

GMINA DAMNICA



PROJEKT PLANU OGÓLNEGO UZASADNIENIE

ETAP: OPINIOWANIE I UZGODNIENIA

Wykonawca:



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

**Zespół
autorski:**

**dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska (główny
projektant, kierowanie zespołem)**
*uprawnienia do projektowania na podstawie:
Art. 5 pkt. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr Aleksandra Nowicka (GIS)
*uprawnienia do projektowania na podstawie:
Art. 5 pkt. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

**mgr Wojciech Kiełb, Płatan BIURO PROJEKTOWE z Banina
(środowisko przyrodnicze)**

mgr inż. Andrzej Piotrzkowski (prognozy demograficzne)

Tymon Skolimowski (prace asystenckie, inwentaryzacja)

Justyna Smukała (prace asystenckie)

Data opracowania: czerwiec 2025 r.

Spis treści

WPROWADZENIE	4
I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	5
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1).	5
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2).	10
3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a).	15
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b).	16
5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c).	16
6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d).	16
7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e).	16
8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f).	17
9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami (art. 13b pkt 3 lit. g).	17
10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h).	17
11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i).	17
12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art.13b pkt 3 lit. j).	17
13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k).	18
14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l).	18
15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m).	18
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n).	18
17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o).	18
18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p).	18
19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q).	18
20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r).	19
21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s).	19

22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4).	19
23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5).	22
24.	Opracowanie ekofizjograficzne (art. 13b pkt 6).	23
25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7).	24
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	26
1.	Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.	26
2.	Chłonność terenów niezabudowanych w gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.	28
3.	Wyznaczone nowe tereny inwestycyjne, związane z lokalizowaniem zabudowy o funkcji mieszkaniowej w gminie.	29
4.	Charakterystyka wyodrębnionych grup stref planistycznych oraz ustalone w nich gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych	31
III.	PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ JEGO WIELKOŚĆ	38
IV.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA	39

WPROWADZENIE

Do opracowania planu ogólnego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr LVII/919/2024 Rady Gminy Damnica z dnia 24 kwietnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Damnica.

Projekt planu ogólnego gminy Damnica (dalej zwany: POG Damnica) 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, tj.:

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 (zwana 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 planowania przestrzennego – planu ogólnego, będącego aktem prawa miejscowego. Zgodnie z ustawą zmieniającą obowiązują przepisy przejściowe, w tym odnoszące się do dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, który to dokument zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, nie dłużej jednak niż do 30 czerwca 2026 r. Po tej dacie, poza wyjątkami określonymi w ustawie, uchwalanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie możliwe wyłącznie w przypadku, gdy w gminie obowiązywać będzie plan ogólny. Sytuacja ta dotyczy także możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, które po okresie obowiązywania przepisów przejściowych, będą musiały być zgodne z planem ogólnym gminy.

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

Plan ogólny co do zasady obejmuje cały obszar gminy. Zgodnie z art. 13a ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyłącza się z granic opracowania planu ogólnego tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny gminy Damnica obejmuje cały obszar w granicach administracyjnych. Powierzchnia planu ogólnego obejmuje 16.764, 97 ha.

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wraz z jej późniejszymi zmianami), uwzględniono poniższe uwarunkowania.

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

Strategia Rozwoju Gminy Damnica na lata 2023 – 2030 została przyjęta Uchwałą Nr XLVII/498/2023 Rady Gminy Damnica z dnia 27 kwietnia 2023r.

Strategia została opracowana w duchu długofalowego systemu zarządzania gminą. Stanowi ona kluczowy program wdrażania rozwiązań, pozwalających jednocześnie wykorzystywać potencjał jednostki samorządowej, jak i minimalizować obszar występowania negatywnych zjawisk ze sfery: społecznej, gospodarczej oraz przestrzennej. Realizacja kierunków działań sformułowanych w niniejszym dokumencie stanowi fundament długookresowego, zrównoważonego rozwoju gminy Damnica.

Fundamentami prac nad Strategią Rozwoju Gminy Damnica na lata 2023 – 2030 były: Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej oraz *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica*. Strategia Rozwoju Gminy Damnica na lata 2023 – 2030 stanowi dokument nadrzędny nad pozostałymi planami i programami strategiczno-planistycznymi gminy. Z drugiej strony, podczas jego formułowania uwzględniono wytyczne wynikające z regulacji prawnych i dokumentów wyższego rzędu. Pozostałe gminne dokumenty o charakterze strategiczno-planistycznym, które znajdują się w fazie opracowania lub będą w przyszłości opracowywane lub aktualizowane powinny uwzględniać założenia tej strategii.

Wnioski z diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej

Biorąc pod uwagę, że gmina charakteryzuje się stosunkowo małą ilością inwestorów zewnętrznych, dominujący scenariusz rozwoju powinien zakładać interwencję publiczną (np. budowę infrastruktury), co w postaci inwestycji powinno przełożyć się na wzrost atrakcyjności gminy jako miejsca do zamieszkania i prowadzenia biznesu. Szansą dla gminy Damnica jest w dużej mierze rozwój branży turystycznej.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż w gminie Damnica dominują mocne strony, natomiast w jej otoczeniu przeważają szanse co wskazuje na zastosowanie strategii agresywnej (maxi-maxi). Strategia ta polega na silnej ekspansji i rozwoju, przy maksymalnym wykorzystaniu mocnych stron i szans. Istotną rolę ogrywają zależności pomiędzy grupami czynników i ich wzajemne relacje. Umiejętne wykorzystanie poszczególnych czynników pozwoli na zbudowanie przewagi konkurencyjnej gminy.

W tym celu wyróżniono najważniejsze czynniki mające wpływ na rozwój gminy:

1. Wysokie walory przyrodnicze i kulturowe, wynikające z atrakcyjnego położenia w bezpośrednim bliskości w sąsiedztwie obszarów o wysokich walorach turystycznych o znaczeniu krajowym: WYBRZEŻE – POJEZIERZE; Gmina posiada atrakcyjne zaplecze

kulturowe, w tym związane z kulturą (zabytki, architektura jak i lokalna działalność kulturowa). Obszar gminy charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi szczególnie w rejonie doliny rzeki Łupawy. Walory te stanowią potencjał do rozwoju szeroko rozumianej turystyki (w szczególności turystyki „slow”) oraz rozwoju konkurencyjnego rolnictwa. Ponadto istotny element przyciągający turystów mogą stanowić bogata historia i zabytki.

2. Korzystne uwarunkowania dla rozwoju gospodarczego, wynikające z lokalizacji gminy w bliskiej odległości od Słupska, w korytarzu komunikacyjnym o znaczeniu regionalnym, krajowym i międzynarodowym, w pasie lokalizacji instalacji OZE, niedaleko Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Podstrefa „Redzikowo”. Na rozwój wpływać może dostępność terenów inwestycyjnych, zarówno dla potrzeb produkcji przemysłowej, rozwijania usług oraz inwestycji mieszkaniowych, co ma duże znaczenie biorąc pod uwagę wzrost zainteresowania wśród osób chcących osiedlić się na terenach wiejskich.
3. Dobrze rozwinięty system usług społecznych, w tym między innymi system oraz infrastruktura opieki żłobkowej i przedszkolnej oraz szkół podstawowych, stwarzający warunki do rozwoju i odgrywający znaczną rolę przy wyborze miejsca zamieszkania.
4. Realizacja przedsięwzięć wzmacniających przestrzeń infrastrukturalną gminy, obejmujących między innymi infrastrukturę drogową, tworzenie tras i ścieżek rowerowych, budowę infrastruktury rekreacyjnej oraz infrastruktury technicznej przy jednoczesnym ograniczeniu jej wpływu na środowisko przyrodnicze.
5. Rozwój specjalizacji terytorialnych opartych na potencjale i walorach gminy Damnica ze szczególnym uwzględnieniem sektora turystycznego, co wynika z posiadanych zasobów i walorów przyrodniczych.
6. Rozwój powiązań funkcjonalnych z sąsiadującymi jednostkami, w tym należącymi do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Słupska - Ustka, wpływające na efektywniejsze wykorzystanie potencjałów i zasobów gminy w tym gospodarczych i kapitału ludzkiego oraz realizację wspólnych inwestycji.
7. Rozwój zaangażowania społeczeństwa i organizacji pozarządowych w realizację przedsięwzięć realizowanych na terenie gminy. U podstaw rozwoju lokalnego powinny leżeć aktywności podejmowane przez organizacje pozarządowe, organizacje reprezentujące lokalnych przedsiębiorców i mieszkańców. Działania te powinny mieć na celu poprawę relacji między mieszkańcami oraz wzrost ich zaangażowania w lokalne inicjatywy.

Cele strategiczne Gminy

⇒ CEL STRATEGICZNY 1 - POPRAWA JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW (społeczny).

⇒ CEL STRATEGICZNY 2 - ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ GOSPODARCZY (gospodarczy).

⇒ CEL STRATEGICZNY 3 - ROZWÓJ INFRASTRUKTURY W HARMONII ZE ŚRODOWISKIEM (przestrzeń: środowisko i infrastruktura).

CELE STRATEGICZNE		
Cel strategiczny w wymiarze społecznym: POPRAWA JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW.	Cel strategiczny w wymiarze gospodarczym: ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ GOSPODARCZY.	Cel strategiczny w wymiarze przestrzennym: <u>ROZWÓJ</u> <u>INFRASTRUKTURY</u> <u>W HARMONII ZE</u> <u>ŚRODOWISKIEM.</u>
CELE OPERACYJNE		

Cel operacyjny 1.1. Wzrost aktywności i integracji społecznej uwzględniający potrzeby i zmiany struktury społecznej.	Cel operacyjny 2.1. Poprawa warunków rozwoju gospodarczego.	Cel operacyjny 3.1. Zapewnienie dostępności terytorialnej wszystkim obszarom gminy.
Cel operacyjny 1.2. Poprawa kapitału społecznego gminy.	Cel operacyjny 2.2. Sprawna i efektywna polityka samorządowa.	Cel operacyjny 3.2. Racjonalne użytkowanie środowiska naturalnego i zasobów kulturowych gminy.
Cel operacyjny 1.3. Zwiększenie dostępności oraz jakości usług społecznych i publicznych.	Cel operacyjny 2.3. Wspieranie rozwoju turystyki.	Cel operacyjny 3.3. Zintegrowana i nowoczesna infrastruktura publiczna.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oparty jest o postanowienia wynikające z obowiązujących zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica. Polityka przestrzenna stanowi integralną część polityki rozwoju gminy. Tworzy ona koncepcję i tożsamość przestrzenną gminy. Na jej potrzeby definiowane są funkcje pełnione przez dane tereny. W wyniku prowadzenia polityki przestrzennej, tereny te są integrowane w obszary o tożsamej (lub komplementarnej) specyfice, a następnie wyznaczane są im kierunki w rozwoju przestrzennym. Nadanie przestrzennego wymiaru zjawiskom społeczno-ekonomicznym pozwala na większą precyzję procesów diagnostycznych, bardziej adekwatne i trafne określanie priorytetów, celów i kierunków interwencji, a także koordynację i lepsze gospodarowanie zasobami na etapie wdrażania.

