

0040



Lubczyno, 11-08-2026 r.

kier RRG
~~ZASTĘPCA WOJTY~~
Jarosław Pasterski

Wójt Gminy Bogdaniec
ul. Mickiewicza 45
66-450 Bogdaniec

12.08.2026

UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY BOGDANIEC

dotycząca działki ewidencyjnej nr 65, obręb Lubczyno

W związku z konsultacjami społecznymi projektu Planu Ogólnego Gminy Bogdaniec wnoszę uwagę dotyczącą sposobu określenia strefy planistycznej dla działki ewidencyjnej nr 65, obręb Lubczyno.

Na działce nr 65 znajduje się istniejąca zabudowa zagrodowa, która w projekcie planu ogólnego została objęta strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ. Pozostała zasadnicza część nieruchomości została zakwalifikowana do strefy otwartej SO.

Zakres wnioskowanej zmiany

Wnoszę o: 1) rozszerzenie istniejącej na działce nr 65 strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ na odpowiednią część nieruchomości otaczającą istniejącą zabudowę, w zakresie zapewniającym racjonalną rezerwę terenową dla rozwoju gospodarstwa rolnego; 2) objęcie strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ części działki nr 65 bezpośrednio przylegającej do drogi oznaczonej działką nr 184, w rejonie wskazanym na załączniku graficznym; 3) pozostawienie pozostałej części działki nr 65 w strefie SO.

Jednocześnie wnoszę o przeanalizowanie możliwości objęcia części działki nr 65 przeznaczonej pod przyszłą zabudowę obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), o ile spełnione są przesłanki wynikające z obowiązujących przepisów.

Uzasadnienie

Projekt planu ogólnego sam potwierdza istniejącą funkcję zabudowy zagrodowej na działce nr 65, wyznaczając dla istniejących budynków strefę SZ. Wnioskowana korekta nie zmierza zatem do utworzenia nowej, izolowanej enklawy zabudowy, lecz do racjonalnego powiększenia strefy już przewidzianej przez projektanta.

Wyznaczenie strefy SZ w sposób ograniczony zasadniczo do istniejącego zespołu budynków może w przyszłości nadmiernie ograniczyć możliwość rozwoju gospodarstwa rolnego, w tym realizacji budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych, wiat oraz innych obiektów i urządzeń służących produkcji rolnej.

Z punktu widzenia ładu przestrzennego bardziej racjonalne jest koncentrowanie ewentualnej nowej zabudowy związanej z gospodarstwem w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego siedliska, zamiast wymuszania jej lokalizacji w oderwaniu od istniejącego zaplecza gospodarczego.

Niezależnie od potrzeby zapewnienia możliwości rozwoju istniejącej zabudowy zagrodowej, zasadne jest objęcie strefą SJ części działki nr 65 bezpośrednio przylegającej do drogi nr 184, w rejonie wskazanym na załączniku graficznym. Lokalizacja przyszłej zabudowy jednorodzinnej

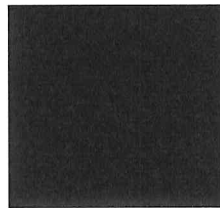
właśnie przy istniejącym ciągu komunikacyjnym pozwala na koncentrację zabudowy przy drodze, bez nieuzasadnionego wprowadzania jej w głąb gruntów rolnych.

Proponowane rozwiązanie prowadzi do czytelnego rozdzielenia funkcji przestrzennych: strefa SZ w bezpośrednim otoczeniu istniejącego gospodarstwa rolnego, strefa SJ w części działki nr 65 bezpośrednio przylegającej do drogi nr 184, zgodnie z załącznikiem graficznym, oraz strefa SO na pozostałej części gruntów rolnych.

Wnioskowana zmiana ma charakter proporcjonalny. Nie obejmuje całej działki nr 65, lecz jedynie bezpośrednie otoczenie istniejącej zabudowy. Pozwala to zachować rolniczy charakter zasadniczej części nieruchomości i jednocześnie zapewnić realną możliwość rozwoju istniejącej zabudowy zagrodowej.

Wniosek końcowy

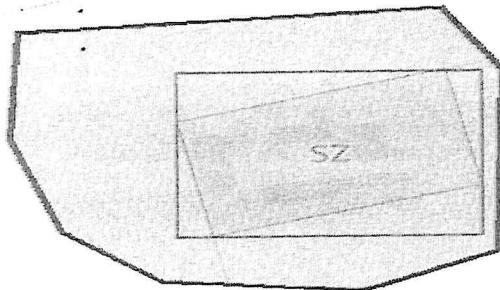
Mając powyższe na uwadze, wnoszę o uwzględnienie uwagi poprzez: rozszerzenie strefy SZ wokół istniejącej zabudowy zagrodowej na działce nr 65; objęcie strefą SJ wskazanej na załączniku graficznym części działki nr 65 bezpośrednio przylegającej do drogi nr 184; przeanalizowanie możliwości objęcia terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę OUZ; oraz pozostawienie pozostałej części działki nr 65 w strefie SO.



Załączniki:

- Załącznik nr 1 - mapa poglądowa z orientacyjnym zaznaczeniem proponowanego rozszerzenia strefy SZ.

ZAŁĄCZNIK NR 1 - MAPA POGLĄDOWA
Działka nr 65, obręb Lubczyno - rozszerzenie SZ



PROPONOWANE ROZSZERZENIE SZ
zakres orientacyjny - do ustalenia przez projektanta

SO

