

UCHWAŁA NR .../.../2026
RADY MIEJSKIEJ W ZANIEMYŚLU
z dnia 2026 r.

w sprawie planu ogólnego gminy Zaniemyśl

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska w Zaniemyślu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się plan ogólny gminy Zaniemyśl.

§ 2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest plan ogólny gminy Zaniemyśl w postaci danych przestrzennych.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Zaniemyśl.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik nr 1
do uchwały nr .../.../2026
Rady Miejskiej w Zaniemyślu z dnia 2026 r.

DANE PRZESTRZENNE AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3a i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) sporządzono w postaci cyfrowej dane przestrzenne planu ogólnego gminy, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

GML zbiorczy Zaniemyśl.gml

UZASADNIENIE

DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ZANIEMYŚL

Uchwałą nr LXIV/483/2024 z dnia 25 marca 2024 r. Rada Gminy Zaniemyśl przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Zaniemyśl.

Zgodnie z § 2 pkt 7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany siedziby władz gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 1152) z dniem 1 stycznia 2025 r. Zaniemyśl uzyskał status miasta. W związku z powyższym oraz zmianą statusu Gminy Zaniemyśl na Miasto i Gminę Zaniemyśl, od dnia 1 stycznia 2025 r. Wójt Gminy Zaniemyśl stał się Burmistrzem Miasta i Gminy Zaniemyśl a Urząd Gminy Zaniemyśl stał się Urzędem Miasta i Gminy Zaniemyśl.

Gmina Zaniemyśl położona jest w zachodniej części powiatu średzkiego, w odległości 35 km od Poznania, przy drodze wojewódzkiej nr 432 Śrem – Środa Wlkp. – Września. Oprócz ośrodka miejskiego – Zaniemyśla, w gminie funkcjonuje 17 sołectw: Jaskowo, Winna, Pigłowice, Jezioro Wielkie, Lubonieczek, Płaczki, Polwica, Zwola, Mądre, Luboniec, Bożydar, Brzostek, Kępa Wielka, Polesie, Łękno, Śnieciska, Czarnotki. Na terenie gminy funkcjonuje osiemnaście obrębów ewidencyjnych.

W gminie Zaniemyśl dominuje działalność rolnicza. Według stanu na dzień 30 czerwca 2025 r. Gminę zamieszkiwało łącznie 6962 mieszkańców (dane częściowe GUS, stan na czerwiec 2025 r.). Gmina Zaniemyśl zajmuje powierzchnię 10655 ha, przy czym powierzchnia gruntów leśnych to 2718,53 ha (lesistość jest na poziomie 25%).

Plan ogólny sporządzony został z uwzględnieniem m.in. następujących przepisów:

- 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwaną dalej UPZP;
- 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.), zwanego dalej rozporządzeniem POG;
- 3) 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), zwanego dalej rozporządzeniem OUZ.

Procedura sporządzania planu ogólnego określona jest w art. 13a – 13m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 13h ustawy uzasadnienie planu ogólnego składa się z części tekstowej i graficznej. Zgodnie z tym przepisem część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Na terenie gminy Zaniemyśl uchwalono czterdzieści dziewięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obejmujących powierzchnię ok. 4312 ha, co stanowi około 4,1% powierzchni gminy). Spośród terenów objętych planami miejscowymi:

- 25,3% to tereny zabudowy mieszkaniowej (przy czym 0,2% to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna);
- 18,3% to tereny usługowe;
- 9,3% to zabudowa techniczno-produkcyjna;
- 20,9% to tereny zieleni i wód;
- 15,3% to tereny użytkowania rolniczego.

Zdecydowana większość spośród obowiązujących planów miejscowych, przewidujących realizację zabudowy mieszkaniowej, została zrealizowana pod względem dokonania podziałów geodezyjnych.

Kategorie stref planistycznych określone są w art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to katalog zamknięty i obejmuje on następujące strefy:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);
- 4) strefa usługowa (SU);
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH);
- 6) strefa gospodarcza (SP);
- 7) strefa produkcji rolniczej (SR);
- 8) strefa infrastrukturalna (SI);
- 9) strefa zieleni i rekreacji (SN);
- 10) strefa cmentarzy (SC);

- 11) strefa górnictwa (SG);
- 12) strefa otwarta (SO);
- 13) strefa komunikacyjna (SK).