W Studium ustalono następujące wymagania:

- kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej przy zachowaniu gminnej sieci ekologicznej,
- traktowanie ochrony środowiska jako nierozłącznej części wszystkich procesów rozwojowych,
- zabezpieczenia szczególnych wartości przyrodniczych, kulturowych, krajobrazowych, walorów dla turystyki i rekreacji.

Przestrzenny rozkład zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Damnica wskazany w Studium kształtowany jest przez planowaną budowę drogi ekspresowej S6 z której obszar gminy dostępny będzie bezpośrednio poprzez dwa węzły: Budy (Damnica) i Bobrowniki (Damno) oraz pośrednio przez węzeł Redzikowo (gm. Słupsk). Budowa S6 w całkowicie nowym przebiegu na terenie gminy Damnica (tj. poza korytarzem istniejącej DK6) spowoduje korzystne zmiany w dostępności komunikacyjnej północnej i centralnej części gminy Damnica oraz przyczyni się do korzystnych dla rozwoju zmian w dostępności komunikacyjnej terenów w południowej części gminy położonych przy obecnej DK6 (planowane jest obniżenie klasy do G – głównej). Poprawa dostępności komunikacyjnej zwiększy atrakcyjności gminy Damnica przede wszystkim dla rozwoju mieszkalnictwa, w tym o charakterze podmiejskim, i działalności gospodarczej w sektorach pozarolniczych.

Kolejnym czynnikiem zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej jest rozwój urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW, który stymulowany jest zmianami klimatycznymi i dążeniem do poprawy jakości powietrza atmosferycznego.

Istotną wytyczną dla kształtowania zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Damnica jest uwzględnienie gminnej sieci ekologicznej oraz wzmocnienie funkcjonowania poprzez m.in. wskazanie terenów do zalesienia (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damnica).

Model funkcjonalno-przestrzenny gminy jest oparty o główne elementy tworzące elementy rozwojowe gminy. Wśród nich można wyróżnić:

- sieć osadnicza,
- centra rozwoju wielofunkcyjnego związane z drogą ekspresowej S6,
- pasmo rozwoju wielofunkcyjnego wzdłuż drogi krajowej nr 6,
- pasmo rozwoju turystyki i rekreacji „Łupawa”,
- obszary przestrzeni rolniczej,
- obszary leśne,
- gminna sieć ekologiczna,
- obszary rozwoju energetyki odnawialnej,
- układ drogowy i linia kolejowa,
- infrastruktura techniczna, w tym linie elektroenergetyczne 400kV i 110 kV, gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 mm.

Ustalenia i rekomendacje wskazują przewidywane czy pożądane działania w dziedzinie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, ujmując przykładowe potrzeby:

- ✓ planowania przestrzeni wielofunkcyjnych,
- ✓ zapewnienia terenów przeznaczonych pod rozwój aktywności gospodarczej,
- ✓ wyznaczenia stref inwestowania i wykluczenia z inwestowania,
- ✓ utrzymania terenów rolnych i leśnych objętych ochroną,
- ✓ ochrony krajobrazu kulturowego.

Rekomendacje w zakresie kształtowania polityki przestrzennej w gminie to ponadto
(W ramach rekomendacji wykorzystano zasady zagospodarowania przestrzennego, które zostały zdefiniowane dla Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Słupsk – Ustka w Strategii Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Słupsk – Ustka 2022- 2030.):

1. Zrównoważone gospodarowanie przestrzenią – w szczególności w zakresie przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową poprzez zapobieganie antropopresji na terenach cennych przyrodniczo.
2. Racjonalne kształtowanie sieci osadniczej – z punktu widzenia transportu i konsumpcji energii, a więc spójność i zwartość struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz równowaga terenów zabudowanych i terenów zieleni.
3. Oszczędne i efektywne gospodarowanie przestrzenią – intensyfikacja zabudowy na terenach zainwestowanych wraz z ich regeneracją (odnową), stosowanie recyklingu przestrzeni: wykorzystywanie w pierwszej kolejności terenów opuszczonych lub zdegradowanych („brownfield”) i niewchodzenie na nowe, niezagospodarowane tereny („greenfield”).

4. Ochrona zasobów środowiskowych – kształtowanie struktur przestrzennych wzmacniających jakość środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych, a także wskazanie, poszanowanie i ochrona obszarów cennych przyrodniczo (objętych ochroną prawną i planowanych do ochrony).
5. Kształtowanie sieci ekologicznej – ochrona systemu obszarów otwartych (rolnych, leśnych, naturalnych), zachowanie ciągłości obszarów przyrodniczych gwarantujące dostępność terenów dla celów rekreacyjnych i komunikacji pieszej.
6. Kompensacja ekologiczna – takie zarządzanie przestrzenią, aby zachować zasoby biologiczne i równowagę przyrodniczą oraz wyrównywać szkody w środowisku wynikające z rozwoju przestrzennego, wzrostu poziomu urbanizacji i inwestycji niezbędnych ze względów społeczno-gospodarczych, a pozbawionych alternatywy neutralnej przyrodniczo.
7. Poprawa jakości powietrza – wymiana indywidualnych źródeł ciepła, kompleksowa poprawa efektywności energetycznej obiektów użyteczności publicznej, wymiana oświetlenia ulicznego na energooszczędne, a także zwiększenie udziału OZE, jako źródła ciepła i energii elektrycznej.
8. Stosowanie zasady racjonalności ekonomicznej, uwzględniającej ocenę korzyści i strat społecznych, gospodarczych, środowiskowych i przestrzennych w długim okresie czasu.
9. Wzmacnianie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne i zagrożenie utraty bezpieczeństwa energetycznego.
10. Zasada spójności terytorialnej – polega na kształtowaniu przestrzeni w oparciu o rozwój unikatowego potencjału poszczególnych terytoriów dla osiągnięcia celów rozwojowych, w tym spójności wewnętrznej dzięki zintegrowanemu zarządzaniu rozwojem.
11. Rozwój przestrzeni publicznych, społecznych i sąsiedzkich – właściwe określenie programu użytkowego w celu przyciągnięcia użytkowników oraz integrowania społeczności poszczególnych wsi czy osiedli.
12. Rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnych – logiczne i oparte na konsultacjach społecznych i potrzebach mieszkańców lokalizowanie różnego rodzaju kompleksów usługowych, uwzględnianie potencjalnych konfliktów przestrzennych w procesach planowania.
13. Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej – wzmacnianie tożsamości lokalnej.
14. Rozwój rynku usług turystycznych – promocja turystyki oraz produktów regionalnych.
15. Rozwój systemu komunikacyjnego – organizacja wydajnej sieci transportowej, wzmocnienie funkcjonowania transportu publicznego, poprawa jakości dróg publicznych, rozwój transportu kolejowego.
16. Stosowanie zasad zrównoważonej mobilności, w tym multimodalność: równoległe skoordynowane zapewnienie różnych środków i form transportu, umożliwiające podróżowanie na wiele sposobów, wieloma trasami; zwiększenie ilości ścieżek rowerowych.
17. Rozwój infrastruktury technicznej, w tym budowanie samodzielności energetycznej, rozwój szerokopasmowego Internetu (w szczególności na terenach wiejskich).

18. Zapewnienie spójności w planowaniu przestrzennym w układzie wertykalnym – na poziomie lokalnym ze szczeblem krajowym i regionalnym – uwzględnienie w planowaniu rozwoju przestrzennego inwestycji krajowych i wojewódzkich.
19. Zapewnienie spójności w planowaniu przestrzennym w układzie horyzontalnym – uwzględnienie i konsultowanie dokumentów planistycznych sąsiednich gmin w celu zapewnienia ciągłości struktur przestrzennych.
20. Budowanie poparcia społecznego w gospodarowaniu przestrzenią – włączanie społeczności regionalnej i lokalnej w proces kształtowania przestrzeni, prowadzenie jawnych i dostępnych dla mieszkańców konsultacji społecznych w zakresie planowania inwestycji, opracowywania dokumentów planistycznych.

Wnioski, rekomendacje do planu ogólnego

Wnioski, rekomendacje do planu ogólnego, wynikające z zapisów strategii rozwoju gminy w zakresie funkcjonalno-przestrzennym są następujące:

- kluczowe jest zapewnienie zrównoważonego gospodarowania przestrzenią realizowane poprzez: ochronę zasobów środowiskowych - zapobieganie antropopresji na terenach cennych przyrodniczo, intensyfikacja zabudowy na terenach zainwestowanych i, w miarę możliwości, niewchodzenie na nowe, niezagospodarowane tereny, dążenie do zachowania zwartości struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz równowaga terenów zabudowanych i terenów zieleni,
- wykorzystanie korzystnej struktury przestrzennej gminy (zabudowa mieszkaniowa skoncentrowana w zwartych jednostkach osadniczych) do rozwoju inwestycji w OZE, w szczególności energetyki wiatrowej,
- wykorzystanie potencjału położenia gminy przy głównych szlakach komunikacyjnych (S6, DK6, linia kolejowa) – stworzenie oferty dla pozarolniczej działalności gospodarczej,
- włączanie społeczności lokalnej w proces kształtowania przestrzeni, prowadzenie jawnych i dostępnych dla mieszkańców konsultacji społecznych na etapie zarówno planowania i realizacji inwestycji

Ze względu na niekorzystną sytuację demograficzną (starzenie się społeczeństwa, ujemne saldo migracji) w strategii rozwoju nie przewiduje się konieczności rezerwy terenów mieszkaniowych ponad standardowo obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (zgodnie z § 3 ust 10 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), który stanowi: *„Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy (...)”*)

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

Plan ogólny gminy Damnica sporządzono z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (PZPWP), przyjętego Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2017 r., poz. 603).

