



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

PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY DZIERZGOWO UZASADNIENIE

ETAP: OPINIOWANIE I UZGODNIENIA

Zespół autorski:

dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska

*uprawnienia do projektowania na podstawie:
Art. 5 pkt. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr Aleksandra Nowicka

*uprawnienia do projektowania na podstawie:
Art. 5 pkt. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

październik 2025

Spis treści

WPROWADZENIE	3
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 PRZESTRZENNYM	23
III. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	36
IV. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	37

WPROWADZENIE

Do opracowania planu ogólnego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr **17/II/24** Rady Gminy Dzierzgowo z dnia **28 czerwca 2024 roku** w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Dzierzgowo, zmienionej następnie Uchwałą Nr **50/IX/25** Rady Gminy Dzierzgowo z dnia **25 marca 2025 r.**

Projekt planu ogólnego gminy Dzierzgowo 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:

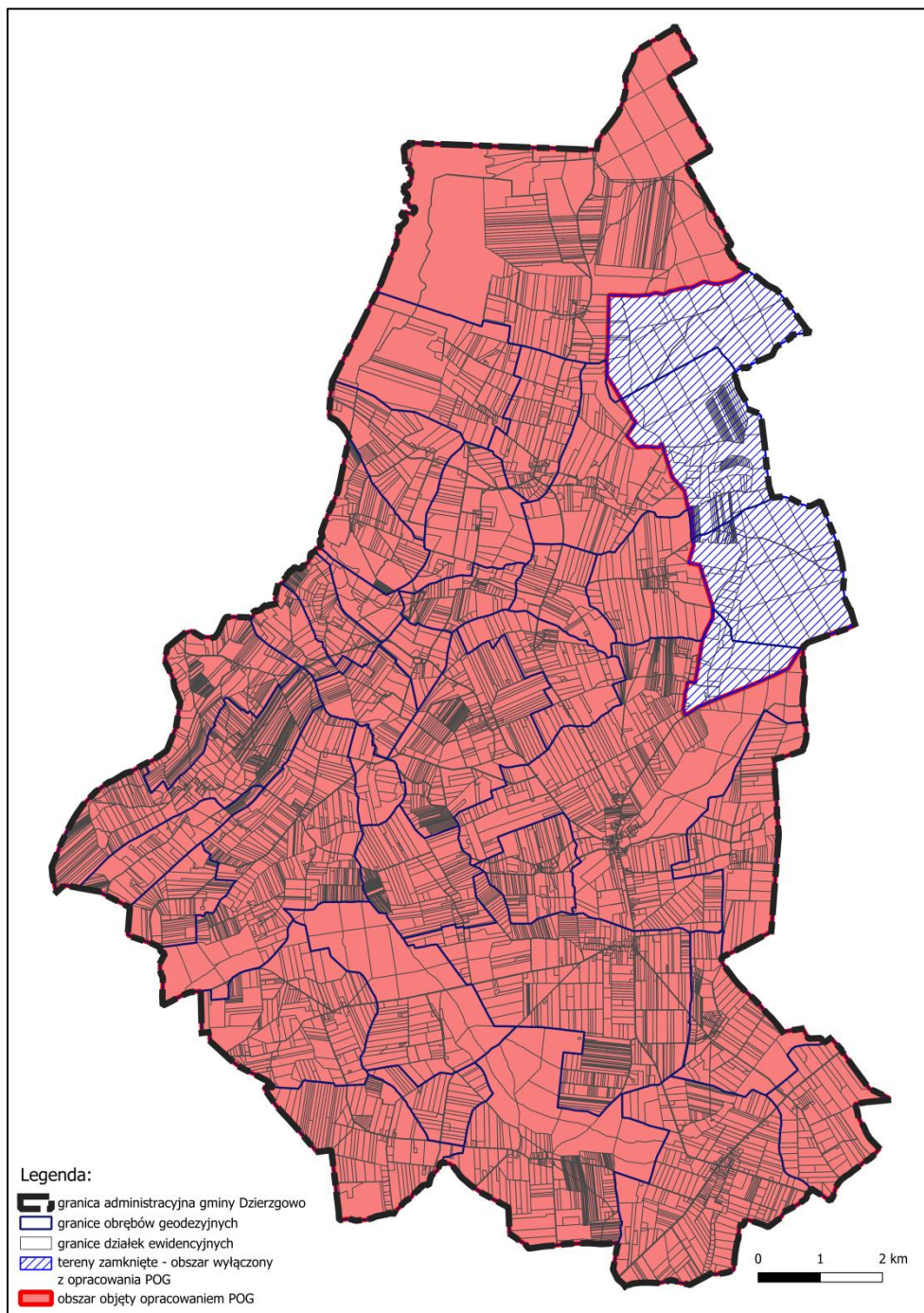
1. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.);
2. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii 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. W granicach administracyjnych gminy Dzierzgowo znajdują się tereny zamknięte wyznaczone Decyzją Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 115). W związku z powyższym plan ogólny gminy

Dzierzgowo obejmuje obszar gminy w granicach administracyjnych z wyłączeniem północno-wschodniej części gminy stanowiącej teren zamknięty (Ryc.1). Powierzchnia planu ogólnego gminy Dzierzgowo obejmuje obszar ok. 136,7 km².



Ryc. 1 Granice obszaru opracowania POG gminy Dzierzgowo

Źródło: opracowanie własne

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).

Plan ogólny gminy Dzierzgowo został sporządzony z uwzględnieniem polityki przestrzennej określonej w „Strategii Rozwoju Gminy Dzierzgowo na lata 2024-2034” (dokument przyjęty Uchwałą Nr 71/XI/25 Rady Gminy Dzierzgowo z dnia 10 czerwca 2025 r.). Opracowanie dokumentu Strategii zostało wszczęte po wejściu w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (data wejścia w życie - 24.09.2023 r.).

Strategia gminy Dzierzgowo zawiera odniesienia do ponadlokalnych dokumentów strategicznych, w tym do dokumentu rangi wojewódzkiej – Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+, w którym zidentyfikowane zostały Obszary Strategicznej Interwencji (OSI) podzielone na podregiony NUTS-3 województwa mazowieckiego. Gmina Dzierzgowo położona jest w granicach podregionu ciechanowskiego. Dla Ciechanowskiego Obszaru Strategicznej Interwencji, w którym znajduje się gmina Dzierzgowo interwencja koncentruje się na:

- **Wsparciu przemysłu i przedsiębiorczości**, co jest istotne dla rozwoju lokalnej gospodarki w Dzierzgowie.
- **Rozwoju bazy dydaktycznej** i współpracy z otoczeniem biznesowym, co może mieć bezpośredni wpływ na rozwój edukacyjny i zawodowy mieszkańców gminy.
- **Inwestycjach w ochronę środowiska**, szczególnie poprzez modernizację systemów kanalizacyjnych oraz zwiększenie udziału energii odnawialnej, co może poprawić jakość życia mieszkańców.

Cele strategiczne

Na podstawie powyższych wskazań Strategia dla gminy Dzierzgowo określa trzy cele strategiczne istotne dla jej rozwoju:

- **w wymiarze społecznym** to podniesienie jakości życia mieszkańców poprzez poprawę infrastruktury społecznej oraz wzmocnienie integracji społecznej i wsparcia dla wszystkich grup wiekowych;
- **w wymiarze gospodarczym** to stymulowanie rozwoju lokalnej gospodarki poprzez wspieranie przedsiębiorczości, modernizację sektora rolniczego oraz rozwój rynku pracy;
- **w wymiarze przestrzennym** to modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej oraz ochrona i zrównoważone zarządzanie zasobami naturalnymi, zintegrowane planowanie przestrzenne z uwzględnieniem ochrony przyrody i dziedzictwa kulturowego.

Zgodnie z zapisami Strategii największy wpływ na układ funkcjonalno-przestrzenny gminy będą miały inwestycje w infrastrukturę techniczną, drogi, infrastrukturę społeczną oraz rozwój tzw. zielonej infrastruktury. Inwestycje planowane do realizacji i wyszczególnione w dokumencie przyczynią się do poprawy życia mieszkańców gminy i umocnią dotychczasowy model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, w którym główną rolę odgrywają miejscowości takie jak Dzierzgowo, Szumsk, Dobrogosty, Rzęnowo, stanowiące centralne punkty rozwoju gminy. Dodatkowo poprzez szereg przedsięwzięć strategicznych, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej, poprawi się standard życia, dostępność oraz atrakcyjność inwestycyjna mniejszych miejscowości położonych na całym obszarze gminy Dzierzgowo.

Założenia i kierunki zawarte w „Strategii Rozwoju Dzierzgowo na lata 2024-2034” mają odzwierciedlenie w planie ogólnym gminy Dzierzgowo:

- nowe tereny mieszkaniowe wyznaczono w oparciu o istniejące struktury przestrzenne oraz przewidziane w planach miejscowych, tak aby stanowiły ich uzupełnienie i kontynuację,
- wyznaczono tereny inwestycyjne (strefy gospodarcze SP oraz usługowe SU) w pobliżu istotnych ciągów komunikacyjnych,
- uwzględniono istniejące tereny usług publicznych oraz zabezpieczono tereny umożliwiające ich ewentualny rozwój,
- uwzględniono rolniczy charakter gminy poprzez umożliwienie rozwoju istniejących siedlisk rolniczych oraz rozwój nowych terenów produkcji rolniczej, z uwzględnieniem istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych,
- uwzględniono istniejącą sieć drogową o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczając strefę komunikacji SK oraz ważniejsze drogi, o charakterze lokalnym wyznaczając strefę infrastrukturalną SI,
- uwzględniono możliwość rozwoju energetyki odnawialnej przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju, z zachowaniem cennych zasobów gminy, w szczególności gruntów rolnych klas chronionych, terenów leśnych.

