

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY BOGDANIEC



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY BOGDANIEC
sporządzone na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Zespół autorski Planu ogólnego gminy Bogdaniec
Jakub Makarewicz – główny projektant

Daria Sadowska
Paulina Matecka
dr Tomasz Giętkowski
Krzysztof Kwiatkowski
Grzegorz Górniak
Dawid Sekuła
Karol Tomczyk
Antoni Dziełak
Anna Piwowarczyk



Spis treści

1.	INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY	4
2.	WSTĘP	6
3.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	7
4.	MOŻLIWOŚCI WYZNACZANIA STREF OZNACZONYCH SYMBOLAMI SW – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, SJ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ, SZ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	14
5.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	18
6.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	20
7.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B	23
7.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	23
7.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego	25
7.3	Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy.....	28
7.4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	31
7.5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .	32
7.6	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.)	34
8.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	37
9.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	39
10.	ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	41

1. INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY

- Plan ogólny gminy to nowy dokument, który zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje on na terenie całej gminy. Gmina musi go posiadać, by móc realizować politykę przestrzenną.
- Plan ogólny gminy to element mapy stref planistycznych w Polsce. Dzięki temu, że każda gmina sporządza swój plan ogólny według tych samych reguł, możliwe będzie zestawienie wszystkich planów w kraju na jednej wspólnej mapie. Będzie to fundament rozwoju planowania przestrzennego w skali całego kraju, jakiego dotychczas nie było.
- Plan ogólny wprowadza podział całej gminy na strefy planistyczne. Pokazuje on, jakie części gminy są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (stały pobyt ludzi), usługi czy działalności gospodarcze (produkcja) lub zieleni i rekreacja.
- Plan ogólny nie pozwala jeszcze na budowę budynków, nie określa ich architektonicznych parametrów. Decyduje jedynie, czy można zaplanować zabudowę i jakiego rodzaju może to być zabudowa.
- Każda strefa ma przypisane tereny o różnym przeznaczeniu, np. mieszkalnemu, usługowemu, gospodarczemu, komunikacyjnemu, rolniczemu, leśnemu itp. Dzięki temu wiadomo, jakie tereny mogą się pojawić później w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Położenie działki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) nie oznacza, że wszędzie będą mogły być realizowane budynki. Poza terenem zabudowy w strefie muszą się znaleźć jeszcze inne tereny, np.: komunikacji, zieleni, infrastruktury. Plan ogólny nie określa proporcji tych terenów w strefie, robi to dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Pozwolenie na budowę nadal będzie można uzyskać jedynie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.
- Dla działek położonych w wyznaczonym w planie ogólnym tzw. obszarze uzupełnienia zabudowy nadal będzie można ubiegać się o ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy dla nowych budynków. Dla pozostałych terenów uzyskanie takiej decyzji nie będzie możliwe.
- Plan ogólny określa maksymalną wysokość budynków, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej). Te zasady nazywają się gminnymi standardami urbanistycznymi. Podkreślenia wymaga fakt, że są to ustalenia maksymalne, co oznacza, że plan miejscowy będzie mógł ustalić mniejsze wartości (np. jeśli plan ogólny określa, że maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m to nie oznacza, że plan miejscowy nie będzie mógł ustalić mniejszych wartości).
- Zabudowania na działkach, które w planie ogólnym zostały objęte inną strefą niż dotychczas pełniona funkcja, pozostają w niezmienionej formie do czasu, aż właściciel nie zdecyduje o likwidacji lub zmianie przeznaczenia zabudowy. W takiej sytuacji zmiana będzie musiała być zgodna z planem miejscowym (a nie ogólnym).
- Plan jest tworzony na podstawie analiz i prognoz (sporządzanych zgodnie z przepisami i w oparciu o aktualne dane statystyczne). Od ich wyniku zależy np. ile mieszkań na terenie gminy potrzeba w przyszłości. Generalną zasadą jest, że wszystkie gminy muszą wyznaczać więcej terenów mieszkaniowych niż mają w chwili obecnej, ale od wyników obliczeń i analiz zależy, jak dużo tych terenów będzie można zagospodarować pod strefy wielofunkcyjne.
- Pomimo ustaleń planu ogólnego obowiązują nadal wszystkie inne przepisy odrębne, dotyczące m.in. ochrony gruntów rolnych, ochrony przed powodzią, ochrony przyrody, terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, ochroną konserwatorską itd.

- Na terenach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nic się nie zmienia, chyba że gmina przystąpi do zmiany planu – wtedy wymagane będzie zachowanie zgodności z planem ogólnym.
- Działki ewidencyjne, które mają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę, można zabudowywać niezależnie od ustaleń planu ogólnego.
- Złożenie wniosku lub uwagi do planu ogólnego nie oznacza ich automatycznego uwzględnienia. Ustalenia planu muszą wynikać z całościowej analizy uwarunkowań przestrzennych, społecznych i gospodarczych gminy, a wyznaczenie stref planistycznych odbywa się z uwzględnieniem rzeczywistego zapotrzebowania na rozwój zabudowy i racjonalnego gospodarowania przestrzenią w gminie.

2. WSTĘP

Obowiązek uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym w 2023 r. ze zmianami, w której ustalono, że obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bogdaniec, zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie jedynym aktem prawnym obowiązującym w całości na terenie gminy w odniesieniu do planowanego przeznaczenia terenów, będzie plan ogólny gminy, przy czym wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nadal zachowują moc.

Plan ogólny gminy stanowi nowy rodzaj aktu planowania przestrzennego i jest aktem prawa miejscowego, który zastępuje dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w roli dokumentu, z którym badana będzie zgodność nowo uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także nowo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przeznaczenie terenów w nowo uchwalanych miejscowych planach będzie musiało mieścić się w przeznaczeniu określonym w profilu funkcjonalnym strefy, zaś decyzje o warunkach zabudowy dla nowych budynków będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy, wskazanych w planie ogólnym gminy (art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy).

Określenie rodzajów terenów w profilu funkcjonalnym danej strefy planistycznej nie oznacza automatycznego nadania działkom przeznaczenia określonego w profilu strefy. Plan ogólny nie jest podstawą przy wydawaniu innych decyzji niż decyzji o warunkach zabudowy, zatem nie stanowi podstawy do uzyskania pozwolenia na budowę. Realizacja inwestycji budowanych nadal wymagać będzie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania terenu lub posiadania ważnej decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny gminy przedstawia przynależność gruntów do określonej strefy planistycznej. Poprzez zwięzłą formę oraz niewielką liczbę ustaleń, prowadzi do ujednolicenia sposobów wymiany informacji o przeznaczaniu terenu w skali kraju, a poprzez standaryzację, uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danych nieruchomości.

Część normatywna planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania granicznych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Należy podkreślić, że plan ogólny w takim samym stopniu wiąże ustalenia planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne. Rozwiązanie przewidziane w ustawie, prowadzi do przeciwdziałania niekontrolowanemu rozpraszaniu się zabudowy. Jednocześnie możliwości wyznaczania stref związanych z zabudową mieszkaniową zostały w przepisach ograniczone poprzez związanie ich z parametrami obliczeniowymi: zapotrzebowaniem na nową zabudowę oraz chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

Zgodnie z art. 13c ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Strefy planistyczne nie mogą na siebie nachodzić, nie mogą być łączone, a ich granice powinny się stykać z granicą opracowania planu lub z inną strefą. Granice wykorzystują przebieg innych granic obiektów przestrzennych, a w przypadkach, gdy posiadają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242), wyznaczono je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów.

Tabela 1: Zestawienie stref planistycznych, które mogą być określone planie ogólnym gminy
(źródło: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 1775))

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY BOGDANIEC

				urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Określając profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych gmina przyjmuje wszystkie tereny zawarte w profilu podstawowym strefy planistycznej oraz określa wybrane tereny z profilu dodatkowego, w ramach władztwa planistycznego gminy.

Podstawą wyznaczenia stref planistycznych w obrębie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów były dane pozyskane z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano również dane statystyki publicznej aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

W planie ogólnym Gminy Bogdaniec wyznaczono łącznie 673 stref planistycznych, obejmujących teren całej gminy. Strefy ściśle naśladują przeznaczenia terenów określone w studium oraz w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym gminy Bogdaniec

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydzielonych	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	8	10.0874	0.09
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	188	698.4176	6.25
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	324	413.2780	3.70
4	SU	strefa usługowa	47	78.6172	0.70
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	-	-	-
6	SP	strefa gospodarcza	9	43.9091	0.39
7	SR	strefa produkcji rolniczej	5	62.1736	0.56
8	SI	strefa infrastrukturalna	8	20.6001	0.18
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	25	26.2860	0.24
10	SC	strefa cmentarzy	4	2.5414	0.02
11	SG	strefa górnictwa	2	10.2517	0.09
12	SO	strefa otwarta	48	9749.0273	87.27
13	SK	strefa komunikacyjna	5	55.5988	0.50

Największy procentowy udział wśród wydzielonych stref zajmuje strefa otwarta. Jest to wynik obecnej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz pokrycia terenu, które w znacznym stopniu wpływają na sposób podziału przestrzeni. Strefa otwarta, obejmująca tereny niezabudowane, takie jak pola, łąki, lasy, wody, teren komunikacji, zieleni naturalnej czy tereny rekreacyjne, stanowi dużą część gminy. Związana jest z występowaniem na terenie gminy rozbudowanego przyrodniczego systemu obszarów chronionych, na który składają się: rezerваты przyrody, park krajobrazowy, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, użytek ekologiczny, pomniki przyrody oraz występowanie gleb o wysokiej przydatności rolniczej (II-III klasy bonitacyjnej). Wydzielone strefy otwarte wynikają z konieczności ochrony przestrzeni naturalnych oraz utrzymania równowagi między urbanizacją a środowiskiem, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniej przestrzeni do rozwoju infrastruktury.