W planie ogólnym należy uwzględnić, stosownie do celów i wymogów planu ogólnego, ustalenia horyzontalne – następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

➤ **w zakresie kształtowania struktur sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego:**

- zasadę kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, m.in. ośrodków lokalnych - miejscowości gminne oraz inne miejscowości o potencjale do rozwoju jako ośrodki krystalizujące sieć osadniczą na poziomie lokalnym (zasada 1.1.1.);
- zasadę kształtowania miejskich obszarów funkcjonalnych, poprzez prowadzenie spójnej polityki przestrzennej i wzmacnianie wzajemnych powiązań (m.in. organizacyjnych, instytucjonalnych i infrastrukturalnych) na obszarach miast rdzeniowych oraz gmin w zasięgu ich funkcjonalnego otoczenia, z uwzględnieniem Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Słupsk — Ustka (zasada 1.1.3.);
- zasadę pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych, polegającą między innymi na:
 - 1) regeneracji obszarów zdegradowanych, w szczególności poprzez rewitalizację oraz inne działania mające na celu przywrócenie im utraconych walorów lub/i nadanie nowych funkcji (modernizacja, rewaloryzacja, adaptacja ...),
 - 2) uzupełnianiu i kontynuacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zapewnieniem standardów uwzględniających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne środowiska zamieszkania i pracy,
 - 3) otwieraniu nowych terenów pod rozwój osadnictwa na podstawie uzasadnionej potrzeby (zasada 1.1.4.);
- zasadę kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizującą terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczającą ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjającą rozwijaniu więzi społecznych, polegającą m.in. na:
 - 1) uwzględnianiu w planowaniu przestrzennym modelowych wzorców rozwojowych jednostek osadniczych, przeciwdziałających amorficznemu, niekontrolowanemu przyrostowi zagospodarowania,
 - 2) domykaniu granic zainwestowania, tzn. wyznaczaniu obszarów rozwojowych tak, aby ekspansja zainwestowania na każdym etapie kształtowała czytelną krawędź pomiędzy terenami zainwestowanymi i terenami otwartymi, i zapewniała budowę całościowych, kompaktowych struktur,
 - 3) unikaniu pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych (zasada 1.1.5.);
- zasadę etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegająca na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami:
 - 1) wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych w określonym czasie (szacowanymi na podstawie szczegółowej analizy trendów demograficznych, w tym migracyjnych),
 - 2) rozbudowy istniejącej infrastruktury (na podstawie analizy planów inwestycyjnych operatorów mediów i zdolności finansowych gminy), w zakresie:
 - a) infrastruktury technicznej (ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia dostaw energii elektrycznej oraz odprowadzenia ścieków w ramach zasięgu aglomeracji ściekowych),
 - b) systemów transportowych (ze szczególnym uwzględnieniem transportu zbiorowego),

- c) podstawowych usług i przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni i przestrzeni otwartych) (zasada 1.1.7.);

➤ **w zakresie kształtowania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego:**

- zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do:
 - 1) podstawowych usług publicznych,
 - 2) transportu zbiorowego,
 - 3) przestrzeni publicznych, w tym otwartych (przy czym przez odpowiednią dostępność należy rozumieć wzajemne rozmieszczenie funkcji mieszkaniowych oraz funkcji związanych z ich bezpośrednią obsługą, zapewniające dojście piesze i dojazd rowerem w sposób: bezpieczny oraz możliwie najkrótszy (zasada 1.2.1.);
- zasadę określania w planowaniu lokalnym standardów dostępności przestrzennej do podstawowych usług publicznych jako obowiązującego programu zagospodarowania terenów mieszkaniowych, określającego rezerwę terenową dla potrzeb lokalizacji tych usług, proporcjonalną do liczby ludności w zasięgu ich obsługi (zasada 1.2.2.);
- zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej) warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi, przy czym:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy uwzględnić budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę realizowaną jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności poprzez równoczesną budowę systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków (zasada 1.2.3.);

➤ **w zakresie racjonalizacji rozmieszczenia oraz poprawy dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych:**

- zasadę realizacji nowych lub dostosowania istniejących obiektów i urządzeń usług publicznych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z wymogami projektowania uniwersalnego (zasada 1.3.6.);

➤ **w zakresie zapobiegania i ograniczania skutków powodzi oraz innych zagrożeń naturalnych:**

- zasadę uwzględniania i określania w lokalnych dokumentach planistycznych rozwiązań opartych na zintegrowanym gospodarowaniu zasobami wodnymi w obrębie zlewni — w oparciu o działy wodne (naturalne granice zlewni niezależnie od podziałów administracyjnych); brak uwzględnienia tej zasady w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga indywidualnego uzasadnienia w tym dokumencie (zasada 1.4.7.);
- zasadę wskazywania w gminnych dokumentach planistycznych sposobów podnoszenia retencyjnej pojemności zlewni, jako elementów ochrony przed powodzią i suszą, a w szczególności:
 - 1) zwiększenia retencji wodnej w drodze wyznaczania (...) terenów mikroretencji obszarowej i przyobektowej,
 - 2) maksymalnego zatrzymywania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu,
 - 3) przeciwdziałania nadmiernemu uszczelnianiu terenów zurbanizowanych (zasada 1.4.9.);

➤ **w zakresie efektywnego i bezpiecznego wykorzystania zasobów przestrzeni przez gospodarkę:**

- zasadę uwzględniania ograniczeń związanych z położeniem w obszarach ochronnych GZWP, po formalnym ich ustanowieniu. (zasada 2.1.15.);

- **w zakresie wzmacniania całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo-kulturowe, krajobrazowe i funkcje metropolitalne:**
 - zasadę harmonijnego kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego, realizowaną między innymi przez:
 - 1) uzależnienie rozwoju nowych terenów budownictwa letniskowego od ich wyposażenia w infrastrukturę ochrony środowiska,
 - 2) uwzględnianie naturalnych właściwości terenu i ograniczanie negatywnego oddziaływania zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe (zasada 2.3.4.);
 - zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składają się między innymi położone na terenie gminy trasy:
 - (...)
 - 3) regionalne trasy nr: 125, nr 138 (Pierścień Gryfitów), nr 144 (Droga Książęca) i nr 145 (Trasa Wschód - Zachód wzdłuż obecnej DK nr 6) (zasada 2.3.8.);
 - zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych szlaków wodnych:
 - 1) śródlądowych kajakowych na systemach rzecznych m.in. Łupawy (rzeka Łupawa) (zasada 2.3.9.);
- **w zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej:**
 - zasadę kształtowania struktury ponadregionalnej i regionalnej sieci transportowej województwa w oparciu o ponadregionalny północny (Via/Rail Hanseatica) korytarz transportowy (zasada 2.4.1.);
 - zasadę hierarchizacji sieci dróg ponadregionalnych i regionalnych:
 - 1) według klas określających minimalne wymagania techniczne i przestrzenne usytuowania drogi w tym: drogi:
 - (...)
 - b) droga ekspresowa S6
 - c) (...)
 - d) drogi główne (G) – nr 6 (odcinek: droga nr 6 węzeł „Redzikowo”)
 - e) (...)
 - 2) za zachowaniem następujących zasad szczegółowych:
 - a) dla dróg klasy G i Z na wniosek zarządcy drogi można przyjąć wyższą klasę,
 - b) w przypadku zmiany przebiegu drogi (np. po wybudowaniu obwodnicy) ważność połączenia należy przenieść na odcinek o nowym przebiegu, a na odcinku o dotychczasowym przebiegu dokonać korekty klasy drogi w dostosowaniu do jej rzeczywistego charakteru i standardu technicznego (np. zmiana klasy G na Z) (zasada 2.4.4.);
- **w zakresie zwiększania stopnia bezpieczeństwa energetycznego i sprawności systemów produkcji, przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej i ciepłej, gazu, ropy naftowej oraz produktów ropopochodnych:**
 - zasadę rozmieszczenia obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW, z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych. Każde odstępstwo (in minus) od wyżej określonej odległości wymaga indywidualnego uzasadnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zasada 2.5.4.);
- **w zakresie kształtowania struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa:**

- zasadę uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowych ograniczeń w użytkowaniu terenów i przestrzeni powietrznej wokół Bazy Systemu Obrony Przeciwrakietowej w Redzikowie, w tym m.in. w zakresie:

1) dopuszczalnej wysokości zabudowy w dwóch strefach ograniczeń:

a) (...)

b) w odległości od 1.600 m do 35.000 m od POR, w której żadna konstrukcja nie będzie mogła przekroczyć wysokości zdefiniowanej przez powierzchnię boczną stożka ściętego, który kieruje się ku górze pod kątem 1,5° do płaszczyzny horyzontu; wierzchołek stoika leży na wysokości 15,24 m nad poziomem gruntu w POR;

2) budowy turbin wiatrowych, w przypadku których:

a) w odległości do 4.000 m od POR obowiązuje zakaz ich budowy,

b) w odległości od 4.000 m do 35.000 m od POR ich budowa wymaga uzgodnienia z odpowiednimi organami wojskowymi;

3) dużych konstrukcji o objętości przekraczającej 6.000 m³, w przypadku których w odległości do 4.000 m od POR ich budowa wymaga uzgodnienia z odpowiednimi organami wojskowymi;

4) w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych, które generują pole elektromagnetyczne przekraczające natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym Bazy (zasada 2.6.4.);

➤ **w zakresie zachowania i odtwarzania zasobów środowiska przyrodniczego i jego spójności:**

- zasadę zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych, na który składają się m.in.

1) (...),

2) korytarz regionalny - Doliny Łupawy z lasami do Słupi,

3) korytarze subregionalne: Leśnego łącznika dolin Słupi i Łupawy oraz Otoczenia Doliny Skotawy (zasada 3.1.1.);

- zasadę zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych (zwłaszcza w obszarach korytarzy ekologicznych) w miejscach przecięcia z infrastrukturą transportową o charakterze barier antropogenicznych – w szczególności dróg klas: A, S i GP oraz linii kolejowych - za pomocą wyznaczania i budowy przejść dla zwierząt oraz stosowania nietransparentnych ekranów osłonowych na trasach migracji ptaków (zasada 3.1.3.);

- zasadę bezwzględного zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne (zasada 3.1.4.);

➤ **w zakresie ograniczania emisji zanieczyszczeń środowiska:**

- zasadę ograniczania stosowania indywidualnych systemów zbierania i oczyszczania ścieków bytowych na obszarach aglomeracji ściekowych (zasada 3.3.1.);
- zasadę uwzględniania w dokumentach planistycznych gmin uwarunkowań wynikających z planu gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego (zasada 3.3.11.)

➤ **w zakresie wzmacniania relacji funkcjonalno-przestrzennych miejskich obszarów funkcjonalnych z wykorzystaniem ich zróżnicowanych potencjałów:**

- zasadę wzmacniania spójności funkcjonalno-przestrzennej obszaru oraz jego powiązań zewnętrznych (zasada 4.1.2.),

- zasadę wzmacniania potencjałów wewnętrznych, wynikających ze specyfiki położenia i charakteru obszaru, decydujących o konkurencyjności miejskiego obszaru funkcjonalnego (zasada 4.1.3.)
- b) ustalenia w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa (zgodnie z art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5):

Wykaz zadań w postaci inwestycji celu publicznego, w tym zadań samorządu województwa znajduje się w tekście Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (uchwała Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016r. – Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 poz. 603) – Załącznik nr 1.