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

Plan ogólny gminy Dzierzgowo sporządzono z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego **Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego**, przyjętego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 28 grudnia 2018 r., poz. 13180). Wnioski i rekomendacje zawarte w dokumencie, są wiążące przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Dzierzgowo, w tym:

- **ustalenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym poziomu regionalnego:** rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 616 od km 19+018 do km 27+020 – poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego – inwestycja zrealizowana;
- **uwzględnienie nakazów i zakazów w Zieluńsko-Rzęnowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** wynikających z Uchwał Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr: 63/20 z dnia 19 maja 2020r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 29 maja 2020r., poz. 5953) i jej zmian;

- **uwzględnienie nakazów i zakazów w Krośnicko-Kosmowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** wynikających z Uchwały nr 24/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 1 lipca 2024 r., poz. 6618);
- **określenie działań mających na celu:**
 - ochronę terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
 - uzupełnianie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych o wykształconym układzie komunikacyjnym;
 - poprawę dostępności komunikacyjnej, m.in. poprzez rozwój transportu publicznego, a także przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej;
 - budowę i rozbudowę systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywną sanitację terenów o zabudowie rozproszonej , m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - poprawę bezpieczeństwa energetycznego, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w zakresie niskich i średnich napięć;
 - zwiększenie nasycenia infrastrukturą ICT (ang. Information and Communication Technologies), a także zapewnienie dostępu do usług e-usług;
 - tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych;
 - objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej, w tym układu ruralistycznego Tańska;
 - utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego wszystkich obszarów cennych przyrodniczo, w tym: Krośnicko-Kosmowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz stanowiska dokumentacyjnego Morena Rzęgnowska;
 - przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione;
 - zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych itp.);
 - ochronę gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne;
 - zwiększanie istniejącej zdolności retencyjnej obszaru poprzez m.in. zmniejszanie odpływu wód opadowych i roztopowych oraz zwiększanie różnych form retencji wodnej;
 - ochronę głównych zbiorników wód podziemnych (nr 215 „Subniecka Warszawska”) oraz strefę ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych);
 - ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. torfowisk, bagien, stawów, oczek wodnych);
 - poprawę jakości powietrza poprzez zamianę paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii;
 - poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych poprzez wspieranie prac scaleniowych i wymiany gruntów;

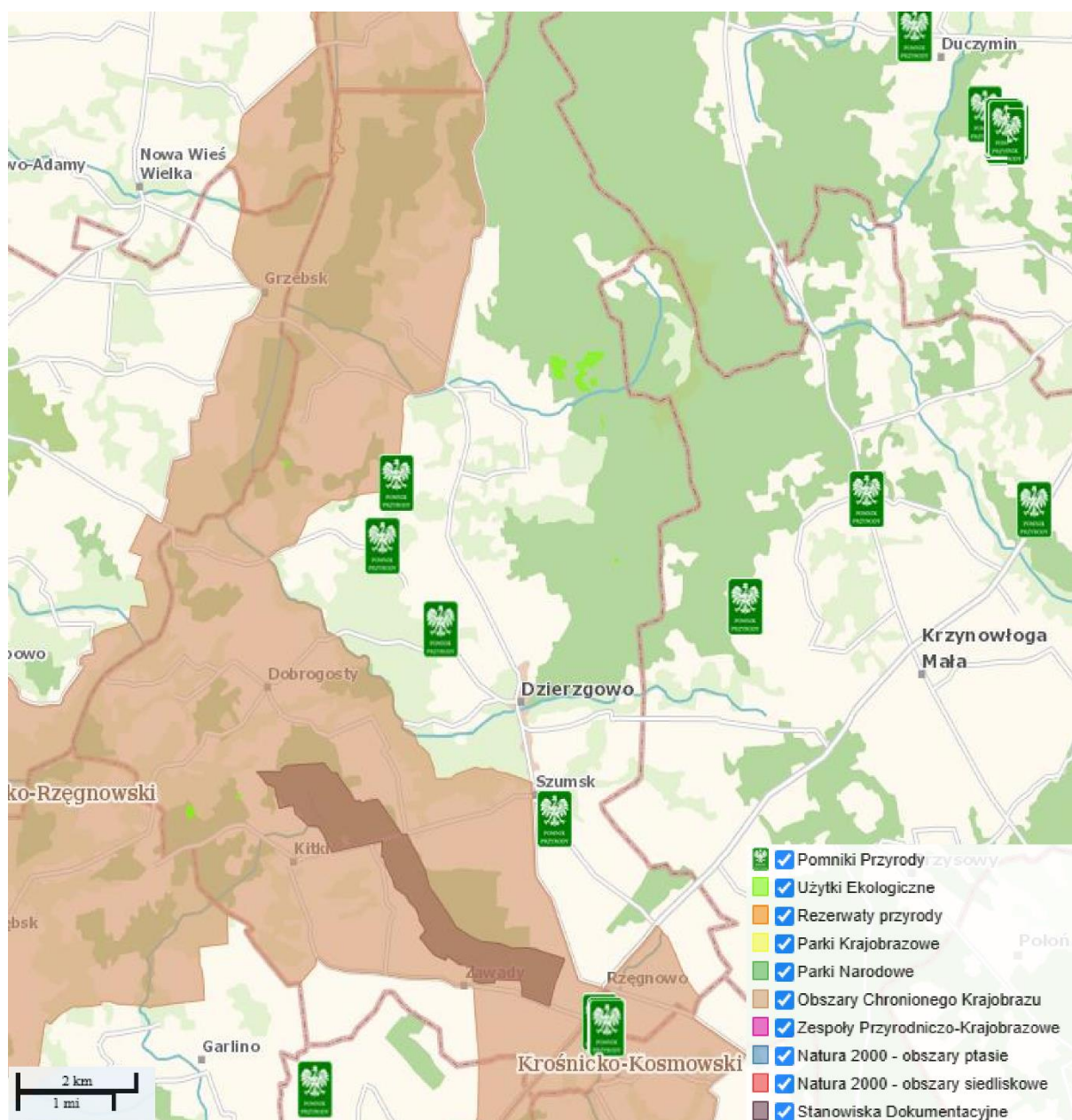
- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych (I-III);
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej, przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (m.in. tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych);
- wykorzystanie map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego, planów zarządzania ryzykiem powodziowym oraz studiów ochrony przeciwpowodziowej oraz ograniczanie zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Powyższe rekomendacje zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym gminy Dzierzgowo.

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

Na obszarze opracowania, spośród form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody występują (Ryc. 2):

- **Obszar Chronionego Krajobrazu Zieluńsko-Rzęgnowski** – obejmujący zachodnią i południową część obszaru gminy – obowiązuje Uchwała nr 63/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 maja 2020 r. w sprawie Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r., poz. 5953) wraz z uchwałami zmieniającymi: Nr 77/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r., Nr 119/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2023 r., Nr 112/25 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 15 lipca 2025 r.;
- **Obszar Chronionego Krajobrazu Krośnicko-Kosmowski** – obejmujący południowo-wschodnią część obszaru gminy - obowiązuje Uchwała nr 24/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Krośnicko-Kosmowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2024 r., poz. 6618);
- **Stanowisko dokumentacyjne Morena Rzęgnowska** obejmuje fragmenty obrębów geodezyjnych Choszczewka I i Zawady, szczególnym celem ochrony stanowiska jest zachowanie ocalałego wału moreny rzęgnowskiej pokrytego lasami Uroczyska Choszczewka, zachowanie miejsca pamięci narodowej, pradawnego miejsca kultu i zachowania źródeł rzek Węgierki i Łydyni – obowiązuje Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2005 r. w sprawie stanowiska dokumentacyjnego „Morena Rzęgnowska” (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 154 poz. 4845);
- **7 użytków ekologicznych;**
- **5 pomników przyrody.**



Ryc. 2 Położenie gminy Dzierzgowo na tle istniejących form ochrony przyrody

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Dzierzgowo (Dąbrowski i in., Warszawa 2025)

Uwzględnienie powyższych uwarunkowań przyrodniczych nastąpiło poprzez ograniczenie wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych, w szczególności dla osadnictwa i funkcji gospodarczych do już ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego czy wynikających z istniejącego stanu zagospodarowania i zabudowy. Strefy planistyczne dopuszczające rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) obejmują pojedyncze obszary stanowiące uzupełnienie istniejących struktur przestrzennych. W granicach obszarowych form ochrony przyrody na terenach stref otwartych (SO) ograniczono możliwości lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii. Każdorazowo o możliwości lokalizacji na danym obszarze konkretnej inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii decydować będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

Na terenie gminy Dzierzgowo obszary szczególnego zagrożenia powodzią związane są z występowaniem rzek: Orzyc (wzdłuż zachodniej granicy gminy), Łydynia (południowo-zachodni fragment gminy). Obszary te 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. Obszary zagrożone powodzią w gminie Dzierzgowo dotyczą terenów otwartych, położonych w oddaleniu od istniejących miejscowości.

Generalnie tereny położone w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostały zakwalifikowane do stref otwartych (SO) bądź stref produkcji rolniczej (SR), przy czym strefy SR zawierają szeroki katalog funkcji dopuszczonych w profilu dodatkowym, w tym tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Precyzowanie funkcji terenów, które we fragmentach znajdują się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, nastąpi na kolejnych etapach inwestycyjnych - obszary te mogą być wyłączone z możliwości zainwestowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Strefy otwarte (SO) obejmujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią w większości przypadków posiadają w profilu dodatkowym dopuszczenie realizacji odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni słonecznych, a w części północno-zachodniej gminy także elektrowni wiatrowych.

Na obszarach znajdujących się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy – plan ogólny nie dopuszcza zatem realizacji na tym obszarze inwestycji na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. O możliwości lokalizacji konkretnych przedsięwzięć każdorazowo decydować będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowa analiza terenów objętych zagrożeniem powodziowym i precyzowanie przeznaczenia terenu w ramach profili funkcjonalnych danej strefy planistycznej nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, po analizie lokalnych uwarunkowań.

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

Dla gminy Dzierzgowo informacje na temat zasięgu obszarów zmeliorowanych gromadzi Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ciechanowie. Zgodnie z uzyskanymi na potrzeby POG danymi obszary zmeliorowane dotyczą południowej części gminy (fragmenty obrębów Szpaki, Zawady).

Ochronę uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania terenów pod nową zabudowę w miejscach związanych z funkcjonowaniem melioracji wodnych (pojedyncze strefy SZ wyznaczone w POG związane są z istniejącą zabudową zagrodową).

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

Na terenie gminy Dzierzgowo w aktualnej bazie Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) prowadzonej przez PIG nie zarejestrowano żadnego osuwiska.

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

Na terenie gminy Dzierzgowo zlokalizowane są cztery ujęcia wód podziemnych, ze stacjami uzdatniania w Brzozowie Nowym, Dzierzgowku, Dzierzgowie i Zawadach, obsługującymi większość miejscowości. Dla powyższych ujęć nie wyznaczono stref ochrony pośredniej, obowiązują 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. W związku z wygrodzeniem terenów stref ochrony bezpośredniej, zostały one jednocześnie wyłączone z bezpośredniego oddziaływania niezwiązanego z ujmowaniem wód zgodnie z Ustawą Prawo wodne.

W planie ogólnym tereny stref ochrony bezpośredniej ujęć wody zostały wyodrębnione jako strefa infrastrukturalna (SI), bądź z uwagi na uwarunkowania lokalne włączone do innych stref planistycznych.

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

Nie występują na obszarze gminy Dzierzgowo. Obszar gminy Dzierzgowo w całości znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” (zbiornik wstępnie rozpoznany -nieudokumentowany, nie wyznaczono stref ochronnych).

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

Na terenie gminy Dzierzgowo aktualnie nie występują tereny górnicze, ani obszary górnicze.

Na obszarze gminy wskazano strefy planistyczne SG w obrębach geodezyjnych Choszczewka I, Zawady, Rzęnowo i na niewielkim fragmencie obrębu geodezyjnego Kamień obejmujące tereny udokumentowanych złóż kopalin. Ustanowienie strefy górnictwa dla tych terenów potencjalnie, w dalszej perspektywie daje możliwość ich eksploatacji.

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

Na obszarze gminy Dzierzgowo występują udokumentowane złoża kopalin pospolitych - udokumentowane złoża piasków i żwirów – Rzęnowo II (złoże rozpoznane wstępnie) i Rzęnowo III (eksploatacja złoża zaniechana), a ponadto fragment udokumentowanego złoża Ożumiech (fragment obrębu geodezyjnego Kamień, złożo zlokalizowane w większości poza granicami gminy Dzierzgowo; eksploatacja złoża zaniechana). Aktualny wykaz zawiera krajowy system ewidencji zasobów złóż „MIDAS”. Wszystkie udokumentowane złoża kopalin objęte są w planie ogólnym strefą górnictwa (SG).

Aktualnie obszar gminy nie jest objęty żadną z wydanych koncesji na poszukiwanie i wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego oraz gazu łupkowego.

