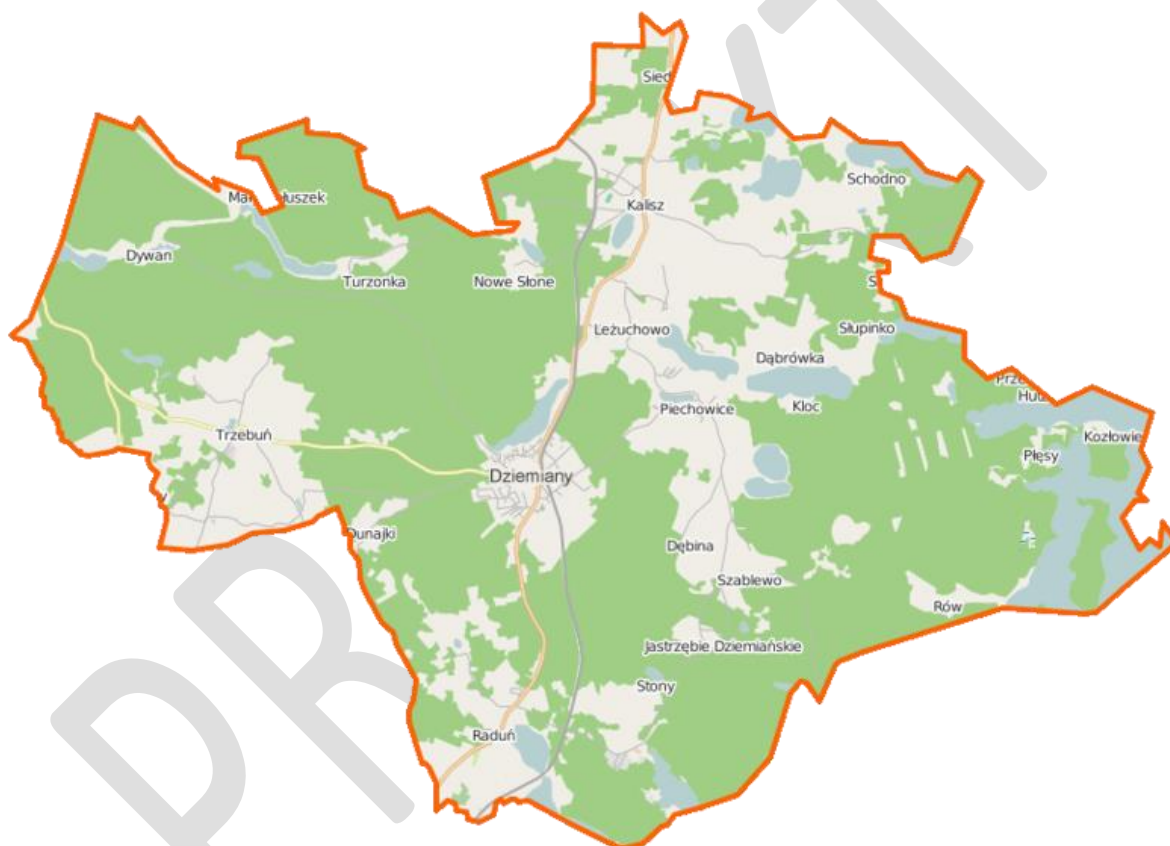




## UZASADNIENIE

### PLANU OGÓLNEGO GMINY DZIEMIANY

#### CZĘŚĆ TEKSTOWA



GDAŃSK, CZERWIEC 2025R.

Projekt planu ogólnego przekazany do opiniowania i uzgodnień

#### ZESPÓŁ AUTORSKI PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO:



**DOM Biuro Urbanistyczne**

**Kiełb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna**  
**ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański**

<b>mgr inż. arch.</b> <b>Mariola Kowalkowska</b>	<i>uprawnienia do projektowania na podstawie Art.5 pkt. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</i>	
<b>mgr inż. arch.</b> <b>Maria Kiełb Stańczuk</b>	<i>uprawnienia urbanistyczne nr 1334/93</i>	
<b>dr inż. arch</b> <b>Barbara Jaszczuk - Skolimowska</b>	<i>uprawnienia urbanistyczne nr 1540</i>	

**OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE, PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO:**



**Platan** BIURO PROJEKTOWE

<b>mgr Wojciech Kiełb</b>		
---------------------------	--	--

## Spis treści

WPROWADZENIE .....	4
I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	5
II. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNY .....	33
III. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY .....	47
IV. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ .....	48
V. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ (ART. 13f).....	48
VI. PARTYCYPACJA SPOŁECZNA .....	49
VII. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	49

## WPROWADZENIE

Do opracowania planu ogólnego przystąpiono na podstawie Uchwały nr **III/19/24** Rady Gminy Dziemiany z dnia **26 czerwca 2024 roku** w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy.

Projekt planu ogólnego gminy Dziemiany sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

- 1) 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 wrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
- 2) Rozporządzeniem 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);
- 3) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Z dniem 24 września 2023 r. weszła w życie **ustawa z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw** (dalej: *ustawa zmieniająca*), która wprowadziła reformę systemu planowania przestrzennego w Polsce. Jedną z kluczowych zmian jest rezygnacja z dotychczasowego dokumentu planistycznego jakim było **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** oraz wprowadzenie nowego aktu planistycznego – **planu ogólnego będącego aktem prawa miejscowego**. Zgodnie z ustawą zmieniającą obowiązują przepisy przejściowe, w tym odnoszące się do dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, który to dokument zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, nie dłużej jednak niż do **30 czerwca 2026 r.** Po tej dacie, poza wyjątkami określonymi w ustawie, uchwalanie nowych **miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** będzie możliwe wyłącznie w przypadku, gdy w gminie obowiązywać będzie **plan ogólny**. Sytuacja ta dotyczy także możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, które po okresie obowiązywania przepisów przejściowych, będą musiały być zgodne z planem ogólnym gminy.

Dokument planu ogólnego sporządza się w oparciu o zapisy **strategii rozwoju gminy** (o ile gmina dysponuje strategią rozwoju) lub strategii rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej. Dokument strategii, jako tzw. akt kierownictwa wewnętrznego, zawiera politykę przestrzenną gminy (w tym m.in. model funkcjonalno-przestrzenny), a ustalenia planu ogólnego muszą być zbieżne z założeniami tego dokumentu.

Plan ogólny co do zasady obejmuje cały obszar gminy. Zgodnie z art. 13a ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyłącza się z granic opracowania planu ogólnego tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny gminy Dziemiany obejmuje **cały obszar w granicach administracyjnych**. Powierzchnia planu obejmuje ok. 124,9 km<sup>2</sup>.

## I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W ramach sporządzania planu ogólnego, zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku (wraz z późniejszymi zmianami), uwzględniono poniższe uwarunkowania.

### 1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1).

Gminy Dziemiany nie posiada strategii rozwoju gminy ani strategii rozwoju ponadlokalnego. Nie mniej jednak plan ogólny może być sporządzany nawet wtedy, gdy gmina nie posiada takiej strategii. Podstawę prawną dla takiej możliwości stanowi art. 51 ustawy zmieniającej w brzmieniu:

*„Art. 51. 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.”*

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż plan ogólny może być opracowany bez uwzględniania strategii – ustawa dopuszcza taką możliwość.

### 2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2).

Przy opracowywaniu planu ogólnego gminy Dziemiany uwzględniono ustalenia obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (PZPWP).

Zgodnie z art. 13i ust. 5 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do kompetencji zarządu województwa należy uzgadnianie planu ogólnego w zakresie:

- odpowiednich zadań samorządowych,
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym,
- ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Obecnie audyt krajobrazowy województwa pomorskiego jest nadal w trakcie opracowywania i nie został jeszcze uchwalony. Natomiast obowiązującym dokumentem jest plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, którego ustalenia zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego gminy Dziemiany. Projekt ten pozostaje z nimi spójny.

Polityka zagospodarowania przestrzennego województwa zawarta w PZPWP została sformułowana w postaci celu strategicznego: OTWARTEJ POLICENTRYCZNEJ KONCENTRACJI, któremu podporządkowano cztery cele ogólne, określające stany docelowe przestrzeni w perspektywie roku 2030. Tymi celami są:

- wysoka jakość przestrzeni zamieszkania i pracy,
- konkurencyjna oraz wielofunkcyjna przestrzeń gospodarcza i bezpieczeństwo,
- zachowane zasoby i walory środowiska,
- uruchomione potencjały rozwojowe obszarów funkcjonalnych.

W odniesieniu do obszaru gminy Dziemiany uwzględnione zostały – zgodnie z wytycznymi Zarządu Województwa Pomorskiego – zasady zagospodarowania przestrzennego, które mieszczą się w kompetencjach planu ogólnego, są to zasady:

- kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, w tym Dziemiany jako inne miejscowości o potencjale do rozwoju jako ośrodki krystalizujące sieć osadniczą na poziomie lokalnym;
- pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych;
- kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizująca terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczająca ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjająca rozwijaniu więzi społecznych;
- etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegające na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych oraz rozbudowy istniejącej infrastruktury;
- zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do podstawowych usług publicznych, transportu zbiorowego, przestrzeni publicznych, w tym otwartych;
- zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej), warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi;
- lokalizacji ponadlokalnych usług publicznych (w tym kształtowania sieci tych usług);
- zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych;
- kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej;
- bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego wyodrębniono następujące ustalenia odnoszące się do gminy Dziemiany:

- zasada kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych – międzyregionalna trasa rowerowa nr 14: (Przez Zielone Serce Pomorza): Ustka (m.) - Ustka - Słupsk - Słupsk (m.) - Kobylnica - Dębica Kaszubska - Kołczygłowy - Borzytuchom - Bytów - Bytów (m.) - Studzienice - **Dziemiany** - Brusy - Czersk - Czersk (m.) - Mosna (gm. Czersk) - woj. kujawsko-pomorskie,

- regionalna trasa rowerowa nr 116: Gdańsk (m.) - Kolbudy - Przywidz - Nowa Karczma - Kościerzyna - Kościerzyna (m.) - Lipusz - **Dziemiany** - Lubnia (gm. Brusy) – Brusy (m.) oraz nr 143 (Dookoła Jezior Wdzydzkich „Remusa”) – Kościerzyna (m.) – Borsk (gm. Karsin) – **Dziemiany** – Lipusz,
- budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM oraz budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM w tym (...) **Dziemiany** (...),

### 3. **Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a).**

Gmina Dziemiany charakteryzuje się wyjątkowo bogatymi walorami przyrodniczymi, które znajdują odzwierciedlenie w licznych formach ochrony przyrody funkcjonujących na jej obszarze.

W granicach gminy Dziemiany występują następujące formy ochrony przyrody:

- Wdzydzki Park Krajobrazowy zajmujący wschodnią i centralną część gminy wraz z otuliną;
- obszar Natura 2000 PLB220009 Bory Tucholskie – w zasięgu obszaru Natura 2000 znajduje się cała gmina Dziemiany;
- obszar Natura 2000 PLH220034 Jeziora Wdzydzkie – wschodnia część gminy;
- obszar Natura 2000 PLH220077 Młosino-Lubnia – południowe fragmenty gminy;
- Lipuski Obszar Chronionego Krajobrazu – centralna i zachodnia część gminy;
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Północny – Część Zachodnia” – południowo wschodnie skrawki gminy;
- sześć użytków ekologicznych: Przerębska Huta, Meszonko, Zdradzonko, Kołpiny, Łąki na Rowie, Żôbinskich Błoto – we wschodniej i południowo wschodniej części gminy;
- osiem pomników przyrody.

Pozostałe, powierzchniowe formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t. j. Dz. U. 2024, poz. 1478) nie występują w granicach gminy Dziemiany.

Tak rozbudowany system ochrony przyrody świadczy o wysokiej wartości przyrodniczej gminy i konieczności zachowania jej unikalnych zasobów środowiskowych.

Uwzględnienie licznych form ochrony przyrody na terenie gminy Dziemiany miało istotny wpływ na ustalanie stref planistycznych w planie ogólnym gminy. Obecność obszarów chronionych – takich jak Wdzydzki Park Krajobrazowy, obszary Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu, a także użytki ekologiczne i pomniki przyrody – wymusiła konieczność zachowania zasad zrównoważonego rozwoju oraz ograniczenia możliwości intensywnego zagospodarowania przestrzennego.

W obszarze całej gminy ograniczono lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wyznaczając je jedynie w obszarach z wydanymi dotychczas decyzjami środowiskowymi (dotyczy m in. wielkotowarowej produkcji rolniczej, dopuszczonej jedynie w profilu dodatkowym terenów **SZ**, dla których wydano decyzję środowiskową na tego typu przedsięwzięcie oraz terenów elektrowni

słonecznych dopuszczonych w strefach **SO**, tylko w przypadku wydania decyzji środowiskowej dla konkretnego przedsięwzięcia).

Zainwestowanie w strefach **SW**, **SJ** i **SZ** koncentruje się głównie na obszarach już zagospodarowanych i zabudowanych, a także na terenach z istniejącymi podziałami geodezyjnymi lub objętych trwającymi procesami inwestycyjnymi. Inwestycje te stanowią uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej. W planie ogólnym nie wyznaczono żadnej nowej strefy **SW** zgodnie z wytycznymi planu ochrony Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego.

W planie ogólnym gminy zasadniczo nie przewidziano nowych terenów inwestycyjnych, które byłyby oderwane od istniejących lub rozwijających się struktur przestrzennych. Szczególną uwagę poświęcono terenom inwestycyjnym oznaczonym symbolami SJ i SZ, zlokalizowanym w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego. Ich parametry zagospodarowania zostały określone zgodnie z wytycznymi zawartymi w planie ochrony parku.