Na terenie Gminy Zaniemyśl nie wyznaczono tylko strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

Przy wyznaczaniu stref planistycznych kierowano się następującymi zasadami generalnymi:

- 1) Istniejąca zabudowa została co do zasady przeniesiona do danej strefy planistycznej na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków oraz faktycznego istniejącego zagospodarowania, wynikającego np. z ortofotomapy. W przypadku gdy np. działka budowlana cechowała się średnią powierzchnią ok. 1060 m², a użytek gruntowy związany z zabudową zajmował mniejszą powierzchnię, ale ze zdjęcia lotniczego, czy innych danych i zdjęć wynikało, że na cele mieszkaniowe wykorzystywana jest cała działka, wówczas strefę planistyczną ustalano dla całej działki budowlanej. W ten sposób realizowano między innymi ustalenia przepisu art. 13g ustawy w zakresie zbieżności stref planistycznych z granicą działki bądź użytku ewidencyjnego.
- 2) W strefach planistycznych uwzględniono ustalenia obowiązujących planów miejscowych, przy czym wyznaczano różne strefy ze względu na różne ustalenia. W odniesieniu do terenów objętych wnioskiem złożonym do procedury POG Zaniemyśl oraz objętych planami miejscowymi, każdorazowo weryfikowano możliwość rozwiązania zgodnego z treścią złożonego wniosku (w przypadku różnicy między przeznaczeniem ustalonym w planie a strefą pożądaną we wniosku). W takich przypadkach rozważeniu podległo w szczególności dotychczasowe przeznaczenie, określone dla przedmiotowego terenu w obowiązującym planie miejscowym oraz dla jego otoczenia, ponadto weryfikowano wniosek pod względem ewentualnej możliwości wprowadzenia innego przeznaczenia (umieszczenia terenu w innej strefie, aniżeli wynikałoby to z dotychczasowego przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym) – w szczególności analizowano przypadki, dla których następowała zmiana przeznaczenia wiążąca się z wprowadzeniem zagospodarowania podlegającego bilansowaniu (zabudowa mieszkaniowa).
- 3) Na podstawie analizy zagospodarowania terenu wyznaczono luki w zabudowie, znajdujące się poza obszarami objętymi planami miejscowymi. W granicach podstawowego zakresu OUZ zidentyfikowano 239 działek do zabudowy (wydzielonych geodezyjnie). Przyjęto, że 30% z powyższej wartości zostanie przeznaczona pod zabudowę usługową – zatem liczba działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyniesie 167.
- 4) Obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową – ZAP umożliwia wyznaczenie nowych terenów w ramach stref SJ/SW/SZ przy uwzględnieniu terenów niezabudowanych objętych planami miejscowymi oraz luk w zabudowie. W POG Zaniemyśl nie wyznaczono nowych terenów zabudowy mieszkaniowej

(SJ/SW/SZ) w ramach pozostałego zapotrzebowania na nową zabudowę – nowe tereny zabudowy mieszkaniowej (SJ/SW/SZ) wyznaczono wyłącznie jako powiększenie OUZ.