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

W granicach gminy Dzierzgowo nie występują obszary uzdrowisk, ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

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

Formami ochrony prawnej zabytków są zgodnie z **ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904): wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, linii kolejowej, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i w zakresie lotniska użytku publicznego. Zabytki stanowią także obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Na terenie gminy Dzierzgowo znajdują się zabytki objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków – 3 obiekty: Kościół pw. Wniebowzięcia NMP w Dzierzgowie wraz z cmentarzem przykościelnym w Dzierzgowie oraz parki podworskie w Dzierzgowku i Rzęgnowie. Ponadto na obszarze gminy znajdują się dwa zabytki archeologiczne objęte wpisem do rejestru zabytków: cmentarzysko kurhanowe w Starym Łączynie oraz grodzisko wczesnośredniowieczne w Tańsku - Przedborach. Rejestr zabytków, w tym zabytków nieruchomości oraz zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego prowadzi Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie, Delegatura w Ciechanowie.

Dodatkowo cenny zasób zabytków w gminie stanowią obiekty i obszary ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – aktualnie w gminnej ewidencji zabytków ujęte są (zgodnie z *Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami Gminy Dzierzgowo na lata 2024-2027* (2024), aktualizacja kart zabytków z sierpnia 2023 r.) 43 karty zabytków (w tym zabytki objęte wpisem do rejestru zabytków) oraz kilkadziesiąt stanowisk archeologicznych. Gminna ewidencja zabytków została przyjęta stosownym zarządzeniem Wójta Gminy Dzierzgowo.

Zasady konstrukcyjne oraz zakres treściowy planu ogólnego wymusiły konieczność uogólnienia jego ustaleń, w szczególności w zakresie ustalonych standardów urbanistycznych. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przypisane poszczególnym strefom planistycznym określają jedynie zakres możliwych wartości brzegowych - maksymalnych/minimalnych. Szczegółowe parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu, w odniesieniu do obiektów i obszarów objętych formami ochrony konserwatorskiej oraz dóbr kultury współczesnej, czy też innych obiektów i obszarów o cechach zabytków będą (lub są) sprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzenne lub ich zmiany podlegają każdorazowo uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Znaczna część obszarów i obiektów zabytkowych objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów uwzględniono przy formułowaniu zapisów planu ogólnego, przy czym należy pamiętać, że strefy z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) mają charakter wielofunkcyjny i parametry urbanistyczne w planie ogólnym muszą uwzględniać także inne funkcje niż wyłącznie zabudowa mieszkaniowa (np. usługi, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze w zabudowie siedliskowej, itp.). Stąd niektóre wskaźniki, jak np. wysokość zabudowy czy intensywność zabudowy

są wyższe niż określone obecnie w planach miejscowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej. Przy zmianie obowiązujących planów miejscowych, w odniesieniu do obiektów zabytkowych czy stref ochrony konserwatorskiej, należy co do zasady zachować dotychczas wyznaczone wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we wcześniejszych procedurach planistycznych.

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

Na obszarze gminy Dzierzgowo nie ustanowiono pomnika zagłady, ani nie wyznaczono stref ochronnych z nim związanych.

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

Na obszarze gminy Dzierzgowo znajdują się tereny zamknięte ustanowione decyzją Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r, obejmujące fragmenty obrębów geodezyjnych Brzozowo Łęg, Brzozowo Maje, Dzierzgowo i Stare Brzozowo. Zgodnie z zapisami art. 13a ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszary te wyłączają się z granic opracowania planu ogólnego.

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

Na obszarze gminy Dzierzgowo nie ustanowiono obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów odrębnych ustawy Prawo ochrony środowiska.

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

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

Dawne składowisko odpadów w Rzęgnowie zostało zrehabilitowane, a plan ogólny ustala na jego terenie strefę otwartą (SO).

Obszary wymagające rekultywacji na obszarze gminy mogą być związane z ewentualną przyszłą eksploatacją kopalni, dla których w planie ogólnym wyznaczona została strefa górnictwa (SG), choć aktualnie (2025 r.) nie przewiduje się eksploatacji tych zasobów.

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

Nie występują na obszarze gminy Dzierzgowo.

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

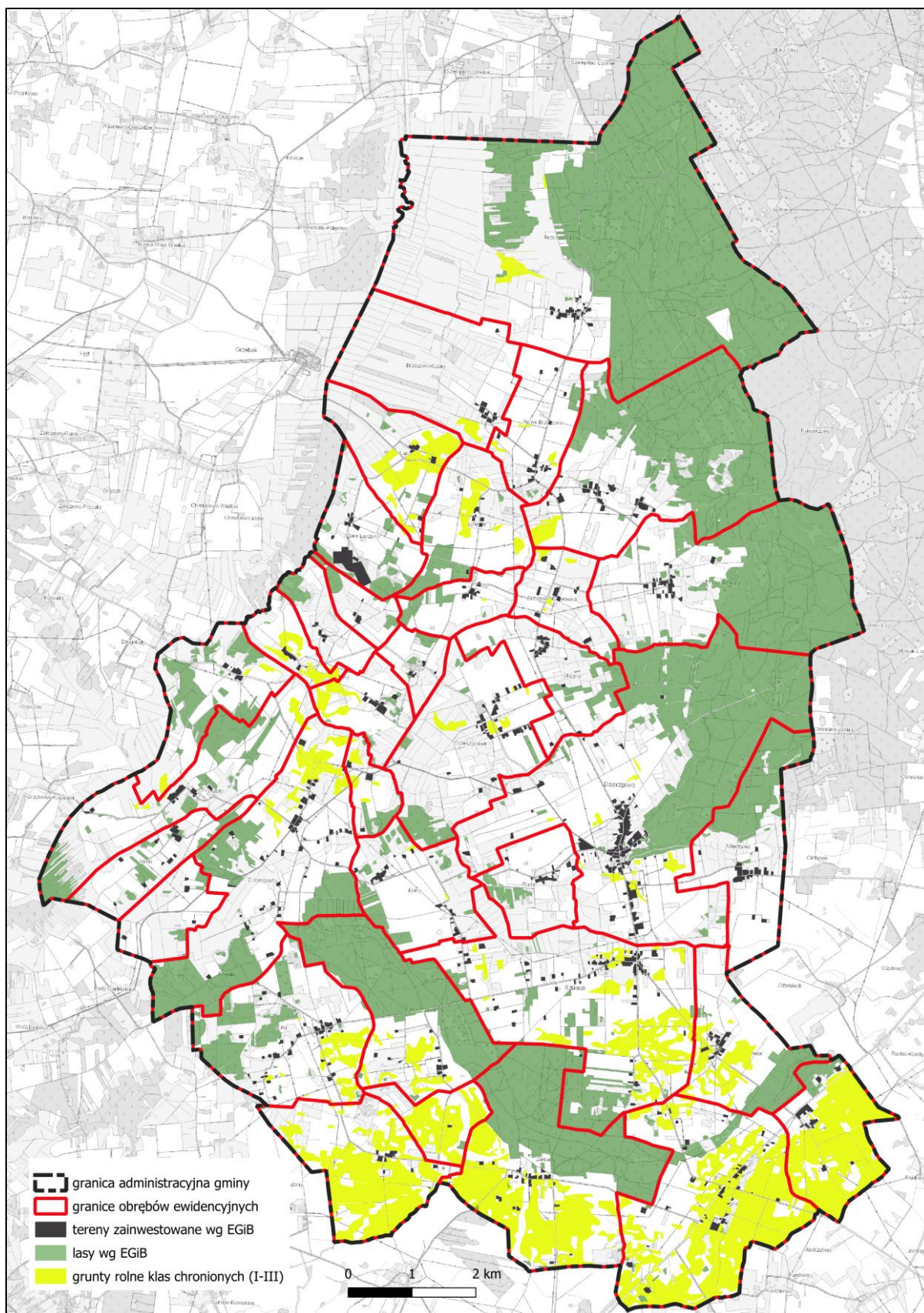
Nie występują na obszarze gminy Dzierzgowo.

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

Grunty rolne klasy III stanowią ok. 9,8% powierzchni całej gminy, a ich większe kompleksy występują głównie w południowej części gminy, w rejonie obrębów geodezyjnych Żaboklik, Rzęnowo, Zawady, Choszczewka II, Szpaki oraz na mniejszych obszarach w obrębach Kitki, Choszczewka I, Szumsk i Kamień. Mniejsze arealty gruntów klas chronionych znajdują się także w zachodniej części gminy i w otoczeniu Dzierzgowa. Na obszarze gminy Dzierzgowo nie występują grunty rolne klas I i II.

Grunty leśne zajmują blisko 30% powierzchni gminy, a największe, zwarte kompleksy leśne występują we wschodniej części gminy, w obrębach Brzozowo Maje, Stare Brzozowo, Brzozowo Łęg, Dzierzgowo i Międzyłесь, w tym na terenach wyłączonych z opracowania planu ogólnego (z uwagi na tereny zamknięte) oraz w rejonie stanowiska dokumentacyjnego Morena Rzęnowska w obrębach geodezyjnych Choszczewka I i Zawady.

Plan ogólny na terenach leśnych ustala przeważnie strefę otwartą SO. Dla innych stref planistycznych, na fragmentach których występują użytki leśne, z uwagi na ich wielofunkcyjność, ustalenia dla stref zawierają tereny leśne w profilu dodatkowym. Tereny rolnicze klas III również w przeważającej większości zostały zaliczone do strefy otwartej SO, w tym na znacznej części wykluczono możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii (dopiero na etapie sporządzania planów miejscowych nastąpi doprecyzowanie zasięgów ewentualnych farm fotowoltaicznych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, w tym również klas gruntów rolnych). Grunty rolne klas chronionych obejmują także tereny planowane do zainwestowania, w rejonach miejscowości, przy czym obszary te obejmują tereny wynikające z obowiązującego w gminie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub fragmenty stref o przeznaczeniu rolniczym (strefy SZ, SR).



Ryc. 3 Lokalizacja gruntów rolnych klas III oraz gruntów leśnych na obszarze gminy Dzierzgowo
 Źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB, stan na 09.2024 r.

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

Na obszarze gminy znajduje się zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – Ferma Drobiu Stare Łączyno Etap I i Etap II, dla których wyznaczono strefy zagrożeń reprezentatywnych zdarzeń awaryjnych wskazanych w „Programie Zapobiegania Awariom” sporządzonym dla potrzeb inwestycji w zakresie toksyczności substancji niebezpiecznych, nadciśnienia i promieniowania cieplnego. Maksymalny zasięg skutków najbardziej niekorzystnego zdarzenia awaryjnego mogącego wystąpić na terenie zakładu obejmuje obszar w promieniu 421 m. Zasięg ten obejmuje w większości tereny rolnicze (wyznaczone w planie ogólnym strefy otwarte SO) oraz zabudowania wsi Stare Łączyno, w rejonie której plan ogólny wskazuje strefy planistyczne wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (strefy SZ, SJ, SU) wraz z poszerzeniem terenu strefy związanej z zabudową zagrodową dla potrzeb realizacji zabudowy związanej z rozwojem istniejącego gospodarstwa rolnego.

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

Zagadnienie nie dotyczy obszaru gminy Dzierzgowo.

