

PLAN OGÓLNY GMINY PYZDRY

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego

opracowanie:

 **KANCELARIA URBANISTYCZNA**

w składzie:

mgr inż. arch. Filip Koczorowski

mgr Paweł Król

Poznań, maj 2026 r.



Spis treści

WSTĘP	3
1. Przedmiot opracowania.....	3
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	4
3. Metody pracy i materiały źródłowe.....	4
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	5
1. Wprowadzenie	5
2. Przyczyny wyznaczenia strefy planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych	5
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej	8
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	10
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Puzdry	10
2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.....	14
3. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	17
4. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b. pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538)	21
4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	21
4.2. Obszary szczególnie zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	24
4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	25
4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	25
4.5. Strefy ochronne ujęć wody.....	28
4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	28
4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	28
4.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	29
4.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	29
4.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 1168 i 1673), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	29
4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	32
4.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	32
4.13. Obszary ograniczonego użytkowania	32
4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	32
4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	32
4.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	32
4.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	32
4.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	33
4.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	33
5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami.....	33
5.1. Obiekty infrastruktury społecznej	33
5.2. Infrastruktura transportowa.....	34
5.3. Infrastruktura techniczna	35
6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	36
7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	44
8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	44
9. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp.....	46
9.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....	47
9.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	47
9.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową	48
10. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	50
ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO	50



WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest uzasadnienie do planu ogólnego gminy Pызdry, dla którego przystąpiono do opracowania na podstawie uchwały Nr III/35/2024 Rady Miejskiej w Pызdrach z dnia 5 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Pызdry. Granicami obszaru objętego planem ogólnym są granice administracyjne gminy Pызdry.

Do opracowania projektu planu gminy Pызdry przystąpiono w związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która została wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.). Znowelizowane przepisy wprowadziły pojęcie planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej też upzp): *dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy*. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy: *Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy*.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określiła, że w miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego wprowadzony został nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 roku.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, i stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz stanowi podstawę dla ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tym samym brak planu ogólnego spowoduje brak możliwości opracowywania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz brak możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, na obszarze danej jednostki administracyjnej. Celem sporządzenia planu ogólnego jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Przy tworzeniu planu ogólnego uwzględnione były uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i inne uwarunkowania wymienione w treści art. 13b upzp.

Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.



2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny dla gminy Pyzdry sporządzony został na podstawie przepisów upzp oraz w związku uchwałą Nr III/35/2024 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 5 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Pyzdry. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyzdry (Uchwała nr VIII/74/2015 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 23 września 2015 r. ze zmianami),
- Program ochrony środowiska dla Gminy Pyzdry na lata 2017-2020 z perspektywą do roku 2025
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego (Uchwała Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 r.),
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (Uchwała nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania),
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy i Miasta Pyzdry na lata 2025-2028
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy,
- opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb sporządzenia planu ogólnego dla obszaru gminy Pyzdry,
- Strategia Rozwoju Gminy i Miasta Pyzdry na lata 2026-2030,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania,
- baza danych obiektów topograficznych BDOT500,
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10k,
- zbiór danych bazy danych EGiB,
- zbiór danych GESUT.

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna,
- mapa hydrograficzna Polski,
- mapa potencjalnej roślinności naturalnej Polski Matuszkiewicza i Wolskiego,
- mapa geologiczno-inżynierska Polski.

Inne źródła:

- <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>,



- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- baza.pgi.gov.pl,
- <https://pyzdry.e-mapa.net/>,
- <https://sip.gison.pl/pyzdry/>,
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- złoża, tereny i obszary górnicze – WFS (Centralna Baza Danych Geologicznych),
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>.

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. Wprowadzenie

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 upzp wskazują wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

2. Przyczyny wyznaczenia strefy planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych

Zgodnie z art. 13a ust. 4 upzp w planie ogólnym gminy Pyzdry określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (obowiązkowo dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 upzp);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (obowiązkowo dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 upzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 upzp.

W tym miejscu należy zauważyć, że w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775) określona została charakterystyka stref planistycznych, w ramach której ustalono profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy dla każdej stref – zamknięty katalog możliwych funkcji terenów, które będą mogły występować w danej strefie (przy czym konkretyzacja funkcji w poszczególnych strefach będzie mogła nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawa do wydania takiej decyzji).

Przy określaniu stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych uwzględnione były wnioski do planu ogólnego, uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i inne uwarunkowania wymienione w treści art. 13b upzp.

Sposób delimitacji stref wiąże się z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego



określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie obliczone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) przedstawia wartość ujemną. Biorąc również pod uwagę:

- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej,
- wnioski do planu ogólnego,
- istniejące zagospodarowanie terenu,

mając na uwadze art. 3 ust. 1 upzp, zdecydowano nie wyznaczać części stref, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Na tych obszarach planowana jest zmiana przeznaczenia terenów poprzez opracowanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co pozwoli na uporządkowanie sytuacji planistycznej w gminie. Ponadto, delimitacja ww. stref dostosowana została do aktualnego charakteru przestrzennego i funkcjonalnego zespołu zabudowy.

Ponadto, przy podziale gminy Pyzdry na strefy ważne znaczenie miała istniejąca struktura funkcjonalna – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyzdry (Uchwała nr VIII/74/2015 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 23 września 2015 r. ze zmianami).

W planie ogólny dla gminy Pyzdry ustalono następujące strefy planistyczne:

SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (4 strefy) – profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (339 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (452 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SU – STREFA USŁUGOWA (39 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;



profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SP – STREFA GOSPODARCZA (14 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (45 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA (15 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI (27 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

SC – STREFA CMENTARZY (4 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SG – STREFA GÓRNICICTWA (1 strefy) - profil funkcjonalny podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SO – STREFA OTWARTA (38 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej.

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA (11 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.



Do stref przypisane zostały dodatkowe profile funkcjonalne zgodnie z właściwościami danego terenu. Powodem zastosowania powyższych stref jest specyfika gminy Pызdry, która została diagnozowana podczas prac inwentaryzacyjnych i analitycznych.

Gminne standardy urbanistyczne ustalono na podstawie parametrów obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącej specyfiki miejsca, zabudowy i zagospodarowania terenu, mając na uwadze iż parametr maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ustala się z dokładnością jednego miejsca po przecinku. Zgodnie z § 2 pkt. 3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, dla stref planistycznych na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi ustalono na podstawie wartości wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie w obowiązujących planach miejscowych.

Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz określone dla nich minimalne i maksymalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania. Nie przesądzają jednak o możliwości realizacji konkretnej zabudowy o danej funkcji i parametrach na każdej działce budowlanej w obrębie danej strefy.

Kluczowe znaczenie będzie miało ustalenie szczegółowych parametrów zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub – w przypadku jego braku – w decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenia te muszą uwzględniać lokalne uwarunkowania, jednocześnie mieszcząc się w granicach określonych przez plan ogólny.

Warto również podkreślić, że wskazany w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – zarówno podstawowy, jak i dodatkowy – obejmuje zamknięty katalog możliwych funkcji terenów, które będą mogły występować w danej strefie (przy czym konkretyzacja funkcji w poszczególnych strefach będzie mogła nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawa do wydania takiej decyzji).

Co istotne w planie ogólnym można wyznaczyć tylko określone strefy. Strefy planistyczne muszą zostać wyznaczone w sposób rozłączny, co oznacza, że dany obszar będzie mógł wchodzić w skład wyłącznie jednej strefy. Powyższe rozwiązanie ma na celu doprowadzenie do jasnego określenia przeznaczenia terenu i nie mieszania “konfliktowych” funkcji.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).



Informacje o budynkach znajdujących się na obszarze gminy pozyskane zostały z geodezyjnych baz danych Ewidencji gruntów i budynków (EGiB), Bazy danych obiektów topograficznych (BDOT500), pochodzących z Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie (licencja nr GP.6642.3.2025_3030_P) z dnia 24.04.2025 r. oraz z Bazy danych obiektów topograficznych (BDOT1000).

Spójność czasowa danych zapewnia poprawność wyznaczenia OUZ oraz jest zgodna z §1 ust. 3 rozporządzenia: „do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy”.

Obszar uzupełnienia zabudowy wygenerowano za pomocą ministerialnej wtyczki APP2 (narzędzie oprogramowania QGIS).

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\% * (5674733,95 \text{ m}^2 - 2584120,12 \text{ m}^2) = 772653,46 \text{ m}^2$$

Maksymalne dopuszczone poszerzenie OUZ nie zostało przekroczone, co wykazała wtyczka APP2.

Zarówno przycinając jak i rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je do granic działek ewidencyjnych (dotyczy głównie terenów poza obowiązującymi planami miejscowymi) z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i polityki przestrzennej gminy. W przypadku, gdy OUZ obejmował tereny objęte planem miejscowym – obszary OUZ nie korygowano, poza wycięciem z OUZ obszarów zaliczonych do strefy otwartej. Dołączono również zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie. Rozszerzenie granic OUZ następowało na tereny bezpośrednio przylegające, których dopełnienie jest korzystne z punktu widzenia granic jednostki osadniczej. Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miasta, rozszerzenia zostały przeprowadzone wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. Rozporządzenia i położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 poz. 889), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi **3072451 m²**.



Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a upzp wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Na terenie gminy występują obszary, na których nie obowiązują miejscowe plany i nowe zagospodarowanie ustala się za pomocą decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie OUZ pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych i przestrzennych, bez konieczności „rozlewania się” zabudowy na nowe tereny. W związku z powyższym wyznaczono na terenie gminy Pызdry obszary uzupełnienia zabudowy.

Rynek w Pызdrach to centralny plac miasta, otoczony zabudową, z której na szczególną uwagę zasługują zabytkowe budynki. Mając na względzie intensywność zabudowy w centrum miasta, wyznaczono w POG obszar zabudowy śródmiejskiej (1OZS), o powierzchni **160175 m²**. Konsekwencją wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej jest możliwość wykorzystania przepisów w zakresie niższych wymogów dotyczących lokalizowania budynków (m.in. przesłaniania, czasu nasłonecznienia). Położenie terenu w obszarze zabudowy śródmiejskiej umożliwi również na etapie sporządzania planu miejscowego, zmniejszenie do 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej teren.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Opracowane zapisy i ustalenia zawarte w planie ogólnym gminy Pызdry mają na celu realizację kluczowych założeń związanych z rozwojem przestrzennym i społeczno-gospodarczym gminy.

Priorytetowe działania przewidują:

- **Zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego** oraz wyznaczanie nowych terenów budowlanych w sposób wspierający tworzenie zwartych i spójnych jednostek osadniczych, co jednocześnie przeciwdziała niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy.
- **Ukierunkowanie inwestycji gospodarczych** na obszary przeznaczone dla działalności produkcyjnej i usługowej, co pozwoli na optymalne zagospodarowanie przestrzeni przeznaczonych na cele przemysłowe i usługowe.
- **Harmonizację celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych,**
- **Kompleksowe kształtowanie strategicznych podstaw rozwoju przestrzennego gminy,** które stanowią ramy dla dalszych działań inwestycyjnych, ochronnych i społecznych.

Przyjęte rozwiązania w planie ogólnym gminy Pызdry są w pełni zgodne z aktualnymi uwarunkowaniami rozwoju gminy, szczegółowo opisanymi w dalszej części dokumentu. Uwzględniają one również zarówno istniejące potrzeby lokalnej społeczności, jak i perspektywy dalszego rozwoju przestrzennego i gospodarczego.

1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Pызdry

Gmina Pызdry położona jest w centralnej części województwa wielkopolskiego, w powiecie wrzesińskim. Jej powierzchnia wynosi ok. 137,9 km². Ośrodek centralny stanowi miasto Pызdry, którego powierzchnia wynosi ok. 12,16 km². Przedmiotowa jednostka terytorialna graniczy:

- od północnego-zachodu z gminą Kołaczkowo (powiat wrzesiński),
- od południowego zachodu z gminą Żerków (powiat jarociński),
- od północnego-wschodu z gminą Łądek (powiat słupecki),
- od wschodu z gminą Zagórz (powiat słupecki),
- od południowego zachodu z gminą Gizałki (powiat pleszewski).



Gminę Puzdry zamieszkuje 6 415 osób ¹, a wskaźnik gęstości zaludnienia wynosi 46,8 osób/km². Ludność obszaru opracowania stanowi 8,2% liczby mieszkańców powiatu wrzesińskiego.

Od większych miast, takich jak Poznań, Kalisz, Konin, miasto Puzdry, będące ośrodkiem administracyjnym gminy dzieli odpowiednio ok. 70 km, ok. 58 km i ok. 50 km, a do miasta powiatowego Września ok. 21 km. W skład gminy wchodzi obręby ewidencyjne: Ciemierów, Lisewo, Ciemierów Kolonia, Grądy Górne, Grądy Dolne, Ruda Komorska, Tarnowa, Puzdry, Trzcianki, Zapowiednia, Walga, Dłusk, Wrąbczynkowskie Holendry, Wrąbczynek, Białobrzeg, Rataje, Ksawerów, Pietrzyków Kolonia, Pietrzyków.