Na obszarze gminy Damnica w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy (wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego), będące zadaniem samorządu województwa.

Na obszarze ww. gminy przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i ust. 5 ww. ustawy, niebędących zadaniami samorządu województwa:

- Budowa drogi S6 Słupsk – Lębork,
- Prace na linii kolejowej nr 202 na odcinku Gdynia Chylonia – Słupsk,
- Budowa gazociągu DN 700 Szczecin – Gdańsk – inwestycja zrealizowana,
- Inwestycje wynikające z Planu gospodarki odpadami,
- Kajakami przez Pomorze (aktualna nazwa programu - Pomorskie Szlaki Kajakowe) – zagospodarowanie szlaków wodnych w województwie pomorskim dla rozwoju turystyki kajakowej – Poprawa bezpieczeństwa na szlakach kajakowych poprzez rozbudowę i poprawę standardu infrastruktury turystycznej, w szczególności kajakowej oraz działania promujące tę formę aktywnej turystyki (Etap II).

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

W granicach gminy Damnica występują następujące formy ochrony przyrody:

- obszar Natura 2000 PLH220036 Dolina Łupawy – obejmujący dolinę rzeki oraz fragmenty jej dopływów wraz z leśnym otoczeniem. Dla obszaru ustanowiono planu zadań ochronnych - Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 4 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Łupawy PLH220036 (Dz. Urz. Woj. Pom. 2019, poz. 6017) wraz z Zarządzeniem zmieniającym z dnia 13 stycznia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. 2023, poz. 272);
- użytki ekologiczne, 45 użytków bez nazwy, obejmujących tereny o łącznej powierzchni 27,68 ha, położone głównie w centralnej części gminy, w zasięgu terenów Lasów Państwowych; ustanowione na podstawie uchwały nr XXIII/151/01 Rady Gminy Damnica z dnia 1 marca 2001 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne terenów Nadleśnictwa Damnica położonych w gminie Damnica (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r., nr 100, poz. 1898);
- pomniki przyrody – 30 obiektów, pojedynczych drzew oraz grup drzew; ustanowionych uchwałą Nr 179/98 Rady Gminy Damnica z dnia 13 czerwca 1998 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody.

Szczegółowa charakterystyka form ochrony przyrody zawarta jest w opracowaniu ekofizjograficznym gminy Damnica, sporządzanym na potrzeby POG Damnica (2025).

Uwzględnienie powyższych uwarunkowań przyrodniczych nastąpiło poprzez ograniczenie wyznaczania stref planistycznych o charakterze inwestycyjnych. Wymienione obszary chronione znajdują się głównie na terenach stref otwartych (SO) z wyjątkami wynikającymi z istniejącego lub zdecydowanego zagospodarowania i zabudowy.

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

Na terenie gminy Damnica obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu Ustawy z dnia 18 lipca Prawo wodne występują w dnie doliny Łupawy. 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.

Uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nastąpiło poprzez wyznaczenie stref planistycznych o charakterze nieinwestycyjnym - stref otwartych (SO) z wyjątkami wynikającymi z istniejącego lub zdecydowanego zagospodarowania i zabudowy, np. budowanej trasy drogi ekspresowej S6.

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

Dla gminy Damnica brak jest informacji na temat zasięgu obszarów zmeliorowanych, w trakcie prac nad projektem POG Damnica uzyskano informacje o urządzeniach melioracji wodnych znajdujących się w gminie Damnica.

Ochronę uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania terenów pod nową zabudowę w miejscach związanych z funkcjonowaniem melioracji wodnych.

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

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

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego (PIG) w granicach gminy Damnica znajdują się obszary predysponowane do występowania ruchów masowych, które obejmują zbocza dolin rzecznych oraz formy pagórkowate w graniach wysoczyzny morenowej.

Informacje na temat obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych mają charakter poglądowy (wykonane są w bardzo ogólnej skali) i według zaleceń PIG nie należy ich wykorzystywać przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na charakter dokumentu jakim jest plan ogólny, w tym wielofunkcyjność stref planistycznych, szczegółowa analiza poszczególnych terenów pod kątem ich rzeźby oraz wynikających z tego ewentualnych ograniczeń nastąpi na kolejnym etapie planistycznym, przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Gminne ujęcia wód podziemnych posiadają strefy ochrony bezpośredniej. Dla ujęć wody podziemnej, dla których ustanowiono tereny ochrony bezpośredniej obowiązują zasady gospodarowania określone w decyzjach o ich ustanowieniu lub w pozwoleniach wodnoprawnych. W związku z wygródnieniem 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).

Gmina Damnica położona jest częściowo w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: w północno wschodniej części gminy znajduje się GZWP nr 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, natomiast w południowej niewielki fragment GZWP nr 117 „Zbiornik Bytów”. Dla zbiorników nie zostały ustanowione obszary ochronne.

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

Na terenie gminy Damnica nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie występują zatem obszary i tereny górnicze. W planie ogólnym nie została wyznaczona strefa górnictwa (SG)

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

Na terenie gminy Damnica nie występują udokumentowane złoża kopalin.

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

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

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

Na terenie gminy Damnica znajdują się zabytki objęte formą ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków (kościół oraz inne budynki, zespoły dworsko-parkowe i pałacowo-parkowe, parki, strefy ochrony stanowisk archeologicznych) Łącznie jest tych obiektów i obszarów 14. Ponadto 9 stanowisk archeologicznych jest wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych.

Dodatkowo cenny zasób zabytków w gminie stanowią obiekty i obszary ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- w wojewódzkiej ewidencji zabytków ujętych jest 137 obiektów lub obszarów, obejmujących także wspomniane 14 obiektów lub obszarów architektury i zieleni wpisanych do rejestru zabytków,
- dodatkowo w gminnej ewidencji zabytków ujętych jest 18 obiektów.

Dotychczas zarejestrowano na obszarze gminy 244 stanowisk archeologicznych które powinny podlegać ochronie konserwatorskiej. Szczególną wartość posiadają stanowiska archeologiczne o własnej formie krajobrazowej, które zostały objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków (wspomniane 9 stanowisk).

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 objętych formami ochrony konserwatorskiej oraz dóbr kultury współczesnej, będą sprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

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

Na obszarze gminy Damnica 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 Damnica znajdują się tereny zamknięte ustalone decyzją Ministra Infrastruktury obejmujące tereny kolejowe związane z przebiegiem linii kolejowej nr 202 Gdańsk Główny -Stargard (decyzja nr 3 Ministra Infrastruktury z dnia 18.09.2020 r.).

Plan ogólny wyznacza dla tych terenów strefę komunikacyjną (2SK).

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

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

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

Na obszarze gminy Damnica nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

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

Na obszarze gminy Damnica nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

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

Według danych ewidencji gruntów na dzień 1 stycznia 2024r. w gminie Damnica było 10623 ha gruntów rolnych (z wyłączeniem gruntów rolnych zabudowanych) oraz 5111 ha gruntów leśnych, co stanowi odpowiednio 63,4% i 30,5% wszystkich gruntów w gminie Damnica.

Spośród gruntów rolnych grunty II i III klasy bonitacyjnej stanowią prawie 60% (59,9%) wszystkich gruntów rolnych, przy czym udział gruntów najlepszej jakości jest zróżnicowany w poszczególnych rejonach gminy. Najlepsze gleby, najwyższych klas bonitacyjnych (II i III) stanowią niemal 100% gruntów w obrębach ewidencyjnych Karzniczka, Paprzyce czy Wielogłowy, natomiast w obrębie Stara Dąbrowa w ogóle te grunty nie występują, zaś w obrębach Mianowice czy Saborze ich udział jest stosunkowo niski – niewiele ponad 20%.

Grunty leśne w gminie to duże zwarte kompleksy leśne, będące własnością Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych (ponad 98% wszystkich gruntów leśnych w gminie). Najwięcej gruntów leśnych występuje w centralnej i południowej części gminy oraz na północ od Bęcina; obręb ewidencyjny Damnica Leśnictwo prawie w całości stanowi grunty leśne.

Plan ogólny na terenach leśnych ustala strefę otwartą SO i zazwyczaj są to strefy otwarte obejmujące wyłącznie tereny leśne, jedynie niewielkie lasy i zadrzewienia wśród pól uprawnych zostały włączone w strefy otwarte związane z gruntami rolnymi czy dolinami rzek.

Tereny rolnicze klas II i III w przeważającej większości zostały zaliczone do strefy otwartej SO, z wyjątkiem terenów, które stanowią rezerwę inwestycyjną gminy w zakresie funkcji gospodarczych – strefa SP, a położone są w sąsiedztwie projektowanych węzłów drogowych budowanej trasy S6: Wielogłowy, Damnica, Bobrowniki. Mniejsze obszary strefy gospodarczej (SP), z częściowym udziałem gruntów klas II-III wskazano w miejscowościach Mianowice i Wiszno. Także w obrębie większości stref otwartych (SO) w gminie dopuszcza się lokalizowanie urządzeń OZE (elektrowni wiatrowych, elektrowni fotowoltaicznych i biogazowni), których lokalizacja może dotyczyć przekształcenia gruntów najwyższych klas bonitacyjnych na cele nierolnicze. Dopiero na etapie sporządzania planów miejscowych nastąpi doprecyzowanie zasięgów terenów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń odnawialnych źródeł energii i towarzyszącej im infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, a ich zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze będzie każdorazowo wymagała zgody właściwego Ministra.

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

Na obszarze gminy Damnica nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

Zagadnienie nie dotyczy gminy Damnica.

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

22.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna w gminie Damnica obejmuje instytucje i usługi, które mają na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców w różnych obszarach, takich jak edukacja, kultura, opieka społeczna i zdrowie, sport i rekreacja. Do obiektów o charakterze usług społecznych należy zaliczyć także obiekty administracji publicznej – urząd gminy, posterunek policji, czy obiekty ochotniczej straży pożarnej. W pewnym sensie jako obiekt infrastruktury technicznej można traktować także cmentarze.