Dla tych terenów ustalono zwiększony udział powierzchni biologicznie czynnej – w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie **SJ** (w których wyznaczono obszary uwarunkowań szczególnych – OUZ), minimalny udział tej powierzchni wynosi 40%. Natomiast na terenach, gdzie dominuje zabudowa rekreacji indywidualnej i letniskowej (dopuszczona w strefie **SJ**), wskaźnik ten został ustalony na poziomie co najmniej 75%. W tych ostatnich obszarach celowo nie wyznaczono OUZ, aby przeciwdziałać przekształcaniu funkcji rekreacyjnej w mieszkaniową oraz wymusić konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

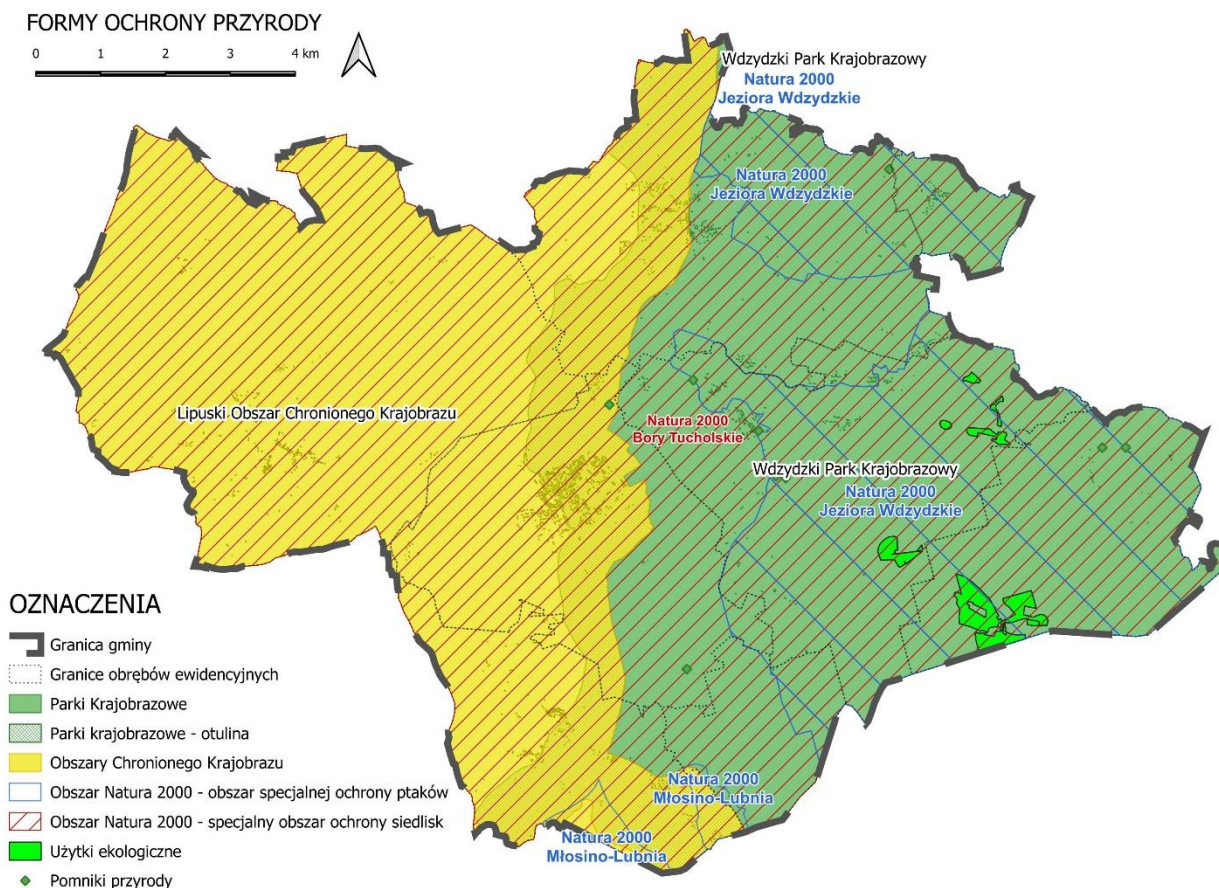
Przyjęte rozwiązania służą nie tylko ochronie ładu przestrzennego, lecz także sprzyjają kształtowaniu zrównoważonego rozwoju w obrębie Parku Krajobrazowego – ograniczając niekontrolowane inwestycje i jednoznacznie wyznaczając granice terenów inwestycyjnych oraz obszarów zieleni naturalnej.

Tereny położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w szczególności jednorodzinnej i rekreacyjnej, w obrębie strefy SJ, zostały przeznaczone pod funkcję **SN** – z możliwością lokalizacji usług sportu i rekreacji lub usług turystycznych, w zależności od charakteru otoczenia. Celem takiego przeznaczenia jest domknięcie i uporządkowanie istniejących struktur poprzez stworzenie ogólnodostępnych przestrzeni, przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości realizacji nowej zabudowy na rzecz zachowania terenów zielonych otaczających już zagospodarowane obszary.

W przypadku terenów objętych ochroną w formie obszarów chronionego krajobrazu, w planie ogólnym uwzględniono rekomendowane działania w zakresie czynnej ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych i wodnych – w takim zakresie, w jakim możliwe było ich przełożenie na zapisy planistyczne. Przyjęto zasadę, zgodnie z którą tereny położone w pasie o szerokości 100 metrów od linii brzegowych naturalnych zbiorników wodnych przyporządkowywano do strefy otwartej (**SO**), strefy zieleni i rekreacji (**SN**).

W wyjątkowych przypadkach, gdy zastosowanie tej zasady było niemożliwe ze względu na istniejące zagospodarowanie, postępowano w sposób dostosowany do zastanych uwarunkowań, niekiedy włączając w strefy inwestycyjne niezabudowane działki w ukształtowanych strukturach, jako uzupełnienie zwartego obszaru zabudowy, dla którego Uchwała Sejmiku Województwa dopuszcza odstępstwa.

Użytki ekologiczne w większości włączone zostały do strefy otwartej **SO**, a w uzasadnionych przypadkach do strefy zieleni i rekreacji **SN**. W drodze wyjątku tereny o symbolach **29SJ** i **196SJ** znajdują się w zasięgu użytków z uwagi na istniejące zainwestowanie i zagospodarowanie.



#### 4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b).

Fragmety obszaru gminy Dziemiany (głównie tereny otoczenia Wdy i Zbrzycy) zostały ujęte na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego opracowanych przez KZGW (obecnie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie) umieszczonych na Hydroportalu - [wody.isok.gov.pl](http://wody.isok.gov.pl).

Wg tych materiałów w granicach gminy Dziemiany występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią – głównie w rejonie Doliny Wdy i jezior Osty, Bielawy i Schodno – w rozumieniu Ustawy z dnia 18 lipca Prawo wodne (t. j. Dz. U. 2024, poz. 1087).

Generalnie tereny w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostały zakwalifikowane do stref **SO** i **SN** z wyjątkiem terenu o symbolu **144SZ**, który może zostać zainwestowany w obszarze poza tymi terenami.

Wymagania odnośnie do ochrony przeciwpowodziowej każdorazowo analizuje się na poziomie planu miejscowego, w którym wprowadza się stosowne zapisy w zakresie możliwości lokalizacji nowej zabudowy i obowiązkowych zabezpieczeń.

##### 5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c).

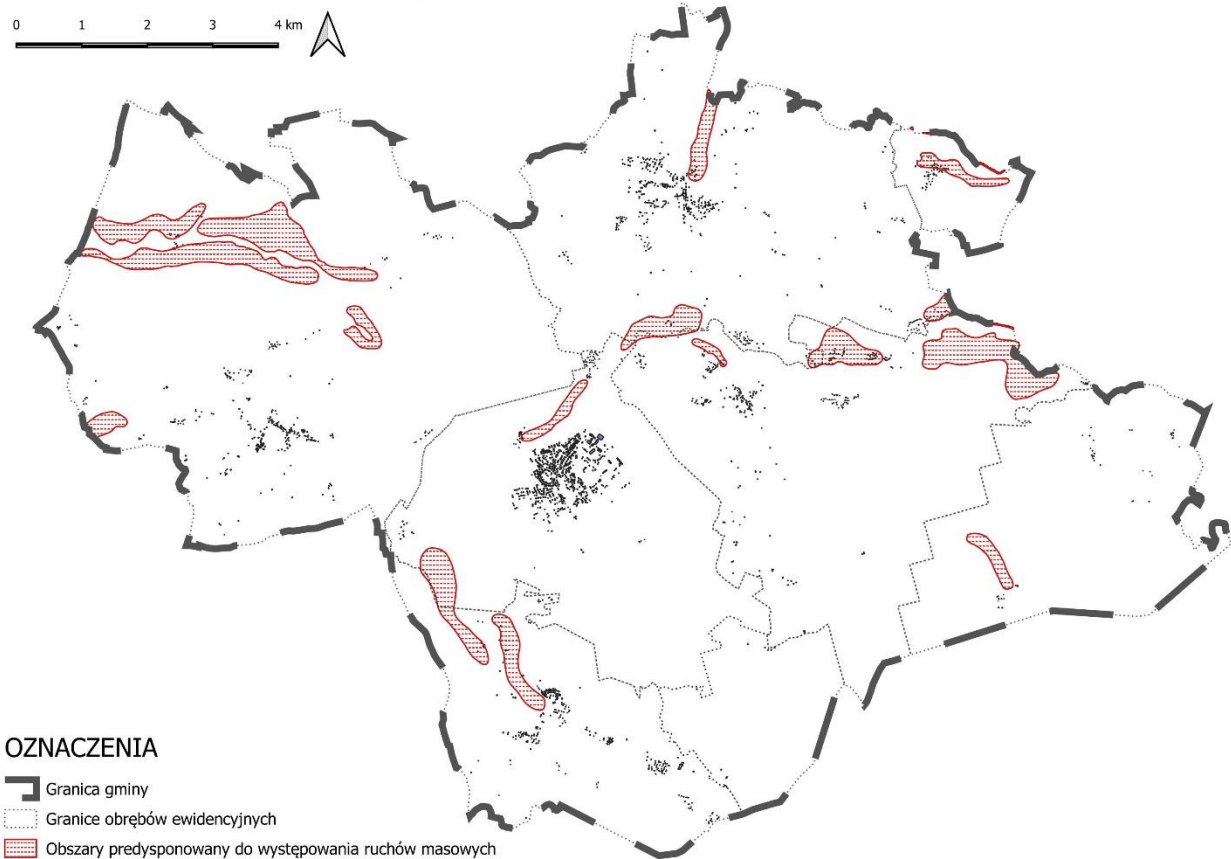
W obszarze gminy Dziemiany występują rzeki: Wda, Zbrzyca, Młosina, Młosiennica, które zbierają wodę z obszarów przyległych. Poza ww. rzekami w granicach gminy Dziemiany występują mniejsze cieki, które znajdują ujścia w zbiornikach wodnych oraz zmeliorowane obszary łąk w obniżeniach terenu, głównie w sąsiedztwie jezior. Tereny te w znacznej przewadze zostały ujęte w strefie **SO** oraz **SN**.

##### 6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d).

Według „Rejestracji i inwentaryzacji naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych)” na obszarze opracowania nie występują

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego (PIG) w granicach gminy Dziemiany znajdują się obszary predysponowane do występowania ruchów masowych. Informacje na temat obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych mają charakter poglądowy (wykonane są w bardzo ogólnej skali) i według zaleceń PIG nie należy ich wykorzystywać przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego.

OBSZARY PREDYSPONOWANE DO WYSTĘPOWANIA RUCHÓW MASOWYCH



##### 7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e).

Na terenie Gminy Dziemiany eksploatowane są następujące ujęcia wody: Kalisz (dz. nr 293/6), Dziemiany (ujęcia na dz. nr 42/4, 46/3, 11/4 oraz hydrofornia na dz. nr 45/1) oraz Schodno (dz. nr 30/1). Gminne ujęcia wód podziemnych posiadają strefy ochrony

bezpośredniej. Dla ujęć wody podziemnej, dla których ustanowiono tereny ochrony bezpośredniej obowiązują zasady gospodarowania określone w decyzjach o ich ustanowieniu lub w pozwoleniach wodno-prawnych. Z uwagi na fakt, iż tereny infrastruktury technicznej są dopuszczone jako profil podstawowy w każdej ze stref, ujęcia te nie zostały wyodrębnione w strefie SI tylko zostały zakwalifikowane do pozostałych stref – docelowa funkcja terenów będzie doprecyzowana w planach miejscowych).

**8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f).**

Obszary ochronne to obszary wyznaczone wokół zbiorników wód śródlądowych, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód. Celem jest ochrona zasobów tych wód przed degradacją. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych wyznacza wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego. Dla gminy Dziemiany nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

**9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami (art. 13b pkt 3 lit. g).**

Na terenie gminy Dziemiany nie ma aktualnie wyznaczonego żadnego obszaru ani terenu górniczego. Nie są prowadzone również żadne działania koncesyjne na wydobywanie udokumentowanych kopalin bądź poszukiwanie i rozpoznawanie nowych kopalin.

**10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h).**

W granicach gminy znajduje się jedno rozpoznane szczegółowo udokumentowane złożo piasku i żwiru – KN 15927 Kalisz (cz. dz. nr 355) o powierzchni 7,8526 ha. Złożo obecnie nie jest eksploatowane. Złożo zajmuje znaczną część dz. nr 355 dlatego w planie ogólnym objęto obszar całej działki strefą górnictwa **SG** z dopuszczeniem w profilu dodatkowym terenu produkcji, usług rzemieślniczych, zieleni naturalnej, lasu i wód.

W granicach gminy dodatkowo występuje złożo KN 2868 Kalisz Kaszubski, które zostało wykreślone z bilansu zasobów. Nie ustalono zatem dla niego strefy górnictwa.

**11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i).**

W granicach gminy Dziemiany nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

**12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art.13b pkt 3 lit. j).**

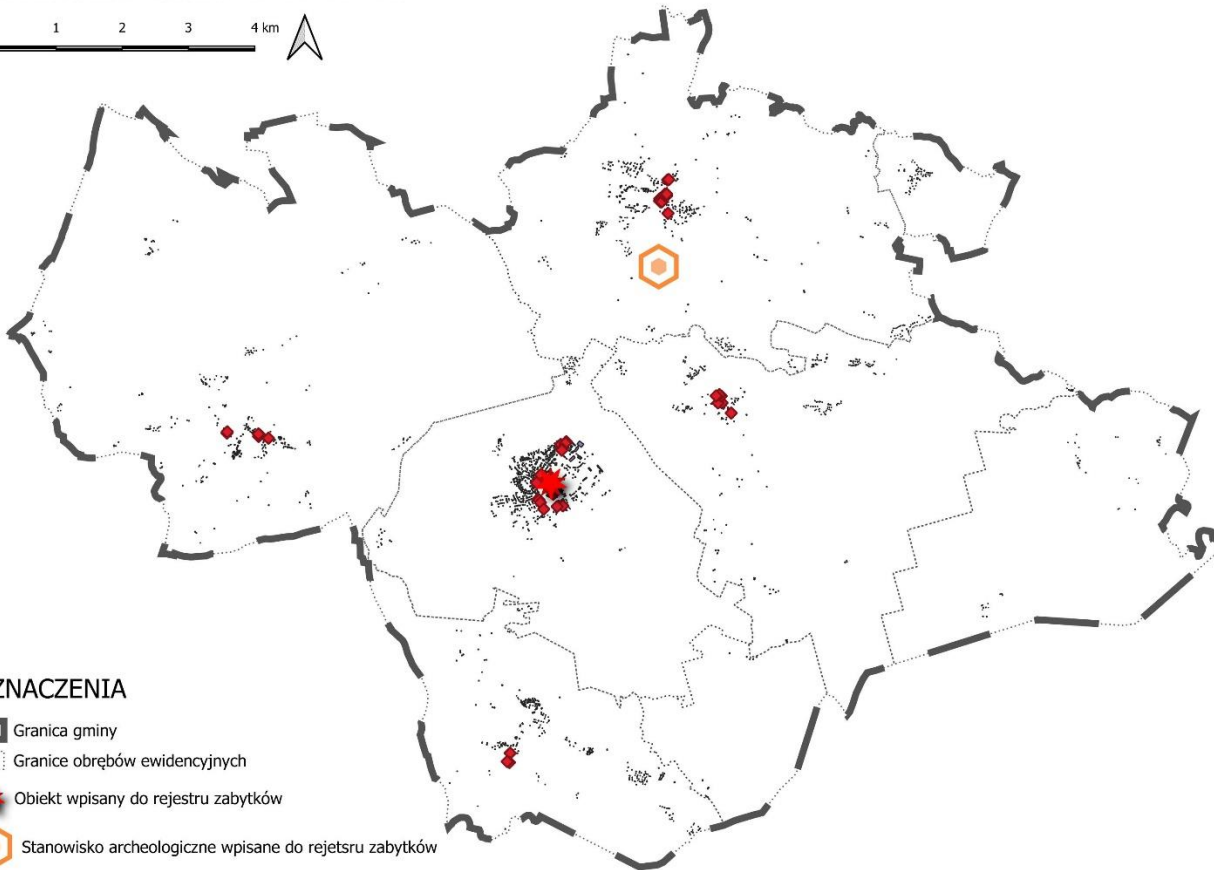
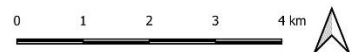
W obszarze opracowania planu ogólnego jest zlokalizowany jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – jest to budynek kościoła parafialnego pw. Św. Antoniego Padewskiego w Dziemianach wraz z gruntem po obrysie murów usytuowany na części działki nr 41 – ujęty w strefie **1SU**. Ponadto w obszarze opracowania planu są zlokalizowane obiekty ujęte w ewidencji zabytków w tym w znacznej przewadze budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, stodoły, plebania, kapliczki, budynki szkół, figura Pana Jezusa w Kaliszu oraz starodrzew w Raduniu, zlokalizowane głównie w obszarze zwartej struktury miejscowości Dziemiany, Kalisz, Raduń, Piechowice i Trzebuń. Budynki ujęte w ewidencji zabytków zakwalifikowano odpowiednio do stref **SW, SJ, SZ, SU** (w tym obiekty szkół). Starodrzew jest zlokalizowany w obszarze terenu o symbolu **18SZ**.