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 na obszarze gminy jest uboga, a dostęp do podstawowych usług w znacznej części gminy jest mocno ograniczony. Wiele miejscowości pozbawionych jest dostępu do podstawowych usług. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący większość jednostek osadniczych na obszarze gminy zabezpiecza istniejące i przyszłe tereny usług dla ludności (tereny dla lokalizacji usług publicznych oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe), przy czym w wielu miejscach tereny te dotychczas nie zostały zrealizowane i zagospodarowane.

Na terenie gminy funkcjonują placówki edukacyjne - szkoły podstawowe z oddziałami przedszkolnymi zlokalizowane w największych wsiach Dzierzgowie i Rzęgnowie. Inne usługi o charakterze publicznym, w tym usługi administracji, zdrowia, inne usługi społeczne, obiekty typu apteka, kościół, bank, biblioteka znajdują się w miejscowości gminnej. Również tam znajduje się większość obiektów handlowych. Na pozostałym obszarze gminy występują nieliczne obiekty usługowe, w tym sklepy, świetlice wiejskie, kościół zlokalizowane w miejscowościach: Nowe Brzozowo, Dzierzgowo, Międzyłęś, Rzęgnowo, Szumsk, Dobrogosty, Dzierzgówek, Ochotnicza Straż Pożarna, inne usługi dla ludności typu mechanika pojazdowa, weterynarz.

Dla terenów usług publicznych plan ogólny ustala strefy usługowe (SU) lub strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub wielorodzinną (SW), które jako profil podstawowy mają także tereny usług. Dla szkół i kościołów plan ogólny ustala strefę usługową (SU). Czynne cmentarze (wraz z planowaną rezerwą w rejonie wsi Dzierzgowo) i cmentarze nieczynne - historyczne włączono do stref cmentarzy (SC). Część mniejszych terenów usługowych (podobnie jak niektóre tereny usług o charakterze publicznym), w szczególności usług handlu, gastronomii czy rzemiosła

usługowego, lokalizowanych najczęściej w zwartych strukturach przestrzennych miejscowości, została włączona do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub wielorodzinną (SW), gdzie usługi są jednym z profili funkcjonalnych podstawowych.

Jeśli chodzi o planowane obiekty infrastruktury społecznej to gmina nie przewiduje realizacji nowych obiektów w najbliższym czasie, które wymagałyby wyznaczenia w planie ogólnym nowych terenów, niewynikających z obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

22.2 Infrastruktura transportowa

Przez obszar gminy przebiega infrastruktura drogowa o znaczeniu ponadlokalnym – droga wojewódzka nr 616 o klasie technicznej „G” – droga główna, dla której w planie ogólnym wyznaczono strefę komunikacyjną (SK).

Szkielet komunikacyjny gminy uzupełniają drogi powiatowe w klasie dróg technicznych zbiorczych lub lokalnych. W planie ogólnym wyznaczono dla nich strefę infrastrukturalną (SI). Pozostałe drogi o charakterze lokalnym, przede wszystkim drogi gminne włączone zostały do innych stref planistycznych, gdzie tereny komunikacji stanowią jeden z podstawowych profili funkcjonalnych stref planistycznych.

22.3 Infrastruktura techniczna

Poziom wyposażenia mieszkańców gminy w obiekty infrastruktury technicznej jest umiarkowany, a w niektórych obszarach niski:

- źródła wody dla zbiorowego zaopatrzenia gminy stanowią ujęcia wód podziemnych – 4 ujęcia wód; długość eksploatowanej sieci wodociągowej w ostatnich 10 latach jest niezmienna; ponad 96% mieszkań wyposażonych jest w instalację wodociągową, wg danych GUS blisko 97% mieszkańców korzysta z sieci wodociągowej;
- na terenie gminy Dzierzgowo brak jest zbiorczej kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków – teren planowanej oczyszczalni ścieków (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym) znajduje się w południowej części wsi Dzierzgowo;
- na terenie gminy nie ma systemu zorganizowanego odprowadzania wód opadowych, nie ma scentralizowanych sieci ciepłowniczych, gmina nie jest zgazyfikowana;
- mieszkańcy gminy posiadają dostęp do sieci elektroenergetycznej, a jej stan jest oceniany jako dobry i jest na bieżąco przebudowywany/modernizowany oraz posiada możliwości rozbudowy;
- gospodarka odpadami prowadzona jest zgodnie z przepisami prawa powszechnego i przepisami lokalnymi; odpady wywożone są z terenu gminy i zagospodarowywane w Instalacji BMP w miejscowości Kosiny Bartosowe (Gmina Wiśniewo). Pojemniki na selektywną zbiórkę odpadów znajdują się w kilku miejscowościach na obszarze gminy.

Dla istniejących na obszarze gminy ujęć wód podziemnych w planie ogólnym ustalono strefy planistyczne infrastrukturalną (SI) lub usługową (SU). Teren planowanej oczyszczalni ścieków został wyznaczony w ramach strefy infrastrukturalnej (SI).

Na terenie gminy nie planuje się nowych, dużych obiektów infrastruktury wodno-kanalizacyjnej (z wyjątkiem oczyszczalni ścieków w Dzierzgowie), a obiekty i urządzenia o powierzchni nie większej niż 5000 m² mogą być lokalizowane w każdej strefie planistycznej.

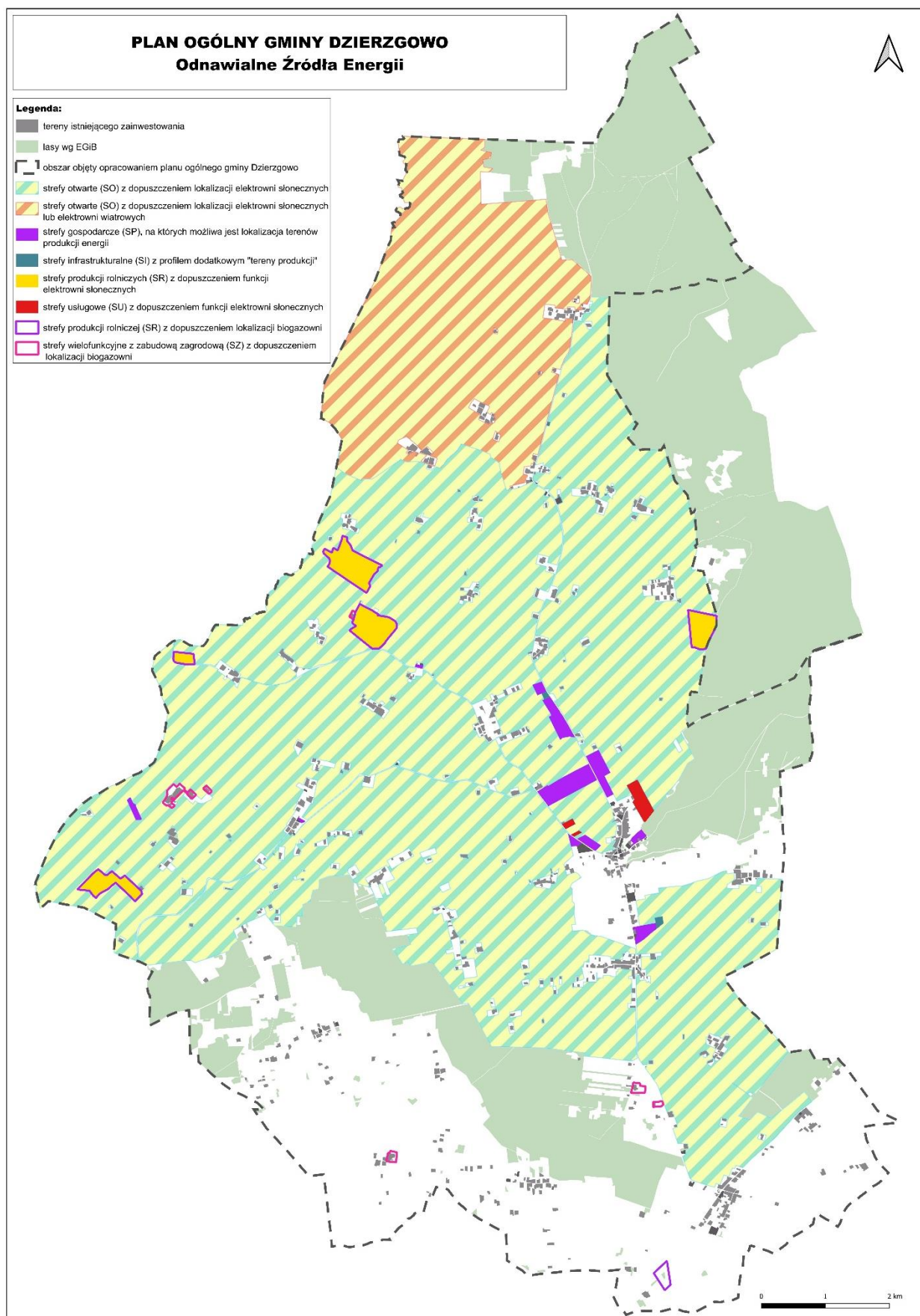
Przez obszar gminy nie przebiegają obecnie ponadlokalne, przesyłowe linie i sieci infrastruktury technicznej. Sieć elektroenergetyczną tworzą linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia.

Na terenie gminy Dzierzgowo zlokalizowane są stacje bazowe telefonii. Są to elementy konstrukcyjne lokalizowane na odrębnych działkach, jak i urządzenia montowane na 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.

Gmina Dzierzgowo posiada zróżnicowany potencjał do lokalizacji odnawialnych źródeł energii, co uwarunkowane jest w dużej mierze aktualnym stanem prawnym. Dotyczy to w szczególności lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych. Istotne są również uwarunkowania przyrodnicze i konserwatorskie, które wymagają szczególnej uwagi i mogą ograniczać swobodę lokalizacji inwestycji w zakresie OZE.

Tereny lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii potencjalnie mogą być lokalizowane w ramach stref posiadających profil podstawowy lub dodatkowy – tereny produkcji. W planie ogólnym gminy Dzierzgowo możliwości takie stwarzają wyznaczone strefy gospodarcze (SP) oraz strefy z odpowiednim profilem dodatkowym, tj. część stref infrastrukturalnych (SI) posiadających w profilu dodatkowym tereny produkcji (potencjalna możliwość przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu lub jego części dla lokalizacji terenów produkcji energii). Ponadto dopuszczenie lokalizacji konkretnych przedsięwzięć OZE wskazanych w profilu dodatkowym na obszarze gminy stwarzają: strefa produkcji rolniczej (SR), strefa usługowa (SU) oraz strefa otwarta (SO), a dla biogazowni także strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ).

Z uwagi na stan zagospodarowania obszaru gminy, w szczególności lokalizację terenów z funkcją mieszkalną przesądzonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, istniejącą zabudowę poza terenami objętymi planem miejscowym oraz inne uwarunkowania prawne, w tym związane z terenami chronionymi przyrodniczo, możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych w gminie są ograniczone. W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Dzierzgowo tylko w północno-zachodniej części gminy wyznacza się tereny dopuszczające lokalizację elektrowni wiatrowych (jako profil dodatkowy w strefie otwartej SO). Na większym obszarze gminy dopuszczono możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych również jako profil dodatkowy w strefie otwartej (SO). Z możliwości lokalizacji OZE wyłączono obszar gminy o największym pokryciu gruntami klas chronionych oraz większe obszary zwartych kompleksów leśnych. Na pozostałym obszarze gminy, w strefach otwartych (SO) przyjęto generalną zasadę, że dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych lub elektrowni wiatrowych (na części obszaru gminy), przy czym szczegółowe lokalizacje będą rozpatrywane na kolejnym etapie planistycznym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.