- 5) W przypadku zabudowy na gruntach chronionych oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako Br-R (II i III) taką zabudowę kwalifikowano do strefy SZ. Zasięg strefy planistycznej przenoszono na podstawie istniejącego użytku, a zatem zgodnie z ewidencją gruntów i budynków. Przyjmowano stan istniejący, a nie rozstrzygano o zakresie przeznaczenia na cele nierolnicze i wyłączeniu z produkcji rolnej. Mogły się zdarzyć niewielkie korekty wynikające np. z faktu, że istniejący budynek wychodził poza użytek, wówczas granicę strefy poprowadzono po budynku albo załamania granicy użytku.
- 6) W przypadku zabudowy Br – R (IV-VI) zabudowę do danej strefy SJ albo SZ kwalifikowano na podstawie faktycznego zagospodarowania. W tym przypadku przy wyznaczaniu strefy planistycznej brano pod uwagę zarówno granice użytków gruntowych jak i granice działki budowlanej. W miarę możliwości strefą obejmowano całą działkę budowlaną.
- 7) W północnej – rolniczej – części gminy, obszary pomiędzy strefami z zabudową zagrodową oznaczono jako strefa SR (strefa produkcji rolniczej) w celu umożliwienia rozwoju istniejących gospodarstw rolniczych.
- 8) Teren drogi wojewódzkiej oraz tereny wzdłuż których przebiegają tory Powiatowej Kolejki Wąskotorowej zostały zakwalifikowane do strefy SK.
- 9) Teren oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem „dr” zaliczone zostały do strefy SI. W strefie SI uwzględniono także większe tereny infrastruktury technicznej (np. teren oczyszczalni wraz z rezerwą pod rozwój).
- 10) Strefę SC wyznaczono na podstawie istniejącego zagospodarowania. Jednocześnie ze względu na fakt, iż cmentarzowi towarzyszyć może kaplica albo kościół, dla przedmiotowej strefy ustalano profil dodatkowy.
- 11) Strefa SG wyznaczona została na podstawie danych zawartych w systemie MIDAS, przy czym nie uwzględniono złóż kopalin, które zostały skreślone z bilansu zasobów albo których eksploatacja została zaniechana. Takie obszary włączane były do strefy SO lub SR.
- 12) Strefą SN objęto głównie tereny jezior oraz ich bezpośredniego otoczenia, jako tereny przeznaczone pod rozwój usług związanych z kulturą, sportem i rekreacją.
- 13) Strefę SP wyznaczano w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz potencjalnych terenów rozwojowych – w szczególności w północnej części gminy, wzdłuż drogi wojewódzkiej, w rejonie planowanego skrzyżowania drogi wojewódzkiej z planowanym przebiegiem drogi ekspresowej S-11.
- 14) W poszczególnych strefach ustalano indywidualnie profil dodatkowy umożliwiając tym samym większą elastyczność planistyczną i zakładając, że doprecyzowanie możliwości realizacji danej inwestycji nastąpi na etapie sporządzania planu miejscowego, wydawania decyzji o warunkach zabudowy, czy też realizacji inwestycji. Tym samym stworzono szersze ramy inwestycyjne. Istotne jest

jednakże, że dodanie profilu dodatkowego nie umożliwia automatycznie realizacji inwestycji. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że teren elektrowni wiatrowej w profilu dodatkowym wyznaczono wyłącznie na strefie 32SR – gdzie istnieje turbina wiatrowa. Z pozostałych stref SR (oraz ze stref SO) możliwość realizacji elektrowni wiatrowych została usunięta z profilu dodatkowego. W strefach SO z profilu dodatkowego usunięto również tereny elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej oraz teren biogazowni. Wyjątkiem są tutaj wybrane tereny strefy SO, stanowiące własność PGL LP.

15) Powierzchnia poszczególnych stref przedstawia się następująco:

Tabela 1: Procentowe zestawienie powierzchni poszczególnych stref

L.P.	STREFA	LICZBA WYDZIELEŃ	% UDZIAŁ POWIERZCHNI
1	SW	36	0,19
2	SJ	352	3,09
3	SZ	223	1,1
4	SU	95	1,78
5	SH	0	0,00
6	SP	24	2,02
7	SR	76	37,13
8	SI	9	2,47
9	SN	25	2,8
10	SC	6	0,05
11	SG	6	1,14
12	SO	119	47,94
13	SK	6	0,29

Źródło: Opracowanie własne

Jak wynika z tabeli 1, najwięcej na terenie gminy zajmuje strefa SO, a tereny związane z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) zajmują 4,38 % powierzchni gminy. Duża liczba wydzieleń planistycznych SZ wynika z faktu rozproszenia zabudowy zagrodowej oraz zabudowy położonej na gruntach rolnych klas chronionych (II i III – nie występują na terenie gminy grunty rolne klasy I).

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ – wydzielono 84OUZ) jest fakultatywnym elementem planu ogólnego. Zgodnie z art. 13a ust. 5 pkt 2 stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy. Innymi słowy po wejściu w życie planu ogólnego wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest tylko na obszarach, dla których wyznaczono OUZ. Wyjątkiem będzie rozbudowa lub przebudowa istniejących budynków, posadowionych poza OUZ. W pozostałych przypadkach ustalenie przeznaczenia terenu,

rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Stąd też OUZ został wygenerowany i zmodyfikowany w celu umożliwienia wydawania na terenie gminy decyzji o warunkach zabudowy.

Dla obszaru gminy wygenerowano na podstawie wtyczki Ministerstwa Rozwoju i Technologii „Wtyczka – APP2” obszar uzupełnienia zabudowy – OUZ. OUZ został wygenerowany na podstawie danych pozyskanych z ewidencji gruntów i budynków tj. na podstawie danych, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia OUZ. Pierwotnie wygenerowany OUZ o powierzchni łącznej 304,6 ha, został zmodyfikowany wyłącznie z uwagi na wskazania organów opiniujących lub uzgadniających POG Zaniemyśl – wskazane przez organy obszary OUZ zostały wyeliminowane lub zmodyfikowane (głównie w sąsiedztwie zabytków chronionych prawem lub w obszarach podlegających ograniczeniom w zabudowie ze względu na uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe).