W obszarze gminy Dziemiany jest zlokalizowane jedno stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych ujęte w strefie otwartej **SO**.






Zasady konstrukcyjne oraz zakres treściowy planu ogólnego wymusiły konieczność uogólnienia jego ustaleń. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przypisane poszczególnym strefom planistycznym określają jedynie orientacyjny zakres możliwych wartości docelowych.

Szczegółowe parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu, w odniesieniu do obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej oraz dóbr kultury współczesnej, będą precyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

#### OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO



#### OZNACZENIA

-  Granica gminy
-  Granice obszarów ewidencyjnych
-  Obiekt wpisany do rejestru zabytków
-  Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
-  Obiekty ujęte w ewidencji zabytków

#### **13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k).**

W obszarze gminy Dziemiany nie ustanowiono żadnego pomnika zagłady ani nie wyznaczono stref ochronnych z nim związanych.

#### **14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l).**

Zgodnie z ustawą *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, tereny zamknięte to obszary o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Są one wyznaczone decyzjami właściwych ministrów lub kierowników urzędów centralnych, w których określa się również ich granice. Na terenie gminy Dziemiany nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

**15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m).**

Obszar ograniczonego użytkowania jest obowiązkowo tworzony w sytuacji, gdy nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych. W obszarze gminy Dziemiany nie ustanowiono dotychczas żadnych obszarów ograniczonego użytkowania.

**16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n).**

Jeziro Cheb (Chebdy), położone na terenie gminy Dziemiany w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, wymaga podjęcia działań rekultywacyjnych w związku z pogarszającym się stanem ekologicznym zbiornika. Kluczowe jest rozpoznanie wpływu stopnia eutrofizacji Jeziora Cheb na stan pozostałych zbiorników w zlewni, w tym Jezior Gogolino i Pomarczyn. Rekultywacja Jeziora Cheb jest niezbędna nie tylko dla poprawy jakości wód w samym zbiorniku, ale również dla ochrony całego systemu hydrologicznego regionu. Zanieczyszczenia i nadmiar biogenów prowadzą do degradacji siedlisk, spadku przejrzystości wody oraz zmniejszenia wartości przyrodniczej i rekreacyjnej jeziora. Rekultywacja jeziora jest niezbędna w celu przywrócenia równowagi ekologicznej, ochrony bioróżnorodności oraz zwiększenia atrakcyjności turystycznej regionu.

Na pozostałych terenach gminy, na podstawie przeprowadzonych analiz oraz dostępnych danych, na terenie Gminy Dziemiany nie zidentyfikowano obszarów wymagających rekultywacji, remediacji, przekształceń ani rehabilitacji środowiskowej lub przestrzennej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze gminy nie występują tereny zdegradowane, przemysłowe, poeksploatacyjne ani zanieczyszczone w stopniu wymagającym działań naprawczych lub środowiskowego oczyszczenia. Brak również przestrzeni zurbanizowanych o cechach degradacji przestrzennej lub funkcjonalnej, które kwalifikowałyby się do objęcia specjalnymi działaniami planistycznymi w tym zakresie.

W związku z powyższym, w projekcie planu ogólnego nie wyznaczono obszarów rekultywacji, przekształceń, remediacji ani rehabilitacji.

**17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o).**

Obszar zdegradowany to teren, który cechuje się koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych lub przestrzenno-funkcjonalnych, co powoduje, że znajduje się w stanie kryzysowym. W obszarze gminy Dziemiany dotychczas nie wyznaczono żadnych obszarów zdegradowanych.

Obszar rewitalizacji natomiast to część obszaru zdegradowanego, na którym planuje się przeprowadzić działania rewitalizacyjne ze względu na jego istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego. Obszar rewitalizacji charakteryzuje się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych. W obszarze gminy Dziemiany dotychczas nie wyznaczono żadnego obszaru rewitalizacji.

**18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p).**

Obszar cichy w aglomeracji to obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu zaś obszar cichy poza aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

W obszarze gminy Dziemiany nie wyznaczono dotychczas obszarów cichych w aglomeracji ani poza aglomeracją.

**19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q).**

W obszarze gminy Dziemiany nie występują kompleksy gleb o klasach bonitacyjnych I-III, charakteryzujących się najwyższą przydatnością rolniczą.

**20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r).**

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakłady, w których znajdują się substancje niebezpieczne w ilościach przekraczających określone progowe wartości, co stwarza zagrożenie dla ludzi i środowiska w razie awarii.

W obszarze gminy Dziemiany nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s).**

Pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do brzegu morskiego. W skład pasa nadbrzeżnego wchodzi:

- pas techniczny – stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;
- pas ochronny – obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.

W obszarze Gminy Dziemiany nie występują obszary pasa nadbrzeżnego w tym pasa technicznego ani pasa ochronnego.

**22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4).**

**22.1 Infrastruktura społeczna**

Infrastruktura społeczna w gminie Dziemiany obejmuje instytucje i usługi, które mają na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców w różnych obszarach, takich jak edukacja, kultura, opieka społeczna i zdrowie. W obszarze gminy do strefy usługowej oznaczonej symbolem **SU** zakwalifikowano najważniejsze jednostki organizacyjne w tym:

- Zespół Kształcenia i Wychowania w Dziemianach (Szkoła podstawowa i przedszkole wraz z zapleczem sportowym i terenem zieleni) – wydzielona strefa SU wraz z terenem **SN** na zapleczu gdzie dopuszcza się m in. w profilu dodatkowym usługi sportu i rekreacji;

- Szkoła Podstawowa im. Gen. St. Sosabowskiego w Kaliszu – wydzielona strefa **SU** w obszarze działki (poszerzenie terenu nie było możliwe z uwagi na otaczającą, mieszkaniową strukturę zabudowy;
- Ośrodek Kultury i Gminna Biblioteka Publiczna w Dziemianach, Urząd gminy Dziemiany, Poczta, Posterunek Policji - wydzielona strefa **SU** jako centrum usług publicznych w miejscowości Dziemiany,
- ośrodek zdrowia w Dziemianach - wydzielona strefa **SU**,
- amfiteatr z placem zabaw i budynkiem ochotniczej straży pożarnej w Dziemianach - wydzielona strefa **SU**,
- obiekt oświatowy wraz z ośrodkiem pomocy i boiskiem ORLIK w Trzebuniu - wydzielona strefa **SU** oraz **SN** z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji w profilu dodatkowym,

Ponadto strefy **SU** wydzielono dla dwóch obiektów sakralnych – kościołów, większych sklepów w tym Biedronka, Delikatesy Centrum oraz większych istniejących jak i nowych terenów usługowych, zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców. Mniejsze obiekty usługowe w tym sklepy oraz usługi typu fryzjer zakwalifikowano do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną, gdzie tereny usługowe zawarte są w profilu podstawowym.

## 22.2 Infrastruktura transportowa

Główną oś komunikacyjną gminy Dziemiany o znaczeniu regionalnym stanowi droga wojewódzka nr 235, przebiegająca południkowo przez centralną część gminy, w tym przez miejscowości Kalisz, Dziemiany i Raduń. Trasa ta łączy się na północy z drogą krajową nr 20 w miejscowości Korne (gmina Kościerzyna), a na południu zapewnia połączenie z Chojnicami. Droga wojewódzka nr 235 została zaliczona do strefy komunikacyjnej **SK**, której zasięg wyznaczono z uwzględnieniem granic własności gruntów.

Układ komunikacji ponadlokalnej opiera się przede wszystkim na dwóch drogach powiatowych – DP 10401 i DP 10402 – ujętych w strefie **SK**. Ich przebieg oraz granice wyznaczonych stref również uwzględniają stan własności terenu.

Pozostałe drogi, w tym gminne i wewnętrzne, pełnią funkcję komunikacji lokalnej i niższej w obrębie gminy. Nie zostały one wyodrębnione jako samodzielne strefy komunikacyjne – włączono je do pozostałych wydzielonych stref planistycznych, które w profilu podstawowym mają tereny komunikacji. Szczegółowy układ i przebieg dróg powinny być określane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczone w planie ogólnym strefy komunikacji wpisują się w korytarze transportowe rangi regionalnej i lokalne pasma rozwojowe realizując tym samym przyjęte dla nich założenia i wymagania.







Przez obszar gminy Dziemiany przebiega linia kolejowa. Działki stanowiące obszar kolejowy oraz teren zamknięty na podstawie decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które

przebiegają linie kolejowe zakwalifikowana do stref **SK, SJ, SW, SN, SO i SU** wg wytycznych w złożonym przez organ wniosku.

#### OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO



#### OZNACZENIA

-  Granica gminy
-  Granice obszarów ewidencyjnych
-  Linia kolejowa
-  Droga wojewódzka
-  Droga powiatowa
-  Droga gminna

## 22.3 Infrastruktura techniczna, w tym odnawialne źródła energii (OZE)

### 1) Zaopatrzenie w wodę

Na terenie Gminy Dziemiany eksploatowane są następujące ujęcia wody: Kalisz (dz. nr 293/6), Dziemiany (ujęcia na dz. nr 42/4, 46/3, 11/4 oraz hydrofornia na dz. nr 45/1) oraz Schodno (dz. nr 30/1). Oprócz tych ujęć, dla terenów rozproszonej zabudowy w szczególności zabudowy zagrodowej oraz niewielkich kształtujących się zespołów zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej, oderwanych od zwartych struktur miejscowości występują ujęcia indywidualne, obsługujące pojedyncze gospodarstwa domowe lub niewielkie zespoły. W gminie ok. 83% budynków mieszkalnych jest podłączona do sieci wodociągowej gminy Dziemiany.

W obszarze gminy nie ma istniejących oraz planowanych obiektów i urządzeń, wymagających wyznaczenia terenów wodociągów o powierzchniach przekraczających 5000 m<sup>2</sup>, zatem nie wydzielono odrębnych stref infrastrukturalnych SI. Infrastruktura wodociągowa może być realizowana w każdej strefie planistycznej.

Wyznaczanie nowych działek dla inwestycji w strefie SJ (w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) wytyczano głównie w obszarze z istniejącym lub możliwym dostępem do gminnej sieci wodociągowej.

## **2) Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków**

W obszarze gminy Dziemiany są zlokalizowane dwie oczyszczalnie ścieków: oczyszczalnia Schodno obsługująca miejscowość Schodno oraz oczyszczalnia ścieków na obrzeżu miejscowości Dziemiany, blisko osiedla domów letniskowych Nowiny, która obsługuje największe miejscowości w gminie w tym Dziemiany, Kalisz, Trzebuń, Raduń i Piechowice. Oba tereny oczyszczalni wyodrębniono jako strefa **SI** w celu zapewnienia odpowiednich warunków dla obiektów i urządzeń wymagających dużych powierzchni. W gminie ok. 76% budynków mieszkalnych jest podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej gminy Dziemiany.

Niewielkie skupiska zabudowy pozostałych miejscowości oraz zespoły zabudowy rekreacyjnej położone peryferyjnie względem głównych magistrali sieci kanalizacyjnej jak również rozproszona zabudowa zagrodowa posiadają w znacznej przewadze indywidualne systemy odprowadzenia ścieków w tym do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków.

W obszarze gminy są zlokalizowane liczne przepompownie, które zakwalifikowano do różnych stref planistycznych, gdyż infrastruktura kanalizacyjna może być realizowana w każdej z nich.

Wyznaczanie nowych działek dla inwestycji w strefie SJ (w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) wytyczano głównie w obszarze z istniejącym lub możliwym dostępem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

## **3) Odprowadzanie wód opadowych, regulacja stosunków wodnych**

Gmina Dziemiany to gmina wiejska, w której budowa kanalizacji deszczowej nie jest zasadna ze względu na mniejszą gęstość zabudowy i większe możliwości odprowadzania wody deszczowej na własnych posesjach, np. poprzez rozsączanie lub wykorzystanie do nawadniania. Nie występują zatem obszary konieczne dla wyznaczenia strefy infrastrukturalnej. Wody opadowe z obszarów zabudowanych kierowane są do lokalnych odbiorników, skąd ostatecznie trafiają do jezior i rzek w obszarze gminy.

## **4) Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów**

W gminie Dziemiany usuwanie i unieszkodliwianie odpadów odbywa się poprzez odbiór i transport odpadów do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych w Dziemianach (PSZOK) przy ul. Słonecznej, dla którego wydzielona została strefa infrastrukturalna **SI**. Ponadto odbiór odpadów odbywa się za pośrednictwem firm zewnętrznych, w tym w szczególności zakładu zagospodarowania odpadów Sierzno sp. z o. o. (Regionalna Instalacja do Przetwarzania Odpadów Komunalnych Sierzno -

RIPOK). Jest to zakład, który zajmuje się przetwarzaniem odpadów komunalnych w skali regionalnej, głównie za pomocą metod mechaniczno-biologicznych. Jest on zlokalizowany poza granicami gminy Dziemiany w gminie Bytów. W związku z powyższym odpady komunalne są wywożone poza obszar gminy i nie ma zasadności wydzielania nowego terenu pod tego typu funkcję.