Ryc. 1. Położenie gminy Puzdry względem powiatów woj. wielkopolskiego

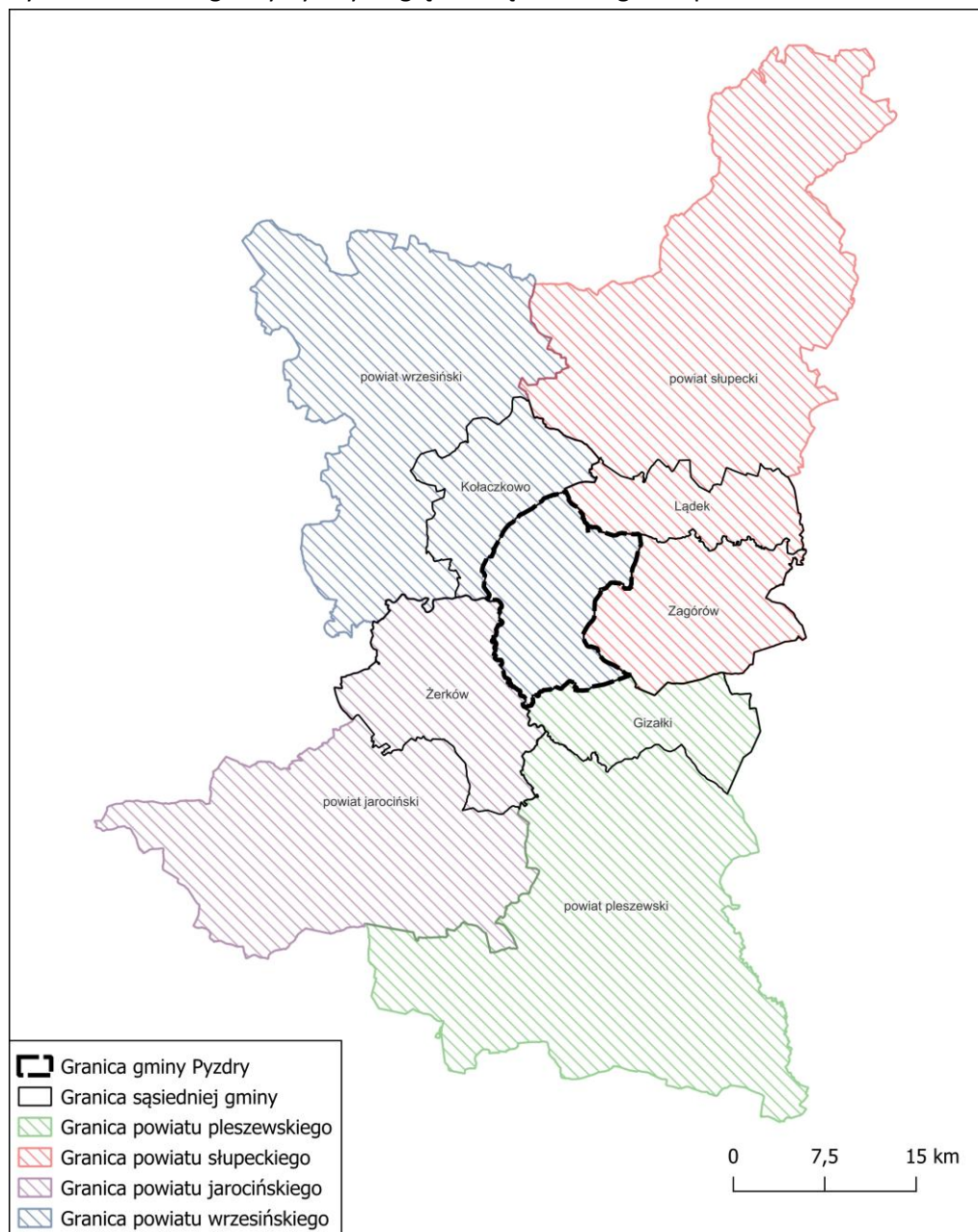


Źródło: opracowanie własne.

¹ Zgodnie z danymi z Głównego Urzędu Statystycznego z 2025 roku.



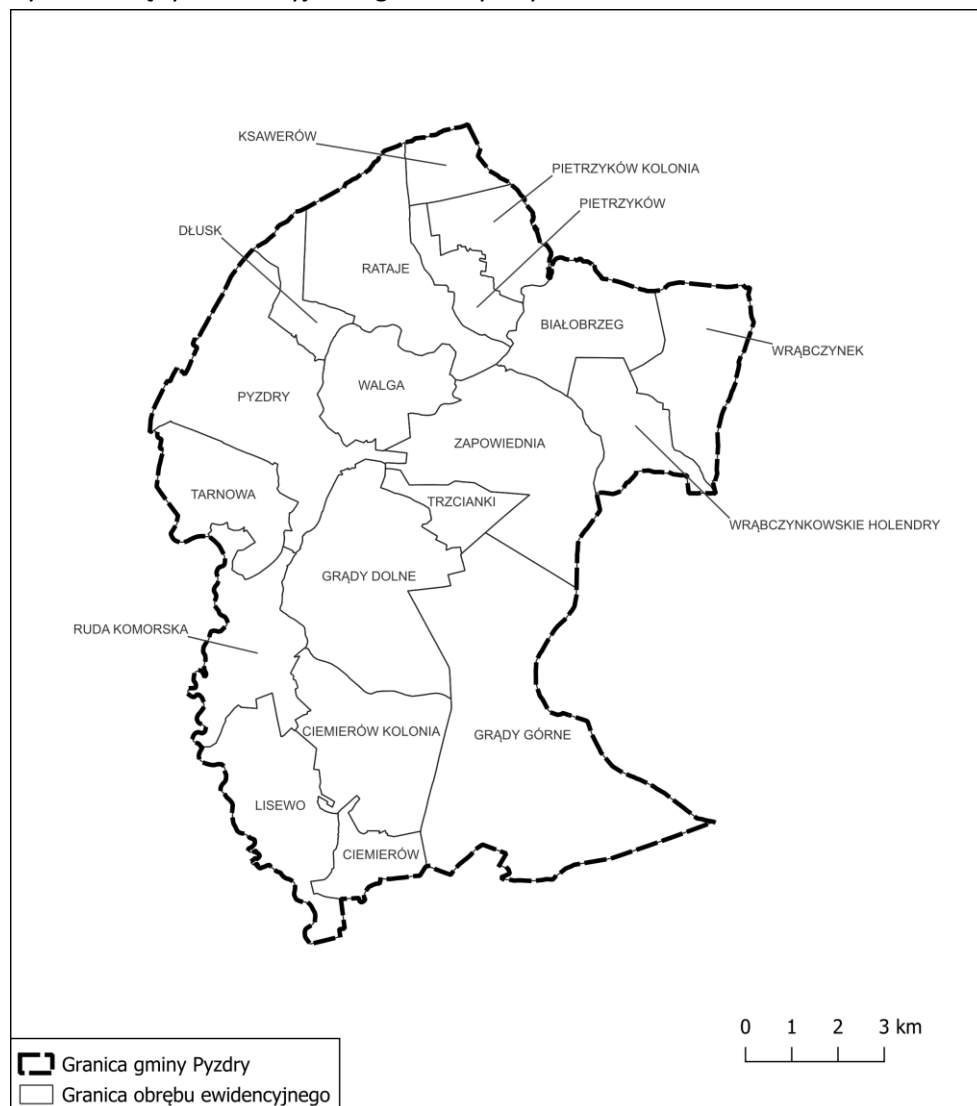
Ryc. 2. Położenie gminy Pyzdry względem sąsiednich gmin i powiatów



Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 3. Obręby ewidencyjne w gminie Pызdry



Źródło: opracowanie własne.

W strukturze użytkowania terenu gmina Pызdry charakteryzuje się dużym udziałem użytków rolnych, stanowiących ok. 60% powierzchni gminy. W ogólnej powierzchni użytków rolnych znaczny udział mają łąki i pastwiska. Największe obszary leśne są zlokalizowane we wschodniej i południowo wschodniej części gminy. Kompleksy leśne i zadrzewienia stanowią ok. 30,3% powierzchni gminy. Wśród gruntów zabudowanych i zurbanizowanych największą powierzchnię zajmują obszar dróg i tereny mieszkaniowej, wynoszące ok. 2,8%.

Rzeka Warta dzieli teren gminy Pызdry na część północną i południową. W pierwszej z nich udział wód powierzchniowych jest niewielki. Część południowa jest bardziej zasobna w wody powierzchniowe. Rzeka Warta tworzy sieć rzeczną gminy wraz z dopływem – kanałem Flisa oraz rzeką Prosną z największym własnym dopływem Bartosz.

Główne ciągi komunikacyjne gminy Pызdry to droga wojewódzka nr 442 (Września-Kalisz) oraz droga wojewódzka nr 466 (Słupca-Ciążeń-Pызdry). Przez teren obszaru opracowania nie przebiega droga krajowa. Jednakże, gmina jest zlokalizowana w niedalekiej odległości od węzłów autostradowych. Droga wojewódzka nr 466 krzyżuje się z węzłem autostradowym Słupca, a droga wojewódzka nr 442 z węzłem autostradowym we Wrześni. W granicach gminy nie jest użytkowany transport kolejowy.



Struktura przestrzenna gminy Pызdry ma charakter monocentryczny, ze względu na posiadanie jednej miejscowości pełniącej lokalne centrum administracyjno-usługowe, które stanowi miasto Pызdry. Układ osadniczy gminy tworzą także liczne wsie i osady o zabudowie ulicowej lub rozproszonej, w których przeważają funkcje rolnicze i mieszkaniowe. Przestrzeń gminy charakteryzuje się dużym udziałem terenów niezurbanizowanych, szczególnie terenów trawiastych, terenów upraw rolnych oraz terenów leśnych. Tereny zurbanizowane i zabudowane koncentrują się wokół miejscowości Pызdry i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Całościowy układ przestrzenny sprzyja zachowaniu równowagi między działalnością człowieka a walorami środowiska naturalnego.

2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego

Gmina Pызdry została ujęta w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa Wielkopolskiego (PZPWW), przyjętym uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. Zgodnie z zapisami planu, gmina jest zaklasyfikowana do następujących obszarów terytorializacji polityki rozwoju:

- Wiejski Obszar Funkcjonalny,
- Wiejskie obszary wymagające wsparcia procesów rozwojowych,
- Obszary ochrony gleb dla celów produkcji rolnej,
- Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy,
- Obszary cenne przyrodniczo,
- Obszary ochrony krajobrazów kulturowych,
- Obszary ochrony i kształtowania zasobów wodnych,
- Obszary o najniższym stopniu rozwoju i pogarszających się perspektywach rozwojowych.

Ustalenia Planu Zagospodarowania przestrzennego Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego ustala zadania o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:
 - miasto Pызdry – ośrodek gminny,
 - strefy niskiej intensywności i ograniczenia intensywności procesów osadniczych,
- 2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:
 - Nadwarciański Park Krajobrazowy,
 - Pызdrski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - Obszar Natura 2000 — obszary ptasie — Dolina Środkowej Warty PLB300002,
 - Obszar Natura 2000 — obszary siedliskowe — Ostoja Nadwarciańska PLH300009,
 - zachowanie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa międzynarodowe, krajowe i regionalne obszary węzłowe,
 - krajowy korytarz ekologiczny doliny rzeki Warty,
 - regionalny korytarz ekologiczny doliny rzeki Wrześnicy,
- 3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:
 - lasy,
 - obszary predysponowane do zalesień,
 - obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji,
 - obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
 - wody płynące i stojące,



- ekosystemy zależne od wód (mokradła),
 - strefy wododziałowe,
 - główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP nr 150 Pradolina Warszawa Berlin (Koło-Odra) oraz GZWP nr 311 Zbiornik rzeki Proсна),
 - obszary chronione wg ustawy Prawo wodne - obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie,
 - geostanowisko,
 - doliny rzek — elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcję korytarzy ekologicznych,
 - obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8),
 - pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7 i 9),
 - łąki,
 - złoża kopalin energetycznych — gaz ziemny,
 - złoża kopalin skalnych — kruszywa naturalne,
- 4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:
- główny szlak kulturotwórczy:
 - strategiczne pasmo kulturowe — Szlak Piastowski,
 - obiekt związany ze Szlakiem Piastowskim,
 - dobra kultury materialnej i niematerialnej:
 - obszary cenne kulturowo — proponowane lokalizacje parków kulturowych,
 - proponowany obiekt UNESCO,
 - historyczny układ przestrzenny (układ urbanistyczny ujęty w rejestrze zabytków),
 - stanowisko archeologiczne o własnej formie krajobrazowej,
 - obszary wizerunkowe rozwoju turystyki:
 - Szlak Piastowski,
 - Wielka Pętla Wielkopolski,
 - Wielkopolski System Szlaków Rowerowych,
 - międzynarodowe i krajowe szlaki dziedzictwa — Szlak Cysterski,
- 5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:
- strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej,
- 6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
- drogi wojewódzkie nr 442 i 466 (klasa techniczna G),
 - droga wodna Warta,
- 7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
- planowany gazociąg wysokiego ciśnienia,
 - istniejące gazociągi kopalniane wysokiego ciśnienia,
 - instalacje w trakcie realizacji - instalacja do odzysku i recyklingu odpadów budowlanych i remontowych,
 - sieć szerokopasmowa - sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne,



- 8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:
- obszary zagrożenia powodziowego:
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $P=0,2\%$, czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $P=1\%$, czyli raz na 100 lat,
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $P=10\%$, czyli raz na 10 lat,
 - obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - osuwiska (wg rejestru powiatów).