Dla terenów usług publicznych plan ogólny ustala w większości strefy usługowe (SU) lub strefy zieleni i rekreacji (SN), w tym z dopuszczeniem usług jako profil dodatkowy, głównie dla boisk sportowych i miejsc odpoczynku. Dla kościołów plan ogólny ustala strefę usług (SU), przy czym dla kościołów z towarzyszącym terenem cmentarza, w zależności od lokalnych uwarunkowań, w planie ogólnym wskazano strefę cmentarza (SC) z profilem dodatkowym – teren usług kultu religijnego (np. w miejscowości Domaradz). Czynne cmentarze i kilka cmentarzy nieczynnych - historycznych miejsc pochówku włączono do stref cmentarzy (SC). Jako strefa usług (SU) wskazano w szczególności: usługi edukacji – szkoły w Damnicy, Zagórzycy i Damnie, usługi administracji (Urząd Gminy, Policja, Ochotnicza Straż Pożarna, ZGK w Damnicy, część administracyjna Ośrodka Badania Odmian Roślin Uprawnych w Karzniczce), ośrodki kultury, w tym CEiK w Damnicy, dom seniora w Domaradzu czy świetlice wiejskie w poszczególnych miejscowościach (jeśli występują na wydzielonych działkach, część obiektów została objęta strefą zieleni i rekreacji - SN), usługi zdrowia (centrum Zdrowia i Rehabilitacji w Damnicy, ośrodek zdrowia w Starej Dąbrowie), a także tereny pod większymi obiektami handlu lub zgrupowaniami usług o różnym profilu.

Część mniejszych terenów usługowych, w szczególności usług handlu, gastronomii czy rzemiosła usługowego, lokalizowane 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, większość działań skupia się obecnie na przebudowie i modernizacji obiektów infrastruktury transportowej i technicznej. Obszar gminy charakteryzuje się dobrym stopniem wyposażenia zarówno w usługi o charakterze publicznym, jak i usługi komercyjne. Jednak w dalszym ciągu kontynuowane będą prace nad organizacją miejsc rekreacji i odpoczynku dla mieszkańców, czy modernizacji obiektów gminnych wraz z przystosowaniem ich do szerokiego wykorzystania dla mieszkańców. W planie ogólnym wskazywane są nowe strefy usługowe, odnośnie których wnioskodawcy mają plany inwestycyjne – niektóre z nich dotyczą także obiektów infrastruktury społecznej, nowe większe tereny pod rozwój usług wskazano w miejscowościach: Damnica (głównie jako oferta usług komercyjnych związanych z dogodnym położeniem komunikacyjnym), Paprzyce 2 tereny (jako poszerzenie planowanego MOP przy S6 oraz w miejscowości na skutek złożonego wniosku), Mianowice (na skutek złożonego wniosku). Strefa planistyczna oznaczona symbolem 9SC, zlokalizowana w Damnicy stanowi rezerwę gminy pod nowy cmentarz komunalny.

22.2. Infrastruktura transportowa

Główną oś komunikacyjną gminy Damnica o znaczeniu ponadregionalnym stanowić będzie trasa drogi ekspresowej S6 (połączenie Szczecina z Trójmiastem), Droga ekspresowa S6, której oficjalna nazwa to: „Trasa Kaszubska” jest częścią korytarza międzynarodowej trasy Via Hanseatica łączącej miasta południowego Bałtyku, od niemieckiej Lubeki po łotewską Rygę. W gminie Damnica Trasa S6 jest w trakcie realizacji; na obszarze gminy zlokalizowane będą dwa węzły drogowe: Budy i Bobrowniki oraz Miejsce Obsługi Podróżnych po obu stronach drogi (Paprzyce). Aktualnie (maj 2025r.) realizowane są wszystkie odcinki trasy, w tym trwają prace na obiektach mostowych, także przy estakadzie nad rzeką Łupawą. Budowany jest też Obwód Utrzymania Drogowego z budynkiem administracyjno-socjalnym i budynkami towarzyszącymi. Szacowane jest oddanie do ruchu odcinka od Wielogłów do Bobrownik w III kwartale 2026 r., zaś odcinka od Bobrownik do Skórowa (miejscowość położona poza obszarem gminy Damnica) nawet w II kwartale 2026 r. Droga ekspresowa S6, na całym odcinku, w liniach rozgraniczających pasa drogowego, zgodnie z dokonanymi wydzieleniami działek ewidencyjnych przeznaczonych pod budowę drogi została zaliczona do strefy komunikacyjnej (SK) – 1SK i 5SK.

Drugą bardzo ważną osią komunikacyjną gminy pozostaje droga krajowa nr 6 przebiegająca w południowej części gminy, w klasie technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego (docelowo po uruchomieniu całej trasy drogi ekspresowej S6 drogi głównej) Droga krajowa DK6, na całym odcinku, w liniach rozgraniczających pasa drogowego, została zaliczona do strefy komunikacyjnej (SK) – 4SK.

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 teren komunikacji stanowi jeden z profili funkcjonalnych stref planistycznych.

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 202 Gdańsk Główny - Stargard, odcinek Lębork – Koszalin ze stacją kolejową w Damnicy i przystankiem kolejowym Strzyżyno Słupskie. Obecnie (maj 2025r.) trwa modernizacja/przebudowa linii; na obszarze gminy lokalizowany jest nowy przystanek kolejowy w Łebieniu. Działki stanowiące obszar kolejowy to teren zamknięty na podstawie decyzji nr 3 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. Teren ten, w planie ogólnym, w granicach terenów oznaczonych ewidencyjnie jako użytek ewidencyjny Tk lub Tp zakwalifikowano jako strefa komunikacyjna (SK) – 2SK.

22.3. Infrastruktura techniczna

Poziom wyposażenia mieszkańców gminy w obiekty infrastruktury technicznej jest bardzo wysoki:

- do wszystkich miejscowości gminy woda doprowadzana jest siecią wodociągową; 100% mieszkańców ma dostęp do wody pitnej z sieci wodociągowej,
- sieć kanalizacji sanitarnej jest bardzo dobrze rozwinięta, a ścieki są odprowadzane do trzech oczyszczalni ścieków (Damnica, Bobrowniki i Karzniczka); możliwość odprowadzenia ścieków do systemów kanalizacyjnych posiada ponad 90% mieszkańców gminy, jedynie dwie miejscowości o średniej liczbie ludności w gminie (Łebień i Strzyżyno) oraz cztery przysiółki (Skibin, Głodowo i Mrówczyno) nie są skanalizowane,
- gospodarka odpadami prowadzona jest zgodnie z przepisami prawa powszechnego i przepisami lokalnymi; odpady są wywożone i zagospodarowywane przez Zakład Zagospodarowania Odpadów w Chlewnicy (gmina Potęgowo), a selektywna zbiórka odpadów jest prowadzona w gminnym PSZOK-u w Karznicze,
- wszyscy mieszkańcy gminy posiadają dostęp do sieci elektroenergetycznej, a jej stan jest oceniany jako dobry i jest na bieżąco przebudowywany/modernizowany oraz posiada możliwości rozbudowy,
- w zakresie telekomunikacji dostępne są połączenia światłowodowe, radiowe i kablowe telefoniczne oraz bezprzewodowej telefonii komórkowej.

W gminie nie ma scentralizowanych sieci ciepłowniczych, gmina nie jest zgazyfikowana, ale taka możliwość pojawi się dla kilku miejscowości (Damnica, Wielogłowy, Sąborze, Paprzyce, Zagórzycza, Karzniczka) po wybudowaniu gazociągu średniego ciśnienia od strony gminy Redzikowo.

Ponadto przez obszar gminy przebiegają magistralne sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, których przebieg niesie za sobą ograniczenia dla zabudowy lub zagospodarowania terenu:

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 Szczecin – Gdańsk; szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu DN700 wynosi 12 m (po 6 m od osi gazociągu);
- napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV relacji Żarnowiec – Słupsk, która jest elementem Krajowego Systemu Elektroenergetycznego (KSE), obowiązuje pas technologiczny 80 m, po 40 m w obu kierunkach w rzucie poziomym; dodatkowo obowiązują ograniczenia dla lokalizacji elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami prawa oraz dla lokalizacji elektrowni słonecznych określone przez operatora linii;
- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV relacji Darżyno - Słupsk Hubalczyków będąca w zarządzie operatora sieci dystrybucyjnej obowiązuje pas technologiczny 39 m, po 19,5 m w obu kierunkach w rzucie poziomym.

W obszarze gminy nie występują istniejące oraz planowane obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizowane na terenach o powierzchniach przekraczających 5000 m² wymagających wyznaczenia stref infrastrukturalnych (SI). Większość takich obiektów, z wyjątkiem oczyszczalni ścieków w Damnicy i Bobrownikach oraz stacji GPO w Biecinie została włączona do pozostałych stref funkcjonalnych, gdzie teren infrastruktury technicznej stanowi podstawowy profil funkcjonalny. Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Karzniczce wskazany został jako strefa gospodarcza (SP) – 32SP.

W ostatnim czasie zauważalny jest wzrost inwestycji w odnawialne źródła energii. W gminie Damnica funkcjonuje 5 elektrowni wiatrowych, kolejne inwestycje są na etapie planowania (trwają procedury opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które mogą umożliwić lokalizację kilkunastu elektrowni wiatrowych), a na podstawie złożonych wniosków do planu ogólnego potencjał przestrzeni gminy jest jeszcze wyższy. W zakresie lokalizacji elektrowni słonecznych wydawane są liczne decyzje o warunkach zabudowy dla tych przedsięwzięć, w tym zrealizowana jest jedna z największych farm fotowoltaicznych w województwie (57,5 ha) w Mianowicach. W Łebieniu funkcjonuje elektrownia wodna. W odpowiedzi na potencjał odnawialnej energetyki w gminie w planie ogólnym wskazano jako dodatkowy profil funkcjonalny teren elektrowni słonecznej i teren elektrowni słonecznej na większości stref otwartych (SO), z wyjątkiem stref otwartych obejmujących tereny leśne oraz w wybranych strefach produkcji rolniczej (SR) czy strefach usługowych (SU). Przedsięwzięcia te mogą być także lokalizowane w strefach gospodarczych (SP). Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nastąpi doprecyzowanie możliwości lokalizacji obiektów produkujących energię z odnawialnych źródeł energii.

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

W projekcie Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego (etap: po konsultacjach społecznych), przygotowanego zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych, w granicach gminy Damnica wskazano dwa krajobrazy priorytetowe:

- „Dolina rzeki Łupawy, Megality Łupawskie” obejmujący dolinę rzeki w południowo-wschodniej i centralnej części gminy Damnica;
- „Dolina rzeki Łupawy w rejonie elektrowni Żelkowo” obejmujący fragment doliny Łupawy w północnej części gminy Damnica.