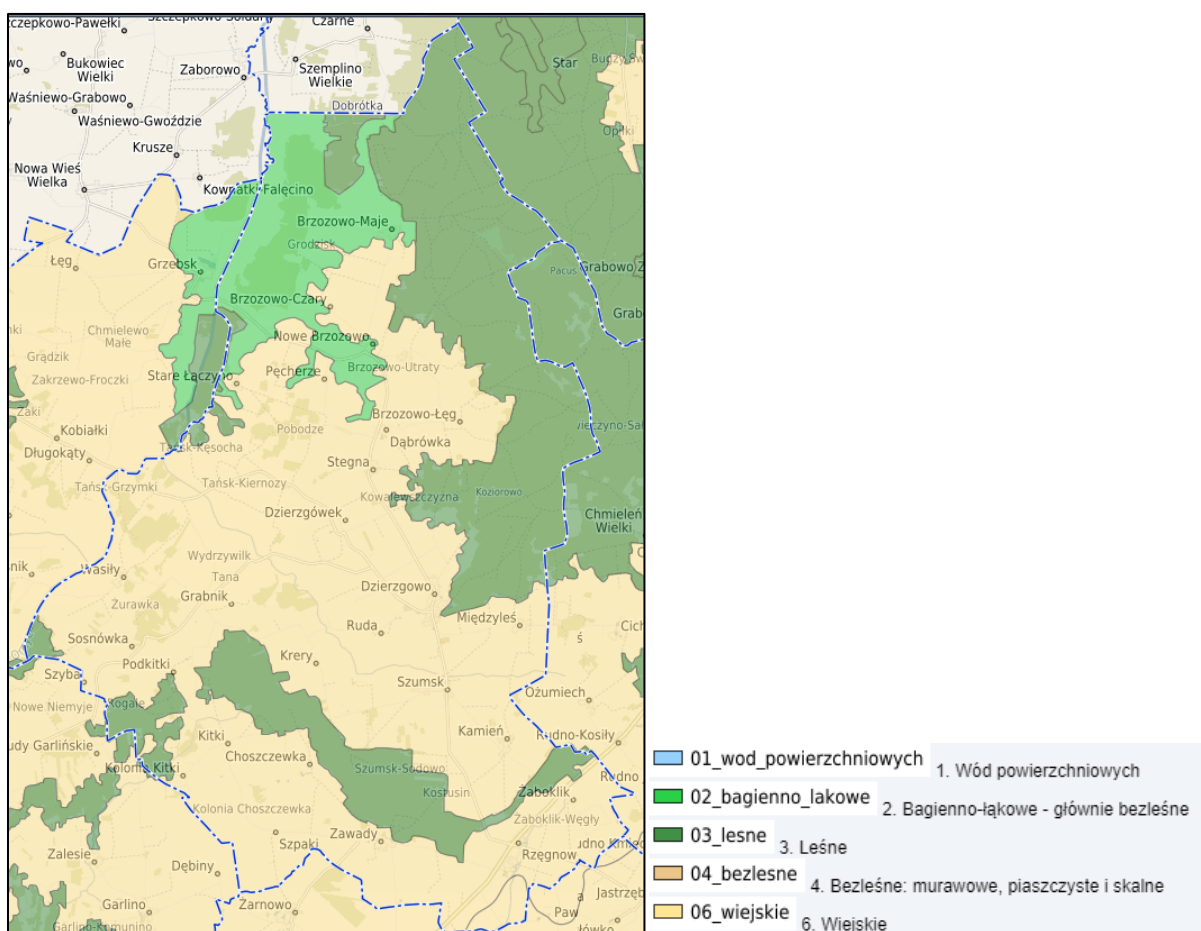
Ryc. 4 Odnawialne źródła energii dopuszczone w planie ogólnym

Źródło: opracowanie własne

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

W Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego (dokument przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.), w granicach gminy Dzierzgowo **nie zostały wskazane krajobrazy priorytetowe**. W audycie zidentyfikowano krajobrazy charakterystyczne dla północnego Mazowsza – rolniczo-leśne i dolinne – z dominacją mozaiki pól, łąk i lasów. Dokument podkreśla potrzebę ochrony terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy, utrzymanie rolniczego charakteru krajobrazu z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości, ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas chronionych na cele nierolnicze, ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Plan ogólny gminy Dzierzgowo uwzględnia rekomendacje zawarte w Audycie Krajobrazowym Woj. Maz. m.in. poprzez koncentrację terenów zainwestowania wokół istniejących jednostek osadniczych oraz zachowanie na znacznym obszarze gminy stref otwartych (SO).



Ryc. 5 Typy krajobrazów zidentyfikowane na obszarze gminy Dzierzgowo – wyrys z Audytu krajobrazowego woj. Mazowieckiego

Źródło: <https://dzierzgowo.e-mapa.net/>

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

Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego gminy Dzierzgowo zrealizowano jako opracowanie ekofizjograficzne podstawowe zgodnie z unormowaniami prawnymi zapisanymi w:

- Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych.

W opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby planu ogólnego gminy Dzierzgowo dokonano analizy stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz dokonano jego waloryzacji, a także zidentyfikowano istniejące oraz potencjalne ograniczenia rozwoju i zagrożenia zarówno naturalne, jak i związane z działalnością człowieka. W dokumencie szczegółowo odniesiono się do obszarów cennych przyrodniczo, w szczególności objętych ochroną prawną lub proponowanych do objęcia ochroną. Przeprowadzone analizy umożliwiły identyfikację predyspozycji funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych części gminy z punktu widzenia uwarunkowań ekofizjograficznych oraz sformułowanie wniosków i rekomendacji dla ustaleń planu ogólnego.

Plan ogólny uwzględnia wymienione w opracowaniu ekofizjograficznym uwarunkowania i ograniczenia w celu zapewnienia harmonijnego rozwoju gminy, z poszanowaniem wartości przyrodniczych, kulturowo-krajobrazowych, społecznych i przestrzennych.

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

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 wyrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.) 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 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.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

Przed dokonaniem obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dokonano porównania wskaźnika prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyliczonego indywidualnie dla gminy Dzierzgowo z wytycznymi do jego obliczenia

określonymi w przepisach wykonawczych do Ustawy (Rozporządzenia). Według przepisów prawa wskaźnik oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

Dane do obliczeń są następujące:

$$P_0 - 30,0 \text{ m}^2$$

$$P_{-10} - 24,8 \text{ m}^2$$

$$P_{-20} - 22,1 \text{ m}^2$$

Korzystając z obu wzorów otrzymujemy wartości:

$$P_{20} = 40,4 \text{ m}^2 \quad \text{albo} \quad P_{20} = 37,9 \text{ m}^2$$

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, z późn. zm.):

„W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż 40 m² 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 m² na jednego mieszkańca.”

Na potrzeby niniejszego opracowania dane do obliczeń są następujące:

$$M_{20} - 1897 \text{ (prognozowana liczba ludności w 2043 r.)} \times 5 \% = 1992 \text{ osób}$$

$$PUM_0 - 82\,222 \text{ m}^2$$

$$P_{20} - 40,4 \text{ m}^2$$

$$\underline{\text{ZAP}} = (-) 43 \text{ osoby}$$

Według § 3 ust 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy:

„W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

1) (...);

2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;

3) (...).”

W związku z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażoną w liczbie mieszkańców można przyjąć w wielkości **500 mieszkańców (ZAP=500 osób)**.

Chłonność terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa z funkcją mieszkaniową, nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania (Art. 13d. ust. 2 „suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie”). Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych oraz zmiennych uwarunkowań rynkowych.

Wskazywane w planie ogólnym nowe tereny, dotychczas niezabudowane w strefach z funkcją mieszkaniową (strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, tj.: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową) **nie mogą być zaprojektowane dla mniejszej liczby mieszkańców niż 350 osób (70% z 500 mieszkańców) i nie mogą być większe niż zaspokajające potrzeby 650 osób (130% z 500 mieszkańców)**.

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 PRZESTRZENNYM

1. Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina ma obowiązek określenia standardów urbanistycznych, w tym gminnego katalogu stref planistycznych zawierającego profil funkcjonalny poszczególnych stref. Podstawę do opracowania tego katalogu stanowi 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, z późn. zm.).

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

- ustalenia funkcjonalne wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – na obszarze gminy obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje większość jednostek osadniczych w gminie; w trakcie sporządzania jest kolejny plan miejscowy obejmujący północno-zachodni obszar gminy (plan dla realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym zespołu maksymalnie 14 elektrowni wiatrowych); zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, w obrębie wyznaczonych terenów inwestycyjnych występują tereny niezabudowane, stanowiące rezerwy dla nowych inwestycji przeznaczonych pod zabudowę, w tym o funkcji mieszkalnej (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszanej - mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy zagrodowej), które zostały uwzględnione w wyliczeniach chłonności terenów niezabudowanych,
- aktualny stan zagospodarowania wg przeprowadzonej we wrześniu 2024 r. szczegółowej wizji terenowej, po której w szczególności dokonano weryfikacji użytków rolnych zabudowanych wg ich faktycznego przeznaczenia uzupełnionej następnie informacjami w tym zakresie z gminy oraz częściowo od właścicieli nieruchomości (rozgraniczenie terenów o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i o funkcji zabudowy zagrodowej),
- złożone wnioski do projektu planu ogólnego, w tym wnioski własne samorządu,
- uwarunkowania określone w art. 13b ustawy omówione w rozdziale I niniejszego uzasadnienia,
- zasięg obszarów przewidzianych pod uzupełnienie zabudowy, wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy,
- dostęp do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w szczególności dla terenów o funkcji mieszkaniowej, a także zasadności tworzenia stref rozwoju gospodarczego w gminie,
- plany rozwojowe gminy Dzierzgowo, w tym politykę przestrzenną gminy wyrażoną w dotychczasowych dokumentach planistycznych gminy (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego),
- zasady polityki przestrzennej określone w „Strategii Rozwoju Gminy Dzierzgowo na lata 2024-2034” przyjętej Uchwałą Rady Gminy Nr 71/XI/25 z dnia 10 czerwca 2025 r., omówione w rozdziale I niniejszego uzasadnienia.

W toku prac planistycznych analizowano również wnioski złożone przez osoby fizyczne i podmioty prawne poza procedurą, w większości po formalnym okresie składania wniosków 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.

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, które będą uszczegóławiane podczas

sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (zagadnienie w mniejszym stopniu dotyczy gminy Dzierzgowo). Nie oznacza to jednak, że każde z tych przeznaczeń będzie mogło lub będzie musiało zostać zrealizowane na każdej konkretnej działce objętej daną strefą. Parametry urbanistyczne mają charakter ogólny - wyznaczają ramy/granice, w jakich powinna mieścić się planowana zabudowa (np. maksymalna intensywność czy wysokość, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej); nie oznacza to, że w każdym miejscu strefy będzie mogła zaistnieć zabudowa w parametrach dopuszczonych dla danej strefy.

Ostateczne ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu i zasad kształtowania 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, analizowanych w szczegółowej skali podkładu geodezyjnego, na poziomie konkretnej nieruchomości inwestycyjnej. Muszą one jednak mieścić się w granicach wyznaczonych przez plan ogólny. Co istotne, pozytywne rozpatrzenie wniosku do planu ogólnego i ujęcie go w wyznaczonej strefie planistycznej nie oznacza obowiązku sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, by odwzorować te ustalenia.

