

# **PLAN OGÓLNY GMINY BONIEWO**



**UZASADNIENIE  
CZĘŚĆ TEKSTOWA**

**2026**





## SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	<b>WPROWADZENIE .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Podstawy prawne .....	3
1.2.	Zakres planu ogólnego gminy .....	3
1.3.	Podstawa formalna .....	4
<b>2.</b>	<b>UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM.....</b>	<b>5</b>
2.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	5
2.2.	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.....	12
2.3.	Formy ochrony przyrody.....	14
2.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	15
2.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	15
2.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	15
2.7.	Strefy ochronne ujęć wody .....	15
2.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	16
2.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....	16
2.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	16
2.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	16
2.12.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	16
2.12.1.	Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków .....	17
2.12.2.	Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków .....	17
2.12.3.	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków .....	17
2.12.4.	Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.....	17
2.12.5.	Dobra kultury współczesnej.....	17
2.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	17
2.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	18
2.15.	Obszary ograniczonego użytkowania.....	18
2.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	18
2.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	18
2.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	18
2.19.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	18
2.20.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	18
2.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	19
2.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	19
2.22.1.	Infrastruktura społeczna .....	19
2.22.2.	Infrastruktura transportowa.....	19
2.22.3.	Infrastruktura techniczna.....	19
2.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	20
2.24.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	21
2.24.1.	Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze .....	21



2.24.2.	Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru .....	24
2.24.3.	Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania.....	25
2.25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową .....	26
<b>3.</b>	<b>CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ .....</b>	<b>28</b>
<b>4.</b>	<b>PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH .....</b>	<b>31</b>
4.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).....	32
4.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) .....	32
4.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) .....	33
4.4.	Strefa usługowa (SU).....	33
4.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH).....	33
4.6.	Strefa gospodarcza (SP) .....	33
4.7.	Strefa produkcji rolniczej (SR).....	33
4.8.	Strefa infrastrukturalna (SI).....	34
4.9.	Strefa zieleni i rekreacji (SN) .....	34
4.10.	Strefa cmentarzy (SC).....	34
4.11.	Strefa górnictwa (SG) .....	34
4.12.	Strefa otwarta (SO) .....	34
4.13.	Strefa komunikacyjna (SK) .....	35
<b>5.</b>	<b>PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY .....</b>	<b>35</b>
<b>6.</b>	<b>PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ .....</b>	<b>36</b>



## 1. WPROWADZENIE

### 1.1. Podstawy prawne

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) podstawowym aktem planowania przestrzennego sporządzonym dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, jest plan ogólny gminy.

Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego, stanowiącym podstawę dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ustalania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacji celu publicznego.

### 1.2. Zakres planu ogólnego gminy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 w planie ogólnym gminy Boniewo określono strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełniania zabudowy.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym gminy Boniewo podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),**
- **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),**
- **Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),**
- **Strefa usługowa (SU),**
- **Strefa gospodarcza (SP),**
- **Strefa produkcji rolniczej (SR),**
- **Strefa infrastrukturalna (SI),**
- **Strefa zieleni i rekreacji (SN),**
- **Strefa cmentarzy (SC),**
- **Strefa otwarta (SO).**

W planie ogólnym gminy Boniewo nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefy górnictwa (SG) oraz strefy komunikacyjnej (SK).

W myśl przepisów art. 13b ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
  - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
  - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
  - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
  - e) strefy ochronne ujęć wody,
  - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
  - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
  - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
  - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,



- 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 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
  - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
  - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
  - m) obszary ograniczonego użytkowania,
  - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
  - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
  - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
  - q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - r) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
  - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
  - 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
  - 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;
  - 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13h wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego gminy Boniewo zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn 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;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego gminy Boniewo stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3.

### **1.3. Podstawa formalna**

Projekt planu ogólnego gminy Boniewo sporządzony został na podstawie Uchwały Nr III/18/24 Rady Gminy Boniewo z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Boniewo.

Plan ogólny gminy Boniewo sporządzony został w trybie określonym w art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami).



## 2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM

### 2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia Rozwoju Gminy Boniewo na lata 2025-2034, przyjęta Uchwałą nr IX/72/25 Rady Gminy Boniewo z dnia 28 marca 2025 r., określa następujące ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie:

#### 1) Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu:

- zachowanie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych,
- utrzymanie różnorodności biologicznej,
- przeciwdziałanie rozlewaniu się zabudowy,
- wsparcie rozwoju błękitno-zielonej infrastruktury, w szczególności poprzez ustalanie racjonalnych wskaźników w zakresie powierzchni biologicznie czynnej w dokumentach planistycznych, zapewnienie i egzekwowanie odpowiedniej retencji oraz wykorzystanie istniejącej przestrzeni i obiektów do jej rozwoju,
- dążenie do realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz istniejących i projektowanych zespołów zabudowy,
- ochrona wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunikacyjnego i bytowego poprzez kontrole stanu technicznego instalacji kanalizacji sanitarnej i burzowej, konserwacje urządzeń do separacji substancji ropopochodnych i osadników piaskowych, itp.
- ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł rolniczych, poprzez wdrożenie i przestrzeganie zasad Dobrej Praktyki Rolniczej, np. nawożenie, składowanie nawozów i kiszzonek w pobliżu cieków.
- podejmowanie działań, mających na celu zwiększenie retencji wodnej na terenach rolniczych, leśnych i zurbanizowanych poprzez: prawidłowe użytkowanie rolnicze gleb, prowadzenie prac przeciwerozrywnych, tworzenie stref buforowych wzdłuż cieków, ochronę i odtwarzanie oczek wodnych i mokradeł, retencjonowanie wody w już istniejących zbiornikach i rowach oraz zachęcanie do wykonywania nowych zbiorników wodnych.
- wykorzystanie głównych zbiorników wodnych do funkcji związanych z turystyką, rekreacją oraz sportem, z zachowaniem poszanowania środowiska przyrodniczego,
- wykorzystanie obszarów zielonych do celów turystycznych i rekreacyjnych poprzez budowę ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych, budowę i utrzymanie infrastruktury rekreacyjnej,
- ochrona terenów rekreacyjnych i wypoczynku, lasów i terenów zielonych przed zabudową związaną z uciążliwą działalnością gospodarczą (zakłady przemysłowe, magazynowe i usługowe),
- nadanie funkcji edukacyjnej nowym i istniejącym obszarom zielonym oraz elementom zielono-błękitnej infrastruktury,
- ochrona powietrza i zapobieganie przekraczaniu poziomów dopuszczalnych stężeń substancji szkodliwych w powietrzu poprzez działania termomodernizacyjne, wprowadzanie do celów grzewczych urządzeń o wysokiej sprawności energetycznej, rozwój zielonej energii i ograniczanie niskiej emisji wynikającej z ruchu
- samochodowego,
- rozwój gospodarki o obiegu zamkniętym.



W celu ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu, w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych.

**2) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- zachowanie dziedzictwa kulturowego w stanie umożliwiającym jego przetrwanie dla przyszłych pokoleń,
- objęcie ochroną zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony dziedzictwa kulturowego,
- harmonijne kształtowane krajobrazu kulturowego,
- dbałości o integralność zabytkowych struktur urbanistycznych i ruralistycznych
- ochrona różnorodności i wielokulturowości dziedzictwa kulturowego regionu i dóbr kultury współczesnej.
- przystosowanie zachowanych założeń i obiektów, które utraciły swoje pierwotne funkcje, do nowych, współczesnych potrzeb, z uwzględnieniem wymogów w zakresie ich dostępności dla osób ze specjalnymi potrzebami oraz - w miarę możliwości - wykorzystujących rozwiązania w zakresie efektywności energetycznej oraz rozwiązania w zakresie adaptacji do zmian klimatu (zatrzymanie wód opadowych, przepuszczalność terenu, ogrody deszczowe i inne),
- restauracja i modernizacja techniczna obiektów zabytkowych zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów, służącej jednocześnie rozwojowi gospodarczemu i włączeniu społecznemu,
- podporządkowanie nowej zabudowy historycznej kompozycji przestrzennej,
- podnoszenie walorów użytkowych oraz komercjalizacja funkcji turystycznej, z wykorzystaniem zasobu historycznego jako istotnego komponentu.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym historycznych układów przestrzennych i obiektów zabytkowych.