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ustalenia Planu Zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania poprzez:

- wyznaczenie strefy planistycznej związanej z zabudową o średniej adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Ich granice czytelnie definiują kształt jednostki osadniczej przeciwdziałając rozlewaniu się zabudowy, co jest zbieżne z granicami wyznaczonych stref planistycznych przewidujących rozwój zabudowy;
- zaliczenie do strefy otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej czy teren elektrowni słonecznej, terenów otwartych położony na obszarach NATURA 2000 i parku krajobrazowego (z uwzględnieniem istniejącej zabudowy oraz na obszarach przewidzianych do zainwestowania w dotychczasowej polityce przestrzennej gminy ujętej w obowiązujących miejscowym planach), a także gruntów leśnych;
- zaliczenie do strefy otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej czy teren elektrowni słonecznej obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, trasy wału, a także osuwisk (z uwzględnieniem istniejącej zabudowy oraz na obszarach przewidzianych do zainwestowania w dotychczasowej polityce przestrzennej gminy ujętej w obowiązujących miejscowym planach);
- zaliczenie do strefy otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej czy teren elektrowni słonecznej, obszaru mokradeł, wód płynących i stojących i geostanowiska. Ustalenia planu ogólnego zapewniają trwałość i ciągłości systemu przyrodniczego województwa;
- zaliczenie do strefy górnictwa złoża kopalin energetycznych;
- wyznaczenie stref dopuszczających działalność rolniczą poza zwartymi obszarami o najwyższej wartości produkcji rolniczej;
- uwzględnienie przebiegu dróg wojewódzkich nr 442 i 466 poprzez włączenie do strefy komunikacyjnej.

Ponadto plan ogólny umożliwi realizację połączeń komunikacyjnych zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i kolejowej oraz daje pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej.



Każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, zatem zarówno istniejące jak i planowane inwestycje z zakresu rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej są zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

Ustalenia planu ogólnego dają również pełną możliwość realizacji zadań z zakresu ochrony dóbr kultury materialnej i niematerialnej oraz rozwoju turystyki i rekreacji, zarówno pod względem funkcji zabudowy w strefach przewidujących ich rozwój, jak i realizacji połączeń komunikacyjnych o znaczeniu turystycznym.

3. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Wyżej wymieniony punkt wejdzie w życie z dniem 01.07.2026 r., a zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Gmina Pyzdry w dniu 7 marca 2025 r. podjęła uchwałę nr VI/74/2025 w sprawie przystąpienia do opracowania Strategii rozwoju Gminy i Miasta Pyzdry na lata 2026 - 2030 oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu strategii, w tym trybu konsultacji. Tym samym opracowanie strategii zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Uchwałą nr XII/122/2025 z dnia 22 grudnia 2025 r. Rada Miejska W Pyzdrach przyjęła Strategię rozwoju Gminy i Miasta Pyzdry na lata 2026 – 2030 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Kluczowym celem rozwoju przestrzennego wiejskiego obszaru funkcjonalnego będzie kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej ukierunkowane na podnoszenie jakości życia mieszkańców, poprawę dostępności do usług oraz osiągnięcie wysokiego poziomu konkurencyjności i dostępności obszaru.

Dla realizacji celu kluczowego w strategii zdefiniowano następujące cele polityki przestrzennej:

- Cel 1. Poprawa jakości przestrzeni osadniczej miast i wsi
- Cel 2. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- Cel 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego
- Cel 4. Wzmacnianie potencjału społeczno-gospodarczego
- Cel 5. Poprawa dostępności komunikacyjnej
- Cel 6. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej

Strategia definiuje również ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Gminie i Mieście Pyzdry dla:

1. Terenów o wartości historycznej i kulturowej:

- Zachowanie historycznej tkanki i struktury przestrzennej oraz elementów charakterystycznych i zakorzenionych w świadomości społeczności lokalnej,
- Podporządkowanie nowej zabudowy historycznej kompozycji przestrzennej,
- Umacnianie pozycji Gminy i Miasta Pyzdry jako miejsca bogatego historycznie poprzez zachowanie i rozwijanie tej funkcji,
- Poprawa atrakcyjności i funkcjonalności przestrzeni zarówno dla mieszkańców, jak i turystów oraz gości,



- Zwiększenie udziału zieleni,
- Uwzględnienie przestrzeni dla organizacji lokalnych i poza lokalnych wydarzeń o charakterze kulturalnym, rozrywkowym, integracyjnym, wystawienniczym.
- Integrowanie funkcji turystycznej, handlowej i roli „żywego centrum miasta Pyzdry”,
- Utrzymanie miejsc parkingowych przy jednoczesnej promocji komunikacji pieszej, rowerowej i zbiorowej.

Strefy planistycznej wyznaczono odpowiednio do istniejącej na danym terenie funkcji, zabezpieczając historyczną zabudowę. Na terenie zabytkowego układu urbanistycznego nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego oraz nowych stref gospodarczych poza istniejącą zabudową produkcyjną (strefa 14SP). Plan ogólny uwzględnił parametry przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów o walorach wynikających z dziedzictwa kulturowego oraz parametry w nawiązaniu do istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania poza obszarami miejscowych planów miejscowych. Przyjęte parametry korespondują z chronionymi formami zagospodarowania przestrzeni, a także umożliwiają adaptację do nowych funkcji, zapewniających trwałe zachowanie wartości kulturowych. Zapisy planu ogólnego w sposób ramowy odnoszą się do ochrony dziedzictwa kulturowego znajdującego się na obszarze opracowania. Ponadto, każda strefa planistyczna posiada w swoim zakresie profil funkcjonalny: teren zieleni naturalnej lub/i teren zieleni urządzonej. Ponadto plan ogólny ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w dla poszczególnych stref.

2. Terenów o funkcjach usługowych:

- Rozwój funkcji usługowych w Pyzdrach i dążenie do kształtowania lokalnych centrów usługowych w innych miejscowościach wiejskich,
- Rozwój usług wraz z rozwojem zabudowy i przyrostem liczby mieszkańców, a także odwiedzających miasto i gminę turystów i gości,
- Kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych,
- Kształtowanie struktury przestrzennej uwypuklające i wzmacniające znaczenie istniejących obiektów o ważnych funkcjach lokalnych i ponadlokalnych,
- Mieszanie i dodawanie funkcji,
- Zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej (układ drogowy, komunikacja zbiorowa, infrastruktura piesza i rowerowa, punkty przesiadkowe),
- Dobra organizacja miejsc parkingowych przy kluczowych obiektach usługowych.

Plan ogólny uwzględnia ustalenia i rekomendacje dla terenów o funkcjach usługowych, gdyż katalog podstawowych profili funkcjonalnych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmuje teren usług. Ponadto, na terenie miasta wyznaczono strefy usługowe oraz strefy gospodarcze z profilem funkcjonalnym: teren usług. Plan ogólnym obejmuje również OUZ, co pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych i przestrzennych, bez konieczności „rozlewania się” zabudowy. Ponadto każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren komunikacji, zatem zarówno istniejące jak i planowane inwestycje z zakresu komunikacji są zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

3. Terenów o funkcjach mieszkaniowych:

- Ochrona krajobrazu kulturowego dawnych układów ruralistycznych,



- Utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej i form zabudowy, z możliwością jej uzupełnienia,
- Dopuszczenie drugiego pasa zabudowy na zapleczu istniejących budynków usytuowanych wzdłuż ulic w sołectwach,
- Dopuszczenie rozwoju zabudowy wielorodzinnej,
- Kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową w sołectwach,
- Kreowanie połączeń z układem zewnętrznym: komunikacyjnych i kompozycyjnych, w tym z terenami aktywnymi przyrodniczo,
- Kształtowanie zieleni m.in. poprzez powiązanie z usługami sportu i rekreacji,
- Zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej m.in. poprzez układ dróg publicznych, ekologiczny transport zbiorowy, połączenia rowerowe,
- Dążenie do poprawy dostępności infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, place zabaw, skwery),
- Prowadzenie infrastruktury technicznej bazujące na analizie potrzeb i rachunku ekonomicznym,
- W centralnych częściach miejscowości na terenie gminy i miasta oraz przy głównych trasach komunikacyjnych przewiduje się rozwój mieszanych form zagospodarowania mieszkaniowo-usługowych,

Katalog podstawowych profili funkcjonalnych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinnych obejmuje teren usług. Ponadto, na terenie miasta wyznaczono strefy usługowe oraz strefy gospodarcze z profilem funkcjonalnym: teren usług. Plan ogólnym obejmuje również OUZ, co pozwala na utrzymanie i kontynuację istniejącej struktury przestrzennej i form zabudowy, z możliwością jej uzupełnienia. Ponadto każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren komunikacji oraz teren infrastruktury technicznej, zatem zarówno istniejące jak i planowane inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej są zgodne z ustaleniami planu ogólnego. Każda strefa planistyczna posiada w swoim zakresie profil funkcjonalny: teren zieleni naturalnej lub/i teren zieleni urządzonej co pozwoli na kształtowanie zieleni.

4. Dla obszarów rozwoju gospodarczego gminy i miasta:

- Połączenie z ponadlokalnym układem komunikacyjnym,
- Tworzenie układu kompozycyjno-komunikacyjnego zapewniającego dostępność oraz dobrą dystrybucję terenów i ich obsługę,
- Ograniczenie negatywnego wpływu terenów aktywności gospodarczej na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową, środowisko i krajobraz,
- Wyposażenie terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej w kanalizację sanitarną i nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej,
- Uzbrajanie terenów w sieć wodociągową i kanalizacyjną proporcjonalnie do stopnia zainwestowania i zagospodarowania,
- Zapewnienie odpowiednich parametrów infrastruktury liniowej,
- Eksploatacja złóż zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

Każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren komunikacji oraz teren infrastruktury technicznej, zatem zarówno istniejące jak i planowane inwestycje z zakresu



komunikacji i infrastruktury technicznej są zgodne z ustaleniami planu ogólnego. Złóża „Wrąbczynkowskie Holendry” i „Komorze”, w celu „rezerwy” terenu wolnego od zainwestowania ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa otwarta (SO) zaś złoża „Lisewo” w strefie górnictwa (SG), z uwagi na wyznaczone teren i obszar górniczy.

5. Dla terenów zielonych (lasów, zieleni urządzonej) gminy i miasta:

- Zachowanie i ochrona systemu przyrodniczego oraz krajobrazu, których zasadniczymi elementami są: kompleksy leśne wraz z terenami pozostałych zalesień i lokalne ciągi ekologiczne (w szczególności zachowanie warunków ochrony ustalonych dla obszaru Nadwarciański Park Krajobrazowy, Pyzdrowski Chronionego Krajobrazu, Obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków „Dolina Środkowej Warty” (PLB300002), ochrony siedlisk „Ostoja Nadwarciańska” (PLH300009) oraz wiele pomników przyrody.
- Ochrona doliny rzeki Warty, która przepływa przez teren gminy i miasta, stanowiąc korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym.
- Przeciwdziałanie degradacji środowiska,
- Porządkowanie istniejących i tworzenie nowych zespołów zieleni urządzonej,
- Zachowanie i tworzenie kompleksów leśnych i towarzyszących im łąk w dotychczasowym użytkowaniu, uzupełnianie i poszerzanie kompleksów leśnych,
- Wykorzystanie potencjału przyrodniczego do stworzenia atrakcyjnej oferty aktywnego spędzania czasu wolnego (sport, rekreacja, wypoczynek, turystyka),
- Wyznaczanie ścieżek edukacyjnych, szlaków turystycznych itp. oraz stref rekreacji i wypoczynku wyposażonych w miejsca parkingowe, infrastrukturę rowerową, tablice informacyjne i małą architekturę,
- Zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ww. formy ochrony przyrody, poprzez zaliczenie do strefy otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej czy teren elektrowni słonecznej terenów otwartych położony na obszarach NATURA 2000 i parku krajobrazowego (z uwzględnieniem istniejącej zabudowy oraz na obszarach przewidzianych do zainwestowania w dotychczasowej polityce przestrzennej gminy ujętej w obowiązujących miejscowym planach). W granicach obszaru chronionego krajobrazu ustalono strefy otwarte z dopuszczeniem terenu elektrowni słonecznej. Każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren komunikacji oraz teren infrastruktury technicznej, zatem zarówno istniejące jak i planowane inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej są zgodne z ustaleniami planu ogólnego. Ponadto, każda strefa planistyczna posiada w swoim zakresie profil funkcjonalny: teren zieleni naturalnej lub/i teren zieleni urządzonej co pozwoli na kształtowanie zieleni.