#### **5) Ciepłownictwo**

W gminie Dziemiany nie istnieje zorganizowany system centralnego zaopatrzenia w ciepło. Ogrzewanie domów w tym nielicznych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w szczególności w miejscowości Kalisz i Dziemiany i obiektów użyteczności publicznej realizowane jest głównie poprzez lokalne kotłownie, zwykle zlokalizowane przy poszczególnych obiektach czy zespołach takich obiektów. W obszarze miejscowości Dziemiany dla ogrzewania budynków użyteczności publicznej oraz szkoły stosowane są alternatywne źródła ciepła w tym pompy ciepła, których instalacja znajduje się pod ziemią zatem nie koliduje z wykorzystaniem poszczególnych terenów – instalacja pomp ciepła przy szkole podstawowej została zakwalifikowana do strefy **SN**. Ogrzewanie poszczególnych budynków w tym zabudowy mieszkaniowej czy zagrodowej odbywa się indywidualnie, np. przy użyciu kotłów na paliwo stałe, gazowe lub elektryczne, jak również z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii w tym pomp ciepła. W związku z powyższym w gminie Dziemiany nie wydziela się odrębnych terenów infrastrukturalnych z przeznaczeniem na funkcje zaopatrzenia w ciepło gdyż nie jest to zasadne – nie występują również w obszarze gminy tereny o powierzchniach przekraczających 5000 m<sup>2</sup>, związane z realizacją zaopatrzenia na ciepło. Infrastruktura związana z zaopatrzeniem w ciepło może być realizowana w każdej strefie planistycznej.

#### **6) Gazownictwo, transport paliw płynnych**

Obecnie na terenie gminy nie ma instalacji sieci gazowej w tym aktywnej sieci gazowniczej. Najbliższy gazociąg wysokiego ciśnienia przebiega przez gminę Kościerzyna i Lipusz. Jest to gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Pszczółki – Kościerzyna – Bytów. Z informacji zawartej we wniosku Polskiej Spółki Gazownictwa wynika, iż planowana jest budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 relacji Bytów – Chojnice, dla którego konieczne będzie wyznaczenie strefy kontrolowanej o szerokości 6m. Planowany gazociąg przebiega w znacznej odległości od istniejącej i projektowanej zabudowy w strefach **SJ** i **SZ** – planowany gazociąg zakwalifikowano do strefy **SO**. Jest to liniowa infrastruktura podziemna, która może być realizowana w każdej strefie planistycznej – nie wymaga wydzielania odrębnej strefy infrastrukturalnej SI.

#### **7) Elektroenergetyka**

Przez gminę Dziemiany nie przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne najwyższych oraz wysokich napięć, nie planuje się

również budowy tego typu inwestycji. Przez obszar gminy przebiegają natomiast napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze stacjami transformatorowymi oraz napowietrzne i kablowe sieci niskiego napięcia, doprowadzające energię elektryczną do poszczególnych obiektów. Wyżej opisana infrastruktura to głównie infrastruktura liniowa nadziemna lub podziemna oraz słupy. Obiekty związane z liniami energetycznymi są niewielkie i nie wymagają wydzielenia terenów infrastrukturalnych (powierzchnia terenów poniżej 5000m<sup>2</sup>). Realizacja sieci elektroenergetycznej może być realizowana w każdej strefie planistycznej.

#### **8) Telekomunikacja**

W obszarze gminy Dziemiany są zlokalizowane stacje bazowe. Są to odrębne elementy konstrukcyjne jak i urządzenia montowane na istniejących budynkach i obiektach. Z uwagi na nieznaczny obszar, który te urządzenia zajmują nie zachodzi konieczność wydzielenia odrębnych stref infrastrukturalnych. Urządzenia jak i obiekty telekomunikacyjne mogą być realizowane w każdej strefie planistycznej.

#### **9) Odnawialne Źródła Energii**

W gminie Dziemiany, ze względu na uwarunkowania środowiskowe oraz krajobrazowe, wykluczona została możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych (cały obszar gminy stanowią obszary chronione przyrodniczo) oraz biogazowni. Ograniczona natomiast została możliwość lokalizacji instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (tzw. OZE), takich jak: elektrownie słoneczne, elektrownie geotermalne oraz biogazownie. Elektrownie słoneczne zostały dopuszczone w strefach **SO** w miejscach, gdzie zostały wydane decyzje warunków zabudowy dla lokalizacji tego typu inwestycji oraz w strefach **SP** w ramach produkcji (również dla elektrowni geotermalnych). Biogazownie dopuszczono w niektórych terenach **SZ**, w szczególności w obszarach gdzie planowany jest chów i hodowla zwierząt. Na etapie sporządzania planów miejscowych nastąpi doprecyzowanie możliwości lokalizacji elektrowni słonecznych i innych w strefach **SP**.

### **23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5).**

W Audycie Krajobrazowym dla Województwa Pomorskiego, wyznaczono cztery krajobrazy priorytetowe dla gminy Dziemiany, dla których opisano szczegółowe rekomendacje dotyczące zagospodarowania oraz zachowania ich unikalnych cech.

23.1 „Kompleks Jezior Wdzydzkich” (kod krajobrazu 22-314.71-13) obejmujący w granicach gminy Dziemiany Jezioro Radolne (część Jeziora Wdzydze Północne), Jeziora Słupinko, Słupino i Cheb oraz fragment Jeziora Wdzydzkiego Południowego wraz z wyspami:

Lp.	Zagadnienie	Rekomendacje i wnioski	Sposób uwzględnienia / uzasadnienie nieuwzględnienia
EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU			
1.	RZEŹBA TERENU	Zachować trwałą pokrywę roślinną na zboczach dla ochrony przed erozją	Znaczna część terenu objętego strefą priorytetową znajduje się w zasięgu strefy otwartej bez dopuszczenia jakiegokolwiek profilu dodatkowego. W strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową (SJ), wyznaczonej jedynie w obszarze istniejącej zabudowy ustalono wysokie parametry minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dla terenów rekreacji indywidualnej w ramach strefy SJ – min. 75% biologicznie czynnej oraz dla terenu zabudowy mieszkaniowej w strefie SJ – min 60%
2.	OBSZARY HYDROGENICZNE	Ograniczyć nawożenie w zlewniach jezior; chronić szuwary i ich ciągłość	Ciągłość szuwar oraz ochrona stref brzegowych odbywa się poprzez wydzielenie stref
3.	EKOSYSTEM	Chronić strefy brzegowe, przywrócić dostęp do wód, chronić zadrzewienia i ekoton	otwartych (SO) w obszarze jeziora oraz jego otoczenia oraz niewydziałanie nowych terenów inwestycyjnych w strefach wielofunkcyjnych w tym z zabudową rekreacji indywidualnej.

4.	OBSZARY LEŚNE	Kształtować krajobraz leśny z udziałem starodrzewów, zgodny z potencjalnymi zbiorowiskami naturalnymi	Plan ogólny nie określa rodzaju drzewostanu w strefie otwartej – strefa otwarta wydzielona w obszarze jezior oraz w otoczeniu umożliwia docelowe przeznaczenie leśne gruntów leśnych
5.	OBSZARY ROLNICZE	Nie określa się	Nie dotyczy
6.	ZIELEŃ URZĄDZONA	Wprowadzać zieleń izolacyjną maskującą nieestetyczne zagospodarowanie przy jeziorach	Zieleń naturalna w tym izolacyjna jest dopuszczona w strefach otwartych (SO) wydzielonych w obszarze jeziora oraz terenów przyległych
7.	PRZECIWDZIAŁANIE ANTROPOPRESJI	Renaturalizować zdegradowane brzegi jezior; chronić ekosystemy brzegowe	Wyznaczenie stref otwartych (SO) w obszarze jeziora oraz wokół niego nie dopuści do degradowania strefy brzegowej jezior gdyż nie dopuszcza się tam żadnego zagospodarowania
<b>STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY</b>			
8.	OSADNICTWO	Nie określa się	Nie dotyczy
9.	ARCHITEKTURA	Nie określa się	Nie dotyczy
10.	DZIEDZICTWO KULTUROWE	Nie określa się	Nie dotyczy
11.	INFRASTRUKTURA	Rozwijać infrastrukturę wod-kan w zlewni jezior wzdłużskich	Nie dotyczy ustaleń planu ogólnego.
<b>WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA</b>			
12.	EKSPOZYCJA	Chronić strefy ekspozycji, przedpola widokowe i krajobraz; unikać	Tereny inwestycyjne w strefie SJ zostały wyznaczone jedynie w

		zabudowy dysharmonijnej w strefach jeziornych	obszarze legalnie usytuowanej zabudowy. Pozostałe tereny, częściowo z zabudową rekreacyjną i tymczasową zostały włączone do strefy SO z zakazem zabudowy zatem plan ogólny nie dopuszcza legalizacji zabudowy nielegalnej jak i sytuowania nowej zabudowy w tym rekreacyjnej w pasie przybrzeżnym jezior.
13.	TURYSTYKA I REKREACJA	Ograniczyć prowizoryczne obiekty w strefach brzegowych; rekreacja zgodna z celami ochrony WPK; ograniczać presję turystyczną	
14.	PRZESTRZEŃ PUBLICZNA	Nie określa się	Nie dotyczy
<b>INNE</b>			
15.	POZOSTAŁE ZAGADNIENIA	Ustalić zasady dla małej architektury i reklam; koordynować działania z planami ochrony; uwzględnić potrzeby Wdzydz i Kliczkowy w dokumentach planistycznych	Ustalenie zasad dla lokalizacji małej architektury czy reklam nie leży w kompetencji planu ogólnego.

23.2 „Kompleks jezior Wyrównno, Osty, Bielawy” (kod krajobrazu 22-314.71-88) obejmujące jeziora w północno wschodniej części gminy:

Lp.	Zagadnienie	Rekomendacje i wnioski	Sposób uwzględnienia / uzasadnienie nieuwzględnienia
<b>EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU</b>			
1.	RZEŹBA TERENU	Ograniczenie niwelacji terenu w strefie krawędziowej wysoczyzny morenowej, pozostawienie stromych zboczy w stanie naturalnym	Teren jeziora jak i teren przyległy do jeziora w granicy gminy Dziemiany są przeznaczone dla strefy otwartej (SO) dla której dopuszczono tylko funkcje

2.	OBSZARY HYDROGENICZNE	Zachowanie pasów szuwarów wzdłuż brzegów jezior, zachowanie istniejących stosunków wodnych gleb wilgotnych i podmokłych	z profilu podstawowego. Nie dopuszcza się w tym terenie lokalizacji żadnej zabudowy zatem pas szuwarów wzdłuż brzegów jezior pozostanie niezakłócony. Pozwala to również na zachowanie otwartego krajobrazu łąk i pastwisk w niecce jezior.
3.	EKOSYSTEM	Ograniczenie groduzenia w strefach ekologicznych i brzegowych, ochrona roślinności przybrzeżnej, ochrona zadrzewień nadwodnych, zachowanie otwartego krajobrazu łąk i pastwisk w niecce jezior	
4.	OBSZARY LEŚNE	Nie określa się	Nie dotyczy
5.	OBSZARY ROLNICZE	Stosowanie zasad dobrej praktyki rolniczej, promowanie gospodarki łąkowo-pastwiskowej, zachowanie walorów ekspozycji na jeziora od strony Wyrówna i drogi wojewódzkiej nr 235	Ustalona dla jeziora oraz terenu do niego przyległego strefa otwarta pozwoli na zachowanie terenów otwartych, łąk i pastwisk oraz ekspozycji na jeziora
6.	ZIELEŃ URZĄDZONA	Nie określa się	Nie dotyczy
7.	PRZECIWDZIAŁANIE ANTROPOPRESJI	Ograniczenie penetracji i niszczenia strefy brzegowej, unikanie zabudowy na torfowiskach i terenach podmokłych, zachowanie seminaturalnego charakteru strefy brzegowej	Ustalona dla jeziora oraz terenu do niego przyległego strefa otwarta pozwoli na ograniczenie penetracji i niszczenia strefy brzegowej. Plan ogólny nie dopuszcza realizacji żadnej zabudowy w tym mieszkaniowej i rekreacyjnej w krajobrazie priorytetowym.

STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY			
8.	OSADNICTWO	Nie określa się	Nie dotyczy
9.	ARCHITEKTURA	Nie określa się	Nie dotyczy
10.	DZIEDZICTWO KULTUROWE	Nie określa się	Nie dotyczy
11.	INFRASTRUKTURA	Nielokalizowanie napowietrznych sieci w strefie 100 m od jezior, rozwój infrastruktury wodno-ściekowej	W obszarze jeziora jak i terenie do niego przyległym, w strefie otwartej (SO) w profilu podstawowym jest zawarta infrastruktura techniczna. Nie można dokonać żadnego wykluczenia funkcji z profilu podstawowego.
WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA			
12.	EKSPOZYCJA	Ochrona przedpoli ekspozycji, osi i punktów widokowych, ograniczenie obiektów dysharmonizujących w otoczeniu strefy brzegowej i terenów krajobrazowo cennych	Teren jeziora jak i jego otoczenia w strefie otwartej (SO) bez prawa do lokalizacji zabudowy, która zaburzałaby przedpola zabudowy, osie widokowe czy punkty ekspozycji
13.	TURYSTYKA I REKREACJA	Ograniczenie lokalizacji substandardowych i tymczasowych obiektów w strefie jezior	Plan ogólny nie dopuszcza lokalizacji żadnych obiektów w tym tymczasowych i dysharmonijnych
14.	PRZESTRZEŃ PUBLICZNA	Zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w ciągu drogi woj. 235 i w strefie 100 m od linii brzegowej jezior	Ustalenie zasad dla lokalizacji tablic czy reklam nie leży w kompetencji planu ogólnego.
INNE			
15.	POZOSTAŁE ZAGADNIENIA	Opracowanie dokumentacji dla zespołu	Ochronę zadrzewień oraz łąk i pastwisk wspiera

		przyrodniczo-krajobrazowego, regulacje dotyczące obiektów pływających, ochrona zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, ochrona zbiorowisk łąkowych i pastwiskowych	wyznaczenie strefy otwartej (SO) bez prawa do lokalizowania zabudowy. Opracowanie dokumentacji nie leży w kompetencji planu ogólnego
--	--	---	--

23.3 „Kompleks torfowisk nad jeziorami Bielawy i Wyrównu” (kod krajobrazu 22-314.71-73) obejmujący obszar w otoczeniu jezior wytopiskowych w północno-wschodniej części gminy;