Podstawowy zakres OUZ został poszerzony zgodnie z § 1 ust. 5 i ust. 6 rozporządzenia UOZ, przy czym powiększenie miało miejsce w ramach wyznaczonych wcześniej stref przewidzianych pod zabudowę, tj. przede wszystkim stref SJ i SZ z jednoczesnym uwzględnieniem gruntów klasy II i III na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa. Zgodnie z informacją pochodzącą z „Wtyczki – APP2” wartość wskaźnika Pp wynosiła 89,56 ha – jest to powierzchnia, o którą można poszerzyć podstawowy zakres OUZ. Z powyższej wartości wykorzystano łącznie 82,8 ha. Pozostała i niewykorzystana powierzchnia do możliwego poszerzenia OUZ wynosi zatem około 6,8 ha i należy ją traktować jako rezerwę pod rozwój zabudowy mieszkaniowej. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że poszerzenia OUZ dokonywano w pierwszej kolejności na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącego układu komunikacyjnego, w sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej (tereny wyposażone w media) – a w szczególności były to tereny, dla których wydano już decyzje o warunkach zabudowy i które zostały podzielone geodezyjnie (np. miejscowość Lubonieczek). Znaczącego poszerzenia OUZ dokonano również w rejonie miejscowości Zaniemyśl i Łękno – jako tereny pod rozwój tych miejscowości (w tym tereny, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy). Poszerzeń dokonywano ponadto w przypadku terenów położonych pomiędzy istniejącymi zabudowaniami.

Prezentacja wyjściowego OUZ tj. wygenerowanego przez urzędową wtyczkę oraz OUZ zmodyfikowanego na tle mapy ewidencji gruntów i budynków została przedstawiona na mapie nr 1. Należy jednocześnie zauważyć, że gmina Zaniemyśl cechuje się rozproszoną zabudową, w szczególności rozproszoną zabudową zagrodową. Przedmiotowe obszary ze względu na fakt, iż znajdowały się tam budynki nie wymienione w § 1 rozporządzenia OUZ oraz znajdowały się w oddaleniu od innych obszarów OUZ nie zostały objęte OUZ ani wygenerowanym za pośrednictwem urzędowej wtyczki, ani w wyniku modyfikacji tak wygenerowanego OUZ. Zatem realizacja inwestycji na tych obszarach możliwa będzie jedynie w drodze planu miejscowego.

Gmina Zaniemyśl jest gminą miejsko-wiejską. Ze względu na charakter zabudowy głównego ośrodka miejskiego – Zaniemyśla – nie ustalano kolejnego fakultatywnego ustalenia planu ogólnego tj. obszarów zabudowy śródmiejskiej.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 gminne standardy urbanistyczne są obok stref planistycznych obowiązkowym ustaleniem planu ogólnego. Przy ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref:

- 1) tereny o różnych ustaleniach w planach miejscowych kwalifikowano do odrębnych stref;
- 2) dla obszarów nieobjętych planami miejscowymi ustalono parametry w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalano na podstawie rozporządzenia POG a pozostałe parametry ustalono w sposób spójny dla stref tego samego rodzaju;
- 4) nie określano parametrów dla obszarów, gdzie zabudowa nie była przewidziana np. SO.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Zgodnie z art. 13b ustawy ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.

- 1) W tabeli nr 2 omówione zostały uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ust. 1 – 6 UPZP niezbędne od uwzględnienia w planie ogólnym.

Tabela 2: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględniania w planie ogólnym.