Zgodność przyszłych planów miejscowych sporządzanych w gminie z planem ogólnym będzie następowała w następującym zakresie:

- zgodności przeznaczenia terenu zgodnego z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- ustalenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie większego niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Ustalone w planie ogólnym gminy strefy planistyczne i gminne standardy planistyczne stanowią podstawę prawną dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym teren musi być także położony w zasięgu wyznaczonego w planie ogólnym Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (patrz część III uzasadnienia).

Należy pamiętać jednak, że zgodnie z Art. 13e nie każda z wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym musi posiadać wszystkie parametry urbanistyczne, w szczególności dla części stref nie jest obowiązkowe wyznaczanie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy — dotyczy stref: strefa infrastrukturalna – SI, strefa zieleni i rekreacji – SN, strefa cmentarzy – SC, strefa górnictwa – SG, strefa otwarta – SO, strefa komunikacyjna – SK; zaś wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie trzeba określać dla stref: strefa górnictwa – SG, strefa otwarta – SO, strefa komunikacyjna – SK.

Ogółem wskazano w gminie **529 stref planistycznych** w dwunastu rodzajach stref wskazanych w przepisach prawa, w tym najwięcej jest stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (łącznie 263) – stanowiących blisko połowę wszystkich stref wyznaczonych w gminie.

W planie ogólnym gminy Dzierzgowo **wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy** – uzasadnienie i szczegółową charakterystykę tych obszarów oraz zasady ich rozszerzenia omówiono w rozdziale III uzasadnienia.

W planie ogólnym gminy Dzierzgowo **nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej** - plan ogólny dotyczy obszaru gminy wiejskiej, ani **gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej**, których wyznaczanie w planie ogólnym jest fakultatywne, a nie obowiązkowe i dotyczy raczej obszarów miast, a nie gmin wiejskich, które charakteryzują się innym układem przestrzennym i funkcjonalnym niż tereny miast.

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

2.1. Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych

Obecnie dla obszaru gminy obowiązuje następujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi: Brzozowo-Czary, Brzozowo-Dąbrowka, Brzozowo-Łęg, Brzozowo-Maje, Choszczewka, Dobrogosty, Dzierzgowo, Dzierzgowek, Kamień, Kitki, Krery, Kurki, Międzyłесь, Nowe Brzozowo, Nowe Łączyno, Pęcherze, Pobodze, Ruda, Rzęgnowo, Stegna, Stare Brzozowo, Stare Łączyno, Sosnówka, Szpaki, Szumsk Tańsk-Chorąże, Tańsk-Grzymki, Tańsk-Kiernozy, Tańsk-Kęsocha, Tańsk-Przedbory, Umiołki, Wasiły, Wydrzywik, Zawady i Żaboklik, gmina Dzierzgowo uchwalony Uchwałą Nr 51/X/2007 Rady Gminy Dzierzgowo z dnia 12 listopada 2007 r. Plan miejscowy obejmuje większość terenów zabudowanych w gminie.

Chłonność terenów niezabudowanych w planie miejscowym – niewykorzystane dotychczas rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową szacowano przyjmując następujące założenia:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową (symbol RM w planie - tereny zabudowy zagrodowej związanej z produkcją rolną i hodowlą), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol MN w planie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) lub zabudowę mieszaną (symbol RM/MN w planie - tereny z funkcją podstawową zabudowy zagrodowej i uzupełniającą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) - szacunek oparto o sumę liczby działek ewidencyjnych, na których mogą pojawić się domy mieszkalne jednorodzinne, tj.: sumując liczbę działek według istniejących podziałów lub, na terenach, które mogą podlegać dalszym podziałom – powierzchnię podzielono na liczbę nowych działek z uwzględnieniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki (zgodnie z ustaleniami planu) oraz lokalnych uwarunkowań, z także biorąc pod uwagę realność wykorzystania rezerw;
- 2) na terenach o funkcji mieszanej: mieszkaniowo-usługowych, tj. symbol RM/MN/U w planie tereny z funkcją podstawową zabudowy zagrodowej i uzupełniającą mieszkaniową zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, symbol MN/RM/U w planie - tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej z usługami nieuciążliwymi, symbol RM/U w planie - tereny z funkcją podstawową zabudowy zagrodowej i uzupełniającą usług i drobnej produkcji, symbol MN/U w planie - tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi, symbol RM/MN/Up/U w planie - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej, usług publicznych i usług nieuciążliwych – z ogólnej liczby nowych, niezainwestowanych działek założono, że 80% będą stanowić działki

z funkcją mieszkaniową, a 20% będą to wyłącznie działki o funkcji usługowej, uzupełniające już istniejącą zabudowę zagrodową lub mieszkaniową jednorodzinną na sąsiednich nieruchomościach; do obliczeń przyjęto 80% ogólnej liczby działek na terenach o funkcji mieszanej;

- 3) pozostałe tereny inwestycyjne, wyznaczone w planie ogólnym, pominięto w bilansie chłonności terenów niezabudowanych w planie miejscowym; przyjmując, iż nie są one dedykowane zabudowie o funkcji mieszkaniowej i zlokalizowane będą w strefach planistycznych planu ogólnego innych niż strefy, na których może wystąpić zabudowa o funkcji mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- 4) Dla każdej nowo wydzielonej działki przyjęto możliwość wybudowania jednego domu o powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej – 120 m², dla jednego gospodarstwa domowego o **prognozowanej liczbie osób 2,91** (biorąc pod uwagę prognozowaną liczbę osób w gospodarstwie domowym i prognozowaną przeciętną powierzchnię uż/os).

Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych – rezerw w planie miejscowym przedstawia poniższa tabela.

Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarze planu miejscowego.

Funkcja	Liczba działek	Liczba działek przyjęta do obliczeń	Powierzchnia użytkowa mieszkań [m2]	Liczba nowych mieszkańców [w zaokrągł.]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	7	7	840	20
Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej	239	190	22800	553
Razem	246	197	23640	573

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych – luk w istniejącej zabudowie

Na obszarach nieobjętych planem miejscowym oszacowano wielkość luk w istniejącej zabudowie, które mogłyby zostać zabudowane budynkami mieszkalnymi zbliżonymi do zabudowy występującej w sąsiedztwie (tj. mogłyby uzyskać potencjalnie decyzję o warunkach zabudowy dla realizacji budynku mieszkalnego, czyli położone są w Obszarze Uzupełnienia Zabudowy). Obszar Uzupełnienia Zabudowy wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729) bez dokonywania na obecnym etapie korekty jego granic.

Po wyznaczeniu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) okazało się, iż w gminie Dzierzgowo nie występują tereny położone w granicach tego obszaru, które byłyby nieobjęte planem miejscowym lub obszar ten, ze względu na swoją wielkość lub położenie nie umożliwia lokalizacji nowego budynku

o funkcji mieszkaniowej. Nie występują zatem luki w istniejącej zabudowie, a co za tym idzie chłonność terenów niezabudowanych – luk w istniejącej zabudowie wynosi 0.

2.3. Chłonność demograficzna gminy w stanie istniejącym – podsumowanie

Wyliczenia całkowitej chłonności demograficznej gminy w stanie istniejącym zawarto w poniższej tabeli.

Chłonność demograficzna gminy Dzierzgowo w stanie istniejącym

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców
Tereny wskazywane w planie miejscowym	573
Luki w istniejącej zabudowie	0
łącznie	573

2.4. Wyznaczone w planie ogólnym nowe tereny inwestycyjne, związane z lokalizowaniem zabudowy o funkcji mieszkaniowej w gminie

Zgodnie z ustaleniami zapotrzebowania gminy Dzierzgowo na nową zabudowę mieszkaniową szczegółowo opisanego w pkt. 25 I części Uzasadnienia, wskazywane w planie ogólnym nowe tereny, dotychczas niezabudowane, w strefach z funkcją mieszkaniową (strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową) nie mogą być zaprojektowane:

- dla mniejszej liczby mieszkańców niż **350 osób** (70% z 500 mieszkańców)
- nie mogą być większe niż zaspokajające potrzeby **650 osób** (130% z 500 mieszkańców).

Obecna chłonność terenów niezabudowanych w gminie wynosi **573 osób**, czyli jest na poziomie **114,6%**. Nie występuje zatem potrzeba wskazania nowych terenów inwestycyjnych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Jednak ze względu na fakt, iż niektóre tereny wskazywane w obowiązującym planie miejscowym pozostają niezagospodarowane – po prawie 20-tu latach nie rozpoczęły się nawet procesy polegające chociażby na podziale geodezyjnym terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, należy uznać je za chybione pomysły. Jednocześnie złożone zostały wnioski dotyczących potrzeb inwestycyjnych mieszkańców, które są uzasadnione (np. znajdują się w rejonach gminy, gdzie w ostatnich latach zauważalne są procesy inwestycyjne lub w sąsiedztwie głównych dróg). Biorąc pod uwagę także konieczność zróżnicowania oferty inwestycyjnej w stosunku do dotychczas występujących rezerw wskazano nowe tereny, które będą mogły podlegać zabudowie z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i jako nowe tereny inwestycyjne, przeznaczone dla rozwoju gminy włączono je do stref:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową - SZ

Nie przewiduje się wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nowe tereny inwestycyjne nie stanowią dużych zespołów zabudowy (np. kilkunastu czy kilkudziesięciu działek), ale raczej stanowią pojedyncze działki inwestycyjne położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, z możliwością lokalizacji funkcji mieszkaniowej w postaci budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub nowego siedliska rolniczego. Przy wytyczaniu tych terenów kierowano się licznymi uwarunkowaniami, w tym omówionymi szczegółowo w rozdziale I niniejszego Uzasadnienie, domykaniem kształtujących się struktur i zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dostępem do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz wnioskami złożonymi do planu ogólnego. Nowe tereny inwestycyjne znajdują się w miejscowościach: Kitki, Choszczewka I, Zawady, Rzęnowo, Żaboklik, Kamień, Szumsk, Krery, Dzierzgowo, Miedzyleś, Brzozowo Czary, Brzozowo Maje. Dla nowych, wyznaczonych terenów inwestycyjnych w strefach SJ i SZ wyliczono możliwość wyznaczenia łącznie **27 nowych działek**, w tym **14 działek** związanych z lokalizacją nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i **13 działek** związanych z lokalizacją nowej zabudowy zagrodowej. przy czym biorąc pod uwagę, iż strefy te mają charakter wielofunkcyjny przyjęto, że na ok. 80% wszystkich prognozowanych do wydzielenia działkach budowlanych będzie lokalizowana zabudowa mieszkaniowa, zaś na pozostałych działkach taka zabudowa nie wystąpi - stanowiąc będą tereny o innej funkcji, np. wyłącznie usługowej lub zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej. Przyjmując to założenie w nowych strukturach mieszkaniowych wyznaczonych w planie ogólnym będą mogły zamieszkać **64 osoby**.

Wyliczenia całkowitej chłonności demograficznej gminy, wynikającej z projektu planu ogólnego gminy Dzierzgowo zawarto w poniższej tabeli.

Chłonność demograficzna gminy Dzierzgowo w planie ogólnym.