**3) Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej:**

- utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej i form zabudowy, z możliwością jej uzupełnienia,
- kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych,
- utrzymanie dominującej formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej indywidualnie i w zorganizowanych zespołach mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem kontroli nad charakterem zabudowy, jej intensywnością oraz rozdrobnieniem podziałów ewidencyjnych,
- wyznaczanie zróżnicowanych standardów zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w dostosowaniu do charakteru miejsca – z uwzględnieniem potrzeby zapewnienia dostępności do usług społecznych (przedszkola, szkoły, place zabaw, zielen publiczna, usługi sportu, rekreacji i turystyki),



- kształtowanie nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej w oparciu o układ komunikacyjny o parametrach dostosowanych do intensywności zabudowy i zapewniający przepustowość w skali lokalnej i ponadlokalnej,
- zachowanie, ochrona przed zainwestowaniem i wykorzystanie zasobów w postaci gleb wysokiej jakości i przydatności rolniczej,
- utrzymanie zwartych kompleksów użytków rolnych i zielonych z zadrzewieniami śródpolnymi oraz otuliną biologiczną cieków wodnych,
- ograniczenie negatywnego wpływu kluczowych inwestycji celu publicznego na zabudowę mieszkaniową, środowisko i krajobraz,
- uwzględnienie planowanych inwestycji ponadlokalnych (regionalnych, krajowych) w polityce przestrzennej Gminy Boniewo,
- stosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających oddziaływanie planowanych inwestycji poza granice przekształcanego lub zagospodarowywanego terenu,
- przeciwdziałanie konfliktom przestrzennym poprzez zachowanie równowagi pomiędzy dostępnością usług, lokalizacji terenów działalności gospodarczej i terenów produkcyjnych a uciążliwością ich oddziaływania na tereny sąsiednie,
- nawiązanie gabarytami, powierzchnią zabudowy i stylem architektonicznym nowych i przebudowywanych obiektów do istniejącej zabudowy występującej na danym obszarze, w szczególności w obszarze zabytkowej zabudowy,
- podnoszenie dostępności terenów i obiektów usługowych dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- wsparcie dla rozwoju odnawialnych źródeł energii.

W planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w oparciu o kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boniewo, które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Boniewo, wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.

#### **4) Zasady lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pod pojęciem handlu wielkopowierzchniowego rozumie się handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Jego lokalizacja jest regulowana w Planie Ogólnym poprzez wskazanie strefy handlu wielkopowierzchniowego oraz konieczność sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku potrzeby realizacji tego obiektu. Plan miejscowy sporządza się wtedy dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu.

Na obszarze gminy Boniewo nie planuje się lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z tego względu nie ustala się zasad i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w zakresie ich lokalizacji

W gminie Boniewo nie występują obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;



Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w planie ogólnym gminy, a następnie ich realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

W planie ogólnym gminy Boniewo nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH).

#### **5) Zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pod pojęciem inwestycji celu publicznego należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, m.in.:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania lub ich wykorzystania w instalacji odnawialnego źródła energii wytwarzającej biogaz w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii,
- budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- budowa, utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także ustanowienie strefy ochronnej terenu zamkniętego, w tym wynikające z umów lub porozumień międzynarodowych, a także na potrzeby ochrony granicy państwowej lub zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich,
- poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictwem,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej,
- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
- wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne przestrzenie i obiekty: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa.

W przypadku lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego na terenie Gminy przyjmuje się w szczególności:

- ograniczenie negatywnego wpływu kluczowych inwestycji celu publicznego na zabudowę mieszkaniową, środowisko i krajobraz,
- lokalizowanie kluczowych inwestycji celu publicznego poza obszarami chronionymi, glebami wysokiej przydatności rolniczej i terenami leśnymi,
- uwzględnienie planowanych inwestycji ponadlokalnych (regionalnych, krajowych) w polityce przestrzennej Gminy,
- stosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających oddziaływanie planowanych



- inwestycji poza granice przekształcanego lub zagospodarowywanego terenu,
- wykorzystanie istniejącej infrastruktury do realizacji inwestycji celu publicznego.

W planie ogólnym gminy Boniewo w zasięgu poszczególnych stref planistycznych uwzględniono możliwość realizacji planowanych inwestycji celu publicznego.

#### **6) Kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej**

W zakresie transportu i komunikacji:

- zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej poprzez rozwój układu drogowego, komunikacji zbiorowej, infrastruktury pieszo-rowerowej, węzłów komunikacyjnych,
- dążenie do ograniczenia ruchu indywidualnych pojazdów samochodowych, szczególnie na obszarach o dużych walorach przyrodniczych i dużej wrażliwości środowiska na czynniki antropopresyjne,
- wyznaczanie w dokumentach planistycznych dróg o szerokości zapewniającej możliwość wykonania wszystkich niezbędnych do prawidłowego wykorzystania drogi elementów, jak chodniki, parkingi, ciągi rowerowe,
- budowa ścieżek rowerowych poprawiających dostępność i obsługę komunikacyjną sołectw poprzez stworzenie ciągłego systemu komunikacji rowerowej,

W zakresie infrastruktury technicznej i społecznej:

- kreowanie połączeń pomiędzy zabudową mieszkaniową a infrastrukturą społeczną oraz dążenie do poprawy dostępności infrastruktury społecznej i technicznej.
- dalszy rozwój systemów infrastruktury technicznej, w tym wodno-kanalizacyjnej, będącej podstawą do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z działalnością gospodarczą,
- wyposażenie terenów w sprawny system odprowadzania i utylizacji ścieków, niezbędny przy wysokim stopniu zwodociągowania,
- utrzymywanie i poprawa jakości usług o charakterze publicznym (szkoły, przedszkola, instytucje kultury, obiekty sportowe), w tym bazy infrastrukturalnej oraz rozwój systemu opieki nad osobami ze szczególnymi potrzebami,
- kształtowanie centralnych przestrzeni publicznych w poszczególnych wsiach umożliwiających aktywność społeczną, budowę oraz umacnianie więzi społecznych i budowanie lokalnej tożsamości,
- rozwój błękitno-zielonej infrastruktury oraz zapewnienie odpowiedniej retencji (powierzchnia biologicznie czynna, budowa zbiorników na deszczówkę z terenów utwardzonych w celu wtórnego wykorzystania),
- tworzenie warunków dla lokalizacji instalacji urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii na poziomie aktów planistycznych (plan ogólny, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego).

W planie ogólnym gminy Boniewo dla dróg powiatowych wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI), uwzględniono również przebieg sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) w zasięgu stref ochronnych, stref kontrolowanych czy stref bezpieczeństwa, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.



**7) Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW**

Urządzenia wytwarzające energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW powinny być lokalizowane na gruntach klasy IV lub V i nie mogą wpływać na poszerzenie obszaru stref ochronnych, które związane są z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu oraz użytkowaniu terenu poza granicami wyznaczonego obszaru. W przypadku lokalizacji takich urządzeń wyznacza się następujące zasady:

- stosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających oddziaływanie planowanych inwestycji poza granice przekształcanego lub zagospodarowywanego terenu,
- lokalizowanie ośrodków produkcyjnych i infrastruktury technicznej (w tym odnawialnych źródeł energii) na terenach ściśle określonych, z uwzględnieniem istniejących form ochrony przyrody oraz z zachowaniem bezpiecznej strefy ochronnej od zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- dbałość o relacje funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi,
- podejmowanie działań powstrzymujących znaczne przeobrażenie krajobrazu kulturowego,
- w granicach stref ochronnych dla elektrowni fotowoltaicznych wszelkie przedsięwzięcia nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska,
- wyłącza się obszary chronionego krajobrazu z lokalizowania elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

W planie ogólnym gminy Boniewo dla wybranych stref otwartych (SO), w ramach profilu dodatkowego, dopuszczono możliwość ustalenia przeznaczenia terenów elektrowni słonecznych.

**8) Zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko**

Do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się te przedsięwzięcia, które zostały określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w podziale na przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz te mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenie Gminy Boniewo należy uwzględnić:

- lokalizację w miejscach, które nie naruszają funkcjonowania korytarzy ekologicznych, obszarów chronionych oraz nie przyczyniają się do niszczenia siedlisk gatunków występujących w Gminie,
- rozmieszczenie form ochrony przyrody, ograniczenia wynikające z uchwał je powołujących, planów ochrony tych obszarów oraz aktów prawa miejscowego,
- realizację działań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą możliwych negatywnych oddziaływań na środowisko
- przeprowadzenie indywidualnej procedury badania wpływu przedsięwzięcia na środowisko w ramach oceny oddziaływania na środowisko na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ze względu na brak podstaw prawnych w planie ogólnym gminy Boniewo nie określono zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia



dotyczące możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**9) Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

- kontynuacja rolniczego sposobu użytkowania terenów, szczególnie w obrębie zwartych kompleksów gleb o wysokiej jakości i przydatności rolniczej,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy w celu ochrony kompleksów rolnych i leśnych,
- zachowanie korytarzy ekologicznych oraz siedlisk gatunków chronionych i zagrożonych,
- kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową na wsiach,
- utrzymanie zwartych kompleksów użytków rolnych i zielonych z zadrzewieniami śródpolnymi,
- zalesianie gruntów najsłabszych, nieużytków i gruntów rolniczo nieprzydatnych,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej, poprzez właściwy dobór upraw dostosowanych do warunków środowiskowych, wykorzystanie potencjału produkcyjnego trwałych użytków zielonych dla produkcji zwierzęcej, racjonalne stosowanie nawożenia i środków ochrony roślin,
- zwiększanie opłacalności produkcji rolnej, poprzez polepszanie struktury gospodarstw rolnych, wprowadzanie nowych technologii i innowacji, inwestycje we wzrost produktywności, rozwijanie współpracy rolników między sobą i branżą przetwórstwa, rozwój rynków lokalnych i targowisk.

W planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczono strefy planistyczne uwzględniające możliwość rozwoju rolnictwa, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO). W granicach lasów wyznaczono natomiast wyłącznie strefy otwarte (SO).

**10) Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji w Gminie Boniewo wyznaczony został na podstawie Programu Rewitalizacji dla Gminy Boniewo na lata 2017-2023, który uchwalono na mocy Uchwały nr XXIX/192/18 Rady Gminy Boniewo z dnia 14 maja 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji dla Gminy Boniewo na lata 2017-2023. Główne zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, w zakresie obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, powinny uwzględniać:

- określenie rozwiązań planistycznych zgodnie z założeniami gminnego programu rewitalizacji,
- utrzymanie i kontynuację istniejącej struktury przestrzennej i form zabudowy z możliwością jej uzupełnienia,
- przywrócenie estetyki i funkcjonalności obszarów zdegradowanych,
- utworzenie wielofunkcyjnych przestrzeni publicznych,
- zwiększenie dostępności do terenów zieleni oraz terenów rekreacyjnych,
- współpracę z instytucjami naukowymi i ekspertami w celu opracowania innowacyjnych rozwiązań technicznych i projektowych dla obszarów zdegradowanych.

Rada Gminy Boniewo nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.



Na terenie Gminy Boniewo nie występują ponadto obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

## **2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego**

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego, przyjęty Uchwałą nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r., określa następujące kierunki dla południowej strefy polityki przestrzennej, w której znajduje się Gmina Boniewo, w zakresie:

- 1) ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego (utworzenie Pałuckiego Parku Krajobrazowego, objęcie ochroną prawną całej doliny Noteci, włączenie do sieci ekologicznej NATURA 2000 Jeziora Gopło, rekultywację wód zdegradowanych jezior, w szczególności: Borzymowskiego, Chodeckiego, Lubieńskiego, Mogileńskiego, Ostrowieckiego, Pakoskiego, Szydłowskiego, Tonowskiego, Wolickiego, Ziolo oraz Żnińskiego Dużego i Małego, uporządkowanie gospodarki ściekowej, w szczególności w zlewni rzeki Wełny i w zlewni górnej Noteci, ochronę terenów zalewowych zagrożonych powodzią, zwłaszcza w dolinie Noteci, rozbudowę systemów kanalizacji sanitarnej w szczególności na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych, retencję wód i melioracje dla uregulowania stosunków wodnych na obszarach zagrożonych deficytem wody, w szczególności na Pojezierzu Kujawskim i Równinie Inowrocławskiej, wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, w szczególności na bezleśnych obszarach Równiny Inowrocławskiej oraz wokół zbiorników wodnych na terenie całej strefy) – w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów oraz w zasięgu korytarzy ekologicznych w planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ochrony i kształtowania środowiska kulturowego (rewaloryzację historycznych układów urbanistycznych miast: Kcyni, Żnina, Janowca Wielkopolskiego, Pakości, Inowrocławia, Kruszwicy, Strzelna, Mogilna, Radziejowa, Piotrkowa Kujawskiego, Lubrańca, Izbicy Kujawskiej, Gniewkowa i Chodcza oraz miejscowości, które utraciły prawa miejskie: Kwieciszewa, Wylatowa, Gębie, Żernik, Gąsawy, Rogowa i Osiecin, wspieranie działań konserwatorskich dla zachowania obiektów sakralnych oraz zespołów dworsko-parkowych, ochronę dziedzictwa kulturowego związanego z okresem piastowskim, utrzymanie lub adaptacja do nowych funkcji pozostałości zamków w Kruszwicy i Wenecji, objęcie ochroną prawną w formie rezerwatu kultury: osiedla obronnego z okresu kultury łużyckiej w Biskupinie, grobowców kujawskich" w Sarnowie i Wietrzychowicach, zespołu pałacowo-parkowego w Lubostroniu, zespołu sakralnego z kompleksem pałacowo-parkowym w Kościelisku Kujawskim, ruin zamku w Wenecji (koło Żnina) oraz układów urbanistycznych miast: Inowrocławia, Kcyni, Kruszwicy, Mogilna, Pakości, Radziejowa, Strzelna i Żnina, utworzenie następujących parków kulturowych: chodeckiego, Doliny Zgłowiączki, gniewkowskiego, izbickiego, kcyńskiego, kłóbskiego, mogileńsko-kruszwickiego, orzelskiego, pałuckiego, Pieranie, radziejowskiego, Sarnowskiego, wietrzychowickiego i żnińskiego) – w planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym obiektów zabytkowych;
- 3) gospodarki turystycznej (postuluje się: uporządkowanie istniejącego zainwestowania i poprawa standardu zagospodarowania turystycznego w rejonie Przyjeziera, wykreowanie produktu turystycznego wykorzystującego walory kulturowo-przyrodnicze Kruszwicy i Nadgoplańskiego Parku Tysiąclecia, dążenie do realizacji zagospodarowania turystycznego



gmin atrakcyjnych, lecz dotąd niedostatecznie zainwestowanych turystycznie – Żnin, Gąsawa, Boniewo, Kruszwica, Chocień, Chodecz, Izbica Kujawska, Topólka, Piotrków Kujawski i Jeziora Wielkie, upowszechnianie idei agroturystyki w gminach: Boniewo, Gąsawa, Żnin, Kruszwica, Bytoń, Piotrków Kujawski, Topólka, Izbica Kujawska, Chocień i Chodecz, adaptacja nieczynnych linii kolejowych jako tras rowerowo-konnych – Szubin-Żnin, Barcin-Mogilno), wydłużenie trasy kolejki wąskotorowej Żnin - Gąsawa, wykorzystanie linii kolejowej wąskotorowej dla przejazdów turystycznych na linii Nieszawa Wąskotorowa - Łódkowice - Dobre - Płowce - Lubraniec - Boniewo - Zbijewo, promocja i szersze wykorzystanie specjalistycznych ofert turystycznych jak: muzeum archeologiczne w Biskupinie, kolejka wąskotorowa i muzeum kolejnictwa w Wenecji k/Żnina, skansen etnograficzny w Kłóbce) – w planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczono strefy planistyczne dla rozwoju zabudowy rekreacji indywidualnej;

- 4) intensyfikacji produkcji rolnej dostosowanej do standardów Unii Europejskiej (wspieranie działań dla zmiany struktury wielkościowej indywidualnych gospodarstw rolnych we wschodniej części obszaru, w gminach powiatu radziejowskiego i częściowo włocławskiego, rozwój intensywnego rolnictwa w gospodarstwach towarowych – produkujących na rynek – o wykształconej i zróżnicowanej specjalizacji z uprawą roślin przemysłowych na prawie całym obszarze; warzyw i owoców szczególnie w gminach powiatów: inowrocławskiego, aleksandrowskiego, radziejowskiego i włocławskiego; z produkcją zwierzęcą w gminach powiatów: radziejowskiego, żnińskiego i mogileńskiego, rozwój i unowocześnienie przetwórstwa rolno-spożywczego, wspieranie działań dla uzyskania certyfikatów jakości oraz integracji poziomej i pionowej dla zwiększenia zagospodarowania surowców rolniczych i zapewnienia wysokiej jakości i stabilności dostaw surowców dla przetwórstwa, rozwój przetwórstwa specjalistycznego, np. zielarskiego, browarniczego, produkcji koncentratów spożywczych, głównie w gminach powiatów: inowrocławskiego, mogileńskiego i radziejowskiego, intensyfikację produkcji rybackiej w oparciu o jeziora położone w i zachodniej i środkowej części obszaru, obejmujące gminy: Inowrocław, Kruszwica, Janikowo, Gąsawa, Żnin i Pakość) – w planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczono strefy planistyczne uwzględniające możliwość rozwoju rolnictwa, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO);
- 5) modernizacji układu komunikacyjnego (budową drogi ekspresowej S - 5, przebudową dróg krajowych nr: 15, 25 i 62, dróg wojewódzkich nr: 241, 266 i 412 oraz linii kolejowych nr 131 i 353, przebudową dróg wojewódzkich do klas) technicznej G (główna): nr 246: Paterek-Szubin-Łabiszyn-Złotniki Kujawskie-Gniewkowo - Dąbrowa Biskupia, nr 252: Inowrocław - Zakrzewo- Różinowo, nr 269: Szczerkowo-Izbica Kujawska-Chodecz Chocień-Kowal, nr 267: Ujma Duża – Osięciny - Piotrków Kujawski, nr 301: Janowiska – Krotoszyn - Osięciny, nr 247: Kcynia - Szubin, nr 253: Łabiszyn - Murczyn, nr 262: Kwieciszewo - Głębie - Orchowo – Szyszłowo, przebudową dróg wojewódzkich do klasy technicznej G (główna) i budową obwodnic: Barcina i Mogilna w ciągu drogi nr 254: Brzoza – Łabiszyn – Barcin - Mogilno, Pakości i Inowrocławia w ciągu drogi nr 251: Kaliska- Żnin- Barcin- Pakość - Inowrocław, Lubrańca w ciągu drogi nr 270: Brześć Kujawski- Izbica Kujawska - Koło, Pakości w ciągu drogi nr 255: Pakość – Broniewice - Strzelno, przebudową śródlądowej drogi wodnej dla utrzymania żeglugi na szlaku - Jezioro Gopło - Noteć - Kanał Notecki - Kanał Bydgoski, przebudową dróg powiatowych i gminnych oraz linii kolejowych znaczenia regionalnego zapewniającą dobrą dostępność siedzib urzędów powiatowych i gminnych) – w planie ogólnym gminy Boniewo dla dróg powiatowych wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI);
- 6) infrastruktury komunalnej (rozbudowę sieci wodociągowej w gminie wiejskiej Lubień Kujawski, rozbudowę i modernizację urządzeń gospodarki ściekowej poprzez budowę oczyszczalni ścieków dla miasta Kcynia oraz rozbudowę sieci kanalizacyjnej w miastach: Lubraniec, Izbica Kujawska, Piotrków Kujawski, uporządkowanie gospodarki ściekowej w obszarze gmin wiejskich poprzez budowę oczyszczalni i sieci kanalizacyjnych dla



miejsowości o zwartej zabudowie, realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy rozproszonej, rekultywację składowisk odpadów w gminach: Złotniki Kujawskie, Szubin, Gniewkowo, Mogilno, Gąsawa i Lubraniec, budowę nowych składowisk dla gmin: Janowiec Wlkp. - Zrazim, Boniewo – Czewujewo lub Zalesie lub Budziszlaw, Gąsawa - Szelejewo, Kruszwica - Wola Wapowska i Dobrze - Byczyna, likwidację mogilników w gminach: Szubin, Gąsawa, Dąbrowa Biskupia, Boniewo i Bytoń, bieżącą likwidację „dzikich” wysypisk) – w planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczono strefy planistyczne uwzględniające istniejące obiekty infrastruktury komunalnej, w tym ujęcia wody oraz oczyszczalnię ścieków;

- 7) poprawy warunków zasilania w energię elektryczną (budowa stacji transformatorowej we wsi Bądkowo oraz elektroenergetycznych linii 110 kV relacji Bądkowo - Radziejów - Włocławek dla zapewnienia właściwej długości linii magistralnych 15 kV na obszarach wiejskich, budowa linii 110 kV relacji Lubraniec - Włocławek, Żnin - Sadłogoszcz oraz do stacji w Karczynie poprzez wcięcie w istniejącą linię Piotrków - Kruszwica i do stacji w Strzelnie poprzez wcięcie w linię Państwów - Pakość dla zabezpieczenia dwukierunkowego zasilania istniejących GPZ-ów) – w planie ogólnym gminy Boniewo uwzględniono przebieg sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) w zasięgu stref ochronnych, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 8) zasilania obszaru gazem ziemnym (w oparciu o istniejącą sieć gazociągów wysokiego ciśnienia poprzez rozbudowę i budowę odgałęzień, możliwa jest gazyfikacja miast i gmin: Chodecz, Radziejów, Piotrków Kujawski, Gąsawa, Zakrzewo, Dobrze, Chocień, Janowiec Wielkopolski z kierunku woj. wielkopolskiego i miejscowości Nowy Dwór) – nie dotyczy.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego na obszarze gminy Boniewo wskazuje lokalizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1. Zadania o znaczeniu krajowym:
  - Zadanie nr 2 – ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze.
2. Zadania o znaczeniu wojewódzkim:
  - Zadanie nr 39 – opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego,
  - Zadanie nr 40 – realizacja programu zwiększania lesistości i zadrzewień województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2001-2020,
  - Zadanie nr 52 – rekultywacja zdegradowanych jezior z należyтым rozpoznaniem uwarunkowań i celowości takich zabiegów.

W planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

### **2.3. Formy ochrony przyrody**

Obszar gminy Boniewo położony jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody. W granicach gminy Boniewo nie ustanowiono żadnych pomników przyrody.



#### **2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału**

Na obszarze gminy Boniewo, na podstawie map zagrożenia powodziowego, wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Ponadto, w granicach gminy Boniewo, wyznaczone zostały obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia działalności z zakresu przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, a także lokalizowania nowych cmentarzy.

W planie ogólnym gminy Boniewo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO). Dodatkowo, na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktualnego sposobu zagospodarowania terenów wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ). W strefach planistycznych umożliwiających rozwój nowej zabudowy (SZ) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzono linie zabudowy wyłączające możliwość realizacji nowej zabudowy w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Na obszarze gminy Boniewo nie występują wały przeciwpowodziowe.

#### **2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych**

Zgodnie z informacją uzyskaną od Zarządów Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Inowrocławiu na obszarze gminy Boniewo nie występują grunty zmeliorowane, natomiast Zarząd Zlewni we Włocławku nie dysponuje danymi elektronicznymi o gruntach zmeliorowanych na obszarze gminy Boniewo.

#### **2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Na obszarze gminy Boniewo wyznaczono 1 teren zagrożony ruchami masowymi ziemi o numerze SOPO 17721.

W planie ogólnym gminy Boniewo w zasięgu terenu zagrożony ruchami masowymi ziemi osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO).

#### **2.7. Strefy ochronne ujęć wody**

Na obszarze gminy Boniewo wyznaczone zostały cztery strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych położonych w miejscowościach: Arciszewo, Osiec Mały, Otmianowo i Żurawice

W planie ogólnym gminy Boniewo w zasięgu poszczególnych stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI) i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



## **2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

Na obszarze gminy Boniewo nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

## **2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi**

Na obszarze gminy Boniewo, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, nie ustanowiono terenów i obszarów górniczych.

## **2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Na obszarze gminy Boniewo, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajduje się siedem udokumentowanych złóż kopalin:

- złożo kredy „Kaniewo – Pole A” (KN 172),
- złożo kredy „Kaniewo – Pole B” (KN 172),
- złożo kredy „Kaniewo – Pole C” (KN 172),
- złożo kredy „Kaniewo – Pole D” (KN 172),
- złożo kredy „Kaniewo II” (KN 6690),
- złożo kredy „Jerzmanowo I” (KN 9471),
- złożo kruszywa naturalnego „Otmianowo” (KN 9275).

W planie ogólnym gminy Boniewo w zasięgu udokumentowanych złóż kredy i kruszywa naturalnego wyznaczono strefy otwarte (SO).

Gmina Boniewo położona jest poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

## **2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

Na obszarze gminy Boniewo nie wyznaczono obszarów uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

## **2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

Pierwsze wzmianki o ośrodkach wiejskich na terenie gminy Boniewo pochodzą z XIV w. W 1322 r. wzmiankowano Osiecz Wielki, w 1398 r. wzmiankowano Boniewo, Otmianowo, Mikołajki, a w 1403 r. wzmiankowano Kaniewo.

Średniowieczna sieć osadnicza w formie ośrodków wiejskich związana była z siedzibami poszczególnych właścicieli ziemskich i folwarkami. Rozwój przemysłu cukrowniczego na przełomie XIX i XX wieku i związana z tym masowa uprawa buraków cukrowych wpłynęły na połączenie Boniewa i sąsiednich majątków linią kolejki wąskotorowej z cukrownią w Brześciu Kujawskim.



### **2.12.1. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków**

Na obszarze gminy Boniewo zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

- 1) Boniewo – zespół dworsko-parkowy: dwór, ob. apteka i dom, park dworski, suszarnia, obora (nr rej. A/1231/1-2 z 6 września 1984 r.),
- 2) Boniewo – cmentarz parafialny rzymskokatolicki (nr rej. A/1198 z 29 kwietnia 1992 r.),
- 3) Kaniewo – zespół dworsko-parkowy: dwór, park dworski (nr rej. A/1246/1-2 z 15 września 1984 r.),
- 4) Otmianowo – zespół dworsko-parkowy: dwór, park dworski (nr rej. A/1230/1-2 z 6 września 1984 r.).

W planie ogólnym gminy Boniewo w zasięgu obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy otwarte (SO), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

### **2.12.2. Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków**

Na obszarze gminy Boniewo zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Obejmują one zarówno pojedyncze obiekty budowlane, w tym kapliczki, oraz parki i cmentarze.

W planie ogólnym gminy Boniewo w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków wyznaczono przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy otwarte (SO), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

### **2.12.3. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków**

Na obszarze gminy Boniewo zlokalizowane jest jedno stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków – Osiecz Wielki – dwór obronny – grodzisko (nr rej. C/146 z 29 grudnia 1994 r.).

W planie ogólnym gminy Boniewo w zasięgu stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN).

### **2.12.4. Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków**

Na obszarze gminy Boniewo zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

W planie ogólnym gminy Boniewo w zasięgu stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków wyznaczono wszystkie typy stref planistycznych.

W części graficznej uzasadnienia wskazano lokalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych w postaci obiektów przestrzennych pozyskanych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

### **2.12.5. Dobra kultury współczesnej**

Na obszarze gminy Boniewo nie wskazano obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej.

## **2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na obszarze gminy Boniewo nie wyznaczono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.



#### **2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Na obszarze gminy Boniewo nie wyznaczono terenów zamkniętych ustalone przez Ministra właściwego do spraw transportu, terenów zamkniętych o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ani ich stref ochronnych.

#### **2.15. Obszary ograniczonego użytkowania**

Na obszarze gminy Boniewo nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

#### **2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na obszarze gminy Boniewo nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Zgodnie z rejestrem historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz rejestru bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w granicach gminy Boniewo nie wskazano obszarów wymagających remediacji lub rekultywacji.

#### **2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Na obszarze gminy Boniewo nie wyznaczono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

#### **2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Na obszarze gminy Boniewo nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

#### **2.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Na obszarze gminy Boniewo nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

#### **2.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne**

Na obszarze gminy Boniewo występują użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne. W planie ogólnym gminy Boniewo w zasięgu większości gruntów leśnych wyznaczono strefy otwarte (SO).

W granicach użytków rolnych klas I-III w planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.



## **2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

Na obszarze gminy Boniewo nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

Rozmieszczenie występujących na obszarze gminy uwarunkowań, o których mowa w art. 13b pkt 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego gminy Boniewo.

## **2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

### **2.22.1. Infrastruktura społeczna**

Na obszarze gminy Boniewo zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, obejmujące usługi edukacji, zdrowia, administracji, sportu i rekreacji. Usługi te zlokalizowane są przede wszystkim w miejscowości gminnej. W pozostałych wsiach infrastruktura społeczna ogranicza się do usług kultury oraz usług sportu i rekreacji.

W planie ogólnym gminy Boniewo uwzględniono istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz stref usługowych (SU). Obiekty usług sportu i rekreacji zakwalifikowano do stref zieleni i rekreacji (SN). Szczegółowe lokalizacje oraz zasady zagospodarowania terenów dla lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej dokonywane będą na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym gminy Boniewo uwzględniono istniejącą szkołę podstawową, poprzez wyznaczenie strefy usługowej (SU). Rozmieszczenie szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej na obszarze gminy nie uzasadnia potrzeby określania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej w zakresie szkół podstawowych przedstawiono na mapie nr 1.

### **2.22.2. Infrastruktura transportowa**

Podstawą powiązań gminy Boniewo z sąsiednimi miejscowościami jest układ pięciu dróg powiatowych. Sieć ta zapewnia dobrą dostępność komunikacyjną siedziby gminy z niemalże wszystkich jednostek osadniczych obszaru.

W planie ogólnym gminy Boniewo, ze względu na brak przebiegu dróg krajowych, wojewódzkich oraz linii kolejowych, nie wyznaczono stref komunikacyjnych (SK). Dla dróg powiatowych, ze względu na zróżnicowane klasy techniczne, wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej przedstawiono na mapie nr 1.

### **2.22.3. Infrastruktura techniczna**

W skład sieci dystrybucyjnej na terenie gminy Boniewo wchodzi linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji: Konin – GPZ Włocławek z odgałęzieniami do GPZ Lubraniec (rejon wsi Grójec) i do GPZ Kaliska (rejon wsi Otmianowo). Źródłem zasilania terenów gminy w energię elektryczną jest GPZ 110/15kV zlokalizowany w Lubrańcu. Zaopatrzenie w energię elektryczną gminy Boniewo realizowane jest poprzez sieć średniego napięcia.

Przez południową część gminy Boniewo przebiega ropociąg przesyłowy obejmujący dwa dalekosiężne rurociągi naftowe DN 800, DN 500 i kabel światłowodowy, który nie jest bezpośrednio związany z gospodarką gminy.



Dla obiektów infrastruktury liniowej w planie ogólnym gminy Boniewo nie wyznaczano odrębnych stref infrastrukturalnych (SI).

Zapotrzebowanie na wodę dla gminy Boniewo pokrywane jest z trzech ujęć wyposażonych w stacje uzdatniania wody, zlokalizowanych w miejscowościach Osiecz Mały, Żurawice i Żydowo (gmina Lubraniec). W planie ogólnym gminy Boniewo w zasięgu poszczególnych ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

W gminie Boniewo funkcjonuje jedna oczyszczalnia ścieków. W planie ogólnym gminy Boniewo w zasięgu oczyszczalni ścieków wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).

Na terenie gminy zlokalizowane są także stacje bazowe telefonii komórkowej, dla których w planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczano strefy otwarte (SO).

W granicach gminy Boniewo znajdują się także 2 elektrownie wiatrowe, dla których w planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczano strefy otwarte (SO).

Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury technicznej przedstawiono na mapie nr 1.

### **2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego, przyjętym Uchwałą Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r., obszar gminy Boniewo położony jest w następujących typach krajobrazu:

**Tab. 1. Typy jednostek krajobrazowych w granicach gminy Boniewo**

ID	Oznaczenie	Typ, podtyp	Typ rzeźby
04.1090	04-315.57-29	2,2b	równinny
04.1108	04-315.57-47	3,3b	równinny
04.1066	04-315.57-05	6,6d	równinny
04.1094	04-315.57-33	6,6d	pagórkowaty
04.1107	04-315.57-46	6,6d	falisty

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa kujawsko-pomorskiego

W granicach gminy Boniewo nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

Granice krajobrazów w granicach gminy Boniewo przedstawiono na mapie nr 2.

## **2.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska**

Zgodnie z Opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym na potrzeby projektu planu ogólnego gminy Boniewo określono przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze, ocenę przydatności środowiska, polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru, a także uwarunkowania ekofizjograficzne.

### **2.24.1. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze**

#### ***Rzeźba terenu***

Zróznicowana morfologia terenu predysponuje obszar do odmiennego zagospodarowania i użytkowania jego poszczególnych części. Spadki terenu z przedziału 0-12% umożliwiają wprowadzenie zabudowy. Przy większych kątach nachylenia powierzchni ziemi możliwości realizacji budynków są ograniczone i wymagają poniesienia dodatkowych nakładów finansowych. Przy spadkach terenu przekraczających 8% konieczne jest sytuowanie budynków równoległe do przebiegu poziomnic. Ma to szczególnie istotne znaczenie przy realizacji obiektów o większej powierzchni, w przypadku budynków jednorodzinnych ograniczenia te nie mają tak istotnego znaczenia.

Na obszarze gminy występują tereny o niewielkim nachyleniu, co sprzyja rozwojowi większości funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych, rolniczych, leśnych i komunikacyjnych. Większe spadki dotyczą wyłącznie fragmentów zboczy dolin rzecznych. Na tych terenach należy ograniczać rozwój zabudowy. Nieumiejętna ingerencja w powierzchnię ziemi podczas realizacji inwestycji może doprowadzić do uruchomienia procesów stokowych, w tym osuwania mas ziemnych. Takiemu kierunkowi zagospodarowania sprzyja ich obecne użytkowanie.

W planie ogólnym gminy Boniewo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z rzeźby terenu poprzez ograniczenie wyznaczania stref planistycznych umożliwiających rozwój nowej zabudowy na terenach o dużych kątach nachylenia powierzchni ziemi.



### ***Budowa geologiczna***

Wpływ budowy geologicznej na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz użytkowanie terenu jest zasadzie niewielki. Podstawowym ograniczeniem dla zainwestowania jest występowanie złóż surowców mineralnych oraz warunki geotechniczne podłoża.

Wierzchnią warstwę litosfery na obszarze gminy budują przede wszystkim grunty mineralne rodzimego pochodzenia. Ich przydatność dla posadowienia zabudowy uzależniona jest od czynników geotechnicznych. Na analizowanym terenie przeważają grunty spoiste w stanie zwartym, półzwartym i twaroplastycznym oraz grunty niespoiste średniozagęszczone i zagęszczone, na których nie występują zjawiska geodynamiczne (spadki terenu są mniejsze od 12%). Wymienione grunty stanowią korzystne podłoże budowlane. Podłożem nienośnym utrudniającym budownictwo są zwykle grunty spoiste w stanie miękkoplastycznym i plastycznym, grunty niespoiste luźne oraz grunty organiczne. Występują one przede wszystkim wzdłuż cieków wodnych.

Wśród pozostałych ograniczeń geologiczno-gruntowych wskazać należy udokumentowane złoża kopalin, które powinny zostać wyłączone z zainwestowania.

W planie ogólnym gminy Boniewo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z budowy geologicznej poprzez wyłączenie z zainwestowania udokumentowanych złóż kredy i kruszywa naturalnego.

### ***Gleby***

Pokrywą glebową na obszarze gminy Boniewo należy rozpatrywać zarówno pod kątem potencjalnych możliwości rolniczego użytkowania, jak i bariery dla rozwoju funkcji wymagających przekształceń w zakresie wyłączeń z produkcji rolnej. Mimo znacznego zróżnicowania genetycznego, na omawianym obszarze przeważają gleby dość dobrej jakości – IIIa, IIIb, IVa i IVb klasy bonitacyjnej.

W granicach użytków rolnych klas I-III w planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolnej (SR) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

### ***Wody powierzchniowe***

Ograniczenie dla zagospodarowania samych wód i ich otoczenia stanowi niestabilność podłoża oraz wysoki poziom zalegania wód gruntowych towarzyszące ciekom i zbiornikom wodnym. Poza pełnią funkcję ekologiczną cieki i zbiorniki wód stanowią istotne utrudnienie dla realizacji technicznego uzbrojenia terenu oraz wytyczenia i realizacji szlaków komunikacyjnych.

Głównym zagrożeniem dla jakości wód w gminie są spływy obszarowe (zanieczyszczenia spłukiwane z terenów rolnych i leśnych oraz terenów tras komunikacyjnych drogowych) oraz odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub do cieków powierzchniowych na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacyjną. Ładunek zanieczyszczeń wprowadzany do środowiska z tych źródeł zależy od szeregu czynników, m.in.: stopnia skanalizowania danego obszaru, poziomu kultury rolnej, stopnia zurbanizowania i intensywności ruchu komunikacyjnego danego obszaru.

Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma również rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszonkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namulów dopływających do rzek i zbiorników wodnych.

Rozdzielenie oddziaływania źródeł obszarowych i punktowych na jakość wód nie jest możliwe. W tym aspekcie stan i jakość wód powierzchniowych może stanowić barierę ograniczającą rozwój większości funkcji (mieszkaniowej, rolnej, przemysłowej). Ograniczeniom tym przeciwdziałać będzie poprawna eksploatacja oczyszczalni ścieków, likwidacja niekontrolowanych zrzutów zanieczyszczeń oraz wdrażanie w życie zasad Kodeksu dobrej praktyki rolnej, w tym racjonalnego stosowania



nawozów i środków ochrony roślin.

W planie ogólnym gminy Boniewo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód powierzchniowych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w zasięgu cieków i zbiorników wodnych. W granicach pozostałych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, umożliwiający zatrzymywanie wód opadowych i roztopowych.

#### ***Wody podziemne***

Kluczowym ograniczeniem dla realizacji zabudowy jest głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych. Płytkie zaleganie wpływa na obniżenie parametrów geotechnicznych gruntów i utrudniają posadowienie obiektów budowlanych. Tego typu ograniczenia obejmują nieznaczną część powierzchni gminy, przede wszystkim w obrębie dolin rzecznych (głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych do 2 m p.p.t.). Płytkie zaleganie wód gruntowych ma miejsce również w obniżeniach terenowych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych (od 0,5 do 1,5 m p.p.t.) Bardziej korzystne warunki występują na obszarach równinnych (od 2 do 5 m p.p.t.).

W planie ogólnym gminy Boniewo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód podziemnych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych.

#### ***Klimat i stan sanitarny powietrza***

Zarówno klimat jak i stan sanitarny powietrza na przedmiotowym obszarze nie stanowią bariery dla zagospodarowania i użytkowania terenów.

Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie ze szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel, a także nielegalnym spalaniem odpadów i epizodycznym wypalaniem pól oraz poboczy dróg.

Zróżnicowanie warunków klimatu lokalnego pozwala wyróżnić dwa charakterystyczne rejony gminy związane z zagłębieniami dolin rzecznych i rynien jeziornych oraz obszarami wysoczyznowymi. Rejony zagłębień terenowych charakteryzują się topoklimatem najchłodniejszym ze względu na płytkie zaleganie wody gruntowej i obniżanie się temperatury przez silniejsze parowanie oraz częstą stagnację chłodniejszego powietrza w okresach inwersji termicznej. Częstym zjawiskiem są tutaj mgły i zamglenia. Rejon równiny charakteryzuje się dość jednorodnymi warunkami klimatu lokalnego. Pewne zróżnicowanie występuje w rejonie rowów melioracyjnych i innych obniżen terenowych, gdzie występuje większa wilgotność powietrza i zróżnicowanie termiczne, szczególnie między dnem obniżenia i zboczami o różnych ekspozycjach.

Na zróżnicowanie klimatu lokalnego wpływa także pokrycie terenu (pola, łąki, lasy). Duże powierzchnie leśne determinują specyficzny mikroklimat charakteryzujący się większą wilgotnością i mniejszymi wahaniami temperatury powietrza w stosunku do terenów otwartych. Lasy pochłaniają, rozpraszają i filtrują promieniowanie słoneczne w warstwie koron drzew, pełnią funkcje wiatrochronne, tłumienia hałasów i filtrowania zanieczyszczeń oraz produkują tlen przez co warunki aerosanitarne są tu bardziej korzystne w porównaniu z innymi terenami gminy.

W planie ogólnym gminy Boniewo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające ze stanu sanitarnego powietrza oraz warunków klimatycznych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych, lasów i użytków zielonych. W granicach pozostałych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, służący poprawie jakości powietrza.



## **2.24.2. Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru**

### ***Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych***

Uwarunkowania wynikające bezpośrednio z przeprowadzonej analizy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, predyspozycji geograficzno-klimatycznych, jak również wyników inwentaryzacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego warunkujących rozwój przestrzenny gminy Boniewo, pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji związanych z nowymi strefami planistycznymi umożliwiającymi rozwój zabudowy:

- Funkcja mieszkaniowa – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować przede wszystkim w obrębie obszarów zwartej zabudowy poszczególnych miejscowości. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane. Należy ograniczać możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach położonych w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych oraz na terenach gleb o najlepszych klasach bonitacyjnych.
- Funkcja rolnicza – zabudowę zagrodową i zabudowę produkcji rolnej należy realizować na terenach wsi poprzez rozbudowę istniejących terenów zainwestowanych pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska. Dopuszczalna jest także zmiana funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe przy braku negatywnego jej oddziaływania na tereny sąsiednie.
- Funkcja rekreacyjna – największe predyspozycje dla rozwoju funkcji rekreacyjnej posiadają tereny położone w sąsiedztwie zbiorników wodnych: Jezioro Szczytnowskie, Jezioro Grójeckie, zbiornik Kaniewo (utworzony po eksploatacji kredy jeziornej), a także Jezioro Zwiastowe.
- Funkcja przemysłowa – na terenie gminy Boniewo funkcje produkcyjne zlokalizowane są przede wszystkim w granicach miejscowości gminnej. Lokalizacje nowych obiektów należy rozważyć na terenach już zainwestowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub kontynuację funkcji.

W planie ogólnym gminy Boniewo strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (SW, SJ, SZ, SU) wyznaczono przede wszystkim w granicach aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych obszarach wyznaczono strefy gospodarcze (SP) dla rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej.

### ***Obszary, których zagospodarowanie należy podporządkować potrzebom prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej***

W zakresie kształtowania przestrzeni gminy istotne jest uwzględnienie form ochrony realizowanych w oparciu o inne akty prawne: udokumentowanych złóż kopalin czy stref ochronnych ujęć wody.

W celu zachowania różnorodności biologicznej obszaru gminy należy zachować i wzbogacać lasy, użytki zielone, zieleń śródpolną oraz chronić przed przekształceniami zbiorniska wodne i bagienne. Ochronie podlegać powinno otoczenie cieków i zbiorników wodnych, które tworzą w swej zlewni stosunki wodne sprzyjające powstawaniu określonych biotopów i biocenoz.

W planie ogólnym gminy Boniewo z zainwestowania wyłączono udokumentowane złoża kopalin. Uwzględniono także wyznaczone strefy ochronne ujęć wody. W granicach lasów, cieków i zbiorników wodnych wyznaczono strefy otwarte (SO).

### ***Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska***

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania, należy zaliczyć tereny o szczególnych warunkach ekologicznych: obszary dolin rzecznych i mniejszych cieków wodnych – korytarze ekologiczne, jeziora, lasy, łąki i pastwiska.



Z zainwestowania należy ponadto wyłączyć tereny udokumentowanych złóż kopalin, stanowiących obszary perspektywicznej eksploatacji.

Ograniczenia dotyczące terenów o najwyższych walorach glebowych dla rozwoju rolnictwa powinny odnosić się do zakazu wprowadzania w ich obrębie zabudowy. Ze względu na duże powierzchnie gruntów chronionych nowe inwestycje powinny być lokalizowane przede wszystkim na obszarach, które z obiektywnych przyczyn są najbardziej atrakcyjne dla zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Ograniczenie dla realizacji nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi są także linie elektroenergetyczne. Ze względu na oddziaływania w zakresie hałasu i pól elektromagnetycznych zabudowa powinna być lokalizowana poza granicami stref ochronnych.

W planie ogólnym gminy Boniewo, w granicach ustanowionych form ochrony przyrody oraz w zasięgu cieków i zbiorników wodnych, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z zainwestowania wyłączono udokumentowane złoża kopalin. Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono ponadto przebieg dróg oraz sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych w zasięgu stref ochronnych. Uwzględniono ponadto występowanie gruntów rolnych poprzez ograniczenia zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

### **2.24.3. Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania**

Klasyfikacja terenów na poszczególne kategorie określające ich przydatność do różnych sposobów zagospodarowania została wykonana w oparciu o analizę wybranych elementów środowiska przyrodniczego. Na podstawie głównych uwarunkowań ekofizjograficznych, wydzielono trzy kategorie terenów o różnych predyspozycjach dla ich przyszłego zagospodarowania:

1. Tereny wyłączone z zabudowy:
  - 1) ze względu na sposób użytkowania i funkcje ekologiczne:
    - rzeki, mniejsze cieki, rowy melioracyjne,
    - zbiorniki wodne,
    - tereny podmokłe, zabagnione,
    - tereny leśne i większe zadrzewienia;
  - 2) ze względu na ochronę prawną:
    - strefy ochronne ujęć wód podziemnych.
2. Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:
  - 1) ze względu na zagrożenie powodzią:
    - tereny w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 2) ze względu na warunki gruntowo-wodne:
    - tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.);
    - tereny zbudowane z gruntów organicznych;
  - 3) ze względu na obecność obszarów perspektywicznych dla złóż kopalin:
    - tereny udokumentowanych złóż kopalin;
  - 4) ze względu na zagrożenie ruchami masowymi ziemi:
    - teren zagrożony ruchami masowymi ziemi;
  - 5) ze względu na działalność rolniczą:
    - tereny predysponowane do wyznaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o korzystnych warunkach glebowych, które powinny zostać niezabudowane, predysponowane jedynie do rozwoju zabudowy zagrodowej i zabudowy produkcji rolnej.
3. Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:
  - 1) tereny zbudowane z gruntów mineralnych, bez ograniczeń geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy;
  - 2) tereny charakteryzujące się głębokim poziomem wód gruntowych (poniżej 2,0 m p.p.t.);



- 3) tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

## 2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z § 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 wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

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

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

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

Zgodnie z § 3 ust. 4 Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

Dla gminy Boniewo najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną dotyczące liczby ludności, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, pochodzą z 2024 r. Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy. Do obliczeń przyjęto okres lat 2024-2044.

Zgodnie z Prognozą ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060, w gminie Boniewo w 2044 roku mieszkać będzie 2 302 osób.

Dla obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto prognozowaną liczbę mieszkańców gminy powiększoną o 5%, która wynosi:

$$M_{20} = 2\ 302 + 5\% \times 2\ 302 = 2\ 417 \text{ osoby}$$

Dla gminy Boniewo łączna powierzchnia użytkowa mieszkań, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego za 2024 r., wynosi:

$$PUM_0 = 84\ 021 \text{ m}^2$$

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

lub



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

gdzie:

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

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

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

Dla gminy Boniewo, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi:

$$P_{2024} = 26,9 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2014} = 23,5 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2004} = 20,9 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

Dla gminy Boniewo, w celu obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zastosowano oba wzory, otrzymując następujące wyniki:

$$P_{2044} = 3P_{2024} - 2P_{-2014} = 33,7 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2044} = 2P_{2024} - P_{-2004} = 32,9 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

Zgodnie z § 3 ust. 8 Rozporządzenia w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż  $40 \text{ m}^2$  na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, **przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą  $40 \text{ m}^2$  na jednego mieszkańca.**

Zgodnie z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi:

$$ZAP = M_{2044} - PUM_{2024}/P_{2044}$$

$$ZAP = 317 \text{ osób}$$

Zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

Biorąc pod uwagę, że zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy Boniewo w 2024 roku wynosiła 3 128 osób, przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi:

$$ZAP = 500 \text{ osób.}$$



Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową 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.

Zgodnie z powyższym, dla Miasta Sulmierzyce można wyznaczyć nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową o chłonności wyrażonej w liczbie mieszkańców w przedziale **od 350 do 650 osób**.

### **3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ**

Zgodnie z § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Zgodnie z powyższymi regulacjami oraz przyjmując prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) przyjęto następujący wzór na obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową:

$$Ch = \sum Ch_n$$
$$Ch_n = PUM_n / P_{20}$$

gdzie:

$Ch$  – chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców, określona jako suma chłonności poszczególnych terenów niezabudowanych [os.],

$Ch_n$  – chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego, w tym luki w istniejącej zabudowie [os.],

$PUM_n$  – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie niezabudowanym, w tym luki w istniejącej zabudowie [m<sup>2</sup>],

$P_{20}$  – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m<sup>2</sup>/os.].



Podstawą dokonania obliczeń chłonność terenów, zgodnie z przyjętym wzorem, jest określenie powierzchni mieszkań na poszczególnych terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie. Na potrzeby dokonania obliczeń uwzględniono:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie, rodzaj zabudowy w określonej strefie planistycznej, istniejącą całkowitą nadziemną intensywność zabudowy, stosunek powierzchni użytkowej przeznaczonej na cele mieszkaniowe w stosunku do powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego poprzez porównanie powierzchni całkowitej budynku z łączną powierzchnią mieszkań na podstawie danych udostępnionych przez statystykę publiczną, udział funkcji mieszkaniowej w całkowitej nadziemnej intensywności zabudowy oraz poziom rzeczywistego wykorzystania maksymalnej intensywności zabudowy ustalonej w strefie planistycznej,

Zgodnie z przyjętymi założeniami określono wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczony na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych:

**Tab. 2. Wartości wskaźnika korygującego powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych**

Strefa planistyczna		W <sub>KOR</sub>
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,14
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,08
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,07

Źródło: Obliczenia własne

W celu oszacowania powierzchni użytkowej mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie, uwzględniający opisane powyżej założenia, przyjęto następujący wzór:

$$PUM_n = POW_T \times INT_{max} \times W_{KOR}$$

gdzie:

PUM<sub>n</sub> – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie [m<sup>2</sup>],

POW<sub>T</sub> – powierzchnia terenu niezabudowanego, w tym luk w zabudowie [m<sup>2</sup>],

INT<sub>max</sub> – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie,

W<sub>KOR</sub> – wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pierwszej kolejności wyznaczone zostały tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dla obszarów uzupełnienia zabudowy. Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowy, wyznaczono w dokładności do użytku gruntowego, na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków, uzyskanych po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, tj. według stanu na październik 2024 roku. Uwzględniono także istniejące



terenów zabudowanych, dla których w planie ogólnym gminy Boniewo ustalono nową funkcję.

Dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, dokonano obliczeń chłonności zgodnie z przyjętym wzorem.

**Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 10 815 osoby, co stanowi 2 163% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.**

$$Ch = \sum Ch_n$$

$$Ch_{mpzp+OUZ} = 10\,815 \text{ [os.]} = 2\,163\% \text{ ZAP}$$

w tym:

- na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – 10 810 [os.],
- na obszarach uzupełniania zabudowy – 5 [os.].

W poniższej tabeli przedstawiono sumę chłonności terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i obszary uzupełniania zabudowy (OUZ).

**Tab. 3. Suma chłonności terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i obszary uzupełniania zabudowy**

Strefa planistyczna		Chłonność terenów w MPZP [os.]	Chłonność terenów w OUZ [os.]
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	27	0
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	2720	5
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	8063	0
		10815	5

Źródło: Obliczenia własne

W związku z obliczoną sumą chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, większą niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.



#### 4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Podstawowym celem planu ogólnego gminy Boniewo, zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, określających nieprzekraczalne parametry dla poszczególnych profili funkcjonalnych stref planistycznych.

Plan ogólny gminy Boniewo kontynuuje politykę przestrzenną gminy, określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boniewo, które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Boniewo, wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono także istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym gminy Boniewo podzielono w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Zasięg stref planistycznych został oparty przede wszystkim o przebieg granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych, granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz zasięgi obszarów uzupełniania zabudowy. Ze względu na stopień ogólności dokumentu oraz zasady sporządzania planu ogólnego, do poszczególnych stref planistycznych zakwalifikowano nie tylko działki zabudowane lub przeznaczone do zabudowy, ale także przyległe drogi gminne i wewnętrzne, dla których w przepisach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) nie przewidziano odrębnych stref planistycznych. Takie rozwiązanie pozostaje w zgodności z ustalonym profilem funkcjonalnym dla poszczególnych stref planistycznych, uwzględniającym możliwość ustalenia przeznaczenia terenów komunikacji. Podobne założenie przyjęto dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym w odniesieniu do planowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów infrastruktury technicznej o niewielkiej powierzchni, możliwych do ustalenia w ramach wyznaczonych stref planistycznych.

W planie ogólnym gminy Boniewo, zgodnie z § 2 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 wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w każdej strefie planistycznej określono profil funkcjonalny podstawowy, a dla wybranych stref planistycznych także profil funkcjonalny dodatkowy.

W planie ogólnym gminy Boniewo, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych stref planistycznych określono wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W planie ogólnym gminy Boniewo ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych. Dla pozostałych terenów określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania będzie realizowane na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w planie ogólnym gminy Boniewo określono minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką ustalono dla poszczególnych stref planistycznych. Jednocześnie, zgodnie z ust. 2, dla terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym gminy Boniewo określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to



z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla poszczególnych stref planistycznych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wyznaczonych w planie ogólnym zgodnie z przyjętymi założeniami.