L.p.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego	Sposób uwzględnienia
1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	Rada Gminy Zaniemyśl uchwałą nr LV/411/2023 z dnia 29 maja 2023 r. przyjęła Strategię Rozwoju Gminy Zaniemyśl 2030+. W przedmiotowej strategii zawarto model struktury funkcjonalno-przestrzennej. Nie jest to jednak model struktury, który wymaga uwzględnienia w POG – zgodnie z przepisami szczegółowymi (art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie

		ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.). Strategia Rozwoju Gminy Zaniemyśl 2030+ została opracowana na podstawie przepisów poprzedzających wejście w życie ww. ustawy.
2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	POG inwentaryzuje obszary istniejącej zabudowy. Wyznaczenie nowych terenów następuje w nawiązaniu do istniejących struktur przestrzennych miejscowości, istniejącej zabudowy oraz istniejącej infrastruktury w tym komunikacyjnej.
3.	Formy ochrony przyrody	Na terenie gminy Zaniemyśl występują następujące formy ochrony przyrody: Rogalińska Dolina Warty PLH300012, Ostoja Rogalińska PLB300017 – obszary Natura 2000. Na terenie gminy Zaniemyśl występują ponadto objęte ochroną aleje, głązy, pojedyncze drzewa, grupy drzew, pomniki przyrody oraz użytki ekologiczne – „Chmielniki”, kępa drzew o nazwie „Kępa Jezioro Wielkie”, kępa drzew o nazwie „Lasek Jaskowo”, śródpolne oczko wodne o nazwie „Oczko Jaskowo”, płat nieużytkowanej roślinności o nazwie „Przy Białym Gościńcu”, płat nieużytkowanej roślinności o nazwie „Łąka Jouanne’a” oraz płat nieużytkowanej roślinności i starorzecza o nazwie „Starorzecze Warty w Kępie Wielkiej”. Większość spośród wyżej opisanych terenów to strefa SO. Ostateczne zapisy decydujące o ochronie ww. terenów będą każdorazowo wynikały z zapisów

		planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.
4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	Obszary rozmieszczone w południowej części gminy Zaniemyśl. W granicach tych obszarów maksymalnie ograniczono możliwość rozwoju nowej zabudowy – ograniczając ją miejscami do wprowadzenia nowych stref SR – w celu umożliwienia gospodarowania na terenach sąsiednich względem zabudowy zagrodowej – przy czym możliwość zabudowy tychże terenów uwarunkowana będzie zapisami planów miejscowych.
5.	Obszary gruntów zmeliorowanych	Wyznaczone na podstawie mapy hydrograficznej 1:50 000 znajdują się przede wszystkim na terenach SR i SO.
6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	Uwzględniono poprzez maksymalne eliminowanie nowej zabudowy z tychże obszarów. Głównie są to strefy SO.
7.	Strefy ochronne ujęć wody	Uwzględniono poprzez wyznaczenie stref umożliwiających realizację infrastruktury technicznej.
8.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	Uwzględniono na podstawie danych zawartych w systemie MIDAS, przy czym złoża kopalin, które zostały skreślone z bilansu zasobów albo których eksploatacja została zaniechana zostały zaliczone do strefy SO. Nie wyznaczano strefy górniczej dla złóż kopalin, których eksploatacja nie wiąże się ze zmianą sposobu zagospodarowania na powierzchni ziemi (np. złoża gazu) – tego typu złoża są położone głównie w granicach strefy SO.
9.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania	Uwzględniono na podstawie danych zawartych w systemie MIDAS, przy

	dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	czym złoża kopalin, które zostały skreślone z bilansu zasobów albo których eksploatacja została zaniechana zostały zaliczone do strefy SO. Nie wyznaczano strefy górniczej dla złóż kopalin, których eksploatacja nie wiąże się ze zmianą sposobu zagospodarowania na powierzchni ziemi (np. złoża gazu) – tego typu złoża są położone głównie w granicach strefy SO.
10.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	Nie występują na terenie gminy.
11.	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 ze zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	Na terenie gminy Zaniemyśl występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne – w tym dwa stanowiska wpisane do rejestru zabytków. Ochrona wyżej opisanych zabytków będzie realizowana stosownie poprzez zapisy planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.
12.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	Nie występują na terenie gminy.
13.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	Nie występują na terenie gminy.
14.	Obszary ograniczonego użytkowania	Na terenie gminy występuje jedna elektrownia wiatrowa. Jest to elektrownia wiatrowa zlokalizowana na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed wejściem w życie ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 553) Na terenie gminy Zaniemyśl brak obszarów ograniczonego użytkowania.