Układ osadniczy gminy Bogdaniec jest silnie zdeterminowany przez uwarunkowania geomorfologiczne geologiczne i przyrodnicze, wynikające z kontrastu pomiędzy pradoliną Warty a wysoczyzną morenową oraz pasem skłonu pradoliny. Te trzy elementy krajobrazowe wyznaczają odmienne formy zabudowy, sposób jej organizacji i funkcjonowanie w strukturze powiązań komunikacyjnych z Gorzowem Wielkopolskim.

Pradolina Warty – zabudowa rozproszona i zagrodowa

W obrębie szerokiej pradoliny Warty, obejmującej północną część gminy, wykształcił się układ zabudowy o charakterze rozproszonym. Dominują tu pojedyncze siedliska zagrodowe i niewielkie grupy gospodarstw, rozmieszczone wzdłuż dawnych traktów biegnących równolegle do doliny lub na jej obrzeżach. Rozproszenie wynika z kilku czynników: dużej powierzchni gruntów rolnych, które wymagały znacznej przestrzeni do prowadzenia działalności gospodarczej, a także z obecności łąk i terenów wilgotnych ograniczających możliwość tworzenia zwartej zabudowy. Funkcjonalnie

zabudowa zagrodowa w pradolinie związana jest przede wszystkim z produkcją rolną i hodowlaną, a jej rozproszenie umożliwiało optymalne wykorzystanie przestrzeni rolniczej. Współcześnie wiele dawnych zagród ulega przekształceniu w funkcje mieszkalne, jednak ich rozproszony układ wciąż odróżnia dolinę od zwartego osadnictwa na wysoczyźnie. Komunikacyjnie dolina jest obsługiwana przez lokalne drogi wiejskie prowadzące ku głównym ciągom w stronę Gorzowa, co nadaje jej charakter peryferyjny, choć o rosnącej wartości rekreacyjnej.

Wysoczyzna morenowa – zabudowa zwarta

Północna część gminy, wzniesiona ponad pradolinę, charakteryzuje się układem zabudowy zwartej, koncentrującej się w historycznych wsiach o rzędownym lub ulicowym charakterze, takich jak Jenin czy Stanowice. Tutaj uwarunkowania terenowe – stabilne, suche grunty morenowe – sprzyjały tworzeniu osiedli o silnie zarysowanych centrach i regularnych ciągach zabudowy o charakterze folwarkowym, wzdłuż głównych dróg. Zwarty charakter zabudowy wysoczyzny ułatwiał organizację życia społecznego, obsługę komunikacyjną oraz rozwój funkcji usługowych. Obecnie te miejscowości stanowią główne ogniska suburbanizacji, przyjmując nową zabudowę jednorodzinną oraz częściowo wielorodzinną, która rozrasta się wzdłuż tras w kierunku Gorzowa Wielkopolskiego. Wysoczyzna to zatem rdzeń osadniczy gminy, w którym skupiają się także funkcje administracyjne i usługowe.

Pas skłonu pradoliny – strefa przejściowa i komunikacyjnie powiązana z Gorzowem Wielkopolskim

Szczególne znaczenie ma pas skłonu pradoliny, który pełni rolę łącznika pomiędzy doliną a wysoczyzną. Tutaj koncentrują się miejscowości o największej dynamice rozwojowej, takie jak Łupowo czy Bogdaniec. Położenie na stoku sprzyjało lokalizacji ciągów komunikacyjnych, które biegną równolegle do krawędzi doliny i prowadzą bezpośrednio do Gorzowa Wielkopolskiego. Strefa ta pełni dziś funkcję bufora i przestrzeni intensywnej suburbanizacji – zabudowa rozwija się wzdłuż osi drogowych, łącząc się funkcjonalnie z układem miejskim. Bliskość miasta oraz dobre skomunikowanie powodują, że miejscowości pasa skłonu stają się naturalnymi „sypialniami Gorzowa”, gdzie lokowana jest nowa zabudowa jednorodzinna, a także obiekty usługowe i gospodarcze obsługujące mieszkańców zarówno gminy, jak i aglomeracji. Funkcjonalnie pas skłonu ma więc charakter hybrydowy – z jednej strony zachowuje elementy wiejskiego krajobrazu, z drugiej – coraz silniej integruje się z systemem miejskim.

W efekcie układu urbanistycznego gminy wydzielono następujące strefy:

Strefa SW – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Zabudowa wielorodzinną, mimo że zajmuje w gminie Bogdaniec niewielki odsetek powierzchni (0,06%), odgrywa istotną rolę w kształtowaniu podmiejskiego charakteru miejscowości sąsiadujących z Gorzowem Wielkopolskim. Zlokalizowana została przede wszystkim w Bogdańcu, Jeninie, Stanowicach i Łupowie – czyli tam, gdzie istnieją najlepsze powiązania komunikacyjne z ośrodkiem miejskim, a także koncentracja usług publicznych i infrastruktury technicznej. W Bogdańcu zabudowa wielorodzinną uzupełnia historyczny układ wsi o nowe zespoły mieszkaniowe, które powstały w ostatnich dekadach jako odpowiedź na wzrost zapotrzebowania na mieszkania w rejonie gorzowskim. W Jeninie i Łupowie – miejscowościach pełniących funkcję sypialni Gorzowa – wielorodzinne budynki wielokondygnacyjne tworzą zwarte enklawy w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, co pozwala na zróżnicowanie struktury społecznej i przestrzennej.

W Stanowicach natomiast strefa ta wpisuje się w tradycję miejscowości o rozwiniętym układzie ulicowym, w którym nowe zespoły budynków wielorodzinnych pojawiają się przy głównych ciągach komunikacyjnych. Niewielka skala tej strefy jest wynikiem świadomej polityki gminy, która preferuje rozwój osiedli jednorodzinnych, natomiast zabudowę wielorodzinną traktuje jako uzupełnienie i alternatywę dla wybranych grup społecznych.

Strefa SJ – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

Strefa zabudowy jednorodzinnej zajmuje 775 ha, co czyni ją głównym obszarem rozwojowym w polityce przestrzennej. Obejmuje ona praktycznie wszystkie miejscowości gminy, w tym Bogdaniec, Chwałowice, Jasieniec, Jenin, Jeninie, Jeżyki, Krzyszczynę, Krzyszczynkę, Kwiatkowice, Lubczyno, Podjenin, Ractaw, Roszkowice, Stanowice, Wieprzyce, Włostów i Łupowo. Zabudowa jednorodzinna ma w gminie zróżnicowany charakter – od zwartej, ulicowej zabudowy w Bogdańcu i Jeninie po luźno rozrzucone domy w mniejszych wsiach, jak Jeżyki czy Roszkowice. Szczególnie silne procesy suburbanizacji występują w pasie miejscowości położonych bezpośrednio przy granicy Gorzowa Wlkp., czyli w Jeninie, Stanowicach i Łupowie. To właśnie tam powstają nowe osiedla o regularnym układzie działek, które przejmują funkcję mieszkaniową dla osób pracujących w mieście, ale preferujących wiejskie otoczenie. W pozostałych wsiach rozwój jednorodzinny ma bardziej naturalny i ewolucyjny charakter, związany z rozbudową istniejących siedlisk i uzupełnianiem luk w zabudowie. Strefa ta jest podstawą rozwoju demograficznego gminy, a równocześnie stanowi element równoważący presję zabudowy zagrodowej.

Strefa SZ – wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Zabudowa zagrodowa ma długą tradycję i stanowi istotny element krajobrazu kulturowego gminy Bogdaniec. Wyznaczona została we wszystkich głównych wsiach: Bogdańcu, Chwałowicach, Gostkowicach, Jasieńcu, Jeninie, Jeniniecu, Jeżykach, Krzyszczynie, Krzyszczynie, Kwiatkowicach, Lubczynie, Podjeninie, Ractawiu, Roszkowicach, Stanowicach, Wieprzycach, Włostowie i Łupowie. Są to tereny, gdzie funkcja mieszkaniowa łączy się z gospodarczą, a zagrody wciąż pełnią rolę aktywnych lub częściowo nieaktywnych gospodarstw rolnych. W wielu miejscowościach zabudowa zagrodowa wyznacza historyczny układ wsi o charakterze rzędownym lub owalnicowym, stanowiąc podstawowy element tożsamości przestrzennej. Obecnie część zagród ulega transformacji – gospodarstwa rolne są konsolidowane, a zabudowania często adaptowane do celów mieszkalnych lub usługowych. Strefa SZ pełni więc dwojaką funkcję: z jednej strony chroni tradycję osadniczą, z drugiej strony otwiera się na nowe formy użytkowania przestrzeni.