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców
Tereny wskazywane w planach miejscowych	573
Luki w istniejącej zabudowie	0
Nowe tereny inwestycyjne z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wskazane w strefach: SJ i SZ	64
łącznie	637

Wyliczona dla gminy Dzierzgowo całkowita chłonność terenów z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wynosi **637 osób** niemal całkowicie wyczerpuje maksymalne (powiększone o 30%) zapotrzebowania gminy i wynosi **98% maksymalnego zapotrzebowania**.

3. Charakterystyka wyodrębnionych grup stref planistycznych oraz ustalone w nich gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych

3.1. Zasady ustalenia standardów urbanistycznych w gminnym katalogu stref planistycznych

Standardy urbanistyczne w gminnym katalogu stref planistycznych zostały ustalone biorąc pod uwagę:

- wymogi 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, z późn. zm.) w zakresie określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej [%] w poszczególnych rodzajach stref planistycznych;
- ustalenia parametrów i wskaźników urbanistycznych określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- uwarunkowania określone w art. 13b ustawy omówione w rozdziale I niniejszego uzasadnienia.

Dla części stref nie jest obowiązkowe wyznaczanie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – dotyczy stref: strefa infrastrukturalna – SI, strefa zieleni i rekreacji – SN, strefa cmentarzy – SC, strefa górnictwa – SG, strefa otwarta – SO, strefa komunikacyjna – SK; zaś wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie trzeba określać dla stref: strefa górnictwa – SG, strefa otwarta – SO, strefa komunikacyjna – SK.

3.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną .

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dopuszczono w obszarach z istniejącą zabudową o takiej funkcji lub na terenach, na których docelowo dopuszcza się przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne w kierunku rozwoju bądź adaptacji istniejącej zabudowy na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Lokalizacja wyznaczonych stref SW dotyczy największych miejscowości w gminie – Dzierzgowa i Rzęgnowa, a także pojedynczych terenów w miejscowości Kitki oraz terenu w Starym Brzozowie. W całej gminie wyszczególniono 7 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), dla których jako profil dodatkowy umożliwiono także lokalizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ustalono gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych zawarte w tabeli poniżej (wartość minimalna w przypadku powierzchni biologicznie czynnej i wartość maksymalna dla pozostałych wskaźników. Dla terenu położonego w centrum wsi Dzierzgowo (4SW) zastosowano bardziej intensywnie parametry w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy, co związane jest z obecnym stanem zagospodarowania działek o niewielkiej powierzchni.

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	30%-40%	40%-60%	10-12 m	1.2– 1.8

3.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną objęto:

- istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnione o usługi podstawowe oraz zieleni urządzoną,
- tereny przeznaczone pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo usługową w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- wybrane tereny przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod funkcje z zabudową mieszaną – rolniczą lub nierolniczą, dla których plan ogólny ustala docelową funkcję w kierunku zabudowy mieszkaniowej nierolniczej; są to głównie tereny położone w zwartych strukturach miejscowości (rzadziej obszary zabudowy rozproszonej), które – na podstawie inwentaryzacji terenowej oraz konsultacji z samorządem gminnym - zakwalifikowano do funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (choć nadal często znajdują się na terenie stanowiącym grunt rolny zabudowany -użytek Br),
- nowe tereny inwestycyjne przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa gminy lokalizowane najczęściej jako pojedyncze działki lub w postaci nowych, niewielkich zespołów zabudowy do ukształtowania (2-3 działki), będące odpowiedzią na składane wnioski do projektu planu ogólnego.

W całej gminie wyszczególniono 186 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), dla których ustalono gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych zawarte w tabeli poniżej (wartość minimalna w przypadku powierzchni biologicznie czynnej i wartość maksymalna dla pozostałych wskaźników). Dla większości stref w ramach profilu dodatkowego dopuszczono funkcje zabudowy rekreacji indywidualnej lub zabudowy letniskowej oraz tereny zieleni naturalnej, a dla kilku stref także teren lasu lub teren wód (w zależności od lokalnych uwarunkowań).

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	40%	40%	10 m	0.8

3.4. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową

Gmina Dzierzgowo ma charakter rolniczy. Nadal znaczna część mieszkańców gminy utrzymuje się z działalności rolniczej w ramach indywidualnych gospodarstw rolnych, związanych z zabudową zagrodową. Obszary strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wyznaczono przede wszystkim w miejscach istniejącej zabudowy zagrodowej, na terenach przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkalnej o funkcji rolniczej, a także na terenach wskazywanych w planie miejscowym pod funkcje z zabudową mieszaną – rolniczą lub nierolniczą, dla których plan ogólny ustala docelowo utrzymanie rolniczego charakteru zabudowy (siedliska rolnicze zidentyfikowane w trakcie konsultacji z samorządem gminnym jako zabudowa

aktywnych rolników, tereny wnioskowane do utrzymania funkcji rolniczej na podstawie złożonych wniosków).

W celu zabezpieczenia potrzeb rozwojowych gospodarstw rolnych nie ograniczono się wyłącznie do wskazania obszaru strefy, zgodnie z użyciem gruntowym „Br”, lecz dla wielu terenów (w szczególności w obrębie zagród rolniczych w zabudowie rozproszonej, nieobjętych dotąd miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego) zwiększano zasięg terenów objętych strefą SZ ponad istniejący teren zabudowy, zabezpieczając dzięki temu ewentualne rezerwy pod budowę niezbędnych budynków dla funkcjonowania gospodarstwa rolnego. Intencją planu ogólnego w tym aspekcie jest umożliwienie rozwoju już istniejących gospodarstw, a nie ich dalszy podział czy wydzielenie nowych, odrębnych jednostek zabudowy. Nowe strefy SZ wyznaczone w planie ogólnym jako tereny zabudowy zagrodowe są to obszary przeniesione z obowiązujących planów miejscowych lub wskazane na wniosek złożony do planu ogólnego.

W obszarze całej gminy wydzielono liczne strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zarówno w zabudowie rozproszonej, jak i w obszarach zwartej zabudowy miejscowości. W obszarze tych stref w profilu dodatkowym co do zasady dopuszczono teren rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zieleni naturalnej, czasem też teren usług (głównie w rejonie zwartych jednostek osadniczych), teren wielkotowarowej produkcji rolnej (pojedyncze przypadki) lub teren lasów czy wód. Docelowo, na etapie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego zasięgi poszczególnych funkcji zostaną doprecyzowane i dostosowane do aktualnych potrzeb działalności rolniczej lub funkcji lokalizowanych w sąsiedztwie. W całej gminie wyszczególniono 506 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

W całej gminie wyszczególniono 263 strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), dla których ustalono gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych zawarte w tabeli poniżej (wartość minimalna w przypadku powierzchni biologicznie czynnej i wartość maksymalna dla pozostałych wskaźników).

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	40%	40%	12 m	0.8

3.5. Strefy produkcji rolniczej

Obszar gminy Dzierzgowo z racji swojego rolniczego charakteru oraz stosunkowo zwartej zabudowy jest potencjalnie atrakcyjny dla lokalizacji wielkotowarowej produkcji rolniczej. Wyznaczone w planie strefy produkcji rolniczej (SR) zostały wskazane na skutek uwzględnienia wniosków złożonych do planu ogólnego (tereny dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt). Większość tych stref zlokalizowanych jest w oddaleniu od istniejących i planowanych terenów mieszkaniowych. Strefą SR objęto ponadto teren istniejącej fermy w Starym Łączynie wraz z terenem przewidzianym dla dalszego rozwoju przedsiębiorstwa. Jako dodatkowy profil funkcjonalny wskazano w strefie produkcji rolniczej (SR), w zależności od położenia terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, odnawialne źródła energii (biogazownia czy elektrownia słoneczna), teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej czy teren lasu.

W całej gminie wyszczególniono jedynie 7 stref produkcji rolniczej, dla których ustalono gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych zawarte w tabeli poniżej (wartość

minimalna w przypadku powierzchni biologicznie czynnej i wartość maksymalna dla pozostałych wskaźników).

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SR	strefa produkcji rolniczej	30%	60%	15 m	1.5

3.6. Strefy usługowe

Z uwagi na specyfikę gminy oraz nierównomierny rozkład usług na jej obszarze, nie we wszystkich częściach gminy wyodrębniono strefy usług. Zasadniczo strefami usługowymi objęto większe tereny istniejących lub planowanych w mpzp usług publicznych, w tym przede wszystkim placówek oświatowych, obiektów kultu religijnego, terenów świetlic wiejskich oraz innych terenów usług, w tym także o charakterze komercyjnym. Mniejsze tereny usług włączono do wielofunkcyjnych stref z zabudową o funkcji mieszkalnej (SZ, SJ, SW), które jako profil podstawowy lub dodatkowy posiadają tereny usług. Wyznaczone nowe strefy usługowe (SU) dotyczą terenów w rejonie Dzierzgowa, które objęte były wnioskami do planu ogólnego, związanych z korzystnym położeniem dla lokalizacji takiej funkcji (nowe tereny inwestycyjne o często niesprecyzowanym jeszcze profilu usług – szczegóły zagospodarowania i przeznaczenie terenu będzie doprecyzowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego). Tereny te stanowić będą uzupełnienie oferty inwestycyjnej gminy. Wszystkie tereny jako profil dodatkowy posiadają tereny zieleni naturalnej. Nowoprojektowane tereny posiadają ponadto dopuszczenie lokalizacji funkcji składów i magazynów oraz częściowo lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznych.

W całej gminie wyszczególniono 20 stref usługowych, dla których ustalono zróżnicowane gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych, dostosowane do istniejących funkcji obiektów w tych terenach lub ogólne, elastyczne wskaźniki dla terenów dotychczas niezabudowanych stanowiących ofertę pod nowe zainwestowanie.

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SU	strefa usługowa	30%-40%	40%-60%	12 m-15 m	0.8-1.2

3.7. Strefy gospodarcze

W zakresie funkcji gospodarczych, na terenie gminy wydzielono strefy oznaczone symbolem SP (strefa gospodarcza), które obejmują istniejące tereny gospodarcze (w tym użytkowane ekstensywnie) w rejonie miejscowości Dzierzgowo, nowe tereny inwestycyjne wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (dotychczas niezainwestowane rezerwy dla rozwoju funkcji gospodarczych) zlokalizowane na północ od wsi gminnej oraz w sąsiedztwie terenu planowanej oczyszczalni w południowej części Dzierzgowa. Ponadto pojedyncze strefy wskazano w obrębach Tańsk Wasiły (konieczne sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) oraz Dobrogosty i Tańsk Kiernozy (jako doprecyzowanie funkcji terenu na podstawie złożonych wniosków - tereny o wielofunkcyjnym przeznaczeniu w obowiązującym planie miejscowym).

W granicach stref gospodarczych dopuszczono również uzupełniające funkcje usługowe, a także w profilu dodatkowym tereny zieleni naturalnej, lasów i wód. Na terenach tych lokalizowane mogą być przedsięwzięcia z zakresu odnawialnych źródeł energii (OZE) jako jedna z kategorii terenów produkcji (zgodnie z Rozporządzeniem dotyczącym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Szczegółowy zakres i zasięg poszczególnych funkcji oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania/zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w dostosowaniu do potrzeb oraz lokalnych uwarunkowań.