15.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Nie występują na terenie gminy.
16.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	Nie występują na terenie gminy.
17.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	Nie występują na terenie gminy. Jednocześnie wzięto pod uwagę uchwałę Rady Powiatu Średzkiego, dotyczącą wprowadzenia ograniczeń i zakazu używania jednostek pływających napędzanych silnikami spalinowymi na zbiornikach wodnych Powiatu Średzkiego.
18.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy Zaniemyśl nie występują grunty klasy I. Grunty klasy II zajmują powierzchnię 25 ha. Grunty klasy IIIa zajmują powierzchnię 778 ha a grunty klasy IIIb zajmują powierzchnię 781 ha. Dla tych terenów wyznaczono głównie strefy SO i SR. Położenie gruntów chronionych wzięto pod uwagę przy poszerzaniu OUZ. Lesistość gminy Zaniemyśl to około 25% a grunty leśne zajmują łącznie 2718,53 ha
19.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	Nie występują na terenie gminy.
20.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	Nie występują na terenie gminy.
21.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	Planowany jest rozwój istniejącej infrastruktury technicznej (przebieg CPK oraz budowa drogi ekspresowej S-11). Przedmiotowe inwestycje nie wymagają wyznaczenia odrębnych stref planistycznych – ich realizacja w przypadku opracowania planu miejscowego będzie zabezpieczona również poprzez możliwość realizacji w każdej ze stref terenów związanych z komunikacją.

22.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	Na terenie gminy Zaniemyśl zlokalizowane są dwa krajobrazy priorytetowe uwzględnione w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego (1) „Jezioro Raczyńskie” – objęte strefą SN oraz „Dolina Warty Pyzdry-Rogalinek” – strefa SO.
23.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	W zakresie POG najistotniejsze znaczenie mają: 1.Ochrona gruntów rolnych najwyższych klas, poprzez wyznaczenie SO. 2.Identyfikacji złóż kopalin – strefa SG. 3.Wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę w ramach istniejących struktur przestrzennych miejscowości. 4.Identyfikacja istniejącej zabudowy oraz ograniczenie rozlewania się nowej zabudowy poprzez wyznaczenie strefy SO. 4.Kwestie gospodarowania wodą, w tym poprzez wyznaczenie stref SO, a także rozwój zabudowy w ramach struktur przestrzennych miejscowości.

Źródło: Opracowanie własne

Prezentacja ww. aspektów przedstawiona została na mapie od nr 1 do nr 3.

2) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie - „ZAP”:

Obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową „ZAP” przeprowadzono na podstawie rozporządzenia POG. Przy obliczeniach wykorzystano dane GUS na dzień 31.12.2024 r., jako dane za cały rok. Całkowite dane za rok 2025 nie są jeszcze dostępne.

Pozyskano następujące dane GUS na 31.12.2024 r.

- a) liczba mieszkańców gminy – **6965 osób**;
- b) przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania – **95,2 m²**;
- c) łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – **PUM₀=235952 m²**;
- d) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca **P₀ = 33,9 m²**;
- e) przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie – **2,81**.

Ponadto uwzględniono prognozowaną liczbę mieszkańców gminy wg Prognozy GUS 2023 – 2060 tj. na rok 2044 – **7282 osób**. Przedmiotową wartość powiększono o 5%, otrzymując wskaźnik **M₂₀ = 7646,1**.

Pozyskano również dane GUS na 20 lat (2004 r.) i 10 lat (2014 r.) wstecz dla następujących wskaźników:

- a) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca na 10 lat przed rokiem z którego pochodzą najnowsze dane - **PO₋₁₀ = 26,6**;
- b) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – **PO₋₂₀ = 24,8**.

Następnie obliczono prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w danej gminie:

- a) $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = \mathbf{48,5\ m^2}$;
- b) $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = \mathbf{43\ m^2}$.

W obu przypadkach wartość P_{20} jest większa niż P_0 , obie te wartości są większe niż 40 m² na mieszkańca. Z tych względów na podstawie § 3 ust. 7 i 8 rozporządzenia POG dla P_{20} przyjęto wartość **48,5 m²**.

Na podstawie powyższych danych obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} = \mathbf{2781,1}$$

Przy dokonywaniu obliczeń nie stosowano zaokrągleń.

Jak zostało to wskazane liczba mieszkańców gminy na 31.12.2024 r. wynosiła 6965 osób. Warunki określone w § 3 ust. 9 POG nie mają zastosowania.

Zgodnie z art. 13d ustawy w strefach planistycznych SW, SJ, SZ 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. Stąd też 130 % ZAP nie może przekroczyć **3615,43 osób**.