Strefa SU – usługowa

Strefy usługowe mają w gminie charakter rozproszony, obejmując Bogdaniec, Chwałowice, Jasieniec, Jenin, Jeninie, Jeżyki, Krzyszczynkę, Kwiatkowice, Lubczyno, Podjenin, Ractaw, Stanowice, Wieprzyce, Włostów i Łupowo. Ich rozmieszczenie odzwierciedla potrzebę zapewnienia dostępu do usług w każdej większej miejscowości. W Bogdańcu strefa ta obejmuje obiekty administracyjne i społeczne (urząd gminy, szkoła, ośrodek zdrowia), w Łupowie i Jeninie – nowoczesne obiekty handlowo-usługowe związane z obsługą mieszkańców strefy podmiejskiej Gorzowa, a w mniejszych wsiach – głównie usługi podstawowe, takie jak sklepy, świetlice czy punkty usługowe. Strefa ta odgrywa rolę integracyjną, zapewniając równowagę między funkcją mieszkaniową a obsługą codziennych potrzeb ludności.

Strefa SH – handlu wielkopowierzchniowego

Nie wyznaczono obszarów przeznaczonych pod handel wielkopowierzchniowy. Decyzja ta jest wynikiem bliskości Gorzowa Wielkopolskiego, który skupia centra handlowe i galerie. Polityka przestrzenna gminy świadomie unika lokalizacji dużych obiektów komercyjnych, aby nie konkurować z układem regionalnym i nie zakłócać równowagi w strukturze osadniczej.

Strefa SP – gospodarcza

Strefy gospodarcze wyznaczone zostały w Bogdańcu, Stanowicach, Wieprzycach i Łupowie. To tereny przeznaczone pod działalność przemysłową, produkcyjną i magazynową. Ze względu na ograniczoną powierzchnię ich rola polega na wspieraniu lokalnej przedsiębiorczości i tworzeniu miejsc pracy komplementarnych wobec dominujących funkcji mieszkaniowych. Największy potencjał gospodarczy posiada Łupowo, dzięki korzystnemu położeniu przy drodze wojewódzkiej i bliskości granicy miasta Gorzowa.

Strefa SR – produkcji rolniczej

Strefa produkcji rolniczej obejmuje Bogdaniec, Jeninie i Ractaw. Skupia się na terenach wyspecjalizowanych gospodarstwach wielkotowarowych, które wymagają nowoczesnej zabudowy – hal, magazynów, obiektów inwentarskich. W odróżnieniu od strefy zagrodowej, jej charakter jest bardziej produkcyjny i rynkowy. Choć niewielka, ta strefa ma znaczenie dla utrzymania rolniczej funkcji gminy.

Strefa SI – infrastrukturalna

Strefy infrastrukturalne zlokalizowane zostały w Podjeninie i Łupowie. Obejmują urządzenia techniczne, takie jak oczyszczalnie ścieków, stacje wodociągowe czy elementy sieci energetycznej. To strategiczne obszary warunkujące dalszy rozwój mieszkaniowy i gospodarczy, wymagające szczególnej ochrony przed zabudową kolidującą.

Strefa SN – zieleni i rekreacji

Strefa zieleni i rekreacji rozmieszczona jest w Bogdańcu, Chwałowicach, Jasieńcu, Jeninie, Jeniniecu, Jeżykach, Podjeninie, Ractawiu, Roszkowicach, Stanowicach i Łupowie. Są to głównie tereny parków, skwerów, placów zabaw oraz zieleni urządzonej. Odgrywają kluczową rolę w poprawie jakości życia mieszkańców, oferując przestrzeń do wypoczynku i integracji. W Bogdańcu i Łupowie pełnią funkcję lokalnych centrów rekreacyjnych, w mniejszych wsiach – punktów wspólnotowych, związanych z tradycją wiejskich parków i zieleńców.

Strefa SC – cmentarzy

Strefa cmentarzy zlokalizowana została w Bogdańcu, Chwałowicach, Jeniniecu, Podjeninie i Włostowie. Pełni funkcję sepulkralną i kulturową, stanowiąc przestrzeń pamięci i dziedzictwa historycznego. Cmentarze w gminie to zarówno nekropolie czynne, jak i zabytkowe, wymagające ochrony konserwatorskiej. Ich obecność wpisuje się w krajobraz kulturowy wsi.

Strefa SG – górnictwa

Strefy górnicze znajdują się w Krzyszczyńcu i Łupowie. Są to obszary związane z eksploatacją złóż kruszywa. Choć niewielkie pod względem powierzchni, wymagają specjalnego reżimu

planistycznego, zabezpieczającego interesy środowiskowe i porządek przestrzenny. Po zakończeniu eksploatacji mogą być sukcesywnie przekształcane w tereny rolnicze, leśne lub przyrodnicze.

Strefa SK – komunikacyjna

Strefy komunikacyjne zlokalizowane są w Bogdańcu, Jeninie, Wieprzycach i Łupowie. Koncentrują się wokół głównych korytarzy drogowych: drogi S3, dróg wojewódzkich oraz linii kolejowej. Zapewniają spójność układu transportowego gminy, a równocześnie wzmacniają powiązania z Gorzowem Wlkp. oraz sąsiednimi gminami. Ich rola strategiczna polega na tworzeniu ram dla pozostałych funkcji przestrzennych.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi zasad sporządzania planu ogólnego we wszystkich strefach możliwe jest utrzymanie i rozwój terenów ogrodów działkowych, komunikacji, infrastruktury, zieleni naturalnej lub urządzonej, lasu i wód. Zważywszy jednak na charakter w szczególności strefy otwartej, tereny, które znajdują się w tej strefie mogą być nadal zagospodarowane w sposób dotychczasowy.

Tereny usług zostały uwzględnione we wszystkich strefach, w których w profilu dodatkowym była taka możliwość. Oznacza to, że tereny działalności usługowej mogą być lokalizowane zarówno w strefach mieszkaniowych jak i usługowych i gospodarczych.

W planie ogólnym gminy Bogdaniec wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie, jak i planowane przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz częściowo – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy, a także luki w zabudowie. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także luki w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

Szczegółowa charakterystyka poszczególnych stref planistycznych określona została odrębnie dla każdej strefy planistycznej w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej, zawartej w katalogu stref planistycznych, umieszczonym w pliku danych przestrzennych, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych w zakresie terenów w profilu dodatkowym w obrębie poszczególnych strefy mogą różnić się od siebie, w zależności od istniejącego zagospodarowania lub planowanej charakterystyki, dla każdej strefy osobno.

4. MOŻLIWOŚCI WYZNACZANIA STREF OZNACZONYCH SYMBOLAMI SW – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, SJ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ, SZ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Zgodnie z art. 13d ustawy, określając strefy planistyczne oznaczone symbolami SW, SJ i SZ, organ kieruje się zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych w zależności od zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie. Zgodnie z tymi zasadami obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, określając stosunek tych wartości w ujęciu procentowym.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyraża się w liczbie mieszkańców. Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie ZAP = 1884 osoby. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 126% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 8 uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, 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. Oznacza to, że ilość powierzchni terenów objętych strefami wielofunkcyjnymi umożliwiającymi budowę nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej jest zależna od zapotrzebowania na nową zabudowę oraz od chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie określono dla stref planistycznych:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Z uwagi na uwarunkowania demograficzne, w tym spadek liczby ludności na obszarach wiejskich oraz proces starzenia się mieszkańców, a także z powodu postępujących przekształceń i konsolidacji gospodarstw rolnych, które skutkują ograniczeniem liczby indywidualnych gospodarstw rodzinnych, już na wstępie uznano, że chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową jest minimalna. Dodatkowo, obserwowane odchodzenie ludności od prowadzenia tradycyjnej gospodarki indywidualnej sprawia, że zapotrzebowanie na nowe siedliska rolnicze nie występuje. W konsekwencji, tereny zagród o najmniejszej szansie rozwojowej w kierunku rolnictwa oraz te, które już w swojej działalności odstąpiły od kontynuacji indywidualnej gospodarki rolnej umieszczono w strefie SJ (z zabudową jednorodzinną) umożliwiając zachowanie substancji budowlanej przy jednoczesnym zmianie profilu działalności na pozarolniczą. Natomiast szeroko dopuszcza się w planie rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych zostało uzyskane drogą analiz przestrzennych oraz przy wykorzystaniu aktualnych danych statystycznych. Aby odzwierciedlić w uzyskanych wynikach lokalny charakter zabudowy i jednocześnie spełnić wymogi przedstawione w art. 3, ust. 11 pkt 1-2 obowiązującego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, wykorzystano zestaw wskaźników:

- średni maksymalny procent zabudowy oraz średnia intensywność zabudowy,
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania nominalnie oraz w przeliczeniu na 1 mieszkańca,
- statystyki powierzchni działki budowlanej w gminie wyliczane metodą analiz przestrzennych.

Dane przestrzenne wygenerowane zostały na podstawie ewidencji gruntów i budynków, pozyskane z ustaleń obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z danych udostępnianych przez Główny Urząd Statystyczny. Obliczenie chłonności podzielono na cztery etapy. Procedura obliczeniowa została osobno przeprowadzona dla:

- terenów niezabudowanych dostępnych do zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach planistycznych oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na określeniu różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami aktualnie zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów działki ewidencyjne (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe, tereny chronione). Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całej gminy kształtował się na poziomie 45%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 379 ha).

Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (na podstawie danych GUS). Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Wynikiem stał się iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność i przeciętnej powierzchni użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

Tabela 3: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Bogdaniec

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m ²]	[osoby]	[%]
379,95	74 906	2319	123

Tabela 4: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie w podziale na strefy planistyczne oraz w zależności od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i planu ogólnego (w osobach)

Nazwa Strefy:	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach MPZP	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych poza MPZP i OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	59	287	1844	2190
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	0	0	5	5
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ	0	12	112	124
RAZEM	59	299	1961	2319

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 2319 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę związaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych. Prowadzi do wprowadzania proporcjonalności pomiędzy potrzebami rozwojowymi a podażą gruntów budowlanych w zabudowie mieszkaniowej.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych 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. W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP = 1884 osoby oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 2319 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 123% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

Wysoki stosunek zapotrzebowania do chłonności wynika przede wszystkim z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie, które obejmują znaczną ilość terenów mieszkaniowych a nie zostały dotychczas zabudowane.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

W planie ogólnym określa się obszary uzupełnienia zabudowy jako fakultatywne ustalenia planu ogólnego.

W planie ogólnym gminy Bogdaniec określono obszary uzupełnienia zabudowy w celu umożliwienia dalszego wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla działek objętych tymi obszarami. Podstawową funkcją obszaru uzupełnienia zabudowy jest agregacja, na terenach nie posiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy. Nieruchomość musi znajdować się na obszarze uzupełnienia zabudowy, jeśli ma mieć możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 1 ustawy) dla nowej zabudowy – jest to jeden z koniecznych warunków, które musi zaistnieć dla wydania decyzji.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729). W planie ogólnym gminy wykorzystano narzędzia dostarczone przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii – „Wtyczka APP2” do wyliczania obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnego z metodyką wyznaczania obszaru opisaną w ww. rozporządzeniu.

Wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy odbywa się w sposób obliczeniowy. Na podstawie §1 ust. 5 ww. rozporządzenia dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu. Jednocześnie, zgodnie z art. 13g ustawy w przypadku, gdy granica obszaru uzupełnienia zabudowy miała wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242) wyznaczono ją z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.

Tabela 5. Warunki wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie

Całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie obliczona na podstawie §1 ust. 1	Maksymalna całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie, o którą można poszerzyć granice obszaru uzupełnienia zabudowy o którym mowa w §1 ust. 5	Powierzchnia, o którą poszerzono obszar uzupełnienia zabudowy w gminie o którym mowa w §1 ust. 5
[ha]	[ha]	[ha]
368,3	106,9	82,27

Niższa wartość powierzchni, o którą poszerzono obszar uzupełnienia zabudowy określony w planie ogólnym gminy od maksymalnej całkowitej powierzchni obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie, o którą można poszerzyć granice obszaru uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w §1 ust. 5, oznacza, że warunek poszerzenia, o którym mowa w rozporządzeniu, został spełniony.

Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego również wyznaczono strefę uzupełnienia zabudowy. Wynika to z zasady przezorności: w przypadku, gdyby konkretny plan miejscowy uległ zaskarżeniu i został wskutek prawomocnego wyroku sądu administracyjnego uchylony, wówczas na terenach niezabudowanych istnieć będzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie wyłącza na tereny nieobjęte planami, tzn. nie zwiększa możliwości powiększenia terenów objętych obszarem uzupełnienia zabudowy na tych obszarach.

6. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Obligatoryjną częścią planu ogólnego są gminne standardy urbanistyczne, które obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminne standardy urbanistyczne zawarte są w danych przestrzennych planu ogólnego, które stanowią załącznik nr 1 do uchwały. Zgodnie art. 13e ustawy, w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obligatoryjnie:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu 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. poz. 2758);
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów szczegółowych wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Podstawą wyznaczenia gminnych standardów urbanistycznych jest obecny stan zagospodarowania przestrzeni i sposób jej wykorzystania, tak aby zasady kształtowania przestrzeni nie pozostawały sprzeczne z aktualnym stanem zagospodarowania. Ponadto istotna jest analiza ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które określają przeznaczenie terenu, zasady jego zagospodarowania, a także szczegółowe regulacje dotyczące zabudowy, infrastruktury, ochrony środowiska itp. Katalog stref planistycznych zawiera profile funkcjonalne i nieprzekraczalne parametry wielkości kubatury dla terenów objętych daną strefą planistyczną, które wiążące są na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, strefy usługowej, strefy gospodarczej, strefy produkcji rolniczej określone zostały wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Tabela 6: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym gminy Bogdaniec

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,7-2,4	40-60	12-14	30-50
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,0-1,2	40-60	10-11	30-50
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,2	50	15	30
strefa usługowa	1,5	50	12-16	30
strefa gospodarcza	2,0	80	12-15	20
strefa produkcji rolniczej	1,5	50	15	30
strefa infrastrukturalna	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	50
strefa cmentarzy	-	-	-	30
strefa górnictwa	-	-	-	-
strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

Przepisy ustawy pozwalają na ustanowienie w katalogu stref planistycznych dla stref infrastrukturalnej, zieleni i rekreacji oraz cmentarzy maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, natomiast w strefach górnictwa, otwartej i komunikacyjnej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W uchwalonym planie ogólnym gminy Bogdaniec nie zidentyfikowano faktycznych potrzeb wprowadzania regulacji w tym zakresie.

Wyznaczając parametry zabudowy i zagospodarowania terenów w strefach planistycznych bazowano na analizie przestrzennego obiektów kubaturowych na terenie gminy Bogdaniec oraz na istniejących bazach danych dotyczących zagospodarowania terenów, w szczególności warstwach ewidencji gruntów i budynków. Analizowane były szczegółowo: wysokość istniejącej zabudowy, stopień pokrycia działek powierzchnią biologicznie czynną, intensywność zabudowy. Na tej podstawie dobierane były parametry w taki sposób, aby nie zaburzyć w szczególności historycznych układów urbanistycznych. Ponadto dążono do tego, aby zachować akcenty krajobrazowe obiektów zabytkowych – kościołów, uwzględnić lokalizację oraz charakter obiektów zabytkowych, cennych obiektów architektonicznych, zachować panoramy widokowe, w szczególności od strony jezior i zbiorników wodnych, zachować przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Jednocześnie należy podkreślić, iż parametry te dobierano w taki

sposób, aby nie pomniejszały praw nabytych w postaci możliwości kształtowania zabudowy według parametrów zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry zawarte w gminnym katalogu stref planistycznych, co do zasady nie stoją w kolizji z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w tym zakresie nie wymuszają ich zmian.

W myśl przepisów ustawy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Wprowadzenie standardów dostępności infrastruktury społecznej wiąże się z obowiązkiem zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej, przez co rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach albo 3000 m poza miastami, od tych obiektów. Rozmieszczenie obiektów szkolnych i parków publicznych w pobliżu centrum oraz w głównych miejscowościach gminy wypełnia warunek dostępności infrastruktury społecznej w obrębie jej granic. Nie zachodzą zatem przesłanki do wprowadzania w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, ponieważ przepisy te, w stanie dzisiejszego i planowanego zagospodarowania gminy Bogdaniec, przy jej rozciągłości geograficznej, nie spotkałyby okoliczności, które mogłyby w jakikolwiek sposób regulować sposób wyznaczenia stref mieszkaniowych. Ewentualne wprowadzenie tych standardów mogłoby skutkować koniecznością reorganizacji lokalowej placówek oświatowych.

7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

7.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Rada Gminy Bogdaniec przyjęła Strategię rozwoju ponadlokalnego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Gorzowa Wielkopolskiego 2030 - uchwałą nr XXXVII.265.2022 podczas XXXVII sesji Rady Gminy, co miało miejsce w czerwcu 2022 roku (dokument został opublikowany 6 czerwca 2022 r.). Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Bogdaniec oparto na zasadzie zrównoważonego rozwoju przestrzennego, integrującego łąd przestrzenny, racjonalne gospodarowanie zasobami środowiskowymi oraz wykorzystanie potencjału turystyczno-rekreacyjnego regionu. Struktura przestrzenna gminy wyróżnia cztery podstawowe strefy funkcjonalne, różniące się dominującymi kierunkami użytkowania terenu oraz charakterem rozwoju.

Bogdaniec to jedna z gmin wiejskich MOF GW, znajdująca się w strefie bezpośrednich powiązań funkcjonalnych z Gorzowem Wielkopolskim. Pełni funkcję osiedleńczą i usługową niższego szczebla, wspierając główny ośrodek regionalny (Gorzów) poprzez obsługę ludności w zakresie podstawowych usług. W dokumencie diagnozy MOF podkreślono, że takie gminy jak Bogdaniec są częścią układu osadniczego, w którym procesy suburbanizacji i rozwoju mieszkaniowego postępują najszybciej (szczególnie w miejscowościach takich jak Jenin).

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Bogdaniec oparto na zasadzie zrównoważonego rozwoju, integrującego ochronę środowiska, wzmacnianie potencjału osadniczego oraz rozwój funkcji turystycznych i gospodarczych. Struktura przestrzenna gminy wyróżnia kilka kluczowych stref funkcjonalnych, zróżnicowanych pod względem intensywności zabudowy, dominujących funkcji oraz potencjału rozwojowego.

