

# RAPORT Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

## Projekt planu ogólnego gminy Dziemiany

**Data sporządzenia:** 11 marca 2026 r.

**Opracował:** mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska

---

### 1. Wprowadzenie

Niniejszy raport przedstawia wyniki konsultacji społecznych przeprowadzonych w ramach prac nad projektem planu ogólnego gminy Dziemiany. Konsultacje społeczne stanowią kluczowy element procesu planistycznego, umożliwiając mieszkańcom oraz zainteresowanym stronom aktywny udział w kształtowaniu polityki przestrzennej gminy.

#### 1.1. Cel konsultacji społecznych

Celem przeprowadzonych konsultacji było:

- Przedstawienie mieszkańcom projektu planu ogólnego gminy
- Wyjaśnienie założeń i konsekwencji przyjętych rozwiązań planistycznych
- Zebranie uwag, wniosków i opinii społeczności lokalnej
- Umożliwienie dialogu między projektantami a mieszkańcami
- Zapewnienie transparentności procesu planistycznego

### 2. Forma i harmonogram konsultacji społecznych

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w trzech formach:

#### 2.1. Spotkanie otwarte

**Data:** 12 stycznia 2026 r.

**Godzina rozpoczęcia:** 16:00

**Miejsce:** Gminny Ośrodek Kultury w Dziemianach, ul. 8 Marca 14, 83-425 Dziemiany

**Forma:** Spotkanie publiczne z prezentacją multimedialną

## **2.2. Dyżur projektanta - termin I**

**Data:** 12 stycznia 2026 r.

**Godzina rozpoczęcia:** 17:00

**Miejsce:** Gminny Ośrodek Kultury w Dziemianach

**Forma:** Indywidualne konsultacje z projektantem

## **2.3. Dyżur projektanta - termin II**

**Data:** 19 stycznia 2026 r.

**Godzina rozpoczęcia:** 16:00

**Miejsce:** Gminny Ośrodek Kultury w Dziemianach

**Forma:** Indywidualne konsultacje z projektantem

# **3. Organizacja i przebieg konsultacji**

## **3.1. Organizatorzy i uczestnicy**

**Przedstawiciele organizatora:**

- **Pani Mariola Kowalkowska** - autorka projektu planu
- **Pan Katarzyna Sprawka** - pracownik Urzędu Gminy w Dziemianach
- **Pan Radosław Orlikowski** - pracownik Urzędu Gminy w Dziemianach

**Zainteresowane osoby:**

- Mieszkańcy gminy Dziemiany
- Osoby przyjezdne spoza gminy

## **3.2. Frekwencja**

**Spotkanie otwarte (12.01.2026):**

W wydarzeniu uczestniczyło łącznie **26 osób**, które podpisały się na osobnej liście obecności.

**Dyżury projektanta:**

- Termin I (12.01.2026, godz. 17:00): trwał do godziny **19:20** - znaczna liczba uczestników korzystała z indywidualnych konsultacji z projektantem
- Termin II (19.01.2026, godz. 16:00): zakończył się o godzinie **18:40** – część osób sama zapoznała się z udostępnioną dokumentacją, kilkanaście osób skorzystało z indywidualnej konsultacji z projektantem

## **3.3. Przebieg spotkania otwartego**

Spotkanie otwarte rozpoczęło się od prezentacji multimedialnej przygotowanej przez autorkę projektu planu – Pani mgr inż. arch. Marioli Kowalkowskiej. Prezentacja miała na celu:

1. **Wyjaśnienie funkcjonowania planu ogólnego** - przedstawiono strukturę dokumentu, zasady wyznaczania stref funkcjonalnych oraz ich znaczenie dla zagospodarowania przestrzennego gminy
2. **Konsekwencje wejścia w życie planu** - omówiono skutki prawne uchwalenia planu ogólnego dla właścicieli nieruchomości oraz możliwości zagospodarowania terenów
3. **Szczegółowe podstawy prawne** - zaprezentowano procedury planistyczne dotyczące planu ogólnego gminy Dziemiany, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa

Po zakończeniu prezentacji otwarto dyskusję, podczas której uczestnicy mogli zadawać pytania oraz zgłaszać uwagi dotyczące projektu planu.

### 3.4. Dyżury projektanta

Po zakończeniu części prezentacyjnej oraz w wyznaczonych terminach odbywały się indywidualne konsultacje w formie dyżuru projektanta. Konsultacje trwały odpowiednio:

- **12 stycznia 2026 r.:** od godz. 17:00 do 19:20
- **19 stycznia 2026 r.:** od godz. 16:00 do 19:20

Duże zainteresowanie mieszkańców indywidualnymi konsultacjami świadczy o wysokim zaangażowaniu społeczności lokalnej w proces planistyczny. Uczestnicy mieli możliwość omówienia szczegółowych kwestii dotyczących własnych nieruchomości oraz uzyskania wyjaśnień od projektanta planu.