Obliczenie chłonności terenów w tym luk w zabudowie:

Przeanalizowano osobno poszczególne kategorie terenów:

1. Procedowany w toku sporządzania POG plan miejscowy w miejscowości Jezioro Wielkie:
Łączna powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 166668 m². Przyjęto powierzchnie działek wynoszące nie mniej niż 800 m². Potencjalna liczba działek wynosi zatem 208.
 $208 \times 2,81 = 584,48$ osób
2. Niezabudowane działki w planach miejscowych (mieszkalne i letniskowe):
Łączna liczba niezabudowanych działek w obowiązujących planach miejscowych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub letniskową wynosi 487.
 $487 \times 2,81 = 1368,47$ osób
3. Niezabudowane działki w planach miejscowych (siedliskowe):

Łączna liczba niezabudowanych działek w obowiązujących planach miejscowych, przeznaczonych na zabudowę siedliskową wynosi 48.

$$48 \times 2,81 = 134,88 \text{ osób}$$

4. Niezabudowane działki w planach miejscowych (mieszkaniowo-usługowe):

Tereny zabudowy MN/U w ramach AG/M

W granicach terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej (lub mieszkaniowo – gospodarczej AG/M) znajduje się łącznie 60 działek gotowych do zabudowania (każda o powierzchni około 1000 m²). W oparciu o dotychczasowy sposób zabudowy tych terenów, należy założyć, że 30% tych działek będzie zagospodarowanych jako tereny usługowe (18 działek). Spośród pozostałych 42 działek, połowa (21 działek) będzie zabudowana budynkami mieszkalnym jednorodzinnymi.

$$21 \times 2,81 = 59,01$$

Tereny zabudowy MW w ramach AG/M

Powierzchnia terenów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi łącznie około 21000 m². Powierzchnia zabudowy wynosi 50% a liczba kondygnacji maks. 3. Czyli powierzchnia budynków w przyziemiu może wynieść maks. 10500 m². Pomnożona powierzchnia przyziemia przez ilość kondygnacji da powierzchnię łączną wynoszącą 31500 m². Z tej powierzchni, powierzchnia lokali mieszkalnych wyniesie od 40% do 60% – do obliczeń przyjęto wartość 55%. Po przeliczeniu powierzchnia lokali mieszkalnych wyniesie maks. 17325 m². Przyjęto powierzchnię lokalu wynoszącą średnio 48 m². Daje to ilość lokali mieszkalnych wynoszącą 360. W obliczeniach przyjęto średnią liczbę osób zamieszkujących gospodarstwo domowe na terenie gminy Zaniemyśl równą 2.81 osoby.

$$360 \times 2,81 = 1011,6 \text{ osób}$$

5. Tereny niezabudowane (luki w zabudowie) w granicach podstawowego zakresu OUZ:

W granicach podstawowego zakresu OUZ zidentyfikowano 239 działek do zabudowy. Przyjęto, że 30% z powyższej wartości zostanie przeznaczona pod zabudowę usługową – zatem liczba działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyniesie 167.

$$167 \times 2,81 = 469,27$$

Z powyższego wynika, że liczba niezabudowanych terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, możliwych do zabudowy budynkami mieszkalnymi oraz liczba działek znajdujących się w lukach w zabudowie (wyznaczonych w oparciu o podstawowy wymiar OUZ) może pomieścić łącznie 3627,71 osób.

130% zapotrzebowania na nową zabudowę (liczone w osobach) wynosi na gminy Zaniemyśl 3615,43 osoby

Nie można zatem wyznaczać nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej ze względu na przekroczenie dopuszczalnej wartości ZAP.

Zgodnie z art. 13h ustawy część graficzna planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca

2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych. Z tych względów w celu zobrazowania uwarunkowań mających wpływ na ustalenie planu ogólnego sporządzono następujące mapy:

- 1) Mapa nr 1: OUZ wygenerowany oraz OUZ zmodyfikowany w kontekście dróg publicznych oraz gruntów rolnych chronionych w skali 1:10 000;
- 2) Mapa nr 2: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Zaniemyśl na tle mapy ewidencji gruntów i budynków w skali 1:10 000;
- 3) Mapa nr 3: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Zaniemyśl na tle stref planistycznych w skali 1:10 000.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, który stwarza ramy do opracowania późniejszych planów miejscowych a w granicach OUZ do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Przy wyznaczaniu stref planistycznych dla terenu gminy Zaniemyśl przeanalizowano szereg uwarunkowań, w tym także wnioski mieszkańców.