6. Dla terenów rolniczych (grunty orne, łąki, pastwiska, sady) gminy i miasta:

- Utrzymanie zwartych kompleksów użytków rolnych i zielonych z zadrzewieniem śródpolnymi oraz otuliną biologiczną cieków wodnych,
- Kontynuacja rolniczego sposobu użytkowania terenów, szczególnie w obrębie zwartych kompleksów gleb o wysokiej jakości i przydatności rolniczej,
- Przeciwdziałanie rozdrobnieniu arealów rolnych, dążenie do poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych,



- Realizacja programu zalesień gruntów najłabszych, nieużytków i gruntów rolniczo nieprzydatnych,
- Ograniczenie zabudowy wysokiej, możliwy rozwój zabudowy zagrodowej,
- Ograniczenie nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania,
- Możliwe obiekty usług rolniczych, produkcji rolniczej i ogrodniczej itp.,
- Zakaz obiektów oraz urządzeń degradujących w szerszym zasięgu środowisko i krajobraz,
- Możliwe przekształcenia gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu, jak np.: lasy, agroturystyka, turystyka, rekreacja, sport, wypoczynek, produkcja energii ze źródeł odnawialnych, parki i inne tereny zieleni urządzonej,
- Wykorzystanie indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków.

W celu utrzymania zwartych kompleksów użytków rolnych i zielonych oraz ograniczenia nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania wyznaczono strefy otwarte (SO). Ponadto, ograniczono wysoką zabudowę poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy w poszczególnych strefach. Każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren teren infrastruktury technicznej, zatem zarówno istniejące jak i planowane inwestycje z zakresu i infrastruktury technicznej są zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

7. Dla wód powierzchniowych i podziemnych:

- Zachowanie istniejącego systemu, dążenie do poprawy klas czystości wód powierzchniowych i podziemnych na obszarze gminy i miasta. Udostępnianie strefy nadbrzeżnej rzeki Warty (na terenie gminy i miasta) dla rozwoju funkcji związanych ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem czy turystyką, przy pełnej ochronie systemu przyrodniczego,
- Wykorzystanie surowców przy pełnej ochronie systemu przyrodniczego,
- Ochrona bezpośredniej otuliny biologicznej cieków wodnych z ograniczeniem zabudowy kubaturowej (wyjątki: funkcje związane ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem czy turystyką),
- Zakaz podejmowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- Zapewnienie dostępności komunikacyjnej, w szczególności poprzez rozwój sieci ścieżek rowerowych.

W celu zachowania istniejącego systemu wód oraz otuliny biologicznej cieków wodnych wyznaczono strefy otwarte (SO) bez dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej czy teren elektrowni słonecznej obszarów. Ponadto każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren komunikacji, zatem zarówno istniejące jak i planowane inwestycje z zakresu komunikacji są zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

4. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b. pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538).

4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Wśród najważniejszych form ochrony przyrody powołanych na terenie gminy, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2026 poz. 13) można zaliczyć: obszary Natura 2000, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu oraz pomniki przyrody.

Obszary NATURA 2000



Na sieć Natura 2000 składają się dwa typy obszarów: obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) oraz specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO). Podstawą programu Natura 2000 jest Dyrektywa Ptasia i Dyrektywa Siedliskowa. Wyznaczenie obszarów specjalnej ochrony ptaków ma na celu protekcję populacji dziko występujących gatunków ptaków, utrzymanie i zagospodarowanie ich naturalnych siedlisk. Celem wyznaczenia specjalnych obszarów ochrony siedlisk jest ochrona siedlisk przyrodniczych, populacji i siedlisk roślin oraz zwierząt, a także odtworzenie siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków roślin lub zwierząt. W ramach sieci NATURA 2000 na omawianym terenie włączone do ochrony obszary o znaczeniu dla Wspólnoty to:

- Dolina Środkowej Warty PLB300002 – obszar specjalnej ochrony ptaków o powierzchni 6 069,5 ha (ok. 10 % całkowitej powierzchni obszaru chronionego) - zajmuje obszar doliny Warty pomiędzy wsią Babin (gm. Uniejów) i Dębno n. Wartą (gm. Nowe Miasto nad Wartą),
- Ostoja Nadwarciańska PLH300009 – specjalny obszar siedlisk o powierzchni całkowitej 26 971,2 ha.

Dolina Środkowej Warty jest jedną z najważniejszych w środkowej Polsce ostoi ptaków wodno-błotnych związanych z siedliskami doliny rzeki średniej wielkości, która częściowo zachowała naturalny charakter, w szczególności rybitw, kaczek i siewkowców. Jest to jedna z głównych krajowych ostoi lęgowych.

Obszar został przyjęty Decyzją Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującą, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007)5043)(2008/25/WE) - Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej L 12 str. 383 (2008-01-15).

Ostoja Nadwarciańska obejmuje co najmniej 25 rodzaje siedlisk wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Są one wyjątkowo zróżnicowane (od bagiennych i torfowiskowych do suchych, wydmych), a część z nich, jak np. priorytetowe, śródlądowe łąki halofilne, cechują się bardzo dobrym stanem zachowania. Łąki te, z bogatymi populacjami ginących gatunków słonorośli (np. *Triglochin maritimum*) oraz krytycznie zagrożonego w Polsce storczyka błotnego *Orchis palustris*, są osobliwością w skali europejskiej. Występują w projektowanym rezerwacie łąki Puzdrskie. Stwierdzono tu także występowanie 12 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Międzynarodowe walory środowiskowe ostoi potwierdzone zostały przez uwzględnienie jej w programach CORINE biotopes i ECONET- Polska. Dolina środkowej Warty spełnia także kryteria obszarów ważnych z punktu widzenia ochrony biotopów podmokłych w ramach Konwencji Ramsarskiej.

Park Krajobrazowy

Na obszarze gminy Puzdry znajduje się Nadwarciański Park Krajobrazowy. Utworzony został Rozporządzeniem Nr 60 Wojewody Konińskiego z dnia 19 października 1995 r. w sprawie utworzenia Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Konińskiego Nr 25, poz. 140 z 1995 r.). Aktualnie obowiązującym jest obwieszczenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 24 marca 1999 r. w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie województwa wielkopolskiego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 14, poz. 246 z dnia 31 marca 1999 r.). Pod względem administracyjnym obszar Parku znajduje się w obrębie 4 gmin, tj. Puzdry, Łądek i Zagórów oraz Rzgów. Na terenie gminy Puzdry Park zajmuje 37,6 % powierzchni tj. 5 049 ha. Powierzchnię Parku tworzą przede wszystkim użytki rolne wraz z łąkami i pastwiskami, lasy oraz wody. Park powstał w celu ochrony walorów przyrodniczych, historycznych oraz kulturowych regionu. Charakterystyczną cechą Parku jest różnorodność środowiska przyrodniczego, a mianowicie bogactwo flory i fauny oraz zróżnicowanie krajobrazu. Najistotniejszym elementem rzeźby terenu jest pradolina Warty. W



sąsiedztwie meandrującej Warty znajdują się liczne starorzecza oraz smugi i obniżenia terenu jedynie okresowo napełnione wodą.

Obszar chronionego krajobrazu

Gmina Pyzdry położona jest w zasięgu Pyzderskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Został on powołany uchwałą Nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. w sprawie ustalenia obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych obszarów (Dz. Urz. z 1986 r. Nr 1, poz. 2). Aktualnie obowiązującym aktem prawnym dla OChK jest rozporządzenie Nr 14 Wojewody Konińskiego z dnia 23 lipca 1998 r. zmieniające uchwałę w sprawie ustalenia obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych obszarów (Dz. Urz. z 1998 r. Nr 28, poz. 144).

Został powołany w celu ochrony obszarów o cechach środowiska zbliżonego do stanu naturalnego oraz konieczności zapewnienia społeczeństwu warunków niezbędnych dla regeneracji sił w środowisku reprezentującym korzystne właściwości dla rozwoju turystyki i wypoczynku.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ww. formy ochrony przyrody, poprzez zaliczenie do strefy otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej czy teren elektrowni słonecznej terenów otwartych położony na obszarach NATURA 2000 i parku krajobrazowego (z uwzględnieniem istniejącej zabudowy oraz na obszarach przewidzianych do zainwestowania w dotychczasowej polityce przestrzennej gminy ujętej w obowiązujących miejscowym planach). W granicach obszaru chronionego krajobrazu ustalono strefy otwarte z dopuszczeniem terenu elektrowni słonecznej.

W gminie Pyzdry występują pomniki przyrody będące obiektami przyrody ożywionej. Należą do niech pojedyncze drzewa lub ich grupy. Według Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody, w wykazie znajdują się:

- grupa 2 lip drobnolistnych; 2: odłamane dwa z trzech głównych konarów; w pniu dziupla z umieszczoną wewnątrz figurą – Rozporządzenie Nr 45 Woj. Konińskiego z dn. 29.10.1993 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Konińskiego z 1993 r. Nr 17, poz. 122 - 1993-11-19) - rosną w ogrodzie prywatnym przy ul. Zwierzyniec 6 w Pyzdrach,
- „Sosna z kapliczką” (sosna zwyczajna) - Uchwała Nr XII/69/99 Rady Miejskiej Pyzdry z dn. 27.08.1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 1999 r. Nr 65, poz. 1322 - 1999-08-27) - rośnie na skrzyżowaniu drogi Pyzdry-Myszaków z drogą Zapowiednia-Trzcianki,
- „Jawor” - Uchwała Nr XII/69/99 Rady Miejskiej Pyzdry z dn. 27.08.1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 1999 r. Nr 65, poz. 1322 - 1999-08-27) - rośnie w alei kasztanowców przy drodze do starego mostu,
- dąb szypułkowy - drzewo dwupienne; martwe gałęzie - Rozporządzenie Nr 2/2003 Wojewody Wielkopolskiego z dn. 9 stycznia 2003 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody oraz uchylene uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2003 r. Nr 1, poz. 2 - 2003-01-16) - rośnie w lesie w oddz. 51b leśnictwa Pyzdry,

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ww. formy ochrony przyrody. Występujące pomniki przyrody objęte zostały strefą otwartą bez żadnych dodatkowych profili funkcjonalnych, przy czym grupa dwóch lip drobnolistnych ujęta została w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na podstawie dotychczasowej polityki przestrzennej gminy ujętej w obowiązującym na terenie miejscowym planie.



4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, zawierających między innymi granice zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% ustalono, że gmina Pyzdry znajduje się:

- a) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. c) Prawa wodnego, tj. obszarze między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 pkt 3) lit. a) oraz b) Prawa wodnego, zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy. Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich (tj. dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich), zgodnie z art. 77 ust. 3 Prawa wodnego, może, w drodze decyzji, zwolnić od wymienionych wyżej zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz jest wysokie i wynosi 10% nie należy lokalizować nowej zabudowy. Należy również wykluczyć zagospodarowanie terenu, które powoduje wzrost ryzyka powodziowego, zmniejszające stopień naturalnie retencji zlewni oraz pogarszające warunki przepływu wód, w tam wód powodziowych.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono również, że gmina Pyzdry znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają obszary szczególnego zagrożenia powodzią, trasę wału, a także pasy o szerokości 50 m od stopy wału poprzez zaliczenie do strefy otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej czy teren elektrowni słonecznej obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, trasy wału oraz otoczenia wału, w tym pasa o szerokości 50,0 m od stopy wału (z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, w tym w szczególności zabudowy we wsi Modlica, Ruda Komorska i Lisewo oraz na obszarach przewidzianych do zainwestowania w dotychczasowej polityce przestrzennej gminy ujętej w obowiązujących miejscowym planach), przy czym na obszarze i terenie górniczym, ustalona została strefa górnicza. Wskazać również należy, że profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz określone dla nich minimalne i maksymalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania. Nie przesądzają jednak o możliwości realizacji konkretnej zabudowy o danej funkcji i parametrach na każdej działce budowlanej w obrębie danej strefy.



4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają obszary gruntów zmeliorowanych. Większość obszarów gruntów zmeliorowanych została ujęta w strefie otwartej. Wyjątek stanowi istniejąca zabudowa oraz tereny inwestycyjne, na obszarach przewidzianych do zainwestowania w dotychczasowej polityce przestrzennej gminy ujętej w obowiązujących miejscowym planach.

4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Pyzdry znajduje się 9 terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz 15 osuwisk, z których 5 to osuwiska zaklasyfikowane jako aktywne ciągle, 8 jako aktywne okresowo, a 2 jako nieaktywne.