W całej gminie wyszczególniono 11 stref gospodarczych. Z uwagi na to, że są to w zdecydowanej większości tereny dotychczas niezabudowane w planie ustalono ogólne, elastyczne wskaźniki, stwarzające możliwości rozwoju różnego rodzaju inwestycji, wymagające doprecyzowania na kolejnych etapach planistycznych. Dla wszystkich stref gospodarczych (z wyjątkiem strefy 10SP położonej w obrębi wsi Dobrogosty, dla której zastosowano mniej intensywne wskaźniki) ustalono jednakowe wskaźniki, które zawarto w tabeli poniżej (wartość minimalna w przypadku powierzchni biologicznie czynnej i wartość maksymalna dla pozostałych wskaźników).

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SP	strefa gospodarcza	20%	70%	15 m	1.8

3.8. Strefy zieleni i rekreacji, cmentarze.

W związku ze specyfiką jednostek osadniczych obszaru gminy Dzierzgowo w planie ogólnym dokonano generalizacji w zakresie stref planistycznych i większość istniejących, urządzonych ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji (zazwyczaj są to niewielkie tereny) włączono do stref wielofunkcyjnych z zabudową o funkcji mieszkalnej (SJ, SZ, SW). Tereny sportu i rekreacji w Dzierzgowie oraz tereny zabytkowej zieleni zostały włączone w granice stref związanych z występującą na terenie lub w sąsiedztwie zabudową – w granice stref usługowych (SU) lub w przypadku parku w Dzierzgowku - do strefy wielofunkcyjnej SJ. Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono natomiast dla terenów w Dzierzgowie, dotychczas niewskazywanych w planie obowiązującym pod zabudowę, które zgodnie z planem ogólnym można pozostawić jako bufor zieleni bez zabudowy lub rozwijać zgodnie z ustalonym profilem podstawowym lub funkcjami dopuszczonymi w profilach dodatkowych (np. tereny sportu i rekreacji, różnego rodzaju usługi dopuszczone zgodnie z katalogiem funkcji). Strefę zieleni i rekreacji wyznaczono ponadto w obrębie Szumsk (rejon Szumsk-Sodowo), jako teren zieleni urządzonej w miejscu pamięci z tablicą pamiątkową. W gminie Dzierzgowo wyznaczono 3 strefy zieleni i rekreacji.

W gminie Dzierzgowo wyznaczono 3 strefy cmentarzy (SC) obejmujące czynny cmentarz parafialny w Dzierzgowie wraz z ok. 1 ha rezerwą terenową dla rozwoju cmentarza oraz dwa zabytkowe cmentarze (ujęte w gminnej ewidencji zabytków) - historyczne miejsca pochówku w Kitkach i okolicach Rzęnowa. Dla historycznych cmentarzy jako profil dodatkowy wskazano zieleni urządzonej.

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SN	strefa zieleni i rekreacji	50%	-	-	-
SC	strefa cmentarzy	30%	-	-	-

3.9. Strefy komunikacyjne i infrastrukturalne.

W granicach gminy Dzierzgowo wydzielono tylko jedną strefę komunikacyjną (SK) związaną z przebiegiem przez obszar gminy drogi wojewódzkiej nr 616 (droga główna „G” – wg klasyfikacji technicznej dróg).

Inne ważniejsze drogi (drogi powiatowe) w klasie technicznej lokalnej lub zbiorczej wskazano w planie ogólnym jako strefy infrastrukturalne (SI). Powiązania komunikacyjne, które budują te drogi są ważne dla mieszkańców gminy i stanowią swoisty „szkielet” struktury przestrzennej gminy.

Tereny komunikacyjne dróg niższych klas technicznych nie są zakwalifikowane do stref komunikacyjnych, gdyż mają charakter służebny względem innych funkcji terenów – ich rola polega na obsłudze terenów zabudowy (mieszkaniowych, usługowych, rolnych czy gospodarczych). Tereny te będą realizowane w ramach pozostałych stref planistycznych – takie działanie dopuszcza profil podstawowy tych stref - teren komunikacji.

Pozostałe wydzielone strefy infrastrukturalne (SI) w gminie obejmują tereny ujęć wód, teren infrastruktury technicznej w Dzierzgowie dla planowanej zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oczyszczalni ścieków, teren przy projektowanej strefie gospodarczej na północ od wsi Dzierzgowo. Mniejsze obszarowo urządzenia infrastrukturalne będą realizowane w ramach pozostałych stref planistycznych – takie działanie dopuszcza profil podstawowy tych stref - teren infrastruktury technicznej, przy czym powierzchnia terenów infrastruktury technicznej wyodrębnianej w ramach innych stref planistycznych nie może być większa niż 5000 m². W całej gminie wyszczególniono łącznie 9 stref infrastrukturalnych.

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SK	strefa komunikacyjna	-	-	-	-
SI	strefa infrastrukturalna	20%	-	-	-

3.10. Strefy górnictwa.

W obszarze gminy wyznaczono 4 strefy górnictwa (SG), które obejmują obszary udokumentowanych złóż kopalin. Strefy te umożliwiają wyznaczenie terenów górnictwa w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3.11. Strefy otwarte

W całej gminie Dzierzgowo wyszczególniono 15 stref otwartych. Strefami otwartymi w gminie objęto zarówno tereny lasów, jak i tereny rolnicze oraz tereny wód powierzchniowych. Strefy otwarte obejmują również tereny komunikacyjne niewydzielone strefą komunikacyjną (SK). W ramach strefy otwartej mogą być ponadto realizowane tereny infrastrukturalne, gdyż zarówno komunikacja, jak i infrastruktura techniczna mieszczą się w podstawowym profilu funkcjonalnym strefy otwartej (SO). Dla dwóch stref otwartych dopuszczono jako profil dodatkowy tereny zieleni urządzonej (3SO, 8SO), m.in. w obrębie Żaboklik, gdzie znajdują się schrony z czasów II wojny światowej (ujęte w gminnej ewidencji zabytków), przy czym miejsca lokalizacji tych obiektów nie są wydzielone działkami ewidencyjnymi i zlokalizowane są w granicach użytków rolnych.

Co do zasady strefy otwarte powinny być chronione przed zabudową kubaturową, stanowiąc przede wszystkim rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną gminy. Mogą się jednak w obrębie tych stref pojawić docelowo tereny zabudowane, takie jak zabudowa w postaci obiektów budowlanych związanych z podstawową funkcją terenu, np. obiekty dopuszczalne do realizacji w lasach, niezmienną leśnego przeznaczenia terenu czy budowle wodne. Mogą się także w obrębie tych stref pojawić urządzenia produkujące energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) – elektrownie słoneczne lub elektrownie wiatrowe, zgodnie z profilem dodatkowym ustalonym dla konkretnej strefy planistycznej. Do projektu planu ogólnego wpłynęły wnioski dotyczące lokalizacji urządzeń OZE na obszarze gminy, w szczególności elektrowni słonecznych. Dla wielu nieruchomości wydane zostały prawomocne decyzje o warunkach zabudowy dla realizacji farm fotowoltaicznych (dotychczas nie zrealizowane). Zasięg i konkretna lokalizacja poszczególnych funkcji produkcji energii z odnawialnych źródeł zostanie określona na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszczenie odnawialnych źródeł energii jako profil dodatkowy nie gwarantuje i nie przesądza o ich lokalizacji, bowiem dla niektórych obszarów mogą pojawić się ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z wymogów konserwatorskich, przyrodniczych czy sąsiedztwa zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub innych uwarunkowań wykluczających możliwość realizacji danego przedsięwzięcia.

III. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) na terenach bez obowiązującego planu miejscowego, zgodnie z Art. 61 ust. 1 pkt 1a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest możliwe tylko wtedy, gdy teren jest położony, w wyznaczonym w planie ogólnym, **obszarze uzupełnienia zabudowy (dalej OUZ)**. Proces wyznaczenia OUZ wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). OUZ w gminie Dzierzgowo wyznaczono ściśle z uwzględnieniem wytycznych zawartych w ww. rozporządzeniu.

Generalnie wyznaczenie OUZ umożliwia racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury i ogranicza rozpraszanie się zabudowy na nowe, niezagospodarowane dotychczas obszary. Pozwala to na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i usługowych w granicach obszarów już zurbanizowanych, wspierając efektywny i zrównoważony rozwój.

Dla obszaru gminy Dzierzgowo z uwagi na obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący większość jednostek osadniczych wyznaczenie OUZ nie stanowi zagadnienia szczególnie istotnego. Zgodnie z przepisami prawa decyzji o warunkach zabudowy nie wydaje się bowiem dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Choć ustalenie OUZ w planie ogólnym nie jest obowiązkowe, zdecydowano się na jego wyznaczenie w miejscach, w których poszerzono, względem obowiązującego mpzp, zasięgi terenów inwestycyjnych lub wyznaczono nowe tereny na skutek uwzględnienia złożonych wniosków. Dzięki temu dla pojedynczych inwestycji możliwe będzie wydanie decyzji WZ w sytuacji braku planu na tych fragmentach. Usprawni to procesy inwestycyjne w gminie.

Rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy wygenerowany w sposób omówiony w pierwszej części niniejszego rozdziału został skorygowany w dostosowaniu do lokalnych potrzeb i polityki przestrzennej gminy

zgodnie z §1 ust. 4, 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). Generalnie przyjęto zasadę, że na terenach, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego OUZ został usunięty. OUZ wyjściowy, wygenerowany przez wtyczkę APP-2 wraz poszerzeniami pozostawiono na części terenów przylegających do istniejących struktur przestrzennych (tereny dodane na skutek uwzględnienia złożonych do POG wniosków), które nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisami prawa dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia (UOZ podstawowy),

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 Rozporządzenia (Ouz wynikowy, automatycznie wygenerowany).

Zgodnie z wyżej wskazanym wzorem, obliczono łączną maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w POG gminy (P_p):

$$P_p = 25\% \text{ z } (3217580.47 \text{ m}^2 - 1008259.83 \text{ m}^2) = 552330,16 \text{ m}^2$$

Możliwa wielkość rozszerzenia OUZ to 55,23 ha

Powierzchnia całego wyznaczonego w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi: 53,21 ha. Łącznie w całej gminie wyznaczono 35 odrębnych Obszarów Uzupełnienia Zabudowy.

Automatycznie wygenerowany OUZ **rozszerzono o wielkość ok. 44,59 ha**, co stanowi ok. **80,7 % maksymalnej, dopuszczalnej wielkości tego rozszerzenia**.

IV. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

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

Część graficzną uzasadnienia przedstawiono na rysunku w skali 1:10 000, zawierającym:

- dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego,
- granice działek ewidencyjnych.
- uwarunkowania.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Mławie z dnia 17.09.2024 r.

Część graficzną uzasadnienia przedstawiono na dwóch planszach:

- Załącznik nr 1 **Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego** w skali 1:10 000
- Załącznik nr 2 **Uwarunkowania** w skali 1:10 000

Geometria obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b pkt 3, pochodzi z następujących źródeł:

- formy ochrony przyrody: <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią: Minister właściwy do spraw gospodarki wodnej <https://isok.gov.pl/inspire.html>
- tereny i obszary górnicze, złoża kopalin: <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>
- zabytki: opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Dzierzgowo (2023 r.) oraz danych udostępnionych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa
- tereny zamknięte: Minister Obrony Narodowej, dane przestrzenne na podstawie Decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 115)
- obszary ograniczonego użytkowania: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierzgowo
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas III oraz grunty leśne: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z EGiB - Starostwo powiatowe w Mławie
- obszary gruntów zmeliorowanych – dane przestrzenne - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ciechanowie
- korytarze ekologiczne: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierzgowo