

PLAN OGÓLNY GMINY BIAŁOŚLIWIE



UZASADNIENIE CZĘŚĆ TEKSTOWA

2026



SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE	3
1.1.	Podstawy prawne	3
1.2.	Zakres planu ogólnego gminy	3
1.3.	Podstawa formalna	4
2.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM.....	5
2.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	5
2.2.	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	5
2.3.	Formy ochrony przyrody	7
2.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	10
2.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych	10
2.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	11
2.7.	Strefy ochronne ujęć wody	13
2.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	14
2.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	14
2.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	14
2.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	14
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	14
2.12.1.	Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków	15
2.12.2.	Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków	16
2.12.3.	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	16
2.12.4.	Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków	16
2.12.5.	Dobra kultury współczesnej	16
2.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	16
2.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	16
2.15.	Obszary ograniczonego użytkowania	16
2.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	17
2.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	17
2.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	17
2.19.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	17
2.20.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	17
2.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	17
2.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	18
2.22.1.	Infrastruktura społeczna	18
2.22.2.	Infrastruktura transportowa	18
2.22.3.	Infrastruktura techniczna	18
2.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	19
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	20
2.24.1.	Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze	20



PLAN OGÓLNY GMINY BIAŁOSŁOWIE

2.24.2.	Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru	22
2.24.3.	Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania.....	26
2.25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	27
3.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	29
4.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	31
4.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).....	33
4.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	33
4.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	34
4.4.	Strefa usługowa (SU).....	34
4.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH).....	34
4.6.	Strefa gospodarcza (SP)	34
4.7.	Strefa produkcji rolniczej (SR).....	35
4.8.	Strefa infrastrukturalna (SI).....	35
4.9.	Strefa zieleni i rekreacji (SN)	35
4.10.	Strefa cmentarzy (SC).....	35
4.11.	Strefa górnictwa (SG)	36
4.12.	Strefa otwarta (SO)	36
4.13.	Strefa komunikacyjna (SK)	36
5.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY	36
6.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	38



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 2026 r. poz. 538) 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w planie ogólnym Gminy Białosław 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 Białosław 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 górnictwa (SG),**
- **Strefa otwarta (SO),**
- **Strefa komunikacyjna (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 Białosławie 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 Białosławie 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 Białosławie sporządzony został na podstawie Uchwały nr V.19.2024 Rady Gminy Białosławie z dnia 21 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Białosławie.

Plan ogólny Gminy Białosławie 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 2026 r. poz. 538).



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.

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) obowiązek uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego wejdzie w życie dnia 1 lipca 2026 r. W związku z powyższym brak jest podstaw prawnych dla uwzględniania polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy.

2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 r., określa kierunki zagospodarowania przestrzennego regionu w zakresie:

- 1) kształtowania spójnej sieci osadniczej (Białosławie – ośrodek gminny) – w planie ogólnym Gminy Białosławie strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN), wyznaczono przede wszystkim w granicach strefy niskiej intensywności procesów osadniczych, ograniczając ich zasięg w obrębie strefy ograniczania intensywności procesów osadniczych przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ochrony walorów przyrodniczych (Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”, Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego” PLB300001, Obszar Natura 2000 „Dolina Noteci” PLH300004, Obszar Natura 2000 „Dębowa Góra” PLH300055, Obszar Natura 2000 „Struga Białosławska” PLH300054 – w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody w planie ogólnym Gminy Białosławie wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), 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;
- 3) kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego (lasy, obszary predysponowane do zalesień, obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, wody stojące i płynące, strefy wododziałowe, ekosystemy zależne od wód – mokradła, planowane zbiorniki małej retencji wodnej, główne zbiorniki wód podziemnych – GZWP nr 133 Zbiornik międzymorenowy Młotkowo oraz GZWP nr 138 Pradolina Toruń-Eberswalde (Noteć), obszary chronione według ustawy Prawo wodne, doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych, obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej – kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8, pozostałe obszary produkcji rolniczej – kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9) oraz łąki – w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym Gminy Białosławie 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. W planie ogólnym Gminy



- Białosławie uwzględniono także występowanie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 133 i 138;
- 4) ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji (dobra kultury materialnej i niematerialnej; obszary cenne kulturowo – proponowana lokalizacja parku kulturowego, proponowane obiekty UNESCO, obszary wizerunkowe rozwoju turystyki – Wielka Pętla Wielkopolski międzynarodowe i krajowe szlaki turystyki aktywnej - rowerowe – w planie ogólnym Gminy Białosławie wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym historycznych układów przestrzennych i obiektów zabytkowych;
 - 5) zrównoważonego rozwoju rolnictwa (strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej, Nieżychowo – ośrodek specjalistyczny obsługi rolnictwa) – w planie ogólnym Gminy Białosławie wyznaczono strefy planistyczne uwzględniające możliwość rozwoju rolnictwa, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO);
 - 6) poprawy dostępności komunikacyjnej województwa (droga krajowa nr 10 – klasa techniczna GP, droga wojewódzka nr 190 – klasa techniczna G, planowana rozbudowa i budowa drogi ekspresowej S10, międzyregionalna linia kolejowa nr 18 – prędkość docelowa 120 km/h, droga wodna – rzeka Noteć, miejscowości Białosławie i Osiek nad Notecią wymagają budowy obwodnic, Transeuropejska Sieć Transportowa TEN-T: sieć kompleksowa TEN-TS, – w planie ogólnym Gminy Białosławie dla istniejących dróg krajowych, wojewódzkich i linii kolejowej wyznaczono strefy komunikacyjne (SK);
 - 7) rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej (linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN 400 kV, linie elektroenergetyczne WN 110 kV – istniejące, istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia, istniejąca stacja redakcyjno-pomiarowa, sieć szerokopasmowa - sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne) – w planie ogólnym Gminy Białosławie uwzględniono 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) przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
 - 8) zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom (obszary zagrożenia powodziowego: obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $P=0,2\%$, czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $P=1\%$, czyli raz na 100 lat, obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $P=10\%$, czyli raz na 10 lat, obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, odcinek drogi krajowej nr 10 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, osuwiska, napowietrzna infrastruktura techniczna o potencjalnym oddziaływaniu pól elektromagnetycznych, obszary wymagające ograniczenia negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej środowisko – intensywny chów lub hodowla w planie ogólnym Gminy Białosławie uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR) przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego; dla strefy produkcji rolniczej (SR) zasady zagospodarowania i zabudowy zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.



Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego na obszarze gminy Białosław wskazuje lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) budowa drogi S10 Piła – Bydgoszcz – w planie ogólnym Gminy Białosław ze względu na brak ustalonego przebiegu planowanej drogi ekspresowej S10 dla poszczególnych wariantów wyznaczono strefy otwarte (SO). Katalog profili podstawowych dla przedmiotowych stref planistycznych umożliwia realizację inwestycji w oparciu o przyszłe decyzje lokalizacyjne;
- 2) prace na liniach kolejowych nr 18 oraz 203 na odcinku Bydgoszcz Główna – Piła Główna – Krzyż, etap I – w planie ogólnym Gminy Białosław dla istniejącej linii kolejowej wyznaczono strefy komunikacyjne (SK);
- 3) podniesienie parametrów Kanału Bydgoskiego i Noteci Dolnej,
- 4) modernizacja budowli hydrotechnicznych na drodze wodnej Noteci Dolnej – w planie ogólnym Gminy Białosław dla istniejącej linii kolejowej i istniejącego odcinka drogi ekspresowej S10 wyznaczono strefy komunikacyjne (SK). Pozostałe inwestycje uwzględniono porze poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO).

2.3. Formy ochrony przyrody

Obszar gminy Białosław położony jest częściowo w granicach następujących form ochrony przyrody: Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”, Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego” PLB300001, Obszar Natura 2000 „Dolina Noteci” PLH300004, Obszar Natura 2000 „Dębowa Góra” PLH300055, Obszar Natura 2000 „Struga Białosławska” PLH300054. W granicach gminy Białosław ustanowiono także dwa użytki ekologiczne i sześć pomników przyrody.

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci” został wyznaczony uchwałą Nr IX/6/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Pile z dnia 31 maja 1989 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie pilskim (Dz. U. Woj. Pilskiego Nr 11, poz. 95) oraz podtrzymany rozporządzeniem Nr 5/98 Wojewody Pilskiego z dnia 15 maja 1998 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie pilskim (Dz. U. Woj. Pilskiego Nr 13, poz. 83). Obszar obejmuje część Doliny Noteci oraz część Pojezierza Chodzieskiego i charakteryzuje krajobraz łąkowo-polno-osadniczy, fragmentarycznie jeziorno-leśno-łąkowy. W samej pradolinie Noteci przeważa ekosystem łąkowy stanowiący ważną ostoję ptaków o randze europejskiej (występują tu takie gatunki jak: siewkowiec, bocian biały, bocian czarny). Przedmiotem ochrony obszaru są tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnione funkcje korytarzy ekologicznych.

W planie ogólnym Gminy Białosław w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci” wyznaczono głównie strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego” PLB 300001

Obszar obejmuje pradolinę rzeczną o zmiennej szerokości od 2 do 8 km, która ma tu przebieg równoleżnikowy. Od północy obszar graniczy z wysoczyzną Pojezierza Krajeńskiego – maksymalne deniwelacje pomiędzy dnem doliny a skrajem wysoczyzny dochodzą tu do 140 m. Od południa pradolina jest ograniczona piaszczystym Tarasem Szamocińskim, zajęтым w znacznej mierze przez lasy, stykającym się z krawędzią Pojezierza Chodzieskiego. Znaczne części pradoliny zostały zmeliorowane i prowadzona jest na nich gospodarka łąkowa. W kilku miejscach pradoliny założono stawy rybne, na



których prowadzona jest intensywna hodowla ryb – stawy Antoniny, Smogulec, Ostrówek, Występ i Ślesin. Zachodnia część pradoliny, objęta przez obszar, jest obecnie doliną Noteci. Część wschodnia jest doliną żeglownego Kanału Bydgoskiego, wybudowanego w końcu XVIII w., łączącego dorzecza Odry i Wisły. Na terenie gminy Białosławie „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego” obejmuje południową część gminy – dolinę rzeki Noteci.

W planie ogólnym Gminy Białosławie w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego” PLB300001 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO) ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Noteci” PLH300004

Obszar obejmuje fragment doliny Noteci między miejscowością Wieleń a Bydgoszczą. Obszar jest w dużej części zajęty przez torfowiska niskie, z fragmentami zalewowych łąk i trzcinowisk, z enklawami zakrzewień i zadrzewień. Na zboczach doliny znajdują się płaty muraw kserotermicznych. W okolicach Goraja, Pianówki i Góry oraz Ślesina występują kompleksy buczyn i dąbrów, w tym m. in. siedlisk przyrodniczych: ciepłolubnej dąbrowy i mieszanych lasów zboczowych. Teren przecinają kanały i rowy odwadniające. Liczne są starorzecza i wypełnione wodą doły potorfowe. Miejscami występują rozległe płaty łągów. Łąki są intensywnie użytkowane. Obszar obejmuje południową część gminy Białosławie – dolinę rzeki Noteci oraz przylegający do niej od północy i południa pas zadrzewień.

Obszar obejmuje bogatą mozaikę siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG (16 rodzajów), z priorytetowymi lasami łągowymi i dobrze zachowanym kompleksami łąkowymi, choć łącznie zajmują one poniżej 20% powierzchni obszaru. Notowano tu też 8 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. W okolicach Nakła na początku XX w. występowała bogata populacja *Coenagrion ornatum*. Rekomenduje się jego restytucję na tym terenie. Obszar częściowo pokrywa się z ważną ostoją ptasią o randze europejskiej E-33. Ostoja jest też ważnym korytarzem ekologicznym o randze międzynarodowej.

Dla obszaru Natura 2000 obowiązuje plan zadań ochronnych, ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy; Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 28 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Noteci PLH300004 ze zmianami.

W planie ogólnym Gminy Białosławie w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Noteci” PLH300004 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO) ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania i obszarów uzupełniania zabudowy.

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Dębowa Góra” PLH300055

Obszar znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci” i rezerwatu przyrody „Zielona Góra”. Ostoja obejmuje wyniesione formy moreny, zbiorniki wodne i torfowisko przejściowe oraz drobne cieki uchodzące do Noteci. Jest to obszar usytuowany w granicach mezoregionu Pojezierza Krajeńskiego, należący do regionu kujawsko-pomorskiego, podprovincji Pojezierza Południowopomorskiego. Lokalnie jest silnie zróżnicowany morfologicznie, odznacza się dużymi różnicami wysokości względnej (od ok. 65 do 192 m n.p.m.). Najwyżej położonym punktem jest Dębowa Góra o wysokości 192 m n. p. m. Spływające wody polodowcowe doprowadziły do powstania licznych wąwozów rozcinających morenę czołową. Gleby są zróżnicowane. Na wysoczyźnie przeważają gleby płowe, mniej jest gleb brunatnych, stagnoglejowych i deluwialnych. Z tego terenu została po raz pierwszy stwierdzona obecność gleb o charakterze vertisoli. Jest to nowy dla Polski typ gleb. Obecne są także gleby organiczne - torfy o różnym stopniu mineralizacji. We wschodniej części znajduje się rezerwat Zielona Góra o dobrze udokumentowanych walorach przyrodniczych. Zdecydowanie przeważają ekosystemy leśne, głównie grądy. Znikome powierzchnie stanowią kwaśna dąbrowa, kwaśna buczyna oraz łągi i żyzny ols. Pewien udział powierzchniowy mają leśne zbiorowiska zastępcze: głównie



z sosną pospolitą, świerkiem oraz modrzewiem. W kompleksie leśnym występują niewielkie nisze źródłiskowe. Siedliska higrofilne i wodne z podłożem organicznym zlokalizowane są w północnej części badanego terenu. Stwierdzono tam zarówno lasy bagienne (ols i łęg jesionowo-olszowy), jak i bardzo trudno dostępne torfowisko przejściowe. Obecne są także eutroficzne zbiorniki wodne z łąkami ramienicowymi i płatami nymfeidów oraz astatyczne, podlegające procesowi zarastania. Na skraju lasu, na granicy obszaru Natura 2000, stwierdzono płaty świeżej łąki rajgrasowej i fragmenty muraw. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej ostoi znajdują się drzewostany sosnowe. Można tu zaobserwować m. in.: orlika pospolitego, łopiana gajowego, kopytnika pospolitego, dzwonka szerokolistnego, konwalię majową, kruszczyka połabskiego, kruszczyka szerokolistnego, kruszynę pospolitą, mannę gajową, przyłasczkę pospolitą, gajnika lśniącego, lilię złoto głów, grążel żółty, rokitnika pospolitego, wiechlinę odległogłosą, paprotkę zwyczajną, porzeczkę czarną, szczaw gajowy, jarzab brekinie, czyścica prostego, pływacza drobnego, kalinę koralową, wykę leśną, barwinka pospolitego, fiołka przedziwnego, śnieżyczkę przebiśnieg. Siedliska liściaste zajmują tu aż 97%. Pozostałe 3% stanowią lasy mieszane.

W planie ogólnym Gminy Białosławie w granicach obszaru Natura 2000 „Dębowa Góra” PLH300055 wyznaczono strefę otwartą (SO).

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Struga Białosławska” PLH300054

Obszar Natura 2000 „Struga Białosławska” PLH300054 obejmuje wyniesione formy moreny czołowej oraz dolinę cieku uchodzącego do Noteci. Jest to obszar usytuowany w granicach mezoregionu Pojezierza Krajeńskiego, należący do regionu kujawsko-pomorskiego, podprovincji Pojezierza Południowopomorskiego. Lokalnie jest silnie zróżnicowany morfologicznie, odznacza się dość dużymi różnicami wysokości względnej (od około 60 do 148 m n.p.m). Spływające wody polodowcowe doprowadziły do powstania licznych wąwozów rozcinających morenę czołową. Dominujące siedliska mineralne, o stosunkowo żyznych glebach, są opанowane przez drzewostany gospodarcze w różnych klasach wieku. Przeważającą część zajmują grądy, niewielki jest udział świetlistej dąbrowy i kwaśnej dąbrowy. Istotny udział powierzchniowy mają leśne zbiorowiska zastępcze: głównie z sosną pospolitą, świerkiem oraz uprawa jodły. W obrębie kompleksu leśnego występują niewielkie nisze źródłiskowe. Siedliska higrofilne i wodne z podłożem organicznym związane są z doliną cieku. Stwierdzono tam zarówno lasy bagienne (olsy i łęg jesionowo-olszowy), łęg wiązowo-jesionowy, jak i użytki zielone: pastwiska i ziołorośla. Obecne są także eutroficzne zbiorniki wodne – stawy rybne z właściwą dla nich roślinnością wodną i szuwarową. W obrębie ostoi zidentyfikowano 9 typów siedlisk przyrodniczych ujętych w załączniku I dyrektywy siedliskowej (w tym 2 priorytetowe). Szczególnie wartościowym elementem tego obszaru są dobrze zachowane płaty różnorodnych zbiorowisk leśnych (*Ribo nigri-Alnetum*, *Fraxino-Alnetum*, *Quercu-Ulmetum minoris*, *Galio sylvatici-Carpinetum* (dominujące powierzchniowo i reprezentujące szerokie spektrum różnych podzespołów), *Potentillo albae-Quercetum* i *Calamagrostio-Quercetum*. W obrębie rolniczego krajobrazu Pojezierza Krajeńskiego jest to jeden z większych, w miarę naturalnych kompleksów lasów liściastych. Odnaleziono płaty 30 zespołów roślinnych zagrożonych w regionie. Poza zbiorowiskami lasów liściastych są to ugrupowania szuwarowe, użytków zielonych, ziołoroślowe i zaroślowe. Na analizowanym obszarze stwierdzono stanowiska 16 gatunków roślin naczyniowych objętych ochroną prawną, bądź zagrożonych w skali regionalnej lub kraju. W obrębie świata zwierząt na szczególną uwagę zasługują stanowiska dwóch gatunków ssaków z załącznika 2 Dyrektywy Siedliskowej: *Castor fiber* i *Lutra lutra*. Z innych zwierząt warto podkreślić obecność następujących gatunków: *Stagnicola palustris*, *Hyla arborea* i *Natrix natrix*. Dla obszaru Natura 2000 „Struga Białosławska” PLH300054 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Struga Białosławska PLH300054 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r., poz. 5110).

W planie ogólnym Gminy Białosławie w granicach obszaru Natura 2000 „Struga Białosławska” PLH300054 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO) i fragmenty stref planistycznych umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania.



Użytki ekologiczne

Na obszarze gminy Białosławie powołano ponadto 2 użytki ekologiczne. Obejmują tereny szczególnie atrakcyjne dla ekosystemu, o szczególnych walorach krajobrazowych, dla zachowania niezmienionej formy szaty roślinnej i bytujących tam zwierząt.

W planie ogólnym Gminy Białosławie w granicach użytku ekologicznego wyznaczono strefę otwartą (SO).

Pomniki przyrody

W granicach gminy Białosławie ustanowiono 6 pomników przyrody, w tym 5 pojedynczych drzew i głązów i 2 grupy drzew. Celem ich ochrony jest zachowanie ich charakterystycznych cech: wieku, wielkości lub wyglądu, oraz walorów ich ekspozycji i kompozycji.

W planie ogólnym Gminy Białosławie pomniki przyrody znajdują się przede wszystkim w strefie otwartej (SO) oraz strefie zieleni i rekreacji (SN).

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

Na obszarze gminy Białosławie, 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 Białosławie, 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) 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 Białosławie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO). Dodatkowo, na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów – istniejąca droga wojewódzka nr 190, wyznaczona została strefa komunikacji (SK).

Na obszarze gminy Białosławie wały przeciwpowodziowe występują wzdłuż rzeki Noteć. Zgodnie z art. 176 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami), w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym: wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału oraz lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

W planie ogólnym gminy Białosławie w zasięgu pasów o szerokości 50 m od stopy wału wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO). Dodatkowo, na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów – istniejąca droga wojewódzka nr 190, wyznaczona została strefa komunikacji (SK).

2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy Białosławie obszary gruntów zmeliorowanych obejmują większą część terenów rolniczych. Są to grunty, które zostały poddane kompleksowym pracom melioracyjnym (m.in. drenaż i budowa systemów odwodnieniowych) w celu intensyfikacji produkcji rolniczej.



W planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu obszarów gruntów zmeliorowanych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ale także 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).

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

Na obszarze Gminy Białosław, zgodnie z Rejestrem terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których te ruchy występują dla Powiatu Pileckiego, wyodrębniono 17 osuwisk oraz 24 terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi:

- 1) osuwisko nr 1 w miejscowości Dębówko Nowe – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO) oraz częściowo strefę komunikacji (SK);
- 2) osuwisko nr 2 w miejscowości Dębówko Nowe - Polinowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 3) osuwisko nr 3 w miejscowości Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 4) osuwisko nr 4 w miejscowości Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 5) osuwisko nr 5 w miejscowości Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 6) osuwisko nr 6 w miejscowości Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 7) osuwisko nr 7 w miejscowości Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 8) osuwisko nr 8 w miejscowości Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 9) osuwisko nr 9 w miejscowości Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 10) osuwisko nr 10 w miejscowości Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 11) osuwisko nr 11 w miejscowości Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 12) osuwisko nr 12 w miejscowości Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 13) osuwisko nr 13 w miejscowości Krostkowo - Polinowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 14) osuwisko nr 14 w miejscowości Krostkowo - Polinowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 15) osuwisko nr 15 w miejscowości Krostkowo - Polinowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 16) osuwisko nr 16 w miejscowości Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 17) osuwisko nr 17 w miejscowości Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 18) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 1 w obrębie Niezychowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 19) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 2 w obrębie Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;



- 20) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 3 w obrębie Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową zagrodową (SZ) oraz strefę infrastrukturalną (SI) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 21) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 4 w obrębie Białosławie – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 22) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 5 w obrębie Białosławie – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 23) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 6 w obrębie Białosławie – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 24) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 7 w obrębie Białosławie – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO) oraz strefę komunikacyjną (SK) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 25) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 8 w obrębie Białosławie – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 26) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 9 w obrębie Białosławie – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 27) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 10 w obrębie Białosławie – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 28) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 11 w obrębie Białosławie w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 29) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 12 w obrębie Białosławie – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 30) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 13 w obrębie Białosławie – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 31) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 14 w obrębie Białosławie – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 32) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 15 w obrębie Białosławie – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową zagrodową (SZ) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 33) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 16 w obrębie Białosławie – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę górnictwa (SG);
- 34) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 17 w obrębie Białosławie – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 35) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 18 w obrębie Białosławie – w planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono



- strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 36) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 19 w obrębie Dębówko Nowe – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową zagrodową (SZ) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
 - 37) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 20 w obrębie Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
 - 38) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 21 w obrębie Białosław – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
 - 39) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 22 w obrębie Białosław – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową zagrodową (SZ), strefę zieleni i rekreacji (SN), w większości na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
 - 40) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 23 w obrębie Krostkowo – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową zagrodową (SZ) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
 - 41) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 24 w obrębie Białosław – w planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;

Występowanie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi związane jest głównie ze zboczami rynien subglacialnych, krawędziami wysoczyzny wznoszącymi się nad doliną Noteci oraz obszarem moreny spiętrzonej. Są to miejsca gdzie występuje większa różnica wysokości oraz o zróżnicowanym geologicznie podłożu.

Dla osuwisk obecnie nie da się wskazać jednoznacznych sposobów ich zabezpieczania. Mówiąc o zabezpieczeniu mamy na myśli sposób inżynieryjno-budowlany. Wynika to z faktu, iż dla żadnego z tych obiektów nie ma w tej chwili dokładnych badań geologiczno-inżynierskich, które określałyby stan podłoża, parametry geotechniczne gruntów, dane o głębokości powierzchni poślizgu (poślizgów), itp. Bez tych danych obecnie można jedynie zaproponować uregulowanie gospodarki wodnej, tzn. zminimalizowanie napływu wód opadowych lub roztopowych na tereny osuwisk. Doraźnie można też prowadzić nasadzenia drzew i krzewów, tak aby związać wierzchnie warstwy gruntów. Nie wszystkie osuwiska trzeba też zabezpieczać. Jeżeli nie zagrażają one obiektom budowlanym lub infrastrukturze, to działania takie byłyby na wyrost.

2.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze gminy Białosław wyznaczonych zostało 13 stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych położonych w miejscowościach: Białosław (6 stref), Krostkowo (1 strefa), Niezychowo (4 strefa), Pobórka Wielka (2 strefy).

W planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu poszczególnych stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych wyznaczono głównie strefy produkcji rolniczej (SR), strefy gospodarcze (SP), strefy infrastrukturalne (SI) oraz strefy otwarte (SO) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów.



2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

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

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy Białosławie nie wyznaczono terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi.

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

Na obszarze gminy Białosławie, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajdują się dwa udokumentowane złoża kopalin:

- złoża kruszywa naturalnego „Białosławie” (KN 3658),
- złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Krostkowo” (IB 2239),
- złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Niezychowo-Krostkowo” (IB 2246).

W planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu udokumentowanego złoża kopalin kruszywa naturalnego „Białosławie” (KN 3658) wyznaczono strefę górnictwa (SG). W zasięgu złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Krostkowo” (IB 2239) oraz złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Niezychowo-Krostkowo” (IB 2246) wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową zagrodową (SZ) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów.

Gmina Białosławie położona jest częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 133 „Zbiornik międzymorenowy Młotkowo” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 „Pradolina Toruń – Eberswalde”.

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Białosławie 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

Gmina Białosławie położona jest na północ od rzeki Noteci, na obszarze Krajny, w północnej części Wielkopolski. Pierwotnie tereny te porastały rozległe lasy, o czym świadczą nazwy miejscowości, takie jak Dębówko, Brzostowo czy Grabionna. Osadnictwo na tym obszarze sięga epoki kamienia (ok. 8300–1700 p.n.e.), czego dowodzą liczne odkrycia archeologiczne, m.in. groby neolityczne, cmentarzyska z okresu halsztackiego i lateńskiego oraz zabytki z okresu rzymskiego i wczesnego średniowiecza.

We wczesnym średniowieczu obszar ten stanowił pogranicze między rodzącym się państwem polskim a Pomorzem. Do Wielkopolski został włączony przez Bolesława Krzywoustego. Intensywniejsze osadnictwo rozpoczęło się od końca XIII wieku. Najstarszą wzmiankowaną miejscowością jest Białosławie, wymienione w testamencie Świętosława z 1216 roku. W kolejnych stuleciach wieś należała m.in. do rodu Białosławskich oraz Raczyńskich. Średniowieczne początki mają również inne miejscowości gminy, m.in. Niezychowo, Pobórka Wielka, Dębówko i Krostkowo. Do 1772 roku obszar gminy należał



do Wielkopolski, wchodząc w skład powiatu nakielskiego.

Po I rozbiórce Polski ziemie te zostały włączone do Prus. Przeprowadzono ich administracyjną reorganizację, rozwijano majątki państwowe oraz prowadzono intensywną kolonizację niemiecką, której towarzyszyła regulacja Noteci, osuszanie terenów podmokłych oraz zakładanie nowych miejscowości. W drugiej połowie XIX wieku majątek w Białosławiu służył m.in. jako stadnina koni dla armii pruskiej.

Rozwojowi Białosławia sprzyjało korzystne położenie przy szlaku lądowym i wodnym. Przełomowym wydarzeniem było uruchomienie w 1851 roku linii kolejowej Krzyż – Piła – Bydgoszcz. Regulacja Noteci umożliwiła rozwój handlu, a pod koniec XIX wieku powstała Wyrzyska Kolej Dojazdowa, która stała się najdłuższą siecią kolei wąskotorowej na ziemiach polskich pod zaborem pruskim. W tym okresie rozwijało się również rolnictwo, handel, mleczarstwo oraz lokalne rzemiosło.

Po odzyskaniu niepodległości w 1919 roku Białosławie znalazło się w granicach województwa poznańskiego. Nastąpiło przejmowanie administracji przez władze polskie oraz rozwój życia społecznego i kulturalnego. W 1922 roku utworzono samodzielną parafię, a w latach 1927–1929 wybudowano kościół. W okresie międzywojennym przeprowadzono parcelację majątków, rozwijało się sadownictwo oraz lokalny handel.

Po II wojnie światowej Białosławie weszło w skład województwa bydgoskiego, a w latach 1975–1998 należało do województwa pilskiego.

2.12.1. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze gminy Białosławie zlokalizowanych jest 17 obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) Białosławie – cmentarz katolicki (nr rej. A-708 z 01.10.1990 r.),
- 2) Białosławie – park dworski (nr rej. 310/10 z 19.08.1977 r.),
- 3) Białosławie – zespół stacji kolejowych (nr rej. 441/Wlkp/A z 24.01.2007 r.):
 - stacja kolei szerokotorowej na linii Berlin-Królewiec:
 - dworzec – 1851 r.,
 - poczta – 1861 r.,
 - magazyn spedycyjny – 1880 r.,
 - dwie nastawnie – 1910 r.,
 - torowisko,
 - stacja Wyrzyskiej Kolei Dojazdowej, wąskotorowej:
 - dworzec – 1895 r.,
 - parowozownia – 1921-1923 r.,
 - hala napraw wagonów – 1923 – 1935 r.,
 - stolarnia – 1923 – 1935 r.,
 - budynek warsztatowy – 1923 – 1935 r.,
 - kuźnia – 1923 – 1935 r.,
 - budynek zaplecza technicznego – 1923 – 1935 r.,
- 4) Krostkowo – kościół parafialny pw. św. Mikołaja Biskupa (nr rej. A-513 z 15.02.1985 r.),
- 5) Krostkowo – plebania (nr rej. A-724 z 27.05.1992 r.),
- 6) Krostkowo – cmentarz katolicki (nr rej. A-710 z 05.10.1990 r.),
- 7) Nieżychowo – park dworski (nr rej. 312/12 z 19.08.1977 r.),
- 8) Szlak kolejowy Wyrzyskiej Kolei Powiatowej na odcinku od przystanku Nieżychowo Zakłady Przemysłowe, gm. Białosławie do mostu na rzece Łobżonka koło przystanku Polinowo, gm. Białosławie włącznie ze szlakiem przebiegającym przez most (nr rej. 1168/Wlkp/A z 30.06.2023 r.).

W planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy usługowe (SU), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy komunikacyjne (SK), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.



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

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

W planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków wyznaczono przede wszystkim 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 zieleni i rekreacji (SN), 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 Białosławie brak jest stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.

2.12.4. Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Na obszarze gminy Białosławie zlokalizowanych jest kilkaset stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

W planie ogólnym Gminy Białosławie 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 Białosławie nie wskazano obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej.

2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

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

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych gminy Białosławie, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 19 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zm.), zlokalizowane są tereny zamknięte ustalone przez Ministra właściwego do spraw transportu, obejmujące międzyregionalną linię kolejową nr 18.

W planie ogólnym Gminy Białosławie w zasięgu terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra właściwego do spraw transportu wyznaczono strefy komunikacyjne (SK), związane z przebiegiem międzyregionalnej linii kolejowej nr 18.

Na obszarze gminy Białosławie nie wyznaczono terenów zamkniętych o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ani ich stref ochronnych.

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Białosławie nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.



2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Białosław 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 Białosław nie wskazano obszarów wymagających remediacji lub rekultywacji.

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

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

2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

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

W granicach użytków rolnych klas I–III w planie ogólnym Gminy Białosław wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR) i 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 Białosław 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 2026 r. poz. 538), przedstawiono w części graficznego uzasadnienia planu ogólnego Gminy Białosław.



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 Białosławie zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, obejmujące usługi edukacji, zdrowia, administracji, sportu i rekreacji. Usługi te zlokalizowane są przede wszystkim w centralnej części miejscowości Białosławie. Na terenach wiejskich infrastruktura społeczna ogranicza się do usług kultury oraz usług sportu i rekreacji.

W planie ogólnym Gminy Białosławie uwzględniono istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, w ramach stref usługowych (SU) oraz stref zieleni i rekreacji (SN). Obszary zieleni publicznej oraz 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 Białosławie uwzględniono istniejącą szkołę podstawową, poprzez wyznaczenie strefy usługowej (SU), oraz istniejące i planowane obszary zieleni publicznej, w ramach stref zieleni i rekreacji (SN). Rozmieszczenie szkół podstawowych 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

Na obszarze gminy sieć dróg publicznych obejmuje drogę krajową nr 10 relacji Szczecin – Piła – Bydgoszcz – Toruń – Warszawa. Droga ta stanowi ważny element podstawowego układu komunikacyjnego kraju zapewniając powiązania w układzie wschód – zachód oraz drogę wojewódzką, drogi powiatowe i gminne. Przez teren gminy przebiega droga wojewódzka o numerze 190 relacji Krajenka – Szamocin – Margonin – Wągrowiec – Gniezno, zapewniająca powiązania w układzie północ – południe. Położenie gminy Białosławie w sieci dróg krajowych i wojewódzkich zapewnia dobrą dostępność komunikacyjną obszaru w skali kraju i regionu.