Lp.	Zagadnienie	Rekomendacje i wnioski	Sposób uwzględnienia / uzasadnienie nieuwzględnienia
<b>EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU</b>			
1.	RZEŻBA TERENU	Ograniczenie niwelacji terenu w strefie krawędziowej wysoczyzny morenowej oraz pozostawienie stromych zboczy tworzących lokalne korytarze ekologiczne w stanie naturalnym.	Generalnie teren krajobrazu priorytetowego znajduje się w strefie otwartej (SO) z funkcjami jedynie z profilu podstawowego przy czym istniejące, legalne zainwestowanie zostało włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (w tym dla terenu 82SJ z zabudową rekreacyjną) oraz zagrodową. W obszarze całego krajobrazu priorytetowego nie projektuje się żadnych stref dla lokalizacji nowej zabudowy.
2.	OBSZARY HYDROGENICZNE	Zachowanie i utrzymanie pasów szuwarów wzdłuż brzegów jezior w stanie zbliżonym do naturalnego	Wzdłuż brzegów jezior generalnie ustalona została strefa otwarta z zakazem zabudowy co

		oraz zachowanie stosunków wodnych gleb wilgotnych i podmokłych umożliwiających rolnicze użytkowanie terenów.	wpłyne pozytywnie na zachowanie i utrzymanie szuwarów wzdłuż brzegów jezior.
3.	EKOSYSTEM	Ograniczenie wprowadzania obcych gatunków roślin, ograniczenie grodzenia działek w rejonie ekosystemów wodnych i torfowisk, zachowanie ciągłości ekologicznej cieków, ochrona zadrzewień nadwodnych oraz zachowanie otwartego krajobrazu łąk i pastwisk na terenach podmokłych i nadjeziornych.	Generalnie obszar całego krajobrazu priorytetowego jest objęty strefą otwartą (za wyjątkiem istniejącej, legalnej zabudowy) co będzie sprzyjało zachowaniu krajobrazu przyrodniczego.
4.	OBSZARY LEŚNE	Kształtowanie krajobrazów leśnych o strukturze zbliżonej do naturalnych zbiorowisk leśnych.	Strefa otwarta umożliwia lokalizację lasów. Plan ogólny nie jest narzędziem do ustalania składu gatunkowego zbiorowisk leśnych.
5.	OBSZARY ROLNICZE	Zachowanie seminaturalnych zbiorowisk łąkowych i pastwiskowych, stosowanie zasad Dobrej Praktyki Rolniczej w celu redukcji zanieczyszczeń, promowanie gospodarki łąkowo-pastwiskowej oraz ochrona zadrzewień na obszarach rolniczych wzdłuż miedz, dróg, cieków i brzegów jezior.	Generalnie obszar całego krajobrazu priorytetowego jest objęty strefą otwartą (za wyjątkiem istniejącej, legalnej zabudowy) co będzie sprzyjało zachowaniu krajobrazu rolniczego

6.	ZIELEŃ URZĄDZONA	Nie określa się.	Nie dotyczy
7.	PRZECIWDZIAŁANIE ANTROPOPRESJI	Unikanie zabudowy na torfowiskach, szuwarach i podmokłych łąkach oraz zachowanie seminaturalnego charakteru strefy brzegowej jezior i ich zaplecza od strony użytków zielonych.	Plan ogólny w krajobrazie priorytetowym dopuszcza jedynie tereny istniejącej zabudowy wraz z ich najbliższym otoczeniem. Nie planuje się żadnych nowych zespołów zabudowy, które zagroziłyby torfowiskom, szuwarom i łąkom.
STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY			
8.	OSADNICTWO	Nie określa się.	Nie dotyczy
9.	ARCHITEKTURA	Nie określa się.	Nie dotyczy
10.	DZIEDZICTWO KULTUROWE	Nie określa się.	Nie dotyczy
11.	INFRASTRUKTURA	Nielokalizowanie napowietrznych sieci elektroenergetycznych w strefie 100 m od linii brzegowej jezior.	W obszarze jeziora jak i terenie do niego przyległym, w strefie otwartej (SO) w profilu podstawowym jest zawarta infrastruktura techniczna. Nie można dokonać żadnego wykluczenia funkcji z profilu podstawowego.
WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA			
12.	EKSPOZYCJA	Uwzględnienie walorów krajobrazowych w planowaniu przestrzennym, ochrona przedpola ekspozycji, osi i punktów widokowych, ograniczenie obiektów dysharmonizujących krajobraz szczególnie w otoczeniu jezior i	Tereny inwestycyjne w strefie SJ i SZ zostały wyznaczone jedynie w obszarze legalnie usytuowanej zabudowy. Pozostałe tereny, częściowo z zabudową rekreacyjną i tymczasową zostały włączone do strefy SO z zakazem

		miejsowości, dopuszczenie inwestycji po analizach widokowych, zachowanie walorów widokowych.	zabudowy zatem plan ogólny nie dopuszcza legalizacji zabudowy nielegalnej jak i sytuowania nowej zabudowy, która mogłaby niekorzystnie wpłynąć na przedpola ekspozycyjne, osie, punkty widokowe czy ogólnie na krajobraz
13.	TURYSTYKA I REKREACJA	Ograniczenie lokalizacji substandardowych, dysharmonizujących obiektów turystycznych, letniskowych i tymczasowych, niezwiązanych trwale z gruntem.	Ustalenie zasad dla lokalizacji tablic czy reklam nie leży w kompetencji planu ogólnego.
14.	PRZESTRZEŃ PUBLICZNA	Nielokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych w ciągu drogi nr 235 oraz w strefie 100 m od linii brzegowej jezior w celu zachowania walorów widokowych i krajobrazowych.	
<b>INNE</b>			
15.	POZOSTAŁE ZAGADNIENIA	Opracowanie dokumentacji dla zespołu przyrodniczo-krajobrazowego oraz koordynacja działań ochronnych wynikających z planów ochrony i zadań ochronnych obszarów Parku Krajobrazowego i Natura 2000, uwzględniając szczególne cele ochrony i czynne działania ochronne.	Opracowanie dokumentacji nie leży w kompetencji planu ogólnego

23.4 „Jeziora: Somińskie, Kruszyńskie” (kod krajobrazu 22-314.67-55) w zachodniej części, w granicach gminy Dziemiany – niewielki fragment obejmujący Jezioro Dywańskie

Lp.	Zagadnienie	Rekomendacje i wnioski	Sposób uwzględnienia / uzasadnienie nieuwzględnienia
-----	-------------	------------------------	--

EKOSYSTEMY I STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU			
1.	RZEŹBA TERENU	Nie określa się	Nie dotyczy
2.	OBSZARY HYDROGENICZNE	Zachować szuwały, nie niszczyć ich ciągłości; chronić stosunki wodne gleb wilgotnych	Teren jeziora jak i teren jego otoczenia w strefie otwartej (SO), bez dopuszczonych profili dodatkowych co pozytywnie wpływa na ochronę stosunków wodnych, szuwarów i ich ciągłości.
3.	EKOSYSTEM	Ograniczyć gradzenie nad wodami, zachować przestrzeń dla migracji zwierząt, chronić zadrzewienia	
4.	OBSZARY LEŚNE	Nie określa się	Nie dotyczy
5.	OBSZARY ROLNICZE	Wspierać gospodarkę łąkowo-pastwiskową	Teren jeziora jak i jego otoczenia w strefie otwartej (SO) bez prawa do lokalizacji żadnych obiektów – tereny pozostają w użytkowaniu łąk i pastwisk
6.	ZIELEŃ URZĄDZONA	Nie określa się	Nie dotyczy
7.	PRZECIWDZIAŁANIE ANTROPOPRESJI	Nie wprowadzać zabudowy na torfowiska i podmokłe łąki; zapewnić podłączenia do kanalizacji	Teren jeziora jak i jego otoczenia w strefie otwartej (SO) bez prawa do lokalizacji żadnych obiektów – nie dopuszcza się zabudowy
STRUKTURA OSADNICZA I POTENCJAŁ KULTUROWY			
8.	OSADNICTWO	Ograniczać rozrost zabudowy, wykorzystać istniejące tereny; ograniczyć gradzenie w rejonach cennych	Teren jeziora jak i jego otoczenia w strefie otwartej (SO) bez prawa do lokalizacji żadnych obiektów – nie dopuszcza się zabudowy
9.	ARCHITEKTURA	Nawiązywać do lokalnej tradycji, unikać obcych form, stosować lokalne materiały	

10.	DZIEDZICTWO KULTUROWE	Zachować formy architektoniczne i walory historyczne	
11.	INFRASTRUKTURA	Nie lokalizować dużych farm PV, uporządkować gospodarkę wodno-ściekową	Teren jeziora jak i jego otoczenia w strefie otwartej (SO) bez dopuszczonych profili dodatkowych w tym fotowoltaiki zatem ustalenia planu ogólnego nie dopuszczają lokalizacji dużych farm PV
<b>WALORY WIDOKOWE I ESTETYKA</b>			
12.	EKSPOZYCJA <sup>1</sup>	Chronić osie widokowe, punkty ekspozycji i krajobrazowe przedpole zabudowy	Teren jeziora jak i jego otoczenia w strefie otwartej (SO) bez prawa do lokalizacji zabudowy, która zaburzałaby przedpola zabudowy, osie widokowe czy punkty ekspozycji
13.	TURYSTYKA I REKREACJA	Unikać obiektów tymczasowych i dysharmonijnych	Teren jeziora jak i jego otoczenia w strefie otwartej (SO) – nie ma możliwości lokalizacji żadnych obiektów w tym tymczasowych i dysharmonijnych
14.	PRZESTRZEŃ PUBLICZNA	Nawiązywać do tradycyjnych ogrodzeń, ograniczać reklamy w widocznych miejscach	Nie dotyczy ustaleń planu ogólnego
<b>INNE</b>			
15.	POZOSTAŁE ZAGADNIENIA	Uregulować zasady dla małej architektury i reklam, koordynować działania ochronne	Ustalenie zasad dla lokalizacji małej architektury czy reklam nie

<sup>1</sup> w powiązaniu z wartościami estetyczno-widokowymi

			leży w kompetencji planu ogólnego.
--	--	--	------------------------------------

Dla wszystkich czterech krajobrazów priorytetowych ważne jest zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego pasów szuwarów wzdłuż brzegów jezior; niedopuszczenie do ich niszczenia, przerywania ciągłości i zmniejszenia powierzchni oraz zachowanie i ochrona zadrzewień nadwodnych wzdłuż brzegów jezior co jest realizowane w planie ogólnym poprzez ustalanie strefy otwartej **SO** i strefy zieleni naturalnej **SN** na znacznej przewadze tych obszarów.

#### **24. Opracowanie ekofizjograficzne (art. 13b pkt 6).**

W opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby planu ogólnego, określono przyrodnicze predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne poszczególnych obszarów gminy oraz sformułowano rekomendacje do dalszych ustaleń planistycznych. Analizie poddano stan i sposób funkcjonowania środowiska, a także lokalne uwarunkowania przyrodnicze – ze szczególnym uwzględnieniem terenów cennych przyrodniczo, objętych ochroną prawną lub proponowanych do objęcia ochroną.

Wskazano również istniejące oraz potencjalne ograniczenia i zagrożenia – zarówno naturalne, jak i wynikające z działalności człowieka. Przeprowadzone analizy umożliwiły opracowanie środowiskowego tła dla ustaleń planu ogólnego oraz sformułowanie wniosków i zaleceń, uwzględniających zarówno perspektywę gminną, jak i lokalną, opartą na specyfice poszczególnych terenów.

#### **25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7).**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową określa się obowiązkowo, w sposób przewidziany Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, jako ważne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego gminy (ze zmianami).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dotyczy stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Wynik wyraża się w liczbie mieszkańców.

W przypadku szacowania zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest to liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego. Horyzontem czasowym przyjętym dla sporządzania bilansu jest okres 20-letni od daty najnowszych udostępnianych danych, czyli rok 2043. Zakłada się, że będzie to czas, kiedy możliwe będzie zweryfikowanie przyjętych do planu ogólnego założeń oraz ich aktualności.

Prognozowaną liczbę osób w gospodarstwie domowym na rok 2043 przyjęto wg upubliczniczonych danych Głównego Urzędu Statystycznego (<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-gospodarstw-domowych-na-lata-2016-2050,9,4.html>) – prognoza dla województwa pomorskiego – obszaru wsi. Z uwagi na charakterystykę regionu kaszub oraz dietność przewyższającą dane dla Polski

przyjęto wariant zawarty w tabeli nr 4 – wariant wysokiej dzietności – **3,096 osób/mieszkanie**.

Zgodnie z wynikami prognoz demograficznych opracowanych dla gminy w oparciu o dane statystyczne wskaźniki wynoszą:

**$M_{20}$  – 4366** (prognozowana liczba ludności w 2043 r.) powiększona o 5 % = **4 584 osób**,  
 **$PUM_0$  – 142 772m<sup>2</sup>** (łącna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi),

**$P_{20}$  – 39 m<sup>2</sup>** (prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca).

Według § 3 ust 8 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. 2758):

*„W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) wyznaczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca.”*

Po obliczeniu prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania w gminie na jednego mieszkańca wg podanych w rozporządzeniu wzorów wyszły następujące wartości:  **$P_{20} = 39 \text{ m}^2$  lub  $P_{20} = 38,8 \text{ m}^2$** . W związku z powyższym przyjęto wartość tego parametru  **$P_{20}$  na 40m<sup>2</sup>**.

Na potrzeby niniejszego opracowania dane do obliczeń są zatem następujące:

**$M_{20}$  – 4 584 osób,**

**$PUM_0$  – 142 772m<sup>2</sup>,**

**$P_{20}$  – 40 m<sup>2</sup>**

Zgodnie z przedstawioną metodą obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Dziemiany wynosi:

**$ZAP_{2043} = 4584 - 142\,772 / 40 = 1015 \text{ osób}$**

Interpretacja tego wyniku pozwala wyciągnąć wniosek, że optymalnym będzie zapewnienie **1015** nowych miejsc w mieszkaniach – zarówno dla nowych, jak i obecnych mieszkańców, których standard zamieszkiwania ulegnie poprawie. W granicach gminy powinno zostać zaplanowane **40600 m<sup>2</sup>** nowej powierzchni użytkowej mieszkań (1015 osób x 40m<sup>2</sup>/os).

Chłonność („pojemność”) terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa, nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania. Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych oraz zmiennych uwarunkowań rynkowych. W gminie Dziemiany przedział ten wynosi **od 711 do 1320 osób** i nie może przekroczyć **52780m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej mieszkań.

## II. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNY

### 1. Zasady ogólne i przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.

Zawartość planu ogólnego została określona w art. 13a ust. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje o stanie istniejącym, uwarunkowania oraz kierunki przekształceń zagospodarowania, które wcześniej były częścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pełnią obecnie jedynie rolę danych wyjściowych dla ustaleń planu ogólnego.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy, gmina ma obowiązek określenia standardów urbanistycznych, w tym gminnego katalogu stref planistycznych zawierającego profil funkcjonalny poszczególnych stref. Podstawę do opracowania tego katalogu stanowi zaktualizowane 22 listopada 2024 r. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii dotyczące projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz zasad wydawania wypisów i wyrysów z tego planu.