Tab. 1. Zestawienie podstawowych informacji dotyczących osuwisk na terenie gminy Pyzdry (powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie)

Lp.	Nr osuwiska w bazie SOPO	Powierzchnia osuwiska (ha)	Maksymalna wysokość skarpy	Maksymalne nachylenie skarpy głównej	Wysokość czoła osuwiska	Dane lokalizacyjne (nr ew. dz.)	Stopień aktywności
1	77332	0,07	1,5	30	0,4	obręb Rataje (666; 668; 670; 671)	aktywne ciągle
2	77333	0,05	1,5	20	0,0	obręb Rataje (7; 10/8; 10; 11)	nieaktywne
3	77334	0,10	3,0	31	0,5	obręb Rataje (544/2)	okresowo aktywne
4	77335	0,10	2,0	21	1,5	obręb Rataje (545)	okresowo aktywne
5	77336	0,30	2,0	29	0,2	obręb Dłusk (231/2; 231/1; 230)	okresowo aktywne
6	77337	0,18	2,8	36	0,6	obręb Dłusk (232)	okresowo aktywne



7	77338	0,30	1,8	41	1,8	obręb Dłusk (252/4; 253; 256; 3/1)	aktywne ciągłe
8	77339	0,30	1,5	19	0,0	obręb Pызdry (775)	nieaktywne
9	77340	0,01	2,5	40	2,0	obręb Pызdry (1622/4; 1755)	aktywne ciągłe
10	77341	0,02	1,0	45	0,5	obręb Pызdry (2176; 2178/2)	aktywne ciągłe
11	77342	0,01	1,1	50	0,4	obręb Pызdry (2032/14)	okresowo aktywne
12	77343	0,2	1,0	40	1,0	obręb Pызdry (2244/122)	okresowo aktywne
13	77344	0,13	2,5	50	0,0	obręb Pызdry (1795; 1776; 1796/1)	okresowo aktywne
14	77345	0,04	3,0	42	0,5	obręb Tarnowa (2056)	aktywne ciągłe
15	77346	0,03	2,0	58	1,0	obręb Tamowa (2034; 2056)	okresowo aktywne

Źródło: Starostwo Powiatowe we Wrześni.

Tab. 2. Zestawienie podstawowych informacji dotyczących terenów zagrożonych ruchami masowymi na terenie gminy Pызdry (powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie)

Lp.	Nr terenu zagrożonego w bazie SOPO miejscowość	Główne kryteria wyznaczenia terenu		
		geomorfologiczne	hydrogeologiczne i hydrograficzne	antropogeniczne
1	9498 Rataje	Duże nachylenie i ekspozycja zbozca. Grawitacyjny ruch materiału skalnego po stoku, spętywanie.	Liczne wypływy wód gruntowych ze zbozca, wysięki.	Skarpa tarasu często dociążana jest antropogenicznym nasypem gruzowoziemnym.
2	9538 Rataje	Duże nachylenie i ekspozycja zbozca.	-	-



3	9539 Dłusk	Pojedyncze drobne zrywy i zsuwy materiału po zboczu.	Liczne wyływy wód gruntowych ze zbocza, wysięki, podmokłości. Działanie erozji bocznej potoku.	Obciążenie zbocza nasypem antropogenicznym.
4	9540 Pызdry	Nachylenie i ekspozycja zbocza. Pojedyncze drobne zrywy i zsuwy materiału po zboczu.	Działanie erozji bocznej potoku.	
5	9541 Pызdry	Duże nachylenie i ekspozycja zbocza.	Liczne wyływy wód gruntowych ze zbocza, wysięki.	
6	9542 Pызdry/Tarnowa	Duże nachylenie i ekspozycja zbocza. Pojedyncze drobne zrywy i zsuwy materiału po zboczu.		
7	9543 Tamowa	Duże nachylenie i ekspozycja zbocza.		
8	9544 Rataje/Ksawerów	Duże nachylenie i ekspozycja zbocza.	Wyływy wód gruntowych ze zbocza.	
9	9553 Pызdry/Rataje	Duże nachylenie i ekspozycja zbocza. Pojedyncze drobne zrywy i zsuwy materiału po zboczu.		

Źródło: Starostwo Powiatowe we Wrześni.

Na obszarach osuwisk i w ich okolicach oraz na terenach zagrożonych ruchami masowymi zaleca się:

- nie prowadzić prac ziemnych polegających na podcinaniu skarp, zestramianiu zboczy, dociążaniu stoku (budowa nasypów, tarasów ziemnych itp.),
- wykonać właściwy system odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- nie usuwać roślinności (zarówno drzew, krzewów jak i darni), które swoimi systemami korzeniowymi stabilizują powierzchnię nachylonego terenu.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy poprzez zaliczenie do strefy otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej czy teren elektrowni słonecznej wszystkich osuwisk, a także terenów zagrożonych ruchami masowymi, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy oraz na obszarach przewidzianych do zainwestowania w dotychczasowej polityce przestrzennej gminy ujętej w obowiązujących miejscowym planach. Obszary występowania osuwisk powinny być całkowicie wyłączone z zabudowy. Natomiast na terenach zagrożonych ruchami masowymi przed przystąpieniem do inwestycji budowlanej powinno się wykonać projekt robót geologicznych i dokumentację geologiczno-inżynierską.



4.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Pyzdry działają 4 stacje uzdatniania wody:

1. SUW LISEWO

- ujęcie zlokalizowane na działce nr 392/1 obręb Lisewo (jedna studnia o głębokości 28 m budowana w latach 90. oraz druga studnia o głębokości 30 m wybudowana w roku 2016),
- wykaz stref ochronnych ujęcia: bezpośredniej o promieniu $R=10$ m od budowy studni, pośredniej, wewnętrznej w odległości 117 m od strefy bezpośredniej z przestrzeganiem rygorów zawartych w operacie wodnoprawnym,
- ujęcie ma ustalone zasoby eksploatacyjne w ilości $Q = 60,0$ m³/h przy depresji $S=2,5$ m,
- decyzja o udzielonym pozwoleniu wodnoprawnym z dnia 26 lipca 2010 r. (WR- 6223-44/10) oraz 16 września 2016 r. (WBG.6341.6.2016).

2. SUW WRĄBCZYNEK

- ujęcie zlokalizowane na działce nr 165/2, obręb Wrąbczynek o głębokości 69 m),
- wykaz stref ochronnych ujęcia: bezpośredniej, który stanowi wydzielony obszar o powierzchni 5 100 m², posiadający kształt czworoboku,
- ujęcie ma ustalone zasoby eksploatacyjne w ilości $Q = 72,0$ m³/h przy depresji $S=25,9$ m,
- decyzja o udzielonym pozwoleniu wodnoprawnym z dnia 22 czerwca 2012 r. (WB.6341.15.2012).

3. SUW PIETRZYKÓW KOLONIA

- ujęcie zlokalizowane na działce nr 144/2 w miejscowości Pietrzyków Kolonia - studnia nr 1 o głębokości 93 m, oraz studnia nr 2 o głębokości 90 m,
- wykaz stref ochronnych ujęcia: bezpośredniej Studni nr 1, który stanowi wydzielony obszar posiadający kształt okręgu o promieniu $R=10,0$ m, Studni nr 2, który stanowi wydzielony obszar posiadający kształt okręgu o promieniu $R=10,0$ m,
- ujęcie ma ustalone zasoby eksploatacyjne w ilości $Q = 75,0$ m³/h przy depresji $S=8,20$ m – 8,55 m,
- decyzja o udzielonym pozwoleniu wodnoprawnym z dnia 26 lipca 2010 r. (WR- 6223-46/10).

4. SUW W PYZDRACH UL. WROCŁAWSKA

- ujęcie zlokalizowane na działce nr 2032/14 o głębokości 88 m,
- wykaz stref ochronnych ujęcia: bezpośredniej o promieniu $R=10$ m od budowy studni,
- ujęcie ma ustalone zasoby eksploatacyjne w ilości $Q = 6,8$ m³/h przy depresji $S=5,2$ m - 8,55 m,
- decyzja o udzielonym pozwoleniu wodnoprawnym z dnia 5 sierpnia 2010 r. (WR-6223-56/10).

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego wszystkie tereny znajdujące się w strefach ochronnych ujęć wód ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa infrastrukturalna (SI) lub strefie otwartej (SO).

4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Pyzdry nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie złoża gazu ziemnego „Lisewo”, ustanowiono 13.11.2023 roku obszary i tereny górnicze decyzją wyznaczającą Ministra Środowiska. Gaz jest wydobywany dwoma odwiertami; Lisewo-1k i Lisewo-2k.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego ww. teren górniczy i obszar górniczy ujęty został w strefie planistycznej – strefa górnictwa (SG).



4.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy to głównie kruszywa naturalne oraz gaz ziemny. W gminie występują złoża kruszywa naturalnego „Wrąbczynkowskie Holendry”. Złoże o znaczeniu lokalnym wykorzystywane było na potrzeby budownictwa i drogownictwa. Obecnie zaniechano eksploatacji. W zachodniej części gminy występuje złoże gazu ziemnego „Komorze” oraz „Lisewo”.

Tab. 3. Udokumentowane złoża kopalin na terenie Gminy Perzów

Nazwa złoża	Kopalina	Nr dokumentu	Nr złożeń	Powierzchnia [m ²]
Wrąbczynkowskie Holendry	piaski i żwiry	14996 CUG	3386	78208
Komorze	Gazy ziemne	1570/2014	17085	1164258
Lisewo	Gazy ziemne	7417/2011	15613	2055544

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB).

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego złoża „Wrąbczynkowskie Holendry” i „Komorze”, w celu „rezerwy” terenu wolnego od zainwestowania ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa otwarta (SO) zaś złoże „Lisewo” w strefie górnictwa (SG), z uwagi na wyznaczone teren i obszar górniczy.

4.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Pызdry nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

4.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 1168 i 1673), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na dziedzictwo kulturowe gminy składają się nie tylko obiekty zabytkowe rozsiane na terenie gminy, ale także obszary, tj. zespoły dworskie, cmentarze. Obiekty i obszary cenne historycznie na obszarze Pызdr zostały ujęte m.in. w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz w wykazie zabytków ujętych w Wojewódzkim Rejestrze Zabytków, prowadzonego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków (Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).

W granicach obszaru opracowania zlokalizowanych jest 15 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków. Wśród nich znajdują się m.in. układ urbanistyczny miasta Pызdry, kościoły, zespół klasztorny, mury miejskie, pozostałości zamku, zabytkowe domy, wiatrak oraz zespół dworski. Zdecydowana większość tych obiektów położona jest na terenie miasta Pызdry. Ponadto, w Gminnej Ewidencji Zabytków ujęto około 181 obiektów o wartości historycznej i kulturowej, stanowiących istotny element dziedzictwa kulturowego gminy. Na obszarze gminy zarejestrowano również cztery zabytki ruchome, obejmujące: wyposażenie klasztoru franciszkanów i kościoła św. Jana Chrzciciela, wyposażenie kościoła parafialnego Narodzenia Najświętszej Maryi Panny, epitafium w kościele



Ścięża Głowy św. Jana Chrzciciela oraz kapliczkę przydrożną z figurą św. Wawrzyńca w miejscowości Pietrzyków.

Tab. 4. Ewidencja zabytków nieruchomych z terenu gminy Pызdry wpisanych do rejestru zabytków

Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Nr rej. zabytków
Pызdry	historyczny układ urbanistyczny	XIII – XIX w.	795/Wlkp/A z 28.05.2010r.
Pызdry	kościół par. pw. Narodzenia NMP	poł. XIV, XV w. 1865-70	kl.IV-73/34/58 z 3.10.1958r.
Pызdry	zespół klasztorny franciszkanów	poł. XIV-XVIII w.	kl.IV-73/35/58 z 3.10.1958r.
Pызdry	kościół pw. Ścięża Głowy św. Jana	poł. XIV-XVIII w.	kl.IV-73/35/58 z 3.10.1958r.
Pызdry	pozostałości zamku i muru miejskiego	1 poł. XIV w.	120 z 1.06.1968r.
Pызdry	pozostałości murów miejskich	1339 r.	1595 z 10.09.1974r.
Pызdry	dom, ul. Kaliska 29	1 poł. XIX w.	412/154 z 9.01.1989r.
Pызdry	dom, ul. Kaliska 37	1 poł. XIX w.	504/245 z 4.05.1994r.
Pызdry	dom, Rynek 17	1768 r.	1054/Wlkp/A z 30.05.1956r.
Pызdry	dawna piekarnia	2 poł. XVIII w.	1054/Wlkp/A z 30.05.2018r.
Pызdry	dom, Rynek 19	pocz. XIX w.	960/A z 5.03.1970r.
Pызdry	dom, ul. Zwierzyniec 6	1 poł. XIX w.	449/190 z 19.09.1990r.
Pызdry	wiatrak holender	1903 r.	450 z 1.02.1969r.
Rataje	Dwór w zespole dworskim	2 poł. XIX w.	387/129 z 2.09.1985r.
Rataje	Park w zespole dworskim	2 poł. XIX w.	387/129 z 2.09.1985r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy i Miasta Pызdry na lata 2025-2028”

Tab. 5. Ewidencja zabytków ruchomych z terenu gminy Pызdry

Miejscowość	Zespół zabytków ruchomych	Nr rej. zabytków
Pызdry	zespół wyposażenia klasztoru franciszkanów i kościoła św. Jana Chrzciciela	-



Pyzdry	epitafium Michała Skórzewskiego w kościele Ścięcia Głowy św. Jana Chrzciciela	B-50/11/Ko z 17.12.1985r.
Pyzdry	zespół wyposażenia kościoła parafialnego Narodzenia NMP	-
Pietrzyków	kapliczka przydrożna z figurą św. Wawrzyńca (2 poł. XIX w.)	228/Wlkp/B z 22.05.1989r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy i Miasta Pyzdry na lata 2025-2028”

Na terenie gminy Pyzdry zidentyfikowano 270 zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, w tym 269 stanowisk osadniczych oraz jedno grodzisko. Najliczniej reprezentowane są stanowiska pochodzące z okresu wczesnego średniowiecza, jednak na obszarze gminy występują również obiekty związane z kulturą łużycką oraz okresem wpływów rzymskich, co świadczy o długotrwałej ciągłości osadniczej tego terenu. Wśród wszystkich stanowisk jedno zostało wpisane do rejestru zabytków, a jedno stanowisko archeologiczne posiada własną formę krajobrazową, co dodatkowo podkreśla jego znaczenie historyczne i krajobrazowe.