Rekomendacje dla ww. krajobrazów priorytetowych w gminie Damnica to między innymi:

- przywracanie naturalnej drożności rzeki Łupawy, w miarę możliwości odtwarzanie naturalnego charakteru jej koryta i stref brzegowych;
- ograniczenie działań gospodarczych (w tym leśnych utrzymaniowych) i modyfikacji stosunków wodnych;

- pozostawienie przestrzeni wolnych od zainwestowania w dolinie rzeki Łupawy;
- ograniczenie sukcesji roślinności krzewiastej i drzew na siedliskach świeżych łąk;
- ograniczenie stosowania zrębów wielko powierzchniowych;
- zachowanie w stanie nienaruszonym, harmonijnego krajobrazu polan śródleśnych oraz dolin rzecznych tworzących wnętrza krajobrazowe;
- wprowadzenie lub utrzymanie w aktach planowania przestrzennego zasad zagospodarowania terenów zainwestowanych wskazujących możliwość budowy nowych obiektów oraz rozbudowy istniejących, wyłącznie w nawiązaniu do charakterystycznych parametrów zabudowy;
- zachowanie stanowisk archeologicznych;
- wprowadzenie zakazu lokalizacji farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, linii elektroenergetycznych oraz farm wiatrowych;
- zachowanie walorów widokowych wskazanych elementów ekspozycji, w tym na dolinę rzek;
- ograniczenie lokalizacji substandardowych lub dysharmonizujących obiektów turystycznych, letniskowych oraz mieszkaniowych.

Wyżej wymienione rekomendacje i wnioski należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla tych obszarów, w szczególności dotyczy to opracowań planów miejscowych, obejmujących fragmenty obszarów wskazanych jako krajobrazy priorytetowe, będących w trakcie opracowania od 2024 r. (dla fragmentów obrębów Damno, Dąbrówka, Wiatrowo, Wiszno oraz dla fragmentów obrębów Bobrowniki, Damnica Leśnictwo, Łebień, Stara Dąbrowa, Strzyżyno) dla planowanych przedsięwzięć OZE.

W planie ogólnym obszary położone w granicach projektowanych krajobrazów priorytetowych objęte zostały strefą otwarta (SO) lub innym rodzajem strefy funkcjonalnej ze względu na istniejący stan użytkowania i zagospodarowania terenu (np. elektrownia wodna w Łebieniu czy tereny istniejących dróg lub linii kolejowej).

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

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzono w lutym 2025 r. na potrzeby planu ogólnego gminy Damnica. Wykonawcą opracowania jest firma Platan BIURO PROJEKTOWE, mgr Wojciech Kielb z Banina. Opracowanie ekofizjograficzne gminy Damnica 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 dokumencie 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. Określono zasady kształtowania środowiska przyrodniczego osnowy ekologicznej oraz wskazano proekologiczne zasady gospodarki przestrzennej, z podziałem na różne grupy terenów, w tym: tereny osadnicze, tereny rolnicze, tereny turystyczno-rekreacyjne.

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.

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

$$M_{20} - 4\,742 \text{ (prognozowana liczba ludności w 2043 r.)} \times 5\% = 4\,979 \text{ osób}$$

$$PUM_0 - 140\,578 \text{ m}^2$$

$$P_{20} - 33,4 \text{ m}^2$$

Przed dokonaniem obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dokonano porównania wskaźnika prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyliczonego indywidualnie dla gminy Dąbnica 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:

$$P_0 = 25 \text{ m}^2$$

$$P_{-10} = 20,8 \text{ m}^2$$

$$P_{-20} = 19,7 \text{ m}^2$$

Korzystając z obu wzorów otrzymujemy wartości:

$$P_{20} = 33,4 \text{ m}^2 \quad \text{albo} \quad P_{20} = 30,3 \text{ m}^2$$

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 zatem następujące:

$$M_{20} = 4\,742 \text{ (prognozowana liczba ludności w 2043 r.)} \times 5 \% = 4\,979 \text{ osób}$$

$$PUM_0 = 140\,578 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 40 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{ZAP = 1465 \text{ osób}}$$

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 1026 osób (70% z 1465 mieszkańców) i nie mogą być większe niż zaspokajające potrzeby 1905 osób (130% z 1465 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 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w obszarze gminy Damnica obowiązuje 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i jeden jest przygotowywany do uchwalenia, który został uwzględniony w wyliczeniach chłonności terenów niezabudowanych),
- aktualny stan zagospodarowania wg przeprowadzonej w sierpniu 2024r. szczegółowej wizji terenowej, po której w szczególności dokonano weryfikacji użytków rolnych zabudowanych wg ich faktycznego przeznaczenia (rozgraniczenie terenów o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i o funkcji zabudowy zagrodowej) uzupełnionej następnie informacjami w tym zakresie z gminy,
- 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 2024r. 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 Damnica, w tym politykę przestrzenną gminy wyrażoną w kierunkach zagospodarowania przestrzennego opracowywanej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (projekt zakończony w 2023r, ostatecznie nie został uchwalony, ale założenia docelowych kierunków zmian w przeznaczeniu terenów zostały wprowadzone, jako model struktury funkcjonalno-przestrzennej do obowiązującej Strategii Rozwoju Gminy na lata 2023-2030).

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. 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 Damnica 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 Damnica 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.

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

W planie ogólnym gminy Damnica **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 gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.

2.1. Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych

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

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - szacunek oparto o sumę liczby działek ewidencyjnych, na których mogą pojawić się domy mieszkalne jednorodzinne, tj.:
 - liczba działek według istniejących podziałów,
 - 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;
- 2) na terenach o funkcji mieszanej: mieszkaniowo-usługowych – z ogólnej liczby nowych działek założono, że 80% będą stanowić działki z funkcją mieszkaniową, a 20% będą to wyłącznie działki o funkcji usługowej. Do obliczeń przyjęto 80% ogólnej liczby działek na terenach o funkcji mieszanej;
- 3) dla nowo wydzielonych działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - w zabudowie usługowo-mieszkalnej, przyjęto: dla każdej działki możliwość realizacji 4 mieszkań (zgodnie z ustaleniami planu),
- 4) Dla każdej nowo wydzielonej działki przyjęto możliwość wybudowania jednego domu (z wyjątkiem zabudowy wielorodzinnej) o powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej dla jednego gospodarstwa domowego o prognozowanej liczbie osób 2,91 (biorąc pod uwagę prognozowaną liczbę osób w gospodarstwie domowym w gminie Damnica).

Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych – rezerw w planach miejscowych przedstawia poniższa tabela.

Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach planów miejscowych.

Funkcja terenu	Liczba działek/mieszkań przyjęta do obliczeń	Liczba nowych mieszkańców [w zaokrągleniu]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	50	145
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	16	47
Funkcja mieszkaniowa w terenach usługowo-mieszkaniowych	19	55
Razem	85	247

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych – luk w istniejącej zabudowie

Na obszarach nieobjętych planami miejscowymi 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). W tym celu wyznaczono zasięg Obszaru Uzupełnienia Zabudowy i przeanalizowano ilość terenów stanowiących luki w istniejącej zabudowie. Z terenów tych wyłączono obszary, które w ogóle nie posiadają predyspozycji do lokalizacji zabudowy lub powinny mieć nadane inne, niż mieszkaniowe, przeznaczenie terenu. Metodologia szacowania wielkości luk jest podobna jak przy obliczeniach chłonności w obszarach objętych planami miejscowymi - oszacowano liczbę działek ewidencyjnych możliwych do zabudowy budynkami o funkcji mieszkaniowej w parametrach zbliżonych do zabudowy występującej w sąsiedztwie, a następnie przyjęto przelicznik: na każdej działce 1 mieszkanie/jedno gospodarstwo domowe o prognozowanej wielkości 2,91 osób w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub w zabudowie zagrodowej. W wyznaczonych Obszarach Uzupełnienia Zabudowy nie znajduje się rezerwa/możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych – luk w istniejącej zabudowie przedstawia poniższa tabela.

Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych w obszarach luk w istniejącej zabudowie (poza terenami planów miejscowych)

Liczba działek w gminie przyjęta do obliczeń	Liczba nowych mieszkańców [w zaokrągleniu]
69	201

2.3. Chłonność terenów niezabudowanych – podsumowanie

Wyliczenia całkowitej chłonności demograficznej gminy zawarto w poniższej tabeli.

Chłonność demograficzna gminy Damnica w stanie istniejącym.

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców
Tereny wskazywane w planach miejscowych	247
Luki w istniejącej zabudowie	201
Łącznie	448

3. Wyznaczone nowe tereny inwestycyjne, związane z lokalizowaniem zabudowy o funkcji mieszkaniowej w gminie

Zgodnie z ustaleniami zapotrzebowania gminy Damnica na nową zabudowę mieszkaniową wyrażoną się w liczbie mieszkańców, szczegółowo opisaną w rozdziale 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 jednorodziną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową) nie mogą być zaprojektowane:

- dla mniejszej liczby mieszkańców niż **1026 osób** (70% z 1465 mieszkańców)
- nie mogą być większe niż zaspokajające potrzeby **1905 osób** (130% z 1465 mieszkańców).

Obecna chłonność terenów niezabudowanych w gminie wynosi zaledwie 448 osób, czyli jest na poziomie zaledwie **30,6%**. Występuje potrzeba wskazania nowych terenów inwestycyjnych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego gminy Damnica zidentyfikowano tereny, które powinny 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 wielorodzinną – SW,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową - SZ

Przy wytyczaniu tych terenów kierowano się licznymi uwarunkowaniami w tym wykorzystaniem potencjału położenia gminy Damnica przy głównych trasach komunikacyjnych (realizowana droga ekspresowa S6), domykaniem kształtujących się struktur i zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dostępem do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, wnioskami złożonymi do planu ogólnego. Dla nowych, wyznaczonych terenów inwestycyjnych w strefach SW, SJ i SZ (poza terenami niezabudowanymi z planów miejscowych oraz terenami niezabudowanymi mieszczącymi się w zasięgu pierwotnego, przed dokonaniem powiększenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy) wyliczono możliwość realizacji łącznie 430 nowych mieszkań, co spowoduje możliwość zamieszkania 1251 osób. W poniższej tabeli zestawiono tereny, które powinny podlegać zabudowie z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako nowe tereny inwestycyjne, z rozbiorem na poszczególne miejscowości w gminie.

Zestawienie nowych terenów inwestycyjnych gminy Damnica wyznaczonych w strefach z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Lp	Miejscowość	Szacunkowa liczba możliwych do wydzielenia nowych działek budowlanych/ mieszkań	Szacunkowa liczba nowych mieszkańców [w zaokrągleniu]
1	Bięcino	18	52
2	Budy	33	96
3	Damnica	276	803
4	Domaradz	11	32
5	Karzniczka	8	23
6	Łebień	6	18
7	Mrówczyno	3	9
8	Paprzyce	1	3
9	Sąborze	11	32
10	Stara Dąbrowa	19	55
11	Strzyżyno	3	9
12	Zagórzycza	29	84
13	Zagórzyczki	12	35
Łącznie cała gmina		430	1251

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

Chłonność demograficzna gminy Damnica w planie ogólnym.

