

0037



Lubczyno, 11-08-2026

Lub PRG
 ZAST. WÓJTY
Jaroslav Pastorski
 12.08.2026

Wójt Gminy
 Bogdaniec
 ul. Mickiewicza 45
 66-450 Bogdaniec

UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY BOGDANIEC

dotycząca działki ewidencyjnej nr 66, obręb Lubczyno

W związku z konsultacjami społecznymi projektu Planu Ogólnego Gminy Bogdaniec wnoszę uwagę dotyczącą sposobu określenia strefy planistycznej dla działki ewidencyjnej nr 66, obręb Lubczyno.

W projekcie planu ogólnego zasadnicza część działki nr 66 została zakwalifikowana do strefy otwartej SO. Wnoszę o ponowne przeanalizowanie tego rozwiązania i objęcie strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ odpowiedniej części północnej oraz pasa wschodniej części działki nr 66, przylegającego do drogi gminnej nr 189/1, przy pozostawieniu pozostałej, zasadniczej części nieruchomości w strefie SO.

Zakres wnioskowanej zmiany

1. objęcie strefą SZ północnej części działki nr 66, bezpośrednio przylegającej do istniejącej zabudowy oraz terenów oznaczonych w projekcie jako SZ;
2. objęcie strefą SZ pasa wschodniej części działki nr 66 wzdłuż drogi gminnej nr 189/1, w szczególności na wysokości działek nr 69/4, 69/5, 69/6 i 69/7;
3. pozostawienie pozostałej, zasadniczej części działki nr 66 w strefie SO;
4. przeanalizowanie możliwości objęcia wskazanej części działki nr 66 obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), jeżeli spełnione są przesłanki wynikające z obowiązujących przepisów.

Uzasadnienie

Przyjęte w projekcie planu ogólnego zakwalifikowanie praktycznie całej działki nr 66 do strefy otwartej SO nie uwzględnia w wystarczającym stopniu istniejących uwarunkowań przestrzennych tej części obrębu Lubczyno.

Po pierwsze, północna część działki nr 66 bezpośrednio sąsiaduje z istniejącą zabudową, a tereny tej zabudowy zostały w projekcie planu ogólnego objęte strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ. Rozszerzenie strefy SZ na ograniczoną powierzchnię północną część działki nr 66 stanowiłoby zatem kontynuację istniejącej struktury przestrzennej, a nie utworzenie nowej, oderwanej enklawy zabudowy.

Po drugie, wschodnia granica działki nr 66 na znacznym odcinku przylega bezpośrednio do drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 189/1. Po przeciwnej stronie tej drogi znajdują się działki ewidencyjne nr 69/4, 69/5, 69/6 i 69/7, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości położonych bezpośrednio po przeciwnej stronie drogi stanowi istotną okoliczność przy ocenie uwarunkowań przestrzennych. Potwierdza, że możliwość rozwoju zabudowy w tym rejonie była już przedmiotem indywidualnych postępowań administracyjnych. Wnioskowane objęcie odpowiedniego pasa działki nr 66 strefą umożliwiającą zabudowę nie tworzyłoby więc przypadkowej enklawy na

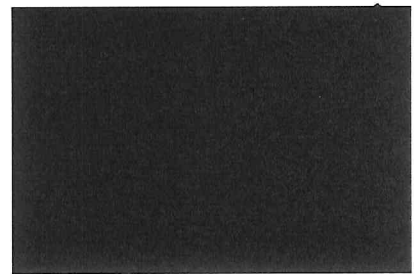
terenach rolnych, lecz pozwalałoby na racjonalną kontynuację zabudowy wzdłuż istniejącego ciągu komunikacyjnego.

Po trzecie, wnioskowana zmiana ma charakter ograniczony przestrzennie. Nie wnosi się o zakwalifikowanie całej działki nr 66 do strefy umożliwiającej zabudowę. Zasadnicza część nieruchomości może nadal pozostać w strefie SO i zachować rolniczy charakter. Zmiana dotyczyłaby wyłącznie terenów najsilniej powiązanych funkcjonalnie z istniejącą zabudową i drogą gminną.

Takie rozwiązanie pozwoli pogodzić ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej z racjonalnym rozwojem zabudowy w miejscach posiadających odpowiednie uwarunkowania przestrzenne i komunikacyjne. Jednocześnie ograniczony zakres wnioskowanej korekty zmniejsza wpływ zmiany na bilans chłonności terenów przeznaczanych pod zabudowę w skali gminy.

Wniosek końcowy

Mając powyższe na uwadze, wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi i odpowiednią korektę granic stref planistycznych w projekcie Planu Ogólnego Gminy Bogdaniec dla działki nr 66, obręb Lubczyno, zgodnie z zakresem wskazanym powyżej oraz na załączniku graficznym.



Załączniki:

- Załącznik nr 1 - mapa poglądowa z orientacyjnym zaznaczeniem wnioskowanego obszaru zmiany SO -> SZ.

ZAŁĄCZNIK NR 1 - MAPA POGLĄDOWA

Działka nr 66, obręb Lubczyno - orientacyjny zakres wnioskowanej zmiany SO -> SZ