Pierwszą i centralną strefą funkcjonalną jest strefa usługowo-mieszkaniowa o charakterze lokalnego centrum, obejmująca miejscowość Bogdaniec, pełniącą funkcję administracyjną i usługową. Zakłada się tu kontynuację oraz umiarkowaną intensyfikację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rozwój usług publicznych, lokalnego handlu oraz działalności gospodarczej o niewielkiej uciążliwości. W ramach tej strefy podejmowane będą działania zmierzające do poprawy estetyki przestrzeni publicznych, rozwoju infrastruktury społecznej oraz wzmocnienia roli Bogdańca jako lokalnego ośrodka koordynującego funkcje osadnicze i usługowe gminy.

Drugą kategorię stanowi strefa wielofunkcyjna o przewadze funkcji rolniczo-osadniczych, obejmująca miejscowości takie jak Jenin, Jeninek, Krzyszczyńska, Lubczyno i Włostów. Obszary te przeznacza się na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach istniejących struktur osadniczych, z uwzględnieniem łąd przestrzennego i krajobrazowego. Utrzymanie i rozwój funkcji rolniczych wspierane będzie przez działania na rzecz modernizacji infrastruktury technicznej oraz zwiększania dostępności usług publicznych. W strefie tej przewiduje się również lokalizację niewielkich zakładów produkcyjnych oraz usługowych.

Trzecią wyróżnioną strefą jest strefa przyrodniczo-rekreacyjna, zlokalizowana wzdłuż doliny rzeczki Bogdanka oraz w otoczeniu kompleksów leśnych i zbiorników wodnych. Obszary te posiadają wysokie walory krajobrazowe i przyrodnicze, co czyni je szczególnie predysponowanymi do rozwoju

turystyki aktywnej, rekreacji oraz funkcji letniskowych. Planowane jest zachowanie i rozwój infrastruktury turystycznej (szlaki piesze i rowerowe, miejsca rekreacji) w zgodzie z zasadami ochrony środowiska. Strefa ta obejmuje również tereny objęte ochroną przyrody (np. w granicach obszarów Natura 2000), których wykorzystanie będzie regulowane zgodnie z obowiązującymi przepisami środowiskowymi.

Czwartą strefą jest strefa aktywności gospodarczej i infrastrukturalnej, położona głównie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 132 oraz w sąsiedztwie linii kolejowej nr 203. Tereny te stanowią istotny element struktury funkcjonalnej gminy, umożliwiając lokalizację inwestycji produkcyjnych, logistycznych i usługowych. Położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Gorzowa Wielkopolskiego oraz dobre skomunikowanie z drogami krajowymi i wojewódzkimi (m.in. S3, DK22) sprzyjają rozwojowi funkcji gospodarczych i mogą być istotnym czynnikiem wzmacniającym konkurencyjność gminy.

Polityka przestrzenna gminy Bogdaniec zmierza do integracji planowania przestrzennego z lokalnymi potrzebami mieszkańców oraz z dokumentami strategicznymi szczebla ponadlokalnego – w szczególności Strategią Rozwoju MOF Gorzowa Wielkopolskiego 2030. Szczególny nacisk położono na wspieranie zrównoważonego osadnictwa, rozwój usług lokalnych i społecznych, poprawę dostępności transportowej oraz ochronę zasobów przyrodniczych i krajobrazowych.

Polityka przestrzenna gminy Bogdaniec ukierunkowana jest na wzmacnianie istniejącej sieci osadniczej, integrację rozwoju przestrzennego z dziedzictwem kulturowym i walorami środowiska przyrodniczego oraz dostosowanie działań planistycznych do wytycznych dokumentów szczebla regionalnego i krajowego. Strategia nie przewiduje znaczącego zwiększenia powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę ponad aktualne potrzeby wynikające z prognoz demograficznych i gospodarczych. Plan ogólny gminy Bogdaniec powinien być spójny z podziałem funkcjonalnym określonym w Strategii, a przyjęte w nim strefy planistyczne będą odpowiadały przyjętym w Strategii kierunkom rozwoju, zapewniając zgodność działań planistycznych z długofalowymi celami rozwoju gminy.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego

Uchwałą nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. Sejmik Województwa Lubuskiego uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego. Na potrzeby planu ogólnego gminy Bogdaniec przeprowadzono analizę inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego. Teren gminy Bogdaniec obejmuje następujące zadania ponadlokalne realizujące cele publiczne:

Rozwój infrastruktury transportowej o znaczeniu ponadlokalnym

- Droga krajowa DK22 (Gorzów – Kostrzyn nad Odrą) przebiegająca przez teren gminy to główny korytarz transportowy o znaczeniu ponadlokalnym, stanowiący część infrastruktury wspierającej powiązania międzyregionalne i transgraniczne.
- Powiązania kolejowe wzdłuż linii Gorzów – Kostrzyn (linia kolejowa nr 203) – znaczenie regionalne i międzynarodowe, m.in. dla ruchu towarowego i pasażerskiego.

Współtworzenie struktur Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Gorzów Wlkp.

- Gmina Bogdaniec należy do MOF OW Gorzów Wlkp., co wiąże się z realizacją wspólnych celów w zakresie polityki przestrzennej, gospodarki wodno-ściekowej, transportu publicznego i dostępności komunikacyjnej, wspólnych działań w zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrodniczych, przeciwdziałania rozlewaniu się zabudowy (suburbanizacja).

Ochrona przyrody i krajobrazu

- Obszary objęte formami ochrony mają charakter celu publicznego o znaczeniu regionalnym – służą realizacji zadań ochrony dziedzictwa przyrodniczego.
- Zgodnie z zapisami dokumentów planistycznych, gmina uczestniczy w ochronie ciągłości systemu przyrodniczego województwa, w tym korytarzy ekologicznych.

Zadania związane z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową

- Gmina znajduje się w zlewni Odry i Noteci – zadania w zakresie gospodarowania wodami i ochrony zasobów wodnych mają wymiar ponadlokalny, zgodny z ustaleniami planów gospodarowania wodami.
- Melioracja i retencja – rozbudowa systemów małej retencji oraz ochrona użytków rolnych i lasów przed skutkami suszy oraz powodzi.

Inwestycje celu publicznego w energetyce i infrastrukturze technicznej

- Potencjał rozwoju odnawialnych źródeł energii (OZE), w tym energii wiatrowej i słonecznej – obszar gminy objęty jest zapisami umożliwiającymi lokalizację instalacji OZE o znaczeniu regionalnym.
- Przebiegające przez gminę linie elektroenergetyczne średnich i wysokich napięć pełnią funkcję infrastruktury krytycznej o znaczeniu ponadgminnym.

Turystyka i dziedzictwo kulturowe

- Gmina Bogdaniec, jako obszar o walorach kulturowych i przyrodniczych (muzeum w Bogdańcu, szlaki piesze i rowerowe), współtworzy sieć produktów turystycznych regionu.

Gmina Bogdaniec stanowi integralną część Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Gorzowa Wielkopolskiego (MOF GW), odgrywając istotną rolę w kształtowaniu jego struktury przestrzennej, osadniczej i gospodarczej. Położona w bezpośrednim sąsiedztwie Gorzowa Wielkopolskiego, gmina pełni funkcję zaplecza mieszkaniowego i rekreacyjnego dla mieszkańców miasta rdzeniowego, będąc równocześnie miejscem dynamicznego rozwoju budownictwa jednorodzinnego i suburbanizacji. Intensywne procesy osiedleńcze, szczególnie w miejscowościach takich jak Jenin, Jeninek i sam Bogdaniec, świadczą o rosnącym znaczeniu gminy jako przestrzeni uzupełniającej funkcje mieszkaniowe Gorzowa, przy zachowaniu walorów środowiskowych i krajobrazowych. W ramach MOF GW, Bogdaniec uczestniczy w realizacji wspólnych celów strategicznych dotyczących m.in. rozwoju infrastruktury technicznej i transportowej, ochrony środowiska, gospodarki wodno-ściekowej oraz wzmacniania dostępności usług publicznych.

Dodatkowo przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy Bogdaniec wskazywane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym:

- Położenie w Miejskim Obszarze Funkcjonalnym Gorzowa Wielkopolskiego - gmina Bogdaniec stanowi element MOF Gorzów Wlkp., co warunkuje prowadzenie spójnej polityki przestrzennej z miastem rdzeniowym. Wymagana jest integracja działań w zakresie transportu, osadnictwa, ochrony środowiska i usług publicznych.
- Obecność infrastruktury ponadlokalnej - przebieg drogi krajowej nr 22 (Berlin – Gorzów – Elbląg) – korytarz transportowy o znaczeniu krajowym i międzynarodowym oraz przebieg linii kolejowej nr 203 (Kostrzyn – Gorzów – Krzyż) – ma znaczenie dla ruchu pasażerskiego i towarowego.
- Ochrona systemu przyrodniczego - obszary leśne i doliny rzeczne jako elementy regionalnej struktury ekologicznej uwarunkowana przez częściowy zasięg obszarów Natura 2000 i konieczność ich zachowania a także wskazanie potrzeby zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych i minimalizacji barier antropogenicznych.
- Presja suburbanizacyjna - Gmina objęta silnymi procesami rozwoju mieszkaniowego w otoczeniu Gorzowa Wielkopolskiego. Wskazanie potrzeby przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią osadniczą. Rekomendacją planu jest koncentracja rozwoju wokół istniejących ośrodków (Bogdaniec, Jenin).
- Ochrona gruntów rolnych i potencjału produkcji rolnej - Bogdaniec leży na terenach o wysokiej przydatności rolniczej. Zaleca się w planie ochronę użytków rolnych przed niekontrolowaną urbanizacją.
- Możliwość rozwoju energetyki odnawialnej - tereny gminy wskazywane jako potencjalne lokalizacje dla farm wiatrowych i instalacji fotowoltaicznych z uwzględnieniem uwarunkowań krajobrazowych i środowiskowych.
- Zadania w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej – to obowiązki związane z ochroną zasobów wodnych, retencją i przeciwdziałaniem suszy oraz powodzi. Obowiązkowa jest koordynacja zamierzeń inwestycyjnych z planami gospodarowania wodami dla dorzecza Odry i Noteci.

- Rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych - wykorzystanie zasobów przyrodniczych i kulturowych gminy (lasy, doliny, zabytki, szlaki turystyczne) i wskazanie na potrzebę integracji lokalnej oferty z regionalnymi produktami turystycznymi.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego wskazano, iż podstawowym elementem struktury osadniczej i gospodarczej województwa są MOF Gorzowa Wielkopolskiego i Zielonej Góry. Ze względu na fakt, iż koncentrują one znaczącą część ogółu mieszkańców, potencjału gospodarczego i społecznego oraz zagospodarowania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, stan jej rozwoju w decydującym stopniu wpływa na możliwości i dynamikę rozwoju pozostałych części województwa. Nadrzędnym celem zagospodarowania województwa lubuskiego jest zbudowanie struktur funkcjonalno - przestrzennych podnoszących konkurencyjność regionu i jakość życia jego mieszkańców. Wskazano, iż rozwój i zagospodarowanie, których źródłem będą największe ośrodki miejskie województwa a stołeczne w szczególności, będzie przez nie generowany w pierwszej kolejności wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych, kreując pasma wysokiej aktywności społecznej i gospodarczej.

Gmina Bogdaniec pozostaje w silnym powiązaniu funkcjonalnym z Gorzowem Wielkopolskim, które pełni rolę najbliższego ośrodka wzrostu. Mieszkańcy Bogdanca korzystają z usług publicznych, których nie oferuje lokalny samorząd, takich jak szpital, szkoły wyższe i średnie, urzędy, sąd czy większe instytucje kultury i sportu. Dostępność tych funkcji w Gorzowie sprawia, że miasto to stanowi główny punkt odniesienia dla codziennego życia wielu mieszkańców gminy.

Na poziomie planu ogólnego gminy Bogdaniec realizacja celów z poziomu planu województwa jest możliwa poprzez uwzględnienie stref typowych dla ośrodków o znaczeniu lokalnym: strefy gospodarczej, strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną, strefy zabudowy zagrodowej, strefy usług, strefy otwartej. Ośrodki gminne, koncentrujące potencjał lokalny powinny oferować zróżnicowane możliwości w szczególności w zakresie usług lokalnych zdrowia, oświaty, administracji publicznej, a także działalności pozarolniczej kultury, gospodarki i sportu na poziomie gminnym. Tego rodzaju strefy znalazły się w planie ogólnym gminy, umożliwiając kontynuację i przyszłą realizację wymienionych funkcji.

7.3 Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy

Określając strefy planistyczne gmina bierze pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności zakazy lokalizowania zabudowy w obszarach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, wód, ziemi i krajobrazu.

Tabela 7. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy Bogdaniec

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	Rezerваты Przyrody: Bogdanieckie Grądy, Bogdanieckie Cisy, Dębowa Góra; Obszar Natura 2000: PLC080001 Ujście Warty, PLB320015 Ostoja Witnicko-Dębniańska, PLC080001 Ujście Warty; Obszar Chronionego Krajobrazu: Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty, Lasy Witnicko-Dzieduszyckie; 7 pomników przyrody w tym 8 tworów przyrody.	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	W obszarze Doliny Warty wyznaczono: - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego; - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat); - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat); - obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.	Uwzględniono w zakresie granic stref planistycznych. Obszary o szczególnym zagrożeniu powodzią raz na 100 lat oraz raz na 10 lat zostały włączone do strefy otwartej.
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165)	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Występuje 8 terenów na zboczach Pradoliny Noteci-Warty w rejonie miejscowości Jenin oraz Stanowice.	Tereny osuwisk nieaktywnych i okresowo aktywnych na terenach zabudowanych włączono do strefy wielofunkcyjnej, tereny osuwisk

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY BOGDANIEC

		aktywnych włączono do strefy otwartej.
e) strefy ochronne ujęć wody,	Nie występują	Dopuszczono rozwój w ramach stref infrastrukturalnych dla istniejących Stacji Uzdatnienia Wody.
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	1 aktualny obszar i teren górniczy w miejscowości Jeniniec.	Włączono do strefy górnictwa.
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	7 złóż w miejscowościach: Krzyszczynka, Łupowo, Ractaw, Stanowice. Piaski i żwiry.	Włączono do strefy otwartej.
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Zabytki wpisane do księgi A rejestru zabytków - 13 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 101 obiektów.	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę dominant krajobrazowych obiektów zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytków oraz osi widokowych w szczególności poprzez lokowanie kościołów w strefie usługowej i ustaleniu standardów urbanistycznych odpowiadających istniejącej zabudowie.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony: nie występują; Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na liniach kolejowych 203.	Tereny zamknięte w gminie włączono do strefy komunikacyjnej SK.
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY BOGDANIEC

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy występują grunty rolne klas II, III, IIIa, IIIb oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).	W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia planów miejscowych na podstawie planu ogólnego, znajdzie możliwość uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tylko w procedurze sporządzania miejscowych planów możliwe jest uzyskanie zgody lub odmowy w tym zakresie, zatem plan ogólny, poprzez swoje ustalenia, nie stoi na przeszkodzie przyszłym decyzjom gminy w tym zakresie. Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.	Nie występują	-

7.4 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) ustala, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które zrealizowane są poprzez zadania m. in.: organizacji i utrzymania infrastruktury technicznej gminy (gminne drogi, ulice, wodociągi, kanalizacja, utrzymywanie czystości, utylizacja odpadów komunalnych; komunalne budownictwo mieszkaniowe; transport zbiorowy, itp.) infrastruktury społecznej (ochrona zdrowia, pomoc społeczna, oświata, kultura, kultura fizyczna); lokalnego transportu publicznego. Na podstawie art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153).

W ramach katalogu stref planistycznych w planie ogólnym gminy ustalono profile podstawowe i dodatkowe, w ramach których możliwe będzie projektowanie nowych terenów o różnym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W katalogu stref planistycznych ustalono, zgodnie z profilami funkcjonalnymi strefy planistycznej podstawowym i dodatkowym, maksymalny możliwy udział terenów usług, terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej. We wszystkich strefach planistycznych, w których było możliwe uwzględnienie tych terenów, zostały one uwzględnione.

Wydzielona w planie ogólnym gminy strefa zieleni i rekreacji umożliwia lokalizowanie w jej obrębie wyodrębnionych terenów usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej. W tym zakresie, chociaż wymienione w profilu dodatkowym strefy, możliwe będzie realizowanie funkcji zgodnych z zaplanowanym przeznaczeniem strefy.

W planie ogólnym gminy wszystkie dotychczas funkcjonujące placówki, organizacje, budynki, budowle i urządzenia mają możliwość dalszego realizowania swoich podstawowych funkcji infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Strategia rozwoju gminy Bogdaniec nie przewiduje potrzeby zastosowania rezerwy terenowej pod nowe inwestycje, w zakresie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Po uwzględnieniu zakresu, projektu trybu sporządzania planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych, nie stwierdzono potrzeby wyznaczania szczególnych stref planistycznych dla realizacji ww. elementów infrastruktury i można będzie je realizować w ramach zaplanowanych stref.

7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów zawierają postulaty i zalecenia dotyczące zachowania krajobrazów dotychczas nieprzekształconych w wyniku działalności człowieka, jak i różnorodnych krajobrazów kulturowych. Wśród krajobrazów kulturowych ochronie podlegają zabytkowe centra miast, porolne krajobrazy mozaikowe, zabudowa wiejska np.: wielodrożnice i ulicówki. Specjalną kategorię stanowią obszary zabudowane wyróżniające się lokalną formą architektoniczną.

Zgodnie z uchwałą nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego na terenie gminy Bogdaniec zidentyfikowano 16 krajobrazów, z których 4 uzyskały statusu krajobrazu priorytetowego, dla których audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski z uwagi na to, iż położone są w całości lub części na obszarach chronionych w rozumieniu artykułu 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabela 8. Krajobrazy priorytetowe na terenie gminy Bogdaniec

Kod krajobrazu	Opis podtypu	Nazwa własna
08-315.33-125	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim	Nowiny Wielkie - Motylewo - Bogdaniec - Jenin - Łupowo
08-314.61-73	Wiejskie - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Obszar wiejski Ractaw – Lubno - Wysoka - Marwice
08-314.61-37	Leśne - z przewagą siedlisk lasowych	Lasy okolic Bogdańca
08-315.33-4	Systemy wód płynących	Dolina Warty

Rekomendacje wspólne dla krajobrazów:

- Zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi (np. wielodrożnicowych lub owalnicowych).
- Kontynuacja tradycyjnych form zabudowy i jej skali – unikanie dominant wysokościowych.
- Ograniczenie rozpraszania zabudowy poza istniejący układ osadniczy.
- Kształtowanie przestrzeni publicznych z poszanowaniem tożsamości krajobrazowej.
- Unikanie lokalizacji dużych obiektów kubaturowych (np. hal produkcyjnych) w eksponowanych miejscach.
- Zachowanie otwartych widoków wzdłuż dróg i osi dolinnych.
- Niedopuszczanie do intensywnej zabudowy na obrzeżach lasów.
- Zachowanie naturalnego przebiegu cieków i systemów wodnych w lasach.
- Zachowanie otwartego charakteru doliny i panoram widokowych.
- Ochrona terenów zalewowych i stref buforowych wzdłuż rzeki.
- Rewitalizacja zdegradowanych odcinków doliny, np. poprzez odtwarzanie ciągłości ekologicznej.

Wyznaczone strefy planistyczne w planie ogólnym gminy Bogdaniec uwzględniają rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla krajobrazów położonych w granicach obszarów chronionych poprzez nawiązanie do istniejących terenów zabudowanych i wyznaczanie nowych terenów w obrębie istniejącego zainwestowania. W planie ogólnym gminy tereny w granicach krajobrazów priorytetowych dla których sformułowane są rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym włączono do strefy otwartej w celu ochrony obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych oraz krajobrazowych przed niekontrolowaną ekspansją zabudowy zachowując integralność i naturalny charakter tych terenów. Należy podkreślić, iż wyznaczenie strefy otwartej nadal umożliwia wykorzystywanie terenów do celów rekreacyjnych, wypoczynkowych jako tereny: lasu, zieleni naturalnej, ogrodów działkowych, wód. Ponadto w strefie otwartej mogą znajdować się elementy infrastruktury transportowej oraz tereny związane z infrastrukturą techniczną. Wyznaczenie strefy otwartej pozwala na rozwój przestrzenny gminy nie narażając jednocześnie cennych terenów przyrodniczych na niekontrolowaną urbanizację.

7.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.)

Zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Opracowanie ekofizjograficzne do planu ogólnego gminy Bogdaniec, służące temu celowi, zostało sporządzone z zachowaniem wspomnianego przepisu ustawy prawo ochrony środowiska oraz zgodnie z zakresem i stopniem szczegółowości, określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298).

Rozwój przestrzenny gminy powinien zostać oparty o istniejące zasoby środowiska, które pomimo presji antropogenicznej zachowały wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe. Dalsze funkcjonowanie tych terenów w nie pogorszonym stanie – przede wszystkim dolin cieków wraz z biocenozami towarzyszącymi oraz terenów leśnych jest gwarantem zachowania równowagi ekologicznej w regionie.

Tereny leśne oraz dolina Warty wraz z terenami podmokłymi, zadrzewionymi i łąkami stanowią ostoje bioróżnorodności na terenie gminy oraz miejsce retencji wód, dlatego powinny zostać bezwzględnie zachowane i chronione przed zabudową. Tereny te stanowią korytarze ekologiczne, w obrębie których dochodzi do migracji gatunków roślin, zwierząt i grzybów, co w efekcie prowadzi do swobodnej wymiany genów oraz wzrostu bioróżnorodności ekosystemów w regionie. Należy uwzględniać w dokumentach planistycznych wymóg utrzymania ich w naturalnym stanie. Jako elementy warte zachowania należy także wskazać miedze, zieleń śródpolną, zieleń urządzoną, które tworzą lokalne ostoje bioróżnorodności oraz wspomagają procesy regeneracyjne powietrza. Wskazane tereny, budujące system przyrodniczy gminy, pełnią przede wszystkim funkcję środowiskotwórcze, ale również rekreacyjne.

Walory przyrodnicze i krajobrazowe predysponują znaczną część gminy do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej, w tym turystyki rowerowej oraz pieszej. O atrakcyjności gminy decydują malowniczo położona dolina Warty wraz z urozmaiconą pod kątem rzeźby strefą krawędziową, tereny leśne, a także walory kulturowe.

Dalszy rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych powinien przede wszystkim uwzględniać zachowanie istniejących walorów środowiska przyrodniczego. Wskazane jest ustanowienie strefy wolnej od zabudowy wzdłuż cieków i granicy lasu, aby chronić ich ekosystemy i zasoby naturalne. Istotnym aspektem jest również poprawa gospodarki wodno-ściekowej w celu minimalizacji negatywnego wpływu na środowisko wodne. Ostatecznie, rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej powinien być prowadzony w sposób zrównoważony, z poszanowaniem i ochroną środowiska naturalnego dla przyszłych pokoleń.

Gmina charakteryzuje się umiarkowanymi warunkami do rozwoju produkcji rolnej, co wynika w głównej mierze z budowy geologicznej obszaru. Główne działania na terenach rolniczych powinny zmierzać do prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej, w szczególności poprzez ochronę gleb przed erozją, wprowadzanie zadrzewień oraz stref ekotonowych wzdłuż cieków, ograniczających spływ substancji biogennych do wód powierzchniowych. Wskazane jest również zachowanie istniejącej

zieleni śródpolnej oraz licznych oczek wodnych, które stanowią schronienie dla wielu gatunków zwierząt, a także prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia retencji wód.

Można przypuszczać, że coraz więcej gruntów zostanie odłogowanych, a presja pod rozwój nowej zabudowy będzie się nasilać. Przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę w pierwszej kolejności powinno obejmować tereny sąsiadujące z istniejącymi zabudowaniami w formie uzupełnienia zabudowy oraz tereny rolne objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. We wszystkich przypadkach przeznaczanie gruntów rolnych na nierolnicze powinno odbywać się przy uwzględnieniu bonitacji gleb oraz ewentualnej wartości przyrodniczej siedlisk. Wskazane jest utrzymanie użytków zielonych w zasięgu dolin rzecznych, co w konsekwencji przyczyni się do utrzymywania funkcjonalności jako korytarze ekologiczne. W przypadku gruntów niższych klas nieprzydatnych rolniczo korzystne byłoby przeznaczenie ich na inne cele np. zalesienie, co zwiększyłoby retencję, poprawiłoby lokalny mikroklimat i mogłoby przeciwdziałać erozji gleb.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji związanych z pobytem ludzi powinny cechować się w szczególności korzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi, topoklimatycznym i bioklimatycznym oraz brakiem ograniczeń wynikających z uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych w możliwości kształtowania zabudowy. Nowa zabudowa powinna być realizowana w nawiązaniu architektonicznym do istniejącego układu urbanistycznego gminy. W szczególności należy unikać realizacji inwestycji na obszarach cennych przyrodniczo, terenach o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w strefach o większym nachyleniu. Wykluczone jest wkraczanie z zabudową w głąb terenów leśnych i zadrzewionych czy terenów łąkowo-bagiennych.

Warunki przyrodniczo-glebowe w gminie sprawiają, że jej podstawową funkcją jest produkcja rolnicza. Działalność gospodarcza koncentruje się głównie na mniejszych zakładach i warsztatach świadczących usługi oraz prowadzących działalność produkcyjną. W przypadku lokalizacji zabudowy usługowej, produkcyjnej czy magazynowo-składowej konieczne jest spełnienie wymogów dotyczących ochrony funkcji mieszkaniowych przed niekorzystnymi skutkami działalności oraz spełnienie wymogów techniczno-budowlanych stawianych tym budynkom. Inwestycje potencjalnie i znacząco oddziałujące na środowisko należy realizować wyłącznie pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska.

Do obszarów, których kształtowanie powinno przebiegać ze szczególnym uwzględnieniem realizowanej funkcji przyrodniczej, należą: dolina Warty (ciąg ekologiczny o znaczeniu krajowym), a także tereny leśne zbocza pradoliny, w tym o funkcji ochronnej, mające istotne znaczenie dla migracji ssaków. Warta z towarzyszącą roślinnością hydrofilną, łąkowo-łęgową porastającą jej brzegi oraz łąkami w jej dolinie stanowi ostoję dla wielu gatunków roślin i zwierząt, w tym chronionych, związanych z ekosystemami wodnymi i nadwodnymi. Obszary leśne wyróżniają się dużą różnorodnością gatunkową, kształtują warunki aerosanitarne gminy, a także pełnią funkcje ochronne i rekreacyjne. Ochrona tych obszarów przed intensywną zabudową i niewłaściwym użytkowaniem jest kluczowa dla zachowania ich ekologicznych wartości. O wysokiej randze tych terenów w gminie świadczy ich włączenie w skład obszarów chronionych, w tym obszarów Natura 2000.

Terenami o nieco mniejszym potencjale, jednak nadal pełniącymi funkcje przyrodnicze są tereny zieleni urządzonej – zespoły parkowe, aleje drzew oraz zieleń cmentarna. Stanowią one lokalne

ośrodki bioróżnorodności, wpływają pozytywnie na przewietrzanie terenów zabudowanych, przyczyniają się do zwiększenia retencji.

Na terenie gminy najważniejsze powiązania strukturalno-funkcjonalne realizowane są przez dolinę Warty i tereny leśne. Nie ulega wątpliwości, że zagospodarowanie tych terenów powinno być podporządkowane funkcji przyrodniczej poprzez ochronę przed antropopresją, zwłaszcza intensywnym zainwestowaniem.

Zasoby przyrodnicze oraz warunki fizjograficzne stwarzają nie tylko możliwości rozwoju gminy, ale wprowadzają również ograniczenia różnych funkcji, wynikające z rangi zasobów naturalnych oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych lub statusu prawnego zasobów przyrody. Do obszarów, których kształtowanie powinno przebiegać ze szczególnym uwzględnieniem realizowanej funkcji przyrodniczej, należą: dolina Drwęcy i jej dopływów oraz tereny leśne. Przepisy aktów regulujących funkcjonowanie obszarów chronionych powinny zostać szczegółowo przeanalizowane i w sposób odpowiedni uwzględnione podczas planowania inwestycji. Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają z pełnionych przez nie funkcji środowiskotwórczych. Wszelkie planowane inwestycje w ich pobliżu nie mogą zagrażać ich wartościom przyrodniczo-krajobrazowym. Ponadto należy mieć również na uwadze troskę o zachowanie istotnych siedlisk przyrodniczych występujących poza obszarami chronionymi prawnie, a także okazów flory i fauny objętych ochroną gatunkową.

8. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

W uzasadnieniu do uchwały w sprawie planu ogólnego przedstawia się wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie określa się według sposobu opisanego w rozporządzeniu 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. poz. 2758). Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Sporządzenie planu ogólnego gminy polega na wyznaczaniu stref planistycznych, w tym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową. Na podstawie przepisów art. 13 d, organ sporządzający plan ogólny dokonuje czynności obliczeniowych i sprawdzających, które prowadzą do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie. Parametr ten, wraz z chłonnością terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, limituje możliwość wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Im większe zapotrzebowanie i im mniejsza chłonność, tym większe możliwości wyznaczania stref mieszkaniowych i zagrodowych w planie ogólnym.

Opisany plan ma za zadanie zracjonalizowanie planowania zagospodarowania przestrzeni gminy oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy rozproszonej w gminie poprzez skierowanie ruchu budowlanego na tereny posiadające już opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dysponujące wolnymi terenami do zabudowy mieszkaniowej lub też w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy. Jest to zatem jeden z dwóch parametrów, obok chłonności terenów niezabudowanych, decydujących o możliwości wyznaczania nowych terenów zabudowanych w planie ogólnym gminy.

Obliczenia:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = 7 236 * 5% = 7 598 mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 231\,402\text{ m}^2$

3) prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 2044 r.

Wg GUS: $P_0 = 32,3\text{ m}^2$; $P_{-10} = 28,2\text{ m}^2$; $P_{-20} = 26,6\text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 40,5\text{ m}^2$;

wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 38,0\text{ m}^2$

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 7\,598 - (231\,402 / 40,5) = 1884\text{ osoby}$$

Liczba zapotrzebowania na zabudowę oznacza w praktyce limit nowych terenów, które gmina może przeznaczyć pod rozwój zabudowy w planie ogólnym i później w miejscowych planach. Wartość ta wynika z analizy demograficznej, chłonności istniejącej zabudowy oraz rezerw terenów budowlanych już wyznaczonych w obowiązujących mpzp i decyzjach administracyjnych. W efekcie wskazuje ona, ile faktycznie potrzeba powierzchni pod zabudowę mieszkaniową w przewidywanym okresie planistycznym, aby zapewnić zrównoważony rozwój i nie przeznaczać nadmiernych areatów gruntów rolnych czy przyrodniczo cennych. Jest to więc instrument ograniczający nadmierne rozlewanie się zabudowy, a zarazem podstawa do dalszego uszczegółowienia polityki przestrzennej w mpzp.

.

9. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzną uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego Gminy Bogdaniec stanowią dwa zestawy plansz:

- Plansza 1 - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:16 000,
- Plansza 2 - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:16 000.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich wizualizację stanowi plik w postaci elektronicznej (PDF).

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 20.09.2024 r. – zgodnie z Licencją nr GK.6640.1.38.2024_0801_P

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

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny - geometria granic pochodzi z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – CRFOP (<https://crfop.gdos.gov.pl>);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Wody Polskie (<https://wody.isok.gov.pl/>) oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych 10K;
- obszary gruntów zmeliorowanych – temat obszary gruntów zmeliorowanych nie został zgłoszony do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej; uzupełniono Bazą Danych Obiektów Topograficznych 10K
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – System Ostry Przeciwoświskowej;
- strefy ochronne ujęć wody – dane pochodzą z aktów powołujących; w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie ma tematu strefy ochronne ujęć wody;
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych – dane pochodzą z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w ewidencji zbiorów nie ma danych w tym temacie;
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – baza danych MIDAS;
- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych: Zasoby mineralne (<http://cbdgmapa.pgi.gov.pl>);
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej – nie występują w granicach gminy;

- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Obszary chronione, Rejestrowe zabytki nieruchomości (<https://usluga.zabytek.gov.pl>);
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują w granicach gminy;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne – dane pozyskano z Ośrodka Dokumentacji geodezyjnej i Kartograficznej oraz z odpowiednich decyzji resortowych;
- obszary ograniczonego użytkowania – nie występują w granicach gminy;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – dane pochodzą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują w granicach gminy;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne – dane pozyskano w bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków;
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – dane pozyskano z Główny Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z danych Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej;
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – dane pozyskano z ewidencji (<https://sipam.gov.pl/geoserver/SIPAM/wfs>).

10. ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Zestawienie zawiera spis poszczególnych stref oraz odpowiadających im terenów w profilu podstawowym i profilu dodatkowym, a także parametry zabudowy, określone w planie ogólnym gminy. Zestawienie ma charakter informacyjny i nie stanowi planu ogólnego (którym jest załącznik do niniejszej uchwały).

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SW

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	40.0	12.0	50.0
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	12.0	50.0
3SW - 4SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.4	60.0	14.0	30.0
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.4	60.0	14.0	30.0
6SW - 7SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.4	60.0	14.0	30.0
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1.2	50.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SJ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ - 6SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	50.0
8SJ - 11SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	50.0
13SJ - 17SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	50.0
20SJ - 22SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	50.0
24SJ - 47SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	50.0
50SJ - 57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	50.0
60SJ - 80SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	50.0
82SJ - 83SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	50.0
84SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	11.0	30.0
85SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
86SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	50.0

[illegible]

[illegible]

215SJ - 217SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
218SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	50.0
219SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	11.0	30.0
220SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
221SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0.0	60.0	11.0	30.0
222SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
226SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	11.0	30.0
227SJ - 228SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SZ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ - 42SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	50.0	15.0	30.0
44SZ - 90SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	50.0	15.0	30.0
92SZ - 115SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	50.0	15.0	30.0
117SZ - 207SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	50.0	15.0	30.0
209SZ - 282SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	50.0	15.0	30.0
284SZ - 290SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	50.0	15.0	30.0
291SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	15.0	30.0
292SZ - 328SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	50.0	15.0	30.0
330SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury	teren usług	1.2	50.0	15.0	30.0

	technicznej					
Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SU						
Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
2SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	18.0	30.0
3SU - 5SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
6SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	12.0	30.0
7SU - 9SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
10SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	16.0	30.0
11SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
12SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	16.0	30.0
13SU - 14SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
15SU - 19SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	16.0	30.0
20SU - 21SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
22SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej	1.5	50.0	12.0	30.0
23SU - 24SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	35.0	30.0
25SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
26SU - 27SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	16.0	30.0
29SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	16.0	30.0
30SU - 32SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
33SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	35.0	30.0

34SU - 36SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
37SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	30.0	30.0
38SU - 40SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	16.0	30.0
41SU - 45SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
46SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	12.0	30.0
48SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	30.0	20.0
49SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	20.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SP

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0
2SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	12.0	20.0
3SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	45.0	12.0	50.0
4SP - 5SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0
6SP - 8SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0
9SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	2.0	80.0	15.0	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SR

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SR - 4SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
5SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0.0	50.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI - 2SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0
3SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren produkcji, teren usług	0.7	40.0	30.0	20.0
4SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych		1.2	60.0	11.0	30.0
5SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren produkcji, teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0
6SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0
7SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych		0.4	30.0	5.0	20.0
9SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji	1.5	50.0	12.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SN

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN - 3SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
4SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				80.0
5SN - 6SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
8SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
10SN - 11SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
13SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
16SN - 17SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
18SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej				50.0
19SN - 20SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji				50.0
21SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	11.0	30.0
23SN - 25SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
26SN - 31SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SC

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC - 4SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30,0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SG

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SG - 2SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SO

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO - 4SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
7SO - 8SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
10SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
12SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
13SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren biogazowni, teren zieleni urządzonej				
14SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
15SO - 16SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
17SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej				
18SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
19SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej				
20SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
21SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
22SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
25SO - 32SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

34SO - 41SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
42SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej
43SO - 45SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
46SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
47SO - 48SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
49SO - 51SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
52SO - 54SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
55SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SK

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK - 5SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					