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców
Tereny wskazywane w planach miejscowych	247
Luki w istniejącej zabudowie	201
Nowe tereny inwestycyjne z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wskazane w strefach: SW, SJ i SZ	1251
Łącznie	1699

Wyliczona dla gminy Damnica całkowita chłonność terenów z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wynosi **1699 osób** co stanowi ok. **116% zapotrzebowania gminy**.

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

4.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dopuszczono wyłącznie w obszarach z istniejącą zabudową o takiej funkcji lub wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Damnica) oraz w jednym przypadku w miejscu wnioskowanym pod taką funkcję przez gminę (Karżniczka). Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną jest zlokalizowana niemal w każdej miejscowości, w szczególności dotyczy to wsi, w których lokalizowane były dawne majątki ziemskie, a później Państwowe Gospodarstwa Rolne (PGR). Zabudowa ta różni się między sobą formą – zabytkowe obiekty, zazwyczaj z przełomu XIX i XX w. mają formę charakterystyczną dla zabudowy mieszkaniowej folwarku, tzw. czworaki; zaś zabudowa z II połowy XX w. to najczęściej bloki mieszkalne. Niektóre historyczne obiekty zostały, pod względem własności, podzielone na poszczególne segmenty, tworząc zabudowę bliźniaczą lub szeregową, jednak ze względu na często wyodrębniane mieszkania w liczbie 3 i więcej w jednym budynku zakwalifikowano je do zabudowy wielorodzinnej, z dodaniem profilu dodatkowego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W całej gminie wyszczególniono 40 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, 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
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	30%	40%-50%	10-14m	1.0 – 1.2

4.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną objęto:

- istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnione o usługi podstawowe oraz zieleń urządzoną,
- tereny przeznaczone pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo usługową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (Damnica, Sąborze, Świecichowo),
- wybrane tereny rolnicze z istniejącą zabudową, głównie położone w zwartej strukturze miejscowości, a także niektóre obszary zabudowy rozproszonej, które – na podstawie inwentaryzacji terenowej oraz konsultacji z samorządem gminnym - zakwalifikowano do funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (choć nadal często znajdują się na terenie stanowiącym grunt rolny zabudowany -użytek Br),
- niezabudowane obszary przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone w obszarach uzupełniania zabudowy, stanowiące dopełnienie istniejących struktur przestrzennych, jako tzw. luki w istniejącej zabudowie lub wskazane w rejonach gdzie zabudowa lokalizowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (m. in. Zagórzycy, Stara Dąbrowa) zaś w sąsiedztwie pozostają niezabudowane działki,
- nowe tereny inwestycyjne przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa gminy lokalizowane jako pojedyncze działki (w większości miejscowości), zaś większych zespołach głównie w miejscowości gminnej Damnica i sąsiednich Budach.

W całej gminie wyszczególniono 165 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, 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
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	30%	40%	10m	0.8

4.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową.

Gmina Damnica ma charakter rolniczy, przy czym spora część gruntów rolnych stanowi bardzo duże gospodarstwa wielkoobszarowej produkcji rolniczej, które zarządzane są przez podmioty prywatne – spółki prawa handlowego, które związane są z zabudową lokalizowaną w ramach stref produkcji rolniczej (SR). Jednak istotna 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, zidentyfikowanych w trakcie konsultacji z samorządem gminnym jako zabudowa aktywnych rolników. W celu zabezpieczenia potrzeb rozwojowych gospodarstw rolnych nie ograniczono się wyłącznie do wskazania obszaru strefy, zgodnie z użyciem gruntowym „Br” lecz zwiększono powierzchnię istniejącej zabudowy, rezerwując teren pod ewentualną budowę niezbędnych budynków dla funkcjonowania gospodarstwa rolnego. Rozszerzenie to służy rozwojowi istniejących gospodarstw, a nie ich podziałowi czy wydzieleniu nowych, odrębnych jednostek zabudowy.

Pojedyncze strefy, wyznaczone w miejscowościach: Bęcino, Mrówczyno i Strzyżyno umożliwiają lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej.

W związku z powyższym wydzielono liczne tereny strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową zarówno w zabudowie rozproszonej jak i w obszarze miejscowości (w obszarze miejscowości strefą SZ objęto jedynie istniejące, czynne gospodarstwa rolne). W obszarze tych stref w profilu dodatkowym co do zasady dopuszczono tereny zieleni naturalnej, czasem też teren usług lub teren lasów czy teren rolnictwa z zakazem zabudowy jako możliwe uzupełnienie profilu podstawowego. Docelowo w planach miejscowych zasięgi poszczególnych funkcji zostaną doprecyzowane i dostosowane do aktualnych potrzeb działalności rolniczej lub funkcji lokalizowanych w sąsiedztwie.

W całej gminie wyszczególniono 101 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, 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	30%	40%	12m	0.8

4.4. Strefy usługowe

Zasadniczo strefami usługowymi objęto tereny istniejących usług publicznych, w tym przede wszystkim placówek oświatowych, usług zdrowia, obiektów kultu religijnego oraz większych sklepów spożywczych zlokalizowanych w gminie lub innych obiektów o funkcji usługowej, np. obiekt Nadleśnictwa Damnica czy Ośrodka Badań Odmian Roślin w Karżnicy. Wskazano także teren usługowy, przeznaczony na ten cel według ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Damnicy.

Wyznaczone nowe strefy usługowe (SU) dotyczą terenów, które są wnioskowane na nowe funkcje usługowe, np. w miejscowości Mianowice czy Paprzyce lub stanowić mają ofertę inwestycyjną gminy związaną z budowaną trasą drogową drogi ekspresowej S6 i węzłem drogowym Budy. Są to nowe tereny inwestycyjne o niesprecyzowanym jeszcze profilu usług – szczegóły zagospodarowania i przeznaczenie terenu będzie doprecyzowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W całej gminie wyszczególniono 25 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. Dla stref usługowych z przeznaczeniem pod nową zabudowę wskaźniki 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
SU	strefa usługowa (nowe tereny inwestycyjne)	30%	40-50%	12-15m	1.2

4.5. Strefy handlu wielkopowierzchniowego

W gminie nie występują obiekty handlu wielkopowierzchniowego.

Wyszczególniono 1 strefę handlu wielkopowierzchniowego położoną w miejscowości Damnica (w północnej części miejscowości) przy drodze powiatowej, w sąsiedztwie budowanego węzła drogowego trasy drogi ekspresowej S6. Jako dodatkowy profil funkcjonalny dopuszczono teren usług, teren magazynów i składów, teren elektrowni słonecznych i zieleń naturalną.

Dla strefy handlu wielkopowierzchniowego 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
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	30%	60%	15m	1.8

4.6. Strefy gospodarcze.

W zakresie funkcji gospodarczych, na terenie gminy wydzielono strefy oznaczone symbolem SP (strefa gospodarcza), które obejmują:

- istniejące zakłady produkcyjne, magazyny i składy, funkcjonujące na obszarze gminy - granice tych stref zostały ustalone na podstawie aktualnego zasięgu działalności zakładów, z możliwością ich rozwoju – tam, gdzie było to możliwe – przez włączenie przyległych terenów, niekolidujących z sąsiednimi funkcjami,
- nowe tereny inwestycyjne, w terenach gdzie złożono wnioski o lokalizację takich funkcji, m. in. w miejscowościach Stara Dąbrowa, Mianowice, Sąborze, Wielogłowy, Wiszno czy znaczne powierzchniami tereny, które stanowić mają ofertę inwestycyjną gminy związaną istniejącą drogą krajową nr 6 oraz z budowaną trasą drogową drogi ekspresowej S6 i węzłami drogowymi tej trasy lokalizowanymi na obszarze gminy.

W granicach stref gospodarczych dopuszczono również uzupełniające funkcje usługowe, a także w profilu dodatkowym tereny zieleni naturalnej, lasów i wód. W terenach tych lokalizowane będą mogły być przedsięwzięcia z zakresu odnawialnych źródeł energii (OZE) w tym elektrownie wiatrowe, elektrownie słoneczne czy biogazownie, które wnioskowane są do lokalizacji w poszczególnych strefach. Szczegółowy zakres i zasięg poszczególnych funkcji oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ostateczna wielkość i zasięg terenów gospodarczych w gminie będzie uzależniony od potrzeb inwestycyjnych potencjalnych inwestorów oraz innych, szczególnych uwarunkowań, np. uzyskaniem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, które występują w większości terenów stref gospodarczych czy ograniczeniami w wysokości obiektów oraz ich kubaturze w granicach stref ochrony wokół bazy obrony przeciwrakietowej w Redzikowie (zlokalizowanej po zachodniej stronie od granicy administracyjnej gminy z gminą Redzikowo).

W całej gminie wyszczególniono 38 stref gospodarczych, 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. Dla stref gospodarczych z przeznaczeniem pod nową zabudowę wskaźniki 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 (nowe tereny inwestycyjne)	20-30%	60-70%	18m	1.5-2.1

4.7. Strefy produkcji rolniczej

Gmina Damnica ma charakter rolniczy, przy czym spora część gruntów rolnych stanowi bardzo duże gospodarstwa wielkoobszarowej produkcji rolniczej, które zarządzane są przez podmioty prywatne – spółki prawa handlowego. Zabudowa tych stref produkcji rolniczej związana jest często z budynkami zabytkowymi – historyczną zabudową obsługującą dawne gospodarstwa rolne majątków ziemskich. Część terenów produkcji rolniczej stanowią budynki związane z chowem i hodowlą zwierząt (np. miejscowość Bobrowniki), inne zaś stanowią budynki związane z magazynowaniem czy przetwórstwem produktów rolnych (np. miejscowość Karżniczka czy Damno). W niektórych miejscowościach nie istnieje już zabudowa związana z dawnymi gospodarstwami rolnymi i tereny te pełnią lub mogłyby pełnić inne funkcje gospodarcze, także o funkcji nierolniczej - usługi czy produkcja (np. miejscowość Paprzyce czy Mianowice).

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 czy teren zieleni naturalnej.

W całej gminie wyszczególniono 17 stref produkcji rolniczej, dla których ustalono zróżnicowane gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych, dostosowane do istniejących funkcji obiektów w tych terenach. Dodatkowo w wielu strefach mogą wystąpić ograniczenia wynikające z występowania obszarów czy obiektów zabytkowych wymagające szczegółowych zasad kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenów. Zasady zostaną określone w planach miejscowych sporządzanych dla tych terenów lub w decyzjach o warunkach zabudowy w obszarach położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy.