Przy wyznaczeniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniono m.in.:

- ustalenia funkcjonalne obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w obszarze gminy Dziemiany obowiązują jedynie dwa plany miejscowe- jeden z nich dotyczy terenów oczyszczalni ścieków drugi zaś dotyczy kilkunastu niewielkich fragmentów gminy, stanowiących poniżej 1% powierzchni gminy),
- aktualny stan zagospodarowania wg przeprowadzonej w listopadzie 2024r. szczegółowej wizji terenowej, po której w szczególności dokonano weryfikacji użytków rolnych zabudowanych wg ich faktycznego przeznaczenia (rozgraniczenie terenów o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i o funkcji zabudowy zagrodowej) oraz weryfikacji lokalizacji zespołów zabudowy pełniących wyłącznie funkcje rekreacji indywidualnej,
- uwarunkowania określone w art. 13b ustawy w tym w szczególności uwarunkowania wynikające z form ochrony przyrody (cała gmina Dziemiany jest pokryta obszarowymi formami ochrony przyrody),
- zasięg obszarów przewidzianych pod uzupełnienie zabudowy,
- dostęp do gminnej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- plany rozwojowe gminy Dziemiany.

W toku prac planistycznych analizowano również wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie ustawowych delegacji, takich jak: profile funkcjonalne stref (podstawowe i dodatkowe), maksymalna intensywność i wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto uwzględnione zostały wyniki konsultacji społecznych dotyczące terenów rolnych zabudowanych w ramach ich docelowej funkcji oraz zasięgu.

Profil funkcjonalny oraz określone parametry zabudowy (takie jak intensywność, wysokość, powierzchnia zabudowy czy udział powierzchni biologicznie czynnej) dla poszczególnych stref planistycznych w planie ogólnym wyznaczają jedynie ogólne ramy zagospodarowania terenu.

W katalogu stref planistycznych każdy profil funkcjonalny — podstawowy i dodatkowy — określa zestaw możliwych przeznaczeń w obrębie danej strefy. Nie oznacza to jednak, że każde z tych przeznaczeń będzie mogło lub musiało zostać zrealizowane na konkretnej działce.

Parametry urbanistyczne mają charakter orientacyjny — wyznaczają granice, w jakich powinna mieścić się planowana zabudowa (np. maksymalna intensywność czy wysokość, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).

Ostateczne ustalenia dotyczące zabudowy — w tym jej funkcji i konkretnych parametrów — będą dokonywane na poziomie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy (WZ), z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań. Muszą one jednak mieścić się w granicach wyznaczonych przez plan ogólny. Co istotne, pozytywne rozpatrzenie wniosku do planu ogólnego nie oznacza obowiązku sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, by odwzorować te ustalenia.

Zgodność przyszłych planów miejscowych z planem ogólnym będzie oceniana przez wojewodę, zwłaszcza pod kątem:

- przeznaczenia terenu,
- maksymalnej intensywności i wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

## **2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową.**

Według § 3 ust 1 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 wrysów (Dz. U. z 2024r., poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyraża się w liczbie mieszkańców. W przypadku chłonności będzie to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, na których zgodnie z planem ogólnym wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów.

Zgodnie z wytycznymi rozporządzeń wykonawczych przeanalizowano chłonność terenów niezabudowanych w gminie w zależności od położenia danego obszaru, tj.:

- w granicach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi,
- w obszarach nieobjętych planami miejscowymi oszacowano wielkość luk w istniejącej zabudowie, które mogłyby zostać zabudowane budynkami mieszkalnymi zbliżonymi do zabudowy występującej w sąsiedztwie (tj.

mogłyby potencjalnie uzyskać decyzję o warunkach zabudowy dla realizacji budynku mieszkalnego).

Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych szacowano przyjmując następujące założenia:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - szacunek oparto o sumę liczby działek ewidencyjnych, na których mogą pojawić się domy mieszkalne jednorodzinne, tj.: liczba działek według istniejących podziałów lub ustaleń możliwej maksymalnej ilości działek budowlanych do wydzielenia w obszarze planu,
- 2) dla każdej nowo wydzielonej działki przyjęto możliwość wybudowania jednego domu o powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej – 123,8 m<sup>2</sup>, dla jednego gospodarstwa domowego o prognozowanej liczbie osób 3,096 (biorąc pod uwagę prognozowaną liczbę osób w gospodarstwie domowym i prognozowaną przeciętną powierzchnię uż/os).

**W obowiązujących planach miejscowych wyliczono 7 działek stanowiących luki w zabudowie, na których można usytuować po jednym budynku mieszkalnym/mieszkaniami co spowoduje możliwość zamieszkania 22 osób oraz konieczność zapewnienia 880m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

Chłonność terenów niezabudowanych na obszarach bez miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oszacowano z uwzględnieniem następujących czynników:

- wyznaczonego podstawowego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), z uwzględnieniem zarówno uwarunkowań wewnętrznych, jak i zewnętrznych – nie każda działka w obrębie OUZ nadawała się do zabudowy, głównie ze względu na ograniczenia środowiskowe i inne istotne czynniki,
- terenów już zagospodarowanych, które funkcjonalnie stanowią część istniejącej zabudowy na sąsiednich działkach – nie były one wliczane do potencjalnej chłonności, ponieważ są traktowane jako integralna część przyległych terenów zabudowanych i nie przewiduje się wydzielenia z nich nowych działek dla nowych gospodarstw domowych.

Metodologia szacowania luk była podobna jak przy obliczeniach chłonności w obszarach objętych planami miejscowymi – przyjęto dla tych terenów te same założenia. W tym przypadku szacunek również oparto na ilość działek (1 działka – 1 gospodarstwo domowe o liczbie osób 3,096). Przyjęcie liczby działek a nie ich powierzchni, jako danej wyjściowej do obliczenia chłonności wynika z faktu, że generalnie tereny stanowiące luki w zabudowie to obszary z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi dla całych zespołów nowej zabudowy (wydzielone działki w znacznej przewadze mają powierzchnię 1000-1500m<sup>2</sup>).

Istotnym elementem przy szacowaniu chłonności terenów niezabudowanych było rozróżnienie między obszarami istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drobnymi usługami a terenami przeznaczonymi pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

Gmina Dziemiany, jako obszar o charakterze turystycznym, pełni funkcję zaplecza noclegowego dla licznych osób przyjezdnych, głównie z Trójmiasta oraz większych pobliskich miast, takich jak Kościerzyna, Bytów czy Chojnice.

Zabudowa rekreacyjna letniskowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to odrębne funkcje co ma odzwierciedlenie w wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W rozporządzeniu tym w terenach zabudowy mieszkaniowej wyodrębniamy trzy odrębne klasy przeznaczenia terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (uwzględnione w planie ogólnym w strefie **SJ**),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (uwzględnione w planie ogólnym w strefie **SW**),
- tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (uwzględnione w strefie **SJ**),

Pomimo, iż zarówno funkcja zabudowy rekreacji indywidualnej jak i funkcja zabudowy mieszkalnej jednorodzinna służą celom mieszkalnym (są ujęte w jednej strefie planistycznej **SJ**) to obie funkcje różnią się zarówno pod względem przeznaczenia, jak i wymagań technicznych, infrastrukturalnych i planistycznych. Zabudowa rekreacyjna nie spełnia tych samych standardów co mieszkalna i nie jest przewidziana do całorocznego użytkowania. Przekształcenie jej w funkcję mieszkaniową wiąże się z koniecznością spełnienia nowych wymagań, co wymaga adaptacji infrastruktury.

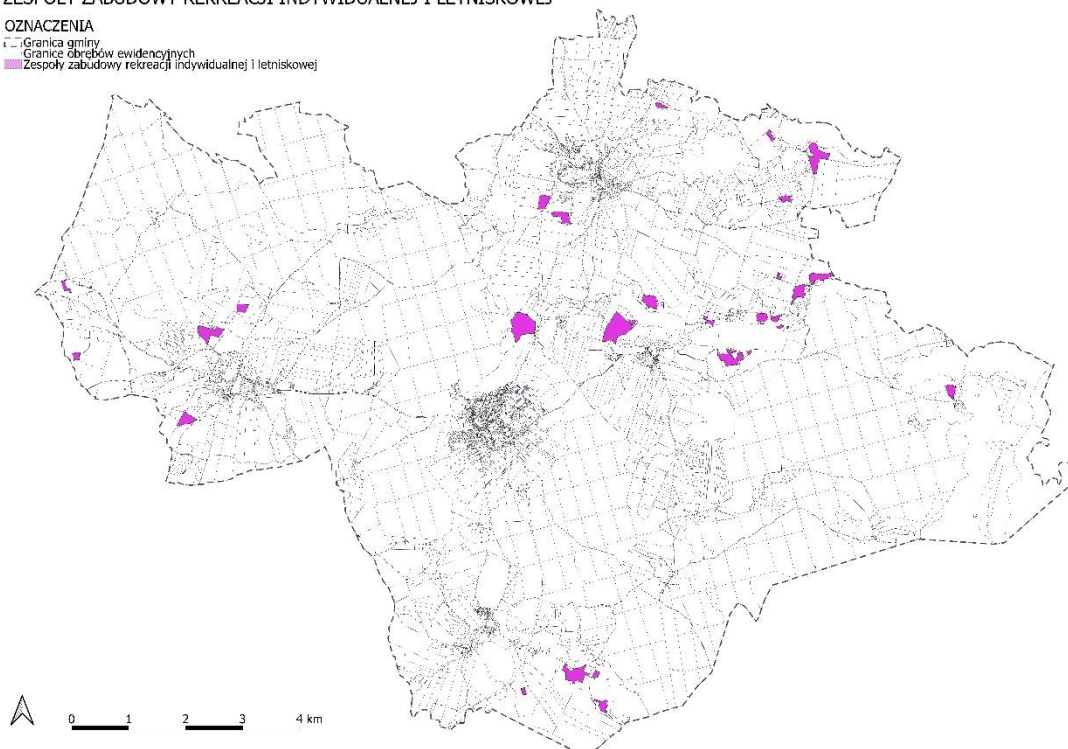
**Ponadto zabudowa letniskowa w gminie Dziemiany jest w przeważającej mierze użytkowana przez osoby przyjezdne, niezameldowane na stałe w gminie, co oznacza, że nie są one jej formalnymi mieszkańcami i nie wpływają na liczbę ludności uwzględnianą w statystykach demograficznych. Są to w większości przypadków drugie domy należące do mieszkańców pobliskich większych miast, takich jak Bytów, Chojnice czy Kościerzyna, a także aglomeracji trójmiejskiej. Tego rodzaju zabudowa pełni funkcję sezonową, służąc głównie rekreacji i wypoczynkowi, co jest typowe dla terenów atrakcyjnych pod względem przyrodniczym i turystycznym, takich jak gmina Dziemiany. Liczenie tej zabudowy do rezerw mieszkaniowych jest zatem niezasadne.**

W związku z powyższym przed przystąpieniem do sporządzenia bilansu i obliczenia chłonności po wizji terenowej w trakcie inwentaryzacji podzielono istniejące zespoły zabudowy mieszkalnej na zespoły zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (oraz wielorodzinnej) uwzględnione przy liczeniu chłonności oraz zespoły zabudowy rekreacji indywidualnej i letniskowej, których nie brano pod uwagę przy liczeniu chłonności terenów, **gdyż osoby korzystające z obiektów zlokalizowanych w tych zespołach nie stanowią i nie będą stanowili mieszkańców gminy.** Na poniższym schemacie pokazano tereny zakwalifikowane do zespołów zabudowy rekreacji indywidualnej, których nie brano pod uwagę przy liczeniu chłonności terenów niezabudowanych.

ZESPOŁY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ I LETNISKOWEJ

OZNACZENIA

- Granica gminy
- Granice obszarów ewidencyjnych
- Zespoły zabudowy rekreacji indywidualnej i letniskowej



**W obszarach bez miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyliczono 155 działek stanowiących luki w zabudowie, na których można usytuować po jednym budynku mieszkalnym/mieszkańiu co spowoduje możliwość zamieszkania 480 osób oraz konieczność zapewnienia 19200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

Wyliczenia chłonności demograficznej gminy, zawarto w poniższej tabeli.

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona powierzchnią użytkową mieszkań [m <sup>2</sup> ]
Tereny wskazywane w planach miejscowych	22	880
Luki w istniejącej zabudowie (w obszarze pierwotnego OUZ)	480	19200
<b>łącznie</b>	<b>502</b>	<b>20 080</b>

**Wyliczona dla gminy Dziemiany chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 502 osoby (20 080 PUM) i stanowi ok. 49,5% zapotrzebowania.**

W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego gminy Dziemiany zidentyfikowano tereny, które powinny podlegać zabudowie i włączono je do strefy SJ i SZ jako nowe

tereny inwestycyjne, przeznaczone dla rozwoju gminy Dziemiany. Przy wytyczaniu tych terenów kierowano się licznymi uwarunkowaniami w tym domykaniem kształtujących się struktur i zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dostępem do infrastruktury komunikacyjnej jak również gminnej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej (w szczególności dla nowych terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), wnioskami złożonymi przez osoby fizyczne do planu ogólnego a także, dla nowych terenów zabudowy zagrodowej wynikami konsultacji społecznych, przeprowadzonych w celu weryfikacji docelowej funkcji terenów rolnych zabudowanych. Dla nowych, wyznaczonych terenów inwestycyjnych w strefach **SW, SJ i SZ** (poza terenami niezabudowanymi z planów miejscowych oraz terenami niezabudowanymi mieszczącymi się w zasięgu pierwotnego OUZ) **wyliczono 258 działek stanowiących luki w zabudowie, na których można usytuować po jednym budynku mieszkalnym/mieszkaniami co spowoduje możliwość zamieszkania 799 osób oraz konieczność zapewnienia 31960m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

Wyliczenia całkowitej chłonności demograficznej gminy, zawarto w poniższej tabeli.

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona powierzchnią użytkową mieszkań [m <sup>2</sup> ]
Tereny wskazywane w planach miejscowych	22	880
Luki w istniejącej zabudowie (w obszarze pierwotnego OUZ)	480	19200
Nowe tereny inwestycyjne w strefach SJ, SZ i SW, nieuwzględnione we wcześniejszych wyliczeniach, przed przystąpieniem do opracowania projektu POG	799	31960
<b>łącznie</b>	<b>1301</b>	<b>52 040</b>

**Wyliczona dla gminy Dziemiany całkowita chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 1301 osób (52 040 PUM) i stanowi ok. 128,2% zapotrzebowania.**

### 3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dopuszczono wyłącznie w obszarach z istniejącą zabudową o takiej funkcji. Zabudowa ta jest zlokalizowana w szczególności w obszarze miejscowości Dziemiany jak i w obszarze miejscowości Kalisz. Pojedyncze obiekty zabudowy wielorodzinnnej wyodrębniono w strefie SW w miejscowości Raduń oraz Piechowice. Z uwagi na rolniczą i turystyczną

specyfikę gminy Dziemiany oraz ograniczenia wynikające z ochrony przyrody w tym przede wszystkim dla obszarów we Wdzydzkim Parku Krajobrazowym nie wyznaczono żadnych nowych terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie SW. W wydzielonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną jako profil dodatkowy dopuszczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### 4. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną objęto:

- istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnione o usługi podstawowe oraz zieleń urządzoną,
- niezabudowane obszary przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone w obszarach uzupełniania zabudowy oraz stanowiące dopełnienie istniejących struktur przestrzennych,
- wybrane tereny rolnicze z istniejącą zabudową, głównie położone w zwartej strukturze miejscowości, a także niektóre obszary zabudowy rozproszonej, które – na podstawie inwentaryzacji terenowej oraz konsultacji społecznych zakwalifikowano do funkcji mieszkaniowej,
- istniejące zespoły zabudowy rekreacji indywidualnej wraz z przyległymi, jeszcze niezabudowanymi działkami, które w przyszłości mogą stworzyć zwartą strukturę przestrzenną tego typu zabudowy.

Turystyczna specyfika gminy Dziemiany spowodowała powstanie licznych zespołów zabudowy rekreacji indywidualnej i letniskowej. Ustawodawca nie ustalił odrębnych stref dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej stąd wynikała konieczność zakwalifikowania obu typów zabudowy do jednego typu strefy planistycznej. Nie mniej jednak obie funkcje się od siebie diametralnie różnią – podstawowe różnice zawarto w poniższej tabeli:

Kryterium	Zabudowa rekreacji indywidualnej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
<b>Użytkownik</b>	Osoba z poza gminy, często właściciel drugiego domu, turysta	Mieszkaniec gminy, osoba osiedlająca się na stałe
<b>Funkcja użytkowa</b>	Czasowy lub sezonowy pobyt (np. domek letniskowy)	Stałe, całoroczne zamieszkanie
<b>Standard techniczny</b>	Niższy, uproszczony standard techniczny	Pełny standard budynku mieszkalnego
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	Zazwyczaj mniejsza	Zwykle większa, dostosowana do potrzeb rodziny
<b>Normy budowlane</b>	Ograniczone wymagania (np. izolacja cieplna, ogrzewanie)	Pełne wymagania prawne i techniczne
<b>Miejscowy plan zagospodarowania</b>	Oznaczenia ML – funkcja rekreacyjna	Oznaczenie MN – funkcja mieszkaniowa

Kryterium	Zabudowa rekreacji indywidualnej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Prawo do meldunku	Brak możliwości meldunku	Możliwość zameldowania
Dostęp do infrastruktury	Często ograniczony (np. brak kanalizacji, droga gruntowa, indywidualna studnia)	Pożądany pełen dostęp do infrastruktury technicznej

Lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zespołach zabudowy rekreacyjnej (lub w rejonach pierwotnie przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjną) wiąże się z licznymi problemami planistycznymi, prawnymi i technicznymi. Zabudowa rekreacyjna jest generalnie przeznaczona do sezonowego lub czasowego przebywania, co oznacza, że infrastruktura techniczna i drogowa, jak również standardy planistyczne, są dostosowane do ograniczonego i nieregularnego użytkowania. Obecność budynków mieszkalnych w zespołach rekreacyjnych prowadzi do powstania sprzeczności pomiędzy oczekiwaniami mieszkańców a możliwościami otoczenia. Dotyczy to chociażby potrzeby całorocznego odśnieżania, odbioru odpadów komunalnych, dostępu do szkół, komunikacji publicznej czy interwencji służb ratunkowych, które w takim zespole mogą nie być zapewnione na odpowiednim poziomie. Co więcej, dom mieszkalny generuje inny rytm życia i stałą obecność ludzi, co może zakłócać charakter wypoczynkowy i sezonowy całego zespołu, prowadząc do konfliktów sąsiedzkich oraz do zaburzenia spójności urbanistycznej.

W związku z powyższym pomimo konieczności zakwalifikowania obu typów zabudowy do jednego rodzaju strefy planistycznej SJ w obszarze zwartych struktur rozdzielono oba typy zabudowy, tworząc odrębne strefy SJ dla grup poszczególnych budynków. Kierowano się przy tym wynikami inwentaryzacji terenowej oraz informacjami pozyskanymi z kartoteki budynków jak i płaconymi podatkami (podatek od budynku mieszkalnego/rekreacyjnego/letniskowego). Zróżnicowanie w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej dla obu typów zabudowy polegało na wyodrębnieniu zespołów zabudowy rekreacji indywidualnej/letniskowej i dopuszczeniu w nich profilu dodatkowego – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (w terenach mieszkaniowych nie dopuszczono profilu dodatkowego – terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej). Działanie takie umożliwi niedopuszczenie lokalizacji budynków rekreacyjnych/letniskowych w zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ale nie jest niestety gwarantem braku lokalizacji budynków mieszkalnych w zespołach zabudowy rekreacyjnej czy też przyszłościowej zmiany sposobu użytkowania budynków rekreacyjnych na mieszkalne gdyż profil podstawowy strefy SJ (w tym teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) jest obligatoryjny a jedyną możliwością rozdzielenia obu funkcji jest uchwalenie planu miejscowego, w którym zostanie ustalone docelowe przeznaczenie dla wszystkich terenów (Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza w ramach terenów mieszkaniowych trzy klasy terenów w tym tereny MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ML – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej). W związku z powyższym w zespołach zabudowy rekreacji indywidualnej nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy w celu ograniczenia powyżej opisanych precedensów. Przyjęta polityka przestrzenna gminy umożliwi

ograniczenie mieszania funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją rekreacji indywidualnej poprzez racjonalizację procesu wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie przyczyni się do konieczności opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy rekreacyjnej, co w perspektywie docelowo uporządkuje strukturę przestrzenną tych obszarów.

#### **5. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową i strefy produkcji rolniczej.**

Gmina Dziemiany ma charakter rolniczo-turystyczny, przy czym istotna część jej mieszkańców utrzymuje się z działalności rolniczej. W związku z tym przyjęto zasadę wspierania rozwoju istniejących gospodarstw rolnych oraz wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod ich lokalizację.

Nowe obszary strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wyznaczono na podstawie wniosków zgłoszonych do planu ogólnego, a także w miejscach wskazanych w trakcie konsultacji społecznych, przeprowadzonych w celu identyfikacji aktywnych rolników oraz ich potrzeb rozwojowych.

Dodatkowo, znaczna część istniejących gospodarstw została powiększona, aby umożliwić lokalizację zabudowy związanej bezpośrednio z prowadzoną działalnością rolniczą. Rozszerzenie to służy rozwojowi istniejących gospodarstw, a nie ich podziałowi czy wydzieleniu nowych, odrębnych jednostek zabudowy.

W związku z powyższym wydzielono liczne tereny strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową zarówno w zabudowie rozproszonej jak i w obszarze miejscowości (w obszarze miejscowości strefą **SZ** objęto jedynie istniejące, czynne gospodarstwa rolne). W obszarze stref **SZ** w profilu dodatkowym co do zasady dopuszczono tereny lasów, tereny wód oraz tereny zieleni naturalnej, jako możliwe uzupełnienie profilu podstawowego – tym bardziej zasadne, że często obszary stref **SZ** mają znaczną powierzchnię. Docelowo w planach miejscowych zasięgi poszczególnych funkcji zostaną doprecyzowane i dostosowane do aktualnych potrzeb działalności rolniczej.

W obszarze gminy Dziemiany nie wydzielono żadnej strefy produkcji rolniczej **SR**. Zostało to uwarunkowane faktem, iż generalnie cały obszar gminy znajduje się w zasięgu obszarów chronionych przyrodniczo i lokalizacja tego typu przedsięwzięć jest ograniczona. Ponadto nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych oraz firm dla lokalizacji tego typu inwestycji w obszarze gminy. Stwierdzono zatem, że w obszarze gminy nie ma zapotrzebowania na prowadzenie tego typu działalności. Nie mniej jednak tereny wielkotowarowej produkcji rolnej zostały dopuszczone jako profil dodatkowy w terenach **SZ**, dla których zostały wydane decyzje środowiskowe dla realizacji tego typu przedsięwzięć.

#### **6. Strefy usługowe, handlu wielkopowierzchniowego i strefy gospodarcze.**

Zasadniczo strefami usługowymi objęto tereny istniejących usług publicznych, placówek oświatowych, obiektów kultu religijnego oraz większych sklepów spożywczych zlokalizowanych w miejscowości Dziemiany. Dodatkowo wyznaczono nowe strefy usługowe (**SU**), głównie w Dziemianach i Kaliszu, których celem jest umożliwienie dalszego rozwoju tych miejscowości oraz zapewnienie odpowiedniej rezerwy terenów pod lokalizację usług, w tym usług podstawowych dostępnych dla mieszkańców całej gminy.

Do stref usługowych włączono również tereny, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy dla większych obiektów usługowych, a także obszary wskazane we wnioskach złożonych do planu ogólnego. Ponadto, większe ośrodki turystyczne funkcjonujące na terenie gminy zostały zakwalifikowane do tej samej kategorii funkcjonalnej.

Na obszarze gminy Dziemiany nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (**SH**), ponieważ tego typu obiekty nie występują w gminie, a przeprowadzona analiza nie wykazała zapotrzebowania na tego rodzaju inwestycje.

W zakresie funkcji gospodarczych, na terenie gminy wydzielono kilkanaście stref oznaczonych symbolem **SP** (strefa gospodarcza). Obejmują one w większości istniejące zakłady produkcyjne, magazyny i składy, w tym liczne tartaki zlokalizowane na obszarze gminy. Granice tych stref zostały ustalone na podstawie aktualnego zasięgu działalności zakładów, z możliwością ich rozwoju – tam, gdzie było to możliwe – przez włączenie przyległych działek niekolidujących z sąsiednimi funkcjami.

Dodatkowo, nowe tereny gospodarcze wyznaczono zwłaszcza w południowej części miejscowości Dziemiany, jako obszary perspektywicznych inwestycji, które w przyszłości mogą stanowić ofertę inwestycyjną gminy.

Zasadą przy wyznaczaniu stref **SP** było również ich lokalizowanie poza zasięgiem Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, aby chronić walory przyrodnicze obszaru. W granicach stref gospodarczych dopuszczono również uzupełniające funkcje usługowe, a także w profilu dodatkowym tereny zieleni naturalnej, lasów i wód. Szczegółowy zakres i zasięg poszczególnych funkcji zostanie doprecyzowany na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i będzie uzależniony od potrzeb inwestycyjnych oraz innych uwarunkowań.

## **7. Strefy zieleni i rekreacji.**

Strefami zieleni i rekreacji objęto przede wszystkim obszary zlokalizowane wokół istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, a także tereny wewnątrz miejscowości, które z uwagi na swoje uwarunkowania przyrodnicze i terenowe nie nadają się pod zabudowę. Dotyczy to w szczególności obniżen terenu, obszarów podmokłych, terenów wokół cieków wodnych oraz powierzchni pokrytych zadrzewieniami i zakrzewieniami.

W profilach dodatkowych tych stref zasadniczo dopuszczono możliwość lokalizacji usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii, a także zieleni naturalnej i lasu. W niektórych przypadkach katalog ten został rozszerzony o wszystkie funkcje dopuszczalne w ramach profilu dodatkowego.

Na terenach stref SN (zieleni i rekreacja) zlokalizowanych wewnątrz miejscowości, z wyjątkiem pojedynczych przypadków, nie dopuszczono usług turystyki. Celem takiego rozwiązania było wyraźne oddzielenie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych od zabudowy mieszkalnej, która ma odmienną specyfikę użytkowania – skupia głównie stałych mieszkańców i odpowiada na ich codzienne potrzeby.

Usługi turystyki zostały natomiast dopuszczone w strefach **SN** zlokalizowanych wokół istniejących zespołów zabudowy rekreacyjnej, gdzie towarzyszą usługom sportu i rekreacji. Takie uzupełnienie funkcji ma na celu tworzenie spójnych przestrzeni turystycznych, dedykowanych osobom z zewnątrz, które przyjeżdżają do gminy w

celach wypoczynkowych. W tych obszarach znajduje się również wiele terenów nadjeziornych z plażami, pomostami i przestrzeniami wspólnymi, które wymagają odpowiedniego zabezpieczenia planistycznego umożliwiającego realizację tego typu funkcji. Strefą **SN** objęto również niektóre jeziora wokół których następuje intensyfikacja zabudowy, w celu dopuszczenia w obszarze wód realizacji inwestycji związanych z rekreacyjnym użytkowaniem tych jezior.

W ramach usług turystyki, dopuszczonych w profilu dodatkowym, przewiduje się również możliwość realizacji budynków letniskowych przeznaczonych na wynajem.

Zasięg i konkretna lokalizacja poszczególnych funkcji w obrębie stref **SN** zostaną określone na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### **8. Cmentarze**

W gminie Dziemiany są zlokalizowane dwa cmentarze: w miejscowości Kalisz oraz Dziemiany. Zostały one wyodrębnione strefą planistyczną **SC**. W profilu dodatkowym strefy dopuszczono cały możliwy katalog funkcji. Teren cmentarzy został wydzielony w zasięgu działek geodezyjnych, bez ich powiększenia. Oba cmentarze na dzień sporządzania planu ogólnego posiadają jeszcze rezerwę terenową dla organizacji pochówków zatem ich poszerzanie nie jest niezbędne.

#### **9. Strefy otwarte.**

Strefami otwartymi w gminie Dziemiany objęto zarówno tereny lasów jak i roli i wód powierzchniowych (jeziora i rzeki). Co do zasady są to tereny z zakazem zabudowy. Strefy otwarte obejmują również tereny komunikacyjne niewydzielone strefą **SK** oraz tereny infrastrukturalne, niewydzielone strefą **SI**. Zarówno komunikacja jak i infrastruktura techniczna mieści się w profilu podstawowych dla tego typu terenu, może zatem być realizowana w obszarze strefy **SO**. Zasadniczo w strefach otwartych nie dopuszczono lokalizacji elektrowni słonecznych, geotermalnych, elektrowni wodnych, biogazowni poza nielicznymi wyjątkami, w miejscach, gdzie na tego typu inwestycje zostały wydane decyzje warunków zabudowy oraz decyzje środowiskowe. Obszary te zostały wyodrębnione w strefach **SO** wg zasięgów z powyżej przytoczonych dokumentów. Nie dopuszczano nowych elektrowni słonecznych, gdyż do planu ogólnego nie wpłynął żaden wniosek na tego typu inwestycję a ponadto gmina nie widziała zapotrzebowania na lokalizację tego typu przedsięwzięcia. Z uwagi na fakt, iż gmina Dziemiany w całości objęta jest różnymi formami ochrony przyrody oraz posiada znaczne zalesienie dopuszczanie elektrowni wiatrowych w strefach **SO** nie miało zastosowania.

#### **10. Tereny ogrodów działkowych w strefach planistycznych.**

Tereny ogrodów działkowych są dopuszczone w profilu podstawowym każdej strefy planistycznej zatem mogą być realizowane w każdym terenie. Nie mniej jednak w obszarze gminy wiejskiej jaką jest gmina Dziemiany ogrody działkowe zasadniczo nie występują.