Ustalenia planu ogólnego gminy Boniewo nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcjach mieszczących się w katalogu profili funkcjonalnych stref planistycznych, a także o minimalnych i maksymalnych wartościach wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu ogólnego w przedmiotowym zakresie stanowią ramy dla potencjalnej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeznaczenie terenu, zgodne z profilem funkcjonalnych stref planistycznych, a także wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, mieszczące się w zakresie określonym w planie ogólnym, ustalone będą na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa, które pozostają poza regulacjami planu ogólnego. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych w zasięgu form ochrony przyrody, sieci infrastruktury transportowej i technicznej czy stref sanitarnych cmentarzy, dla których możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania będzie wynikała z ustalonego przeznaczenia terenu oraz wyznaczonych linii zabudowy.

#### **4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)**

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy wyznaczone zostały przede wszystkim dla istniejącej zabudowy w miejscowościach: Boniewo, Osiecz Mały i Osiecz Wielki. Obejmują one przede wszystkim istniejącą zabudowę w postaci bloków mieszkalnych.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

#### **4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)**

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Największe powierzchnie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono w miejscowości Boniewo. Ponadto, w dla terenów położonych w miejscowościach Grójec, Grójczyk i Łączewna, w ramach wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jako profil dodatkowy ustalono tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. W pozostałych miejscowościach wyznaczone strefy obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę oraz tereny położone w ich sąsiedztwie, w granicach obszarów uzupełniania zabudowy lub objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 15% do 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 8 do 10 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 40% do 60%.



#### 4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) obejmują istniejącą zabudowę zagrodową, obszary uzupełniania zabudowy oraz planowane tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa zagrodowa stanowi główny typ zabudowy na obszarach wiejskich gminy.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

#### 4.4. Strefa usługowa (SU)

Strefy usługowe (SU) wyznaczone zostały dla istniejących terenów zabudowy usługowej, obejmujących usługi edukacji, zdrowia, administracji, kultu religijnego, kultury i rozrywki oraz handlu, gastronomii i turystyki. Do strefy usługowej (SU) zaliczono tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową.

Dla strefy usługowej (SU) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 30% do 80%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 m do 20 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,6 do 2,4,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 5% do 50%.

#### 4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

W planie ogólnym gminy Boniewo nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH).

#### 4.6. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczone zostały dla istniejących i planowanych terenów produkcyjnych. Największe powierzchnie terenów produkcyjnych wyznaczono w miejscowości Boniewo, Lubomin Rządowy i Żurawice, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną gminy określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boniewo. Jako profil dodatkowy dla wszystkich stref gospodarczych (SP) ustalono tereny usług.

Dla strefy gospodarczej (SP) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 10% do 20%.

#### 4.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Produkcja rolnicza stanowi jedną z głównych funkcji gminy. Większą część terenów związanych z zabudową rolniczą zaklasyfikowano do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Strefy produkcji rolniczej (SR) obejmują natomiast nowe tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z rolnictwem dla umożliwienia rozwoju indywidualnych gospodarstw rolnych.



Dla strefy produkcji rolniczej (SR) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

#### **4.8. Strefa infrastrukturalna (SI)**

Strefa infrastrukturalna (SI) wyznaczona została dla wszystkich terenów infrastruktury o powierzchni większej niż 5000 m<sup>2</sup> oraz wybranych obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na wydzielonych działkach. W planie ogólnym gminy Boniewo zrezygnowano z wyznaczenia stref infrastrukturalnych dla niewielkich terenów infrastruktury technicznej, zarówno istniejących, jak i wyznaczonych w planach miejscowych, mając na uwadze możliwość zmiany planowanych lokalizacji i możliwość ustalenia nowych terenów w ramach każdej ze stref planistycznych. Do strefy infrastrukturalnej (SI) zaliczono natomiast drogi powiatowe, jako istotny element ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej.

Dla strefy infrastrukturalnej (SI) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

#### **4.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)**

Strefa zieleni i rekreacji (SN) wyznaczona została dla terenów zieleni urządzonej oraz terenów usług sportu i rekreacji. Dla wybranych stref zieleni i rekreacji, głównie istniejących boisk sportowych, jako profil dodatkowy, ustalono tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług kultury i rozrywki.

Dla strefy zieleni i rekreacji (SN) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

#### **4.10. Strefa cmentarzy (SC)**

Strefa cmentarza (SC) wyznaczona została zarówno dla cmentarzy otwartych, jak i cmentarzy zamkniętych. W przypadku cmentarzy zamkniętych w ramach profilu podstawowego możliwe jest ustalenie innych rodzajów przeznaczeń, w tym terenów zieleni urządzonej.

Dla strefy cmentarza (SC) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

#### **4.11. Strefa górnictwa (SG)**

W planie ogólnym gminy Boniewo nie wyznaczono stref górnictwa (SG).

#### **4.12. Strefa otwarta (SO)**

Strefa otwarta (SO) zajmuje największy udział w ogólnej powierzchni obszaru objętego planem ogólnym. Obejmuje ona przede wszystkim tereny rolnictwa, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, a także tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Dla wybranych stref otwartych (SO), w ramach profilu dodatkowego, dopuszczono możliwość ustalenia przeznaczenia terenów elektrowni słonecznych.



#### 4.13. Strefa komunikacyjna (SK)

W planie ogólnym gminy Boniewo, ze względu na brak przebiegu dróg krajowych, wojewódzkich oraz linii kolejowych, nie wyznaczono stref komunikacyjnych (SK). Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych i gminnych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej, podobnie jak w przypadku dróg wewnętrznych, zarówno istniejących i wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny dróg lokalnych i dojazdowych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej zostały włączone do innych stref planistycznych i pozostają w zgodności z ich profilem podstawowym.

### 5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy Boniewo wyznaczono obszary uzupełniania zabudowy (OUZ). Określenie granic obszarów uzupełniania zabudowy stanowi jeden z koniecznych warunków dla wydania decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na niepełne pokrycie obszaru gminy Boniewo obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego za zasadne uznano stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji administracyjnych na pozostałych terenach, w ramach uzupełniania zabudowy w istniejących lukach.

W planie ogólnym gminy Boniewo obszary uzupełniania zabudowy wyznaczone zostały zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z § 1 ust. 1 wyznaczono wstępne granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Informacje o budynkach stanowiących podstawą do wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy pozyskano z:

- 1) ewidencji gruntów i budynków;
- 2) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:500 (BDOT500) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:10000 (BDOT10k) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Boniewo.

W kolejnym etapie, zgodnie z § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczono wstępne obszary uzupełniania zabudowy w oparciu o następujące założenia:

- zrezygnowano z wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mając na uwadze, że celem ich delimitacji jest stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy na terenach nieobjętych planami miejscowymi (z wyjątkiem sytuacji, w których wyznaczenie obszarów uzupełniania zabudowy warunkowało możliwość ich powiększenia na działki sąsiednie);
- z granic obszarów uzupełniania zabudowy wyłączono strefy otwarte (SO), dla których nie dopuszczono możliwości lokalizacji nowej zabudowy, natomiast dla terenów elektrowni słonecznych, dopuszczonych w ramach profilu dodatkowego, zakłada się ustalenie ich lokalizacji wyłącznie w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następnie, zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), dokonano rozszerzenia wstępnych granic obszarów uzupełnienia zabudowy,



uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

$P_b$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) **w planie ogólnym gminy Boniewo istnieje możliwość powiększenia obszarów uzupełniania zabudowy o łączną powierzchnię 58 ha.**

Jednocześnie, zgodnie z § 1 ust. 6, na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Boniewo obszary uzupełniania zabudowy zostały rozszerzone z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z występowania użytków rolnych klas I-III.

Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych **obszary uzupełnienia zabudowy powiększono o 3 ha**, uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych i wykorzystanie luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych oraz włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio ze wstępnie wyznaczonymi obszarami uzupełniania zabudowy. Ze względu na znaczne pokrycie obszaru gminy Boniewo obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę kryterium ciągłości przestrzennej rozszerzanych obszarów uzupełniania zabudowy (zakaz wyznaczania nowych obszarów uzupełniania zabudowy), nie zachodziła możliwość wykorzystania maksymalnej wartości wskaźnika  $P_p$ . Znaczna liczba wstępnych obszarów uzupełniania zabudowy została wyłączona z uwagi na ich objęcie planami miejscowymi. Nie rozszerzano także obszarów uzupełniania zabudowy w granicach większości stref gospodarczych (SP), stref zieleni i rekreacji (SN) i stref cmentarzy (SC), mając na uwadze konieczność ustalenia przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## 6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zabudowa śródmiejska to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W planie ogólnym gminy Boniewo, ze względu na status administracyjny jednostki administracyjnej, brak jest podstaw dla wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Prezentację graficzną danych przestrzennych obejmujących strefy planistyczne i obszary uzupełniania zabudowy przedstawiono na mapie nr 3.