4.8. Strefy infrastrukturalne

W obszarze gminy Damnica wydzielono strefy infrastrukturalne, w obszarze których zlokalizowane są istniejące, duże obszarowo (powyżej 5000m²) obiekty infrastruktury technicznej, np. oczyszczalnie ścieków w Damnicy czy stacje elektroenergetyczne /główne punkty odbioru w Bięcinie. Ponadto do stref infrastrukturalnych włączono tereny komunikacyjne dróg powiatowych, nie zasługujące do włączenia do strefy komunikacyjnej (SK) a istotne ze względu na kształtowanie struktury przestrzennej gminy.

Mniejsze obszarowo urządzenia infrastrukturalne (ujęcia wód podziemnych czy stacje transformatorowe), jak i drogi niższych klas technicznych (gminne czy wewnętrzne) mają charakter służebny względem podstawowych funkcji terenów – ich rola polega na obsłudze terenów zabudowy (mieszkaniowych, usługowych, rolnych czy gospodarczych). W związku z tym ich przebieg i lokalizacja będą uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które pozwalają na precyzyjne wyznaczenie ich zasięgu i parametrów tych obiektów. Tereny te 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 nie może być większa niż 5000m².

W całej gminie wyszczególniono 22 strefy infrastrukturalne.

4.9. Strefy zieleni i rekreacji.

Strefami zieleni i rekreacji objęto przede wszystkim obszary istniejących terenów sportu i rekreacji w poszczególnych miejscowościach – boisk sportowych, placów zabaw, terenów rekreacji i wypoczynku mieszkańców oraz tereny zieleni urządzonej – parki wiejskie o charakterze ogólnodostępnym lub zieleni przyobektowej, związanej np. z historycznymi założeniami dworsko/pałacowo-parkowymi. Strefy te mają zróżnicowane wielkości, w zależności od pełnionej funkcji, położenia i charakteru zagospodarowania.

W profilach dodatkowych tych stref zasadniczo dopuszczono możliwość lokalizacji różnych usług, w zależności od położenia terenu są to: usługi sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji a także zieleni naturalnej i lasu.

Zasięg i konkretna lokalizacja poszczególnych funkcji w obrębie stref zieleni i rekreacji zostanie określona na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; dla niektórych stref, zwłaszcza historycznych parków mogą pojawić się ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z wymogów konserwatorskich.

W całej gminie wyszczególniono 54 strefy zieleni i rekreacji.

4.10. Strefy cmentarzy

W gminie Damnica zlokalizowanych jest kilka czynnych cmentarzy i kilka cmentarzy funkcjonuje jako historyczne miejsca pochówku – dziś już cmentarze nieczynne, lecz oznakowane w terenie, często z istniejącymi śladami pochówków, czy wręcz pomnikami.

Jeden teren – strefa oznaczona symbolem 9SC, zlokalizowana w Damnicy stanowi rezerwę gminy pod nowy cmentarz. Obecnie teren ten stanowi las, który w ramach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieni swoje przeznaczenie na cele nieleśne.

W całej gminie wyszczególniono 11 stref cmentarzy.

4.11. Strefy górnictwa

W gminie Damnica nie występują obszary udokumentowanych złóż kopalin, nie wyznaczono zatem stref górnictwa, mogących stanowić tereny górnictwa i wydobywania.

4.12. Strefy otwarte.

Strefami otwartymi w gminie Damnica objęto zarówno tereny lasów jak i tereny rolnicze i tereny wód powierzchniowych. Strefy otwarte obejmują również tereny komunikacyjne niewydzielone strefą komunikacyjną (SK) oraz tereny infrastrukturalne, niewydzielone strefą infrastrukturalną (SI). Zarówno komunikacja jak i infrastruktura techniczna mieści się w podstawowym profilu funkcjonalnym dla tego typu terenu, może zatem być realizowana w obszarze strefy otwartej (SO).

Co do zasady strefy otwarte stanowią tereny z zakazem zabudowy. Mogą się jednak w obrębie tych stref pojawić urządzenia produkujące energię z odnawialnych źródeł energii (OZE). Do projektu planu ogólnego wpłynęły liczne wnioski dotyczące lokalizowania urządzeń OZE na obszarze gminy, w szczególności elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych, pokrywające niemal cały obszar gminy, niestanowiący jednostek osadniczych (z wyjątkiem terenów leśnych). Ponadto w obszarze gminy funkcjonują elektrownie wiatrowe lokalizowane na podstawie ustaleń planów miejscowych, farmy fotowoltaiczne lokalizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a także trwają procedury planistyczne sporządzania nowych dokumentów planów miejscowych ustalających możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych i wydanych jest kilkadziesiąt decyzji o warunkach zabudowy dla lokalizacji farm fotowoltaicznych. W związku z tym w większości stref otwartych wyodrębnionych w gminie dopuszczono w ramach profilu dodatkowego: teren elektrowni wiatrowych, teren elektrowni słonecznej czy dla stref obejmujących doliny rzek teren elektrowni wodnej.

Zasięg i konkretna lokalizacja poszczególnych funkcji produkcji energii z odnawialnych źródeł energii zostanie określona na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; dla niektórych stref mogą pojawić się ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z wymogów konserwatorskich, położenia w granicach stref ochrony wokół bazy obrony przeciwrakietowej w Redzikowie (zlokalizowanej po zachodniej stronie od granicy administracyjnej gminy z gminą Redzikowo) czy sąsiedztwa zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub istniejących sieci przesyłowych energii elektrycznej.

W całej gminie wyszczególniono 104 strefy otwarte.

4.13. Strefy komunikacyjne.

W obszarze gminy Damnica wydzielono strefy komunikacyjne związane z następującymi obiektami:

- istniejąca droga krajowa nr 6 w klasie technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, w zasięgu pasa drogowego,
- projektowana, będąca w trakcie realizacji, trasa drogi ekspresowej S6 wraz z terenami obsługi komunikacji, w zasięgu pasa drogowego;
- istniejąca linia kolejowa nr 202 – teren komunikacji kolejowej i szynowej w liniach rozgraniczających terenu kolejowego (łącznie z dworcami i przystankami kolejowymi).

Tereny komunikacyjne dróg niższych klas technicznych nie są kwalifikowane do stref komunikacyjnych, gdyż mają charakter służebny względem innych funkcji terenów – ich rola polega na obsłudze terenów zabudowy (mieszkaniowych, usługowych, rolnych czy gospodarczych). W związku z tym ich przebieg i lokalizacja będą uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które pozwalają na precyzyjne granic i parametrów tych dróg. Tereny te będą realizowane w ramach pozostałych stref planistycznych – takie działanie dopuszcza profil podstawowy tych stref - teren komunikacji.

W całej gminie wyszczególniono 5 stref komunikacyjnych

III. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ JEGO WIELKOŚĆ

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 Damnica wyznaczono ściśle z uwzględnieniem wytycznych zawartych w ww. rozporządzeniu. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na problem danych ewidencyjnych występujący w gminie Damnica; wiele budynków, faktycznie istniejących w terenie, nie jest zaewidencjonowanych w Ewidencji Gruntów i Budynków (EGIB), prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Słupsku. W niektórych miejscowościach, np. Damno, Dąbrówka czy Bobrowniki jedynie pojedyncze obiekty są uwidocznione w ewidencji gruntów i budynków. W efekcie, aż 39% wszystkich budynków tworzących OUZ to obiekty, które faktycznie istnieją, ale nie figurują w EGIB – informację o nich uzyskano na podstawie obiektów topograficznych z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), zgodnie z §1 ust. 2 pkt. 2 i 3 wymienionego wyżej Rozporządzenia.

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.

Choć ustalenie OUZ nie jest obowiązkowe, w celu realizacji polityki przestrzennej i kontynuacji racjonalnego rozwoju zabudowy oraz w sytuacji niskiego pokrycia planistycznego (niewielka liczba uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) zdecydowano się na jego wyznaczenie. Dzięki temu możliwe będzie wydawanie decyzji WZ w jasno określonych lokalizacjach, w tzw. sytuacji braku planu.

Co do zasady, obszarami OUZ objęte są zwarte struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, a także tereny istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjnej przylegające do tych struktur, zlokalizowane w granicach miejscowości i skupisk zabudowy, tam gdzie możliwe było wyznaczenie OUZ. W nowych terenach usługowych i gospodarczych nie wyznaczono OUZ w celu uregulowania docelowej funkcji i zagospodarowania tych terenów w planach miejscowych.

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). Ze względu na dużą liczbę gruntów najwyższych klas bonitacyjnych (I-III) na obszarze gminy występują ograniczenia w rozszerzaniu granic OUZ zgodnie z §1 ust. 6 wymienionego wyżej Rozporządzenia.

Ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy miało w gminie Damnica jedynie charakter porządkujący, np. usunięto fragmenty krzywizn wychodzące poza granice działek ewidencyjnych; nie dokonano rezygnacji z któregoś obszarów w ogóle.

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:

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

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

Pu – 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 Damnica (Pp):

$$Pp = 25\% \text{ z } (4616492,26 \text{ m}^2 - 1865363,31 \text{ m}^2) = 687782,24 \text{ m}^2$$

Możliwa wielkość rozszerzenia OUZ to 68,78 ha

Rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy dokonano w pierwszej kolejności celem usunięcia krzywizn automatycznie wygenerowanych OUZ, a następnie do obszarów uzupełnienia zabudowy dołączono nieruchomości położone pomiędzy już istniejącą zabudową w tej samej strefie planistycznej lub położone w zespołach kształtującej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obszarach zabudowy zagrodowej obszarem uzupełnienia zabudowy starano się objąć cały teren zabudowy siedliska, w celu umożliwienia w przyszłości wydawania decyzji wz, np. dla zabudowy gospodarczej związanej z rolnictwem. Podobnie w terenach istniejących usług czy produkcji powiększenie OUZ pozwoli na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowych budynków planowanych jako rozwój dotychczasowej działalności. Oczywiście rozszerzenia te dokonano z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z występowania gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (I-III) - §1 ust. 6 cytowanego Rozporządzenia; w tych obszarach OUZ pozostały często w niezmienionym kształcie.

W POG Damnica wyznaczono łącznie 87 obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wielkość wszystkich obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi: 2422916,87m², czyli rozszerzenie pierwotnie wygenerowanych OUZ w gminie wyniosło: 557553,56m²

Rzeczywista wielkość rozszerzenia OUZ to 55,75 ha, co stanowi ok. 81% 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 dwóch planszach:

Rysunek nr 1 **Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego** w skali 1:10 000

Rysunek nr 2 **Uwarunkowania** w skali 1:20 000, w dwóch wariantach: na treści mapy topograficznej i na treści stref planistycznych wskazanych w projekcie planu.