Przez obszar gminy Białosławie przebiega ponadto regionalna linia kolejowa nr 18 relacji Kutno – Piła ze stacją kolejową w Białosławiu. Na linii realizowane są przewozy pasażerskie w relacji Piła – Bydgoszcz. Uzupełnieniem sieci kolejowej jest odcinek wąskotorowej linii Wyrzyskiej Kolejki Powiatowej, wykorzystywane na cele turystyczne. Obecnie eksploatowany jest głównie odcinek Białosławie Wąsk. – Kocik – Niezychowo.

W planie ogólnym Gminy Białosławie uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury transportowej poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK) dla terenów drogi krajowej nr 10, drogi wojewódzkiej i linii kolejowych. 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

Przez teren gminy Białosławie przebiega linia dwutorowa linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2x400 kV relacji GPZ Piła Krzewina – GPZ Bydgoszcz Zachód wraz z pasem technologicznym.

Linia ta jest bardzo ważnym elementem sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego, pozwalającym na przesył energii elektrycznej z tego systemu, poprzez transformację 400/220/110 kV, do sieci dystrybucyjnej (obiekty o napięciu 110 kV i niższym), z której zasilani są między innymi odbiorcy znajdujący się na terenie gminy Białosławie. Właścicielem sieci i urządzeń są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.



Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieć średniego napięcia, obejmująca wszystkie miejscowości na terenie gminy Białosław.

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

Przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 relacji Wysoka – Pobórka Mała. Długość gazociągu przesyłowego na terenie gminy wynosi 500 m. W Pobórce Małej zlokalizowana jest stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia o przepustowości $Q = 3\,200\text{ m}^3/\text{h}$. Przez północną część gminy, z Pobórki Małej w kierunku Wyrzyska, przebiega gazociąg średniego ciśnienia.

Zaopatrzenie w wodę w gminie Białosław realizowane jest z podziemnych ujęć wód, zlokalizowanych w miejscowościach: Niezychowo, Krostkowo i Białosław. Ponadto zaopatrzeniem w wodę na terenie Gminy Białosław zajmuje się również Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna Otylin, która zarządza wodociągiem lokalnym Białosław-Otylin.

W planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu poszczególnych ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy infrastrukturalne (SI) oraz strefy otwarte (SO).

Ścieki komunalne z terenu gminy Białosław odprowadzane są do oczyszczalni mechaniczno-biologicznej w Białosławiu, przy ul. Braniewicza. Oczyszczalnia składa się z dwóch ciągów technologicznych (komora defosfatacji, denitryfikacji, napowietrzania, dwie komory osadników wtórnych, komora stabilizacji tlenowej osadu), komory wytłumień, punktu zlewnego ścieków surowych wraz z punktem pomiarowym, prasy do odwadniania osadu i czterech poletek osadu.

W planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu oczyszczalni ścieków wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI). Na terenie gminy zlokalizowane są także stacje bazowe telefonii komórkowej, dla których w planie ogólnym Gminy Białosław wyznaczano strefy otwarte (SO) oraz strefy infrastrukturalne (SI). Rozmieszczenie istniejących i planowanych 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 Wielkopolskiego, przyjętym Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 r., Obszar gminy Białosław położony jest w następujących typach krajobrazu:

Tab. 1. Typy jednostek krajobrazowych w granicach gminy Białosław

Nr krajobrazu	Typ krajobrazu	Kod podtypu krajobrazu	Podtyp krajobrazu
200	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
1562	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
1561	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
39	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
2461	WIEJSKIE	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
223	WIEJSKIE	6f	Z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji
365	PODMIEJSKIE I OSADNICZE	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego

W południowej części gminy Białosław wyznaczono krajobraz priorytetowy „Dolina Noteci Osiek nad Notecią-Walkowice” (ID 314). Ponadto część obszaru gminy położona jest w granicach



Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”.

Dla krajobrazu priorytetowego „Dolina Noteci Osiek nad Notecią–Walkowice” (ID 314) oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci” określono rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów dla poziomu lokalnego, w szczególności w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, a także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udział procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

W planie ogólnym Gminy Białosłiwie w granicach krajobrazu priorytetowego „Dolina Noteci Osiek nad Notecią–Walkowice” (ID 314) wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO) oraz fragmenty stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU) oraz strefy gospodarcze (SP), a także strefy komunikacyjne głównie w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania.

W planie ogólnym Gminy Białosłiwie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci” wyznaczono głównie strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Granice krajobrazów, tym krajobrazów priorytetowych w granicach gminy Białosłiwie 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 Białosłiwie 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 równolegle 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.