## 4. Zgłoszone uwagi i wnioski

W trakcie konsultacji społecznych oraz w okresie zbierania uwag zgłoszono łącznie szereg uwag dotyczących projektu planu ogólnego gminy. Do projektu planu ogólnego złożono 49 uwag. Uwagi wpływały w okresie od 8 stycznia 2026 r. do 5 lutego 2026 r. Termin na składanie uwag był w dniach od 24 grudnia 2025r. do 30 stycznia 2026r. zatem 7 uwag wpłynęło po wyznaczonym terminie przy czym w tabeli uwag podano datę wpływu uwagi do Urzędu Gminy – nie datę jej wysłania. W związku z powyższym rozpatrzono wszystkie uwagi złożone do projektu planu ogólnego do dnia 05.02.2026r.

### 4.1. Charakterystyka zgłoszonych uwag

Analiza zgłoszonych uwag pozwala na wyodrębnienie następujących kategorii tematycznych:

- **Zmiana przeznaczenia terenów** - największa grupa wniosków dotyczyła zmiany funkcji terenów, szczególnie z:
  - strefy SO (strefa otwarta) na strefę SJ (tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową) lub SN (strefa zieleni i rekreacji)
  - strefy SN na strefę SJ w celu umożliwienia zabudowy mieszkaniowej lub rekreacyjnej
- **Rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy** - wnioski o włączenie określonych działek do obszarów przewidzianych pod zabudowę

- **Zmiana parametrów zabudowy** - propozycje modyfikacji wysokości budynków, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy
- **Przeznaczenie pod konkretne funkcje** - wnioski dotyczące terenów usługowych, rekreacyjnych, gospodarstw rolnych
- **Korekty granic stref funkcjonalnych** - dostosowanie przebiegu granic do istniejącego stanu faktycznego z uwzględnieniem poszerzenia działalności w tym rolniczej (możliwość rozbudowy gospodarstw) lub własności gruntów

## 4.2. Rozkład przestrzenny uwag

Uwagi zgłaszane były w odniesieniu do obrębów gminy:

| Miejscowość | Liczba uwag |
|-------------|-------------|
| Dziemiany   | 13          |
| Kalisz      | 20          |
| Piechowice  | 5           |
| Raduń       | 5           |
| Trzebuń     | 5           |
| Schodno     | 1           |

Table 1: Rozkład przestrzenny zgłoszonych uwag według miejscowości

## 5. Rozpatrzenie uwag

### 5.1. Kryteria rozpatrywania uwag

Zgłoszone uwagi były analizowane według następujących kryteriów:

1. **Zgodność z bilansem zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne** - obowiązek wynikający z Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
2. **Spójność z dotychczasową strukturą funkcjonalno-przestrzenną** - kontynuacja istniejącego zagospodarowania
3. **Racjonalność zagospodarowania terenu** - ekonomiczne i społeczne uzasadnienie zmiany
4. **Zgodność z celami rozwoju gminy** - realizacja przyjętych kierunków polityki przestrzennej
5. **Uwzględnienie uwarunkowań środowiskowych** - ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych

### 5.2. Statystyka rozpatrzenia uwag

Na podstawie analizy dostępnej dokumentacji stwierdzono następujące proporcje rozpatrzenia uwag:

- **Uwagi uwzględnione** - znaczna część wniosków została pozytywnie rozpatrzona, szczególnie te dotyczące:
  - rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy w zwartej strukturze miejscowości, które mieściły się w bilansie zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne o funkcji mieszkaniowej
  - zmian przeznaczenia zgodnych z charakterem obszaru (np. tereny rekreacyjne nad zbiornikami wodnymi)
  - rozbudowy istniejących funkcji (gospodarstwa rolne, cmentarze)
  - korekt parametrów zabudowy w centrach miejscowości
- **Uwagi nieuwzględnione** - część wniosków nie mogła zostać przyjęta z uwagi na:
  - przekroczenie bilansu zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe
  - sprzeczność z planowaną funkcją publiczną terenu (np. planowane tereny usługowe stanowiące własność gminy)
  - brak zgodności z przyjętymi założeniami planistycznymi
- **Uwagi wymagające uzgodnień** - niektóre rozpatrzenia są uzależnione od ponownego uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska

### 5.3. Ograniczenia wynikające z bilansu terenów

Kluczowym czynnikiem wpływającym na rozpatrzenie uwag było przestrzeganie bilansu zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne. Zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758), sposób obliczania zapotrzebowania został określony w formułach matematycznych.