#### **11. Strefy komunikacyjne i infrastrukturalne.**

W obszarze gminy Dziemiany wydzielono dwie strefy infrastrukturalne, w obszarze których zlokalizowane są oczyszczalnie ścieków Schodno i Dziemiany oraz strefy komunikacyjne w zasięgu własności drogi wojewódzkiej, dróg powiatowych oraz kolei

wg wytycznych zawartych we wniosku. Pozostałe tereny komunikacyjne jak i infrastruktura techniczna będą realizowane w ramach pozostałych stref planistycznych – takie działanie dopuszcza profil podstawowy (teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej) każdej strefy.

Wydzielanie niewielkich terenów infrastrukturalnych oraz pasów drogowych jako osobnych stref planistycznych (SI – infrastruktura techniczna, SK – komunikacja) uznano za niezasadne ze względów, zarówno funkcjonalnych, jak i technicznych.

- układ infrastruktury technicznej i drogowej ma najczęściej charakter liniowy, a jego przebieg często nie pokrywa się jednoznacznie z granicami działek ewidencyjnych ani z granicami użytków gruntowych. Dotyczy to w szczególności sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych czy gazowych, które przebiegają przez różne tereny funkcjonalne, a ich lokalizacja jest często zmienna i uzależniona od warunków terenowych oraz technicznych. Tworzenie osobnych stref SI dla każdego odcinka infrastruktury byłoby nie tylko nadmiernie szczegółowe, ale też sztucznie rozbiłoby spójność przestrzenną terenów podstawowych, takich jak tereny mieszkaniowe, usługowe czy gospodarcze, przez które ta infrastruktura przebiega,
- podobna zasada dotyczy dróg – rzeczywisty przebieg jezdni często różni się od przebiegu granic działek drogowych, zwłaszcza w starszej zabudowie wiejskiej lub na obszarach o uwarunkowaniach przyrodniczych (np. zmienne rzędne terenu, cieki wodne, granice zadrzewień). Dodatkowo, wiele dróg dojazdowych, wewnętrznych lub projektowanych nie posiada jeszcze formalnie wydzielonych działek ewidencyjnych. Wydzielanie ich jako odrębnych stref SK byłoby zbyt szczegółowe na poziomie planu ogólnego i mogłoby prowadzić do niepotrzebnych komplikacji planistycznych i interpretacyjnych,
- zarówno urządzenia infrastrukturalne, jak i drogi mają charakter służebny względem podstawowych funkcji terenów – ich rola polega na obsłudze terenów mieszkaniowych, usługowych, rolnych czy gospodarczych. W związku z tym ich przebieg i lokalizacja będą w sposób naturalny uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które pozwalają na precyzyjne wyznaczenie ich zasięgu i parametrów,

W związku z powyższym wydzielanie mniejszych terenów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej jako odrębnych stref planistycznych SI i SK na poziomie planu ogólnego było niecelowe. Urządzenia i ciągi komunikacyjne potraktowano jako elementy techniczne wkomponowane w strukturę funkcjonalną innych stref, z możliwością ich dokładnego określenia na etapie planów miejscowych.

## **12. Strefa górnictwa.**

W obszarze gminy Dziemiany występuje jeden teren udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego przy miejscowości Kalisz. Nie wydano dotychczas koncesji na wydobycie tego złoża nie mniej jednak w celu umożliwienia przyszłościowej eksploatacji teren ten objęto strefą SG (strefa górnictwa) z dopuszczeniem w profilu dodatkowym terenów produkcji, usług rzemieślniczych oraz zieleni naturalnej, lasu i

wód. Doprecyzowanie funkcji wyznaczonego terenu górnictwa nastąpi przy sporządzaniu planu miejscowego.

### **13. Zasady ustalenia standardów urbanistycznych w gminnym katalogu stref planistycznych.**

Poza określeniem katalogu stref planistycznych, o którym mowa w poprzednich punktach, gminne standardy urbanistyczne zgodnie z art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do każdej strefy planistycznej zawierają obowiązkowo określony profil funkcjonalny, a dla większości stref również następujące parametry urbanistyczne:

- maksymalną intensywność zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Dla stref infrastruktury technicznej, cmentarzy oraz zieleni i rekreacji obowiązkowe jest jedynie ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Pomimo, iż pozostałe wskaźniki mogą zostać określone fakultatywnie, w projekcie planu ogólnego gminy Dziemiany określono je dla terenów SN gdyż zasadniczo dopuszczono w nich w profilu dodatkowych inne, możliwe formy zabudowy.

W przypadku stref górnictwa, stref otwartych oraz stref komunikacyjnych ustawa nie nakłada obowiązku ustalania żadnych z wymienionych parametrów urbanistycznych. Nie mniej jednak w ustalonej strefie górnictwa, z uwagi na dopuszczenie innej zabudowy z profilu dodatkowego ustalono wyżej wymienione parametry.

Przy ustalaniu w planie ogólnym wymienionych wyżej parametrów były brane pod uwagę:

- wskaźniki i parametry z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują nieliczne obszary gminy – ustalone parametry w strefach obejmujących plany miejscowe uwzględniają ustalenia tych planów,
- intensywność i wysokość istniejącej zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy na działkach budowlanych i w zespołach zabudowy, objętych granicami poszczególnych stref planistycznych,
- wytyczne dla obszarów chronionych przyrodniczo w tym w szczególności znajdujących się w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, dla których została obniżona maksymalna powierzchnia zabudowy oraz podwyższony udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z wytycznymi zawartymi w planie ochrony Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego.

Zasadniczo dla stref planistycznych zastosowano ramowe parametry i wskaźniki urbanistyczne wg danych z tabeli poniżej:

<b>STREFA</b>		<b>Powierzchnia zabudowy</b>	<b>Wysokość zabudowy</b>	<b>Nadziemna intensywność</b>	<b>Minimalna powierzchnia biol. czyn.</b>
<b>SW</b>	strefa wielofunkcyjna z	50%	13 - 15	2	30%

	zabudową mieszkaniową wielorodzinną				
<b>SJ</b>	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	W zwartej zabudowie wsi – 40% Pozostałe 30%	9m w terenach zwartej zabudowy miejscowości 10m w terenach zwartej zabudowy miejscowości Dziemiany – część centralna - 12m	0,6 – 0,8 w terenach zwartej zabudowy miejscowości Dziemiany – część centralna – 1,2	30% (w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego – 40%)
	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną – tereny zabudowy letniskowej	20% (w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego 15%)	8m (w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego 6m)	0,4 (w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego 0,3)	50% (w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego – 75%)
<b>SZ</b>	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	40%	12m	1,0	30%
<b>SU</b>	Strefa usługowa	50% (w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego 40%)	12m	1,5 (w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego 1,2)	30% (w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego 40%)
	w tym usługi turystyki (ośrodki wypoczynkowe, wczasowe)	40%	12m	1,2	30%
<b>SP</b>	Strefa gospodarcza	60%	15m	1,8	20%
	Strefa gospodarcza (tereny o niewielkiej powierzchni)	50%	12m	1,5	30%
<b>SR</b>	Strefa produkcji rolniczej	60%	15m	1,8	30%

SN	Strefa zieleni i rekreacji – z dopuszczeniem usług turystyki	15%	8m (w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego 6m)	0,3	50% (w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego 75%)
	Strefa zieleni i rekreacji w zwartych strukturach miejscowości	20%	8m (w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego 6m)	0,4	50% (w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego 75%)

Parametry ujęte w powyższej tabeli mają charakter ramowy i mogą być inne dla poszczególnych terenów co jest uzależnione od istniejącego zainwestowania oraz pozostałych uwarunkowań w tym wynikających z konieczności ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

Zaproponowane w planie ogólnym wskaźniki urbanistyczne mają charakter wartości maksymalnych lub minimalnych, co oznacza, że ich przyjęcie nie wymaga zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) ani nie obliguje do ich bezwzględnego stosowania przy sporządzaniu nowych planów lub zmian istniejących. Warto również zaznaczyć, że ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy w planie ogólnym mają zastosowanie wyłącznie przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Obecnie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zgodność mpzp z planem ogólnym nie jest weryfikowana pod kątem parametru wysokości zabudowy.

### III. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) na terenach bez obowiązującego planu miejscowego jest możliwe tylko wtedy, gdy teren znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ). Proces wyznaczenia OUZ wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 roku. OUZ w gminie Dziemiany wyznaczono ściśle z uwzględnieniem wytycznych zawartych w ww. rozporządzeniu. Obszar uzupełnienia zabudowy wygenerowany w ten sposób został skorygowany w dostosowaniu do lokalnych potrzeb i polityki gminy.

Generalnie wyznaczenie OUZ umożliwia racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury i ogranicza rozprzestrzenianie się zabudowy na nowe, niezagospodarowane obszary, w tym tereny o wysokich wartościach przyrodniczych. Pozwala to na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i usługowych w granicach już zurbanizowanych, wspierając efektywny i zrównoważony rozwój.

Choć ustalenie OUZ nie jest obowiązkowe, w celu realizacji polityki przestrzennej i kontynuacji racjonalnego rozwoju zabudowy, zdecydowano się na jego wyznaczenie. Dzięki temu możliwe będzie wydawanie decyzji WZ w jasno określonych lokalizacjach.

Co do zasady, obszarami OUZ objęto zwarte struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, a także tereny istniejącej zabudowy usługowej i

produkcyjnej przylegające do tych struktur, zlokalizowane w granicach miejscowości i skupisk zabudowy, tam gdzie możliwe było wyznaczenie OUZ. W nowych terenach usługowych i gospodarczych nie wyznaczono OUZ w celu uregulowania docelowej funkcji i zagospodarowania tych terenów w planach miejscowych.

Obszarów OUZ nie wyznaczono również w zespołach zabudowy rekreacji indywidualnej. Celem tego działania jest ograniczenie wydawania decyzji o warunkach zabudowy na tych terenach oraz zapewnienie, że ich docelowe przeznaczenie zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Takie podejście sprzyja uporządkowaniu przestrzeni oraz chroni gminę przed niepożądanym mieszanym funkcji zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, co mogłoby prowadzić do konfliktów funkcjonalnych i przestrzennych oraz niepotrzebnych obciążeń dla budżetu gminy. Szczegółowe uzasadnienie niewyznaczania OUZ w terenach rekreacyjnych zostało opisane w rozdziale II pkt 4 niniejszego uzasadnienia.

#### IV. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Obszary zabudowy śródmiejskiej to obszary zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, które są wyznaczane w dokumentach planistycznych w celu regulowania intensywności i charakteru zabudowy w centralnych częściach miast. W planie ogólnym gminy ustalanie obszarów zabudowy śródmiejskiej jest fakultatywne, a nie obowiązkowe. Ich zadaniem jest ochrona spójności urbanistycznej, optymalne wykorzystanie ograniczonej przestrzeni oraz zapewnienie dostępu do infrastruktury miejskiej. Opracowywany plan ogólny dotyczy obszaru gminy, która charakteryzuje się innym układem przestrzennym i funkcjonalnym niż teren miasta. Na terenie gminy dominuje głównie zabudowa rozproszona (zabudowa gospodarcza) oraz zwarta w obrębie miejscowości Kalisz, Raduń, Trzebuń, Piechowice i Dziemiany, ale o znacznie mniejszej intensywności niż w obszarze miejskim. Nie wymaga ona zatem tak szczegółowej regulacji urbanistycznej. Nie występuje w tym przypadku konieczność maksymalizowania wykorzystania przestrzeni. Rozwój gminy Dziemiany koncentruje się głównie wokół funkcji rolniczych, leśnych, turystycznych czy rekreacyjnych, a nie na kształtowaniu zwartej, intensywnej zabudowy miejskiej. W związku z powyższym w obszarze gminy Dziemiany nie ustala się obszarów zabudowy śródmiejskiej a co za tym idzie nie określa się zasad ich wyznaczania.

#### V. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ (ART. 13f)

W planie ogólnym gminy ustalanie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej jest fakultatywne, a nie obowiązkowe. Oznacza to, że gmina może, ale nie musi, określać w planie ogólnym zasady dostępu do infrastruktury społecznej, takiej jak szkoły, przedszkola czy tereny rekreacyjne. Z uwagi na charakter gminy – gmina rolnicza – turystyczna o niewielkiej liczbie stałych mieszkańców, nie ustalono w planie ogólnym standardów dostępności infrastruktury społecznej.

## VI. PARTYCYPACJA SPOŁECZNA

Procesowi sporządzania projektu planu ogólnego gminy Dziemiany towarzyszyły działania z zakresu partycypacji społecznej, rozpoczęte na podstawie Uchwały nr III/19/24 Rady Gminy Dziemiany z dnia 26 czerwca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy, podjętej zgodnie z art. 13i ust. 1–2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 1–2, 15 kwietnia 2024 r. opublikowano Ogłoszenie Wójta Gminy Dziemiany o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego. Zawierało ono informacje o sposobie, miejscu i terminie składania wniosków. Ogłoszenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w BIP a także opublikowane w lokalnej prasie ..... i rozesłane do instytucji uzgadniających i opiniujących (zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5).

Etap zbierania wniosków trwał dłużej niż ustawowe 21 dni – wnioski były przyjmowane od ..... do .....

Ponadto przeprowadzono konsultacje w toku procedury sporządzania planu ogólnego gminy Dziemiany. Obwieszczenie o tych konsultacjach opublikowano na stronie gminy 3 grudnia 2024r.. Konsultacje odbyły się w formie zorganizowanych spotkań w sołectwach i były skierowane do właścicieli nieruchomości rolnych, znajdujących się na terenie gminy Dziemiany. Miały na celu ustalenie docelowej funkcji terenów rolnych zabudowanych (kwalifikacja do strefy SJ lub SZ) oraz zasięgu docelowych terenów SZ w celu zapewnienia optymalnej przestrzeni dla realizacji inwestycji w czynnych gospodarstwach rolnych. Obwieszczenie o konsultacjach społecznych wywieszono na tablicy informacyjnej sołectw Kalisza, Schodna, Piechowic, Płesów, Dziemian, Radunia, Jastrzębia oraz Trzebunia, a także na w serwisie internetowym Gminy Dziemiany pod adresem [www.dziemiany.pl](http://www.dziemiany.pl). W czasie konsultacji zbierano uwagi i wnioski w formie ustnej, bądź graficznej np. na arkuszach map. Wyniki konsultacji społecznych zostały uwzględnione i skonsumowane w ustaleniach planu ogólnego.

Do projektu planu ogólnego wpłynęły liczne uwagi i wnioski, które zostały rozpatrzone w trakcie sporządzania planu ogólnego. Przy wyznaczaniu stref planistycznych w miarę możliwości uwzględniono złożone wnioski o ile pozwoliło na to zapotrzebowanie, nie powodowało to niepotrzebnego rozpraszania zabudowany i uwzględniało uwarunkowania w tym w szczególności uwarunkowania wynikające z ochrony przyrody i krajobrazu.

## VII. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 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.

PROJEKT