Tab. 6. Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz stanowisko o własnej formie krajobrazowej w gminie Pyzdry

Miejscowość	Rodzaj stanowiska	Stanowisko/ Obszar AZP	Nr rej. zabytków
Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków			
Pyzdry	Nawarstwienia kulturowe miasta	58-25	795/Wlkp/A z 28.05.2010r.
Stanowisko archeologiczne o własnej formie krajobrazowej			
Tarnowa	Grodzisko	stanowisko 7, AZP 58-35/2	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy i Miasta Pyzdry na lata 2025-2028”.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego ww. obiekty ujęte zostały w strefie planistycznej odpowiadającej istniejącej na danym terenie funkcji, zabezpieczając historyczną zabudowę. Tym samym nie zmieniono funkcji aktualnego zagospodarowania terenów, na których zlokalizowane są ww. zabytki chroniąc krajobraz kulturowy. Na terenie zabytkowego układu urbanistycznego nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego oraz nowych stref gospodarczych poza istniejącą zabudową produkcyjną (strefa 14SP). Zabytkowe parki objęto strefą zieleni i rekreacji (SN). Plan ogólny uwzględnił parametry przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów o walorach wynikających z dziedzictwa kulturowego oraz parametry w nawiązaniu do istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania poza obszarami miejscowych planów miejscowych. Przyjęte parametry korespondują z chronionymi formami zagospodarowania przestrzeni, a także umożliwiają adaptację do nowych funkcji, zapewniających



trwałe zachowanie wartości kulturowych. Zapisy planu ogólnego w sposób ramowy odnoszą się do ochrony dziedzictwa kulturowego znajdującego się na obszarze opracowania. Wszelkie nowe plany miejscowe bądź decyzje o warunkach zabudowy, będą musiały być zgodne z ustaleniami funkcjonalnymi jak i pod względem parametrów zabudowy. Szczegółowe ustalenia konserwatorskie będą zawierały plany miejscowe i decyzje o warunkach zabudowy, podlegające uzgodnieniu z Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków.

4.11. **Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy Pyzdry nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

4.12. **Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy Pyzdry nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

4.13. **Obszary ograniczonego użytkowania**

Na terenie gminy Pyzdry nie występują obszary ograniczonego użytkowania i ich strefy ochronne.

4.14. **Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie gminy Pyzdry nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

Podejmujący eksploatację złóż kopaliny lub prowadzący tę eksploatację jest obowiązany podejmować środki niezbędne do ochrony zasobów złoża, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze. Bieżącą pracę zakładów górniczych monitoruje Okręgowy Urząd Górniczy. Częściowo na terenie gminy Pyzdry gdzie prowadzone są poszukiwania złóż gazu rekultywacja terenu została zakończona w kierunku rolnym: Lisewo 1K, Lisewo 2K, Komorze 3K, Szymanowice 1 oraz Baraniec 1.

Na terenie gminy Pyzdry znajduje się zamknięte i zrehabilitowane składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne we wsi Walga. W roku 2004 składowisko zostało zamknięte i przekazane do rekultywacji.

4.15. **Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Na terenie gminy Pyzdry brak jest aktualnych obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji. Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy i Miasta Pyzdry obowiązywał do roku 2023.

4.16. **Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Na terenie gminy Pyzdry nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

4.17. **Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne**

Grunty rolne chronione na terenie gminy Pyzdry to grunty rolne klasy III i IIIb. Zgodnie z bazą danych ewidencji gruntów i budynków grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III na terenie gminy Pyzdry stanowią ok. 2,0% powierzchni gminy. Występują głównie w zachodniej części gminy oraz w granicach obrębu geodezyjnego Pyzdry.



Administracyjnie lasy gminy Pyzdry należą do Nadleśnictwa Grodziec. Powierzchnia wszystkich gruntów leśnych stanowi ok. 30,3% powierzchni gminy.

W skali gminy leśność jest przestrzennie zróżnicowana. Zwarte kompleksy lasów występują w środkowo-wschodniej i południowej części gminy.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne. Największe kompleksy gruntów rolnych chronionych na terenach otwartych ujęte zostały m.in. w profilu terenów rolnictwa z zakazem zabudowy. Grunty rolne chronione na terenie i obszarze górniczym ujęte zostały w strefie górnictwa. Grunty rolne na terenach zurbanizowanych, pomiędzy istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, gdzie pola uprawne zostały zaniechane, ujęte zostały w strefie dopuszczającej realizacji budownictwa – rolniczego, mieszkaniowego bądź usługowego. Użytki leśne oznaczone symbolem Ls i Lz ujęte zostały najczęściej strefą planistyczną – strefa otwarta, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy.

4.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Pyzdry nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Pyzdry nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami

5.1. Obiekty infrastruktury społecznej

Kultura

Gmina Pyzdry jest organizatorem dla trzech instytucji kultury:

- Muzeum Ziemi Pyzdrowskiej,
- Miejsko-Gminnej Biblioteki Publicznej w Pyzdrach,
- Centrum Kultury, Sportu i Promocji w Pyzdrach.

Każda z tych instytucji jest aktywna w swoim przedziale tematycznym.

Poza instytucjami publicznymi w sferze kultury funkcjonują również organizacje pozarządowe.

W przyszłości rozważyć należy utworzenie Uniwersytetu Trzeciego Wieku w celu aktywizacji i integracji osób starszych.

Mieszkańcy terenów wiejskich korzystają ze świetlic zlokalizowanych najczęściej przy ochotniczych strażach pożarnych. Na terenie gminy znajduje się 7 świetlic wiejskich.

Sport

Organizacją imprez sportowych i rekreacyjnych oraz promowaniem aktywnego trybu życia w gminie zajmuje Urząd Miejski w Pyzdrach. Do dyspozycji mieszkańców oddane są następujące obiekty:

- sala widowiskowo-sportowa w Pyzdrach,
- kompleks boisk sportowych, w skład którego wchodzi boisko trawiaste



- pełnowymiarowe, boisko ze sztuczną trawą, boisko wielofunkcyjne do koszykówki i siatkówki wybudowane w ramach Programu „Moje boisko-Orlik2012”, siłownia,
- siłownie zewnętrzne,
- boiska i salki gimnastyczne przy szkołach podstawowych w Lisewie, Górnych Grądach, Pietrzykowie, Pyzdrach.

Oprócz infrastruktury sportowej mieszkańcy mają możliwość korzystania z infrastruktury rekreacyjnej i turystycznej. Na terenie gminy funkcjonuje 16 placów zabaw. W gminie Pyzdry funkcjonuje Miejski Klub Sportowy „Warta Pyzdry”, który aktywnie uczestniczy w zorganizowanych formach współzawodnictwa sportowego. Ponadto na terenie gminy odbywa się wiele amatorskich rozgrywek i turniejów sportowych. Ze względu na położenie części gminy w Nadwarciańskim Parku Krajobrazowym przez jej teren przebiega wiele szlaków turystycznych – rowerowych, pieszych i kajakowych, co stwarza bardzo dobre warunki do aktywnego spędzania wolnego czasu. Wyposażona w infrastrukturę okołoturystyczną przystań wodniacka stanowi ważny punkt na mapie miasta i wielkopolski ze względu na fakt, iż Pyzdry znajdują się na szlaku wodnym Wielkiej Pętli Wielkopolski. Gmina Pyzdry leży również na Szlaku Piastowskim.

Zdrowie

W ramach opieki lekarskiej na terenie miasta Pyzdry działa jeden **Niepubliczny Zakład Lekarski „Pro Familia”**, dwa prywatne gabinety stomatologiczne, a także poradnia ginekologiczna. Funkcjonuje też podstacja Zespołu Ratownictwa Medycznego, a także znajdują się dwie apteki. Na terenie gminy Pyzdry znajdują się dwie placówki oferujące wsparcie dla osób niepełnosprawnych. W Pietrzykowie funkcjonuje **Środowiskowy Dom Samopomocy „Jutrzenka”**, a w Rudzie Komorskiej **Warsztaty Terapii Zajęciowej**.

W gminie Pyzdry w 2019 roku działało 7 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych, z czego 3 są ujęte w Krajowym Systemie Ratowniczo-Gaśniczym, tj. **Pyzdry, Pietrzyków i Lisewo**.

Cmentarze

Na terenie gminy istnieje tylko 1 czynny cmentarz parafialny w Pyzdrach. Istnieją również nieczynne cmentarze w następujących wsiach:

- cmentarz ewangelicko-augsburski w miejscowości Ciemierów -Kolonia,
- cmentarz ewangelicko-augsburski w miejscowości Lisewo,
- cmentarz ewangelicko-augsburski w miejscowości Wrąbczynkowskie Holendry,
- cmentarz żydowski w Pyzdrach.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego obiekty infrastruktury społecznej ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa usługowa (SU) lub strefa zieleni i rekreacji (ZN) z odpowiednim profilem dodatkowym lub strefie wielofunkcyjnej, głównie z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną. W związku z zapotrzebowaniem na infrastrukturę sportowo-rekreacyjną uwzględniono rozwój tych funkcji poprzez wyznaczenie stref zieleni i rekreacji wraz z profilem sportu i rekreacji, nieopodal większych zurbanizowanych jednostek uwzględniając tym samym istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej. Wszystkie cmentarze na terenie gminy ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa cmentarzy (SC).

5.2. Infrastruktura transportowa

Na obszarze gminy Pyzdry, położonej w środkowej części województwa wielkopolskiego, w powiecie wrzesińskim, nie ma dróg krajowych, oraz nie ma układu kolejowego. Podstawowe zadania w zakresie połączeń z drogowym układem krajowym oraz z ośrodkami wyższego rzędu (Września,



Słupca, Kalisz), jak również w zakresie obsługi miasta i gminy, realizują drogi wojewódzkie i powiatowe wymienione poniżej:

drogi wojewódzkie:

- droga nr 442 (klasa G) Września – Pызdry (ul. Wrzesińska i Mostowa) - Gizałki - Kalisz – stanowi połączenie miasta i gminy Pызdry z ośrodkami wyższego rzędu Wrześnią i Kaliszem oraz z węzłem autostradowym „Września” na autostradzie A-2;
- droga nr 466 (klasa G) Słupca - Ciężęż – Pызdry (ul. Niepodległości) stanowi połączenie miasta i gminy Pызdry z sąsiednim powiatem Słupca oraz z węzłem „Słupca” na autostradzie A-2.

drogi powiatowe:

- 2900P Pызdry - granica powiatu - Sporne
- 2901P Zapowiednia - Wrabczyńskie Holendry - Wrąbczynek - granica powiatu - Zagórow
- 2902P Ruda Komorska - Lisewo
- 2903P Janowskie Holendry - Anielewo
- 2904P Pызdry - Tarnowa -Spławie - Nowa Wieś Podgórna
- 2950P Pietrzyków - Ksawerów - Borkowo
- 3015P Pызdry, ul. Szybka
- 3090P Słupca - granica powiatu - Gizałki
- 4180P granica powiatu - Lisewo - Ciemierów - dr 442
- 4181P granica powiatu - Ruda Komorska - Pызdry (dr. 442)

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego drogi wojewódzkie oraz część dróg powiatowych o klasie zbiorczej, których linie rozgraniczające odpowiadają faktycznemu przebiegowi drogi, ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa komunikacyjna (SK). Ponadto, każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren komunikacyjny, zatem pozostałe istniejące i planowane drogi będą zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

5.3. Infrastruktura techniczna

Sytuacja w zakresie zaopatrzenia gminy Pызdry w wodę jest zadowalająca, a ogólny bilans zasobów wody jest dodatni. Na terenie gminy znajdują się 5 stacji uzdatniania wody wraz z ujęciami wody. Stacje uzdatniania wody i ujęcia znajdują się w następujących miejscowościach:

- Pызdry ul. Nadrzeczna – wyłączona z eksploatacji przez ZGKMiUWK w Pызdrach,
- Pызdry ul. Wrocławska,
- Pietrzyków,
- Wrąbczynek,
- Lisewo.

W gminie działa jedna oczyszczalnia ścieków we wsi Tarnowa.

Miasto Pызdry, posiada sieć kanalizacji deszczowej. Odbiornikiem wód opadowych, odprowadzanych przez kanalizację deszczową, jest Kanał Flisa. Na działkach o nr ewid. 2179/2 i 1358/1 w miejscowości Pызdry planowana jest budowa zbiornika retencyjnego.