Gmina Białosłiwie posiada bardzo urozmaiconą rzeźbę powierzchni, charakteryzującą się dużą różnorodnością form morfologicznych. Najwyższy punkt w gminie Białosłiwie o rzędnej 197,0 m n.p.m. położony jest w odległości około 2 km na północny wschód od wsi Krostkowo, w sąsiedztwie granicy z gminą Wyrzysk. Najniższy punkt o rzędnej 47,9 m n.p.m. położony jest na brzegu Noteci, na południe



od wsi Dworzakowo. Deniwelacje w gminie wynoszą więc 149,1 m. Około 60% obszaru gminy leży na wysoczyźnie, której południową granicę stanowi pas potężnych wzgórz morenowych związanych z oscylacją wyrzyską. Wzgórza te występują w rejonie Krostkowa i na zachód od Białosławi, do granicy z gminą Miasteczko Krajeńskie. Powierzchnia wysoczyzny morenowej charakteryzuje się deniwelacjami o wartości od 20 do 40 m, na co składają się pojedyncze pagórki m.in. w rejonie Tomaszewa, o rzędnej wierzchołka 135,2 m, oraz płaskie obniżenia i dolinki nieznacznie wcięte w powierzchnię moreny dennej. Deniwelacje bardzo szybko rosną w strefie krawędziowej pradoliny Noteci, gdzie wynoszą w rejonie Krostkowa 140 m na przestrzeni około 1,5 km, w rejonie Dębówka Nowego i Białosławi 40-50 m i w zachodniej części gminy na poziomie 80-100 m. Charakterystyczne w strefie krawędziowej są głębokie parowy. W jednym z nich płynie Struga Białosławska. Zbocza parowów są wysokie i strome, a spadki miejscami dochodzą do 45%. Strefa krawędziowa charakteryzuje się współczesnymi znaczącymi procesami rzeźbotwórczymi, prowadzącymi do powstawania osuwisk. Całkowicie odmienną fizjonomię ma południowa część gminy. Jest to płaskie, przeważnie zabagnione dno doliny o wysokości 48,5-51,0 m n.p.m., w które nieznacznie wcięte jest aktualne koryto Noteci. Urozmaiceniem powierzchni są niewielkie stożki napływowe u wylotu dolinek bocznych oraz powierzchnia fragmentu środkowej terasy pradolinnej w rejonie Dworzakowa, która znajduje się na wysokości 60-65 m n.p.m. Dno pradoliny pocięte jest bardzo licznymi rowami i zagłębieniami po eksploatacji torfu.

W planie ogólnym Gminy Białosław 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 i rzeźba terenu

Wpływ budowy geologicznej na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz użytkowanie terenu jest w 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 twardoplastycznym 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 miękoplastycznym i plastycznym, grunty niespoiste luźne oraz grunty organiczne. Występują one przede wszystkim wzdłuż cieków i zbiorników wodnych.

W planie ogólnym Gminy Białosław w zasięgu udokumentowanego złoża kopalin kruszywa naturalnego „Białosław” (KN 3658) wyznaczono strefę górnictwa (SG). W zasięgu złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Krostkowo” (IB 2239) oraz złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Niezychowo-Krostkowo” (IB 2246) wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową zagrodową (SZ) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów.

Gleby

Gmina Białosław charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem warunków glebowych, co jest wynikiem urozmaiconej geomorfologii i litologii terenu. Na dnie pradoliny występują gleby bagienne: mułowo-torfowe, torfowe i murszowe, a miejscami mady. W ramach polderowania doliny Noteci planowano je odpowiednio zagospodarować. Największe powierzchnie na wysoczyźnie zajmują gleby brunatne, które powstały na glinach mocnych, lokalnie na pyłach i ilach. Najczęściej sklasyfikowane są w III i IV klasie bonitacyjnej. Wśród gleb bonitacyjnych występują enklawy gleb bielcowych wytworzonych z piasków i glin piaszczystych. Posiadają one głównie IV i V klasę bonitacyjną. Gleb o VI klasie bonitacyjnej jest bardzo mało. W strefie krawędziowej gleby są narażone na silne procesy erozyjne, dlatego wymagają odpowiedniego zabezpieczenia przez uprawę roślin wieloletnich, sadów oraz odpowiednie zabiegi agrotechniczne. Grunty z glebami klasy II i III zajmują w gminie Białosław około 30% powierzchni użytków rolnych w gminie. Grunty z glebami IV klasy bonitacyjnej, zaliczane do gleb o



dobrych walorach do produkcji rolnej, zajmują w gminie Białosławie powierzchnię około 44% powierzchni użytków rolnych w gminie. Gleby te, a w szczególności gleby II i III klasy bonitacyjnej, ze względu na rolniczy charakter gminy stanowią o wysokiej wartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Grunty V i VI klasy bonitacyjnej zajmują w gminie powierzchnię 13% powierzchni użytków rolnych.

Gmina Białosławie pod względem powierzchni gruntów ornych najlepszych kompleksów glebowych (1-5) oraz średniej wartości użytków zielonych zdecydowanie przewyższa wskaźniki powiatowe. Nie ma gruntów ornych, które należałoby przeznaczyć na użytki zielone. Mało także jest użytków rolnych rolniczo nieprzydatnych. Znaczna powierzchnia gleb kompleksów pszennych i żytnich dobrych, preferuje gminę do uprawy intensywnych odmian roślin uprawnych.

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

Wody powierzchniowe

Wody powierzchniowe na obszarze gminy Białosławie zajmują powierzchnię jedynie 139 ha, w tym wody płynące – 56 ha, wody stojące – 2 ha i rowy – 81 ha. Gmina Białosławie jest więc bardzo uboga w wody powierzchniowe, tym bardziej, że blisko 70% powierzchni wód stanowią rowy. Gmina Białosławie położona jest w zlewni rzeki Noteci, która płynie wzdłuż południowej granicy gminy.

Południowa część gminy Białosławie położona jest w zlewni bezpośredniej rzeki Noteci i odwadniana jest przez gęstą sieć rowów i krótkie strumyki mające swoje źródła w strefie krawędziowej i zboczu pradoliny