#### **Bilans zapotrzebowania uwzględnia:**

- Prognozowaną liczbę mieszkańców
- Istniejącą powierzchnię terenów mieszkaniowych
- Planowane wskaźniki zagospodarowania i intensywności zabudowy
- Maksymalną powierzchnię nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

Z tego powodu część wniosków, mimo zasadności merytorycznej, nie mogła zostać uwzględniona z uwagi na wyczerpanie dostępnego limitu powierzchni nowych terenów inwestycyjnych.

## 6. Wnioski i rekomendacje

### 6.1. Ocena przebiegu konsultacji

Konsultacje społeczne przeprowadzone w styczniu 2026 r. należy ocenić jako udane i spełniające swoją rolę w procesie planistycznym:

- **Wysoka frekwencja** - w spotkaniu otwartym uczestniczyło 26 osób, a dyżury projektanta cieszyły się dużym zainteresowaniem.
- **Aktywny udział mieszkańców** - zgłoszono szereg merytorycznych uwag dotyczących różnych aspektów planu
- **Merytoryczny poziom dyskusji** - mieszkańcy wykazali znajomość problematyki przestrzennej swojej gminy
- **Efektywna forma konsultacji** - połączenie spotkania otwartego z indywidualnymi dyżurami projektanta umożliwiło zarówno ogólne zapoznanie się z planem, jak i szczegółowe omówienie indywidualnych kwestii

## 6.2. Główne obszary zainteresowania mieszkańców

Na podstawie zgłoszonych uwag można wskazać główne obszary zainteresowania społeczności lokalnej:

1. **Możliwości zabudowy własnych nieruchomości** - mieszkańcy chcą znać możliwości zagospodarowania posiadanych działek
2. **Funkcje rekreacyjne i turystyczne** - duże zainteresowanie terenami nad zbiornikami wodnymi oraz obszarami zieleni
3. **Rozwój zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej** - wnioski o rozszerzenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i zagrodowe

## 6.3. Wpływ konsultacji na projekt planu

Konsultacje społeczne miały wpływ na ostateczny kształt projektu planu ogólnego gminy:

- Uwzględniono część zgłoszonych uwag, co spowodowało korekty w przeznaczeniu terenów
- Doprecyzowano parametry zabudowy w wybranych lokalizacjach
- Rozszerzono obszary uzupełnienia zabudowy w zwartej strukturze miejscowości we wskazanych miejscach
- Skorygowano projekt w zakresie terenów, dla których rozpoczęto proces inwestycyjny (zgłoszenia budowy w okresie 1.09.2024 - 25.02.2026)

## 7. Podsumowanie

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu ogólnego gminy Dziemiany, przeprowadzone w styczniu 2026 r., były ważnym elementem procesu planistycznego. Umożliwiły one bezpośredni dialog między projektantami, przedstawicielami urzędu gminy oraz mieszkańcami.

W ramach konsultacji zorganizowano:

- **Spotkanie otwarte** (12.01.2026, godz. 16:00) z udziałem 26 osób
- **Dwa dyżury projektanta** (12.01.2026, godz. 17:00-19:20 oraz 19.01.2026, godz. 16:00-18:40)

Mieszkańcy zgłosili szereg uwag dotyczących głównie:

- Zmiany przeznaczenia terenów
- Rozszerzenia obszarów zabudowy
- Parametrów zabudowy
- Funkcji rekreacyjnych i turystycznych

Część uwag została uwzględniona, co wpłynęło na ostateczny kształt projektu planu. Nieuwzględnienie pozostałych wniosków wynikało przede wszystkim z ograniczeń bilansowych wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzone konsultacje potwierdzają wysokie zaangażowanie mieszkańców gminy Dziemiany w proces kształtowania polityki przestrzennej oraz świadczą o prawidłowej realizacji wymagań ustawowych w zakresie partycypacji społecznej.

---

## 8. Załączniki

- Protokół ze spotkania otwartego z dnia 12 stycznia 2026 r.
- Protokół z dyżuru projektanta z dnia 12 stycznia 2026 r. (godz. 17:00-19:20)
- Protokół z dyżuru projektanta z dnia 19 stycznia 2026 r. (godz. 16:00-18:40)
- Lista obecności uczestników spotkania otwartego (26 osób)
- Wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycjami rozpatrzenia

---

### Protokół sporządziła:

Mariola Kowalkowska

URBANISTA  
mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska  
uprawniona do projektowania na podstawie  
Art. 5. pkt 1) ustawy z dnia 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



---

**Data sporządzenia raportu:** 11 marca 2026 r.