System elektroenergetyczny gminy Pызdry oparty jest na liniach średniego napięcia o mocy 20 kV, z powiązaniem do głównego punktu zasilania GPZ 110 kV w Zagórowie, znajdującego się poza obszarem gminy.



Na terenie gminy występują również obiekty budowlane, w tym obiekty liniowe oraz odwierty i inne instalacje ORLEN S.A. Oddział PGNiG w Zielonej Górze:

1. Ośrodek Grupowy (OG) Lisewo (podległy pod KGZ Radlin) wraz urządzeniami infrastrukturą towarzyszącą;
 2. Linia kablowa energetyczna SN -15kV zasilająca OG Lisewo;
 4. Linie kablowe nN zasilające SP Lisewo-IK i SP Lisewo-2K;
 5. Nieczynny gazociąg DN 100 od odwiertu Komorze-3K/3Kbis/3H;
 6. Gazociąg w/c DN 250 relacji OG Lisewo - OC Radlin I, MOP 8,4 MPa, rok budowy 2013 wraz z linią światłowodową;
 7. Gazociąg w/c DN 100/150 relacji Strefa Przyodwiertowa (SP) Lisewo-2K — OG Lisewo, MOP 8,4 MPa, rok budowy 2014 wraz z rurociągiem wody złożowej DN 50 i linią światłowodową;
 8. Gazociąg w/c DN 100/150 relacji Strefa Przyodwiertowa (SP) Lisewo-IK — OG Lisewo, MOP 8,4 MPa, rok budowy 2013 wraz z rurociągiem wody złożowej DN 50 i linią światłowodową;
- Ponadto, na terenie Gminy Pyzdry znajdują się zlikwidowane odwierty: Baraniec-1, Grundy-2, Komorze-3K/3Kbis/3H, Szymanowice-1/1 K.

Zarówno ujęcia wód podziemnych wraz ze strefami ochrony bezpośredniej jak i oczyszczalnia ścieków ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa infrastrukturalna (SI). W celu umożliwienia realizacji planowanego zbiornika retencyjnego, na działkach o nr ewid. 2179/2 i 1358/1 w miejscowości Pyzdry, wyznaczona została strefa planistyczna – strefa infrastrukturalna (SI).

Ponadto każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, zatem zarówno istniejące jak i planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Tab. 7. Sposób uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego

Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
1	Obszar krajobrazu priorytetowego „Pyzdry” (ID_ 893)	
1.1	Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji mieszkaniowej i usługowej jako dominujących,	Większość obszaru objęta jest strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną i strefami usługowymi. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną zawiera również profil funkcjonalny tj. „teren usług”. Ponadto, sporadycznie wyznaczono inne strefy (strefa wielofunkcyjna z zabudowa mieszkaniową wielorodzinną lub strefa infrastruktury technicznej), które również zawierają profil funkcjonalny tj. „teren usług”.
1.2	Ograniczanie przekształceń terenów zieleni urządzonej w tym: alei drzew, skwerów, placów,	Większość obszaru objęta jest strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną i strefami usługowymi. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną zawiera również profil funkcjonalny tj. „teren zieleni urządzonej”. Ponadto,



		sporadycznie wyznaczono inne strefy (strefa wielofunkcyjna z zabudowa mieszkaniową wielorodzinną lub strefa infrastruktury technicznej), które również zawierają profil funkcjonalny tj. „teren zieleni urządzonej”. Konkretyzacja funkcji terenu odbywać się będzie na etapie zmiany miejscowego planu, tym samym ustalenia planu ogólnego dają możliwość do ograniczania przekształceń terenów zieleni urządzonej.
1.3	kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem wyróżników kompozycji przestrzennej jako elementów szczególnie odznaczających się w przestrzeni krajobrazu wysokością, gabarytami oraz formą lub sposobem zagospodarowania	Plan ogólny uwzględnił parametry przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów o walorach wynikających z dziedzictwa kulturowego oraz parametry w nawiązaniu do istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania poza obszarami miejscowym planów miejscowych.
1.4	możliwość rekompozycji zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym placów, skwerów, ulic, w celu m.in. poprawy ich funkcjonalności, dostępności komunikacyjnej, możliwości zastosowania nowoczesnych rozwiązań technicznych, wkomponowania nowej zieleni i małej architektury, z uwzględnieniem ich wartości historycznych oraz walorów krajobrazowych,	Każda strefa planistyczna na obszarze krajobrazu priorytetowego zawiera profil funkcjonalny tj. teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej, tym samym ustalenia planu ogólnego dają możliwość rekompozycji zagospodarowania przestrzeni publicznych.
1.5	realizacja nowej zabudowy na zasadzie uzupełnienia przestrzeni wolnych od zabudowy lub kontynuacji zabudowy,	sposób delimitacji stref ściśle wiąże się z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy Pyzdry wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy co pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych i przestrzennych poza obszarami obowiązujących planów miejscowych.
1.6	możliwość kreowania nowych obiektów i obszarów stanowiących wyróżniki kompozycji przestrzennej kształtujących sylwetę miasta, których lokalizacja i forma	Sposób delimitacji stref ściśle wiąże się z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Delimitacja ta odzwierciedla nie tylko przeznaczenie terenów w planach miejscowych, ale też ustalone w nich wskaźniki zabudowy.



	będzie wynikała z wniosków z przeprowadzonych wcześniej analiz krajobrazowo-przestrzennych,	
1.7	kompozycja przestrzenna nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, charakterystycznej dla poszczególnych ulic lub kwartałów, z uwzględnieniem w szczególności wysokości budynków i sposobu ich sytuowania względem dróg lub granic działek:	Sposób delimitacji stref ściśle wiąże się z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Delimitacja ta odzwierciedla nie tylko przeznaczenie terenów w planach miejscowych, ale też ustalone w nich wskaźniki zabudowy.
1.8	wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży.	W planie ogólnym gminy Pyzdry nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.
1.9	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:	Sposób delimitacji stref ściśle wiąże się z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Delimitacja ta odzwierciedla nie tylko przeznaczenie terenów w planach miejscowych, ale też ustalone w nich wskaźniki zabudowy. Poza obszarami miejscowych planów miejscowych parametry ustalono w nawiązaniu do istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania.
1.10	Rekomenduje się zachowanie funkcji terenów ustalonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczególnie dla przestrzeni cennych kulturowo. W przypadku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rekomenduje się wprowadzenie zasad dotyczących kształtowania historycznej struktury układu urbanistycznego, w tym jego charakterystycznych	Sposób delimitacji stref ściśle wiąże się z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Delimitacja ta odzwierciedla nie tylko przeznaczenie terenów w planach miejscowych, ale też ustalone w nich wskaźniki zabudowy.



	elementów kompozycji przestrzennej oraz uwzględnienia i zachowania wartości estetyczno-widokowych miasta.	
2	Obszar krajobrazu priorytetowego „Dolina Warty Pызdry–Rogalinek” (ID_841)	
2.1	kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej, w tym gruntów rolnych i leśnych, zieleni naturalnej i urządzonej oraz wód powierzchniowych, jako dominującej,	Plan ogólny wyznacza na tym obszarze głównie strefę otwartą (SO) z wyłączeniem dodatkowych profili funkcjonalnych.
2.2	poprawa zagospodarowania obszaru wpływającego negatywnie na odbiór wizualny krajobrazu, m.in. poprzez realizację zieleni izolacyjnej,	Plan ogólny wyznacza na tym obszarze głównie strefę otwartą (SO) z wyłączeniem dodatkowych profili funkcjonalnych.
2.3	wykluczanie możliwości wyznaczania nowych terenów pod funkcje mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe,	Plan ogólny nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających uruchomienie nowych terenów pod funkcje mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe. Plan ogólny wyznacza na tym obszarze głównie strefę otwartą (SO) z wyłączeniem dodatkowych profili funkcjonalnych.
2.4	możliwość realizacji infrastruktury technicznej w ramach inwestycji związanych z ochroną przeciwpowodziową,	Każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, zatem zarówno istniejące jak i planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z ustaleniami planu ogólnego.
2.5	możliwość tworzenia leśnych stref buforowych, mających na celu zatrzymywanie zanieczyszczeń z sąsiadujących z doliną Warty pól (ochrona siedlisk wodnych i lądowych), w miejscu gdzie pola uprawne dochodzą do koryta Warty,	Plan ogólny wyznacza na tym obszarze głównie strefę otwartą (SO), która zawiera takie profile funkcjonalne jak teren zieleni naturalnej, teren lasu.
2.6	Ograniczanie przekształceń terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	Plan ogólny wyznacza na tym obszarze głównie strefę otwartą (SO) z wyłączeniem dodatkowych profili funkcjonalnych.
2.7	Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w	Plan ogólny wyznacza na tym obszarze głównie strefę otwartą (SO) z wyłączeniem dodatkowych profili funkcjonalnych.



	tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
3	Obszar krajobrazu priorytetowego „Rejon Śmiełowa” (ID_2007)	
Obszar krajobrazu priorytetowego „Rejon Śmiełowa” obejmują swoim zasięgiem niewielki fragment planu ogólnego gminy Pызdry. Fragment ten objęty jest strefą otwartą (SO) z wyłączeniem dodatkowych profili funkcjonalnych.		
4	Obszar krajobrazu priorytetowego „Dolina Warty Konin–Pызdry” (ID_2321)	
4.1	kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej, w tym gruntów rolnych i leśnych, zieleni naturalnej oraz wód powierzchniowych jako dominujących,	Plan ogólny wyznacza na tym obszarze głównie strefę otwartą (SO), która zawiera takie profile funkcjonalne jak teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód (z wyłączeniem dodatkowych profili funkcjonalnych).
4.2	możliwość lokalizowania nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie jednostek osadniczych, z możliwością realizacji zabudowy, poza obszarami zainwestowanymi, związanej z obsługą ruchu turystycznego na rzece m.in.: mariny, przystanie,	sposób delimitacji stref ściśle wiąże się z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy Pызdry wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy co pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych i przestrzennych poza obszarami obowiązujących planów miejscowych.
4.3	zmiana funkcji lub poprawa zagospodarowania obszarów wpływających negatywnie na odbiór wizualny krajobrazu, m.in. poprzez realizację zieleni izolacyjnej,	charakterystyka stref planistycznych, w ramach której ustalono profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy obejmuje zamknięty katalog możliwych funkcji terenów, które będą mogły występować w danej strefie (przy czym konkretyzacja funkcji w poszczególnych strefach będzie mogła nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawa do wydania takiej decyzji). Tym samym plan ogólny daje możliwość do zmiany funkcji terenu.
4.4	kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem wyróżników kompozycji przestrzennej jako elementów szczególnie odznaczających się w przestrzeni krajobrazu wysokością, gabarytami oraz	Plan ogólny uwzględnił parametry przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów o walorach wynikających z dziedzictwa kulturowego oraz parametry w nawiązaniu do istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania poza obszarami miejscowym planów miejscowych.



	formą lub sposobem zagospodarowania	
4.5	możliwość realizacji infrastruktury technicznej w ramach inwestycji związanych z ochroną przeciwpowodziową,	Każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, zatem zarówno istniejące jak i planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z ustaleniami planu ogólnego.
4.6	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:	Sposób delimitacji stref ściśle wiąże się z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Delimitacja ta odzwierciedla nie tylko przeznaczenie terenów w planach miejscowych, ale też ustalone w nich wskaźniki zabudowy. Poza obszarami miejscowych planów miejscowych parametry ustalono w nawiązaniu do istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania.
4.7	Zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy, z możliwością realizacji nowej zabudowy w ramach obszarów zainwestowanych, z możliwością wyznaczania nowych terenów o funkcji sportowo-rekreacyjnej wyłącznie w granicach jednostek osadniczych.	Sposób delimitacji stref ściśle wiąże się z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Delimitacja ta odzwierciedla nie tylko przeznaczenie terenów w planach miejscowych, ale też ustalone w nich wskaźniki zabudowy. Poza obszarami miejscowych planów miejscowych parametry ustalono w nawiązaniu do istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania.
5	Obszar chronionego krajobrazu Pyzdryski	
5.1	kształtowanie struktury przestrzennej jednostek osadniczych z przewagą zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub zagrodowej	Istniejąca zabudowa oraz przestrzeń jednostek osadniczych, objęta jest strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zawiera również profil funkcjonalny tj. „teren usług”.
5.2	ograniczanie przekształcania terenów rolnych i leśnych	Plan ogólny wyznacza na tym obszarze głównie strefę otwartą (SO) z wyłączeniem dodatkowych profili funkcjonalnych.
5.3	na terenach rolnych możliwa jest realizacja zainwestowania związanego z prowadzeniem działalności rolniczej	Plan ogólny wyznacza na tym obszarze głównie strefę otwartą (SO), która zawiera profil funkcjonalny: teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Istniejąca zabudowa oraz przestrzeń jednostek osadniczych, objęta jest m.in. strefami



		wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową. Wyznaczone są również strefy produkcji rolniczej.
5.4	możliwość lokalizowania nowej zabudowy w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania	Na terenie gminy Pyzdry wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy co pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych i przestrzennych poza obszarami obowiązujących planów miejscowych.
5.5	lokalizowanie nowej napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym elementów wysokościowych telefonii komórkowej, z poszanowaniem walorów krajobrazowych.	Każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, zatem zarówno istniejące jak i planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z ustaleniami planu ogólnego.
5.6	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	Sposób delimitacji stref ściśle wiąże się z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Delimitacja ta odzwierciedla nie tylko przeznaczenie terenów w planach miejscowych, ale też ustalone w nich wskaźniki zabudowy. Poza obszarami miejscowych planów miejscowych parametry ustalono w nawiązaniu do istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania
5.7	wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży.	W planie ogólnym gminy Pyzdry nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.
5.8	lokalizowanie nowych usług z wykorzystaniem istniejącej zabudowy lub poprzez uzupełnianie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków usługowych do charakteru miejsca realizacji inwestycji,	Lokalizowanie nowych usług może odbywać w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodinną wyznaczonej w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
5.9	Ograniczanie tworzenia nowych obszarów wydobywania kopaliny, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej	Plan ogólny nie wyznacza na tym obszarze strefy górniczej.
6	Nadwarciański Park Krajobrazowy	
6.1	kształtowanie struktury przestrzennej jednostek osadniczych z przewagą	Istniejąca zabudowa oraz przestrzeń jednostek osadniczych, objęta jest strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodinną i strefami wielofunkcyjnymi z



	zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub zagrodowej	zabudową zagrodową. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zawiera również profil funkcjonalny tj. „teren usług”.
6.2	ograniczenie przekształcania terenów rolnych i leśnych	Plan ogólny wyznacza na tym obszarze głównie strefę otwartą (SO) z wyłączeniem dodatkowych profili funkcjonalnych.
6.3	na terenach rolnych możliwa jest realizacja zainwestowania związanego z prowadzeniem działalności rolniczej	Plan ogólny wyznacza na tym obszarze głównie strefę otwartą (SO), która zawiera profil funkcjonalny: teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Istniejąca zabudowa oraz przestrzeń jednostek osadniczych, objęta jest m.in. strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową. Wyznaczone są również strefy produkcji rolniczej.
6.4	możliwość lokalizowania nowej zabudowy w ramach uzupełniania lub kontynuacji zabudowy w istniejących jednostkach osadniczych i zapobiegania łączenia się miejscowości,	Na terenie gminy Pyzdry wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy co pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych i przestrzennych poza obszarami obowiązujących planów miejscowych.
6.5	tworzenie instalacji fotowoltaicznych tylko w zakresie spełniającym potrzeby własne gospodarstw i lokalizowanie paneli w obrębie terenów zabudowanych (dachy, posesje).	Plan ogólny nie wyznacza na tym obszarze stref planistycznych dopuszczających realizację elektrowni słonecznych.
6.6	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	Sposób delimitacji stref ściśle wiąże się z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Delimitacja ta odzwierciedla nie tylko przeznaczenie terenów w planach miejscowych, ale też ustalone w nich wskaźniki zabudowy. Poza obszarami miejscowych planów miejscowych parametry ustalono w nawiązaniu do istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania
6.7	wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży.	W planie ogólnym gminy Pyzdry nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.
6.8	lokalizowanie nowych usług z wykorzystaniem istniejącej	W planie ogólnym gminy Pyzdry nie wyznaczono samodzielnych stref usługowych.



	zabudowy lub poprzez uzupełnianie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków usługowych do charakteru miejsca realizacji inwestycji,	
6.9	Ograniczanie tworzenia nowych obszarów wydobycia kopalin, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej	Plan ogólny nie wyznacza na tym obszarze strefy górniczej.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu.

7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego gminy Pызdry zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych ustaleń planu uwzględnione zostały wskazania i wytyczne m.in. z zakresu możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko. Delimitacja stref odzwierciedla nie tylko przeznaczenie terenów w planach miejscowych, ale też ustalone w nich wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Gminne standardy urbanistyczne ustalono również na podstawie istniejącej specyfiki miejsca, zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uwarunkowania uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- Strefy planistyczne dopuszczające zabudowę mieszkaniową określono na obszarach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w Planie Ogólnym gminy wraz z uwzględnieniem istniejącej zabudowy,
- Dopisanie do profilu funkcjonalnego stref planistycznych terenu zieleni naturalnej lub terenu zieleni urządzonej,
- Wyznaczenie stref produkcji rolniczych z profilem dodatkowym, tj. pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
- Wyznaczenie stref otwartych na obszarach objętych powierzchniowymi formami ochrony przyrody,
- Wyznaczenie stref otwartych na obszarach gruntów leśnych.

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:



ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców M_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 5 ww. rozporządzenia przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2025 r. – 6 415 osób. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować do 2045 r.

Zgodnie z prognozą ludności na lata 2023-2060 Głównego Urzędu Statystycznego (dalej GUS) liczba mieszkańców gminy Pyzdry w 2045 r. zmniejszy się do poziomu 4 353 osób.

$$M_{20} = 4\ 353 + (4\ 353 \times 5\%) = 4\ 571\ \text{os.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Pyzdry wynosi 188 414 m².

$$PUM_0 = 188\ 414\ \text{m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 3 ww. Rozporządzenia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2024 r.) wskazują, że w gminie Pyzdry:

$$P_0 = 29,2\ \text{m}^2/\text{os}$$

$$P_{-10} = 23,9\ \text{m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 23,0\ \text{m}^2/\text{os.}$$



Biorąc pod uwagę powyższe dane i dynamikę zmiany powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, obliczono wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań zgodnie z poniższym wzorem:

$$P_{20} = 3 \times 29,2 - 2 \times 23,9 = 39,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

Obliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pyzdry w roku 2045 (ZAP)

$$\text{ZAP} = 4\,571 \text{ os.} - 188\,414 \text{ m}^2 / 40,0 \text{ m}^2 \text{ os.} = -139,65 \text{ os.}$$

Zgodnie z § 3.9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758 ze zm.): „w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

- 1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 3) 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300”.

Wobec powyższych obliczeń do dalszych zestawień przyjmuje się wartość zapotrzebowania równą: **1000 osób**.

9. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp

Zgodnie z art. 13d. ust. 2 ww. w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (dla gminy Pyzdry można wyznaczyć tereny nowej zabudowy mieszkaniowej dla przedziału od 700 do 1300 osób).*

$$70\% \text{ ZAP} < Ch < 130\% \text{ ZAP}$$
$$700 \text{ os.} < Ch < 1300 \text{ os.}$$

gdzie:



ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ, SW i SZ w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców.

Do obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków oraz BDOT500 i BDOT1000, które poddano weryfikacji o ortofotomapę oraz wizję w terenie.

W granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały luki w ramach terenów, dla których możliwa jest realizacji funkcji mieszkaniowej (z wyłączeniem takich terenów jak drogi, zieleń, wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna). Przypisane zostały wskaźniki korygujące w odniesieniu do zawartości innych przeznaczeń (głównie usług).

9.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

W planie ogólnym gminy Pyzdry wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie na obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z wyłączeniem luk w istniejącej zabudowie.

9.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Na potrzeby analizy obszaru miasta Pyzdry określono średnią wielkość działki budowlanej na podstawie wszystkich działek zawierających wyłącznie tereny mieszkaniowe (użytki gruntowe oznaczone symbolem B, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków) na obszarze miasta Pyzdry, która wynosi **445 m²**.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na obszarze miasta wynosi około **573 485 m²**.

Przypisany został wskaźnik korygujący z uwagi, iż zawartość strefy obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci usług. Z uwagi, iż strefa SW może zawierać profil funkcjonalny „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, do obliczeń wskaźnika korygującego przeanalizowano również strefy SW. Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w mieście, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne mieszkaniowe o charakterze miejskim (strefy SW i SJ, które posiadają w profilu podstawowym teren usług) wynosi **1 487 608,4 m²**. Powierzchnia wyznaczonych stref usługowych w mieście Pyzdry wynosi **129 670,8 m²**, co stanowi ok. 8,7% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,913**. Tak wyznaczony wskaźnik korygujący odpowiada specyfice zabudowy miasta Pyzdry, gdzie udział usług w strefach wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną i jednorodzinną jest stosunkowo niewielki. Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść **ok. 1177** ($573\,485\text{ m}^2 \times 0,913 / 445\text{ m}^2$). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS z 2024 r. przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w mieście Pyzdry wyniosła **2,86 osób**.



Chłonność terenów niezabudowanych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w mieście obliczono ze wzoru:

Przewidywana liczba nowych działek (przewidywana liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych zamieszkałych przez jedną rodzinę) * przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w mieście Pyzdry (zgodnie z danymi GUS z 2024 r.)

$$1177 * 2,86 = 3366 \text{ osób}$$

Na potrzeby analizy obszaru wiejskiego gminy określono średnią wielkość działki na podstawie wszystkich działek posiadających wyłącznie tereny mieszkaniowe (użytki gruntowe oznaczone symbolem B, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków) na obszarze wiejskim gminy Pyzdry, która wynosi **835 m²**.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na obszarze wiejskim gminy wynosi około **226 866 m²**.

Przypisany został wskaźnik korygujący z uwagi, iż zawartość strefy obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci usług. Powierzchnia wszystkich stref planistycznych SJ w obszarze wiejskim gminy, wynosi **669 648,4 m²**. Powierzchnia wyznaczonych stref usługowych w obszarze wiejskim gminy Pyzdry wynosi **52 821,7 m²**, co stanowi ok. 7,9% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,921**. Tak wyznaczony wskaźnik korygujący odpowiada specyfice zabudowy obszaru wiejskiego w gminie Pyzdry.

Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść **około 250** ($226\,866 \text{ m}^2 \times 0,921 / 835 \text{ m}^2$). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS z 2024 r. przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w obszarze wiejskim gminy Pyzdry wyniosła **3,24 osoby**.

Chłonność terenów niezabudowanych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w obszarze wiejskim gminy obliczono ze wzoru:

Przewidywana liczba nowych działek (przewidywana liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych zamieszkałych przez jedną rodzinę) * przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w obszarze wiejskim gminy Pyzdry (zgodnie z danymi GUS z 2024 r.)

$$250 * 3,24 = 810 \text{ osób}$$

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w całej gminie wynosi **4176 osób**.

9.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową

Na potrzeby analizy obszaru miasta Pyzdry określono średnią wielkość działki na podstawie wszystkich działek posiadających wyłącznie tereny rolne zabudowane (użytki gruntowe oznaczone



symbolem Br, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków) na obszarze miasta Pyzdry, która wynosi **660 m²**.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową na obszarze miasta wynosi ok. **15661,8 m²**.

Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, w zaokrągleniu może wynieść w zaokrągleniu **ok. 24**. Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS z 2024 r. przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w mieście Pyzdry wyniosła **2,86 osób**.

Chłonność terenów niezabudowanych strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w mieście Pyzdry obliczono ze wzoru:

Przewidywana liczba nowych działek (przewidywana liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych zamieszkałych przez jedną rodzinę) * przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w mieście Pyzdry (zgodnie z danymi GUS z 2024 r.)

$$24 * 2,86 = 69 \text{ osób}$$

Na potrzeby analizy obszaru wiejskiego gminy Pyzdry określono średnią wielkość działki na podstawie wszystkich działek posiadających wyłącznie tereny rolne zabudowane (użytki gruntowe oznaczone symbolem Br, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków) na obszarze wiejskim gminy Pyzdry, która wynosi **1146 m²**.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w obszarze wiejskim gminy wynosi ok. **325 362 m²**.

Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść **ok. 284** (325 362 m² / 1 146 m²). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS z 2024 r. przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w obszarze wiejskim gminy Pyzdry wyniosła **3,24 osoby**.

Chłonność terenów niezabudowanych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową zagrodową w obszarze wiejskim gminy obliczono ze wzoru:

Przewidywana liczba nowych działek (przewidywana liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych zamieszkałych przez jedną rodzinę) * przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w obszarze wiejskim gminy Pyzdry (zgodnie z danymi GUS z 2024 r.)

$$284 * 3,24 = 920 \text{ osoby}$$

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zagrodową w całej gminie wynosi **989 osób**.



10. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych na obszarach, na których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w gminie Pyzdry wynosi w sumie 5 165 osób. Suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (dla gminy Pyzdry od 700 do 1300 osób). Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi ok. 516,5% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pyzdry.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest większa niż 130% wartości zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pyzdry, tym samym nie można wyznaczyć stref dopuszczających funkcje mieszkaniową poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, poza obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz poza obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO

Część graficzną uzasadnienia do planu ogólnego gminy Pyzdry stanowią następujące załączniki graficzne:

1. Załącznik nr 1 – uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Pyzdry,
2. Załącznik nr 2 – ustalenia planu ogólnego,
3. Załącznik nr 3 – ustalenia planu ogólnego na tle uwarunkowań gminy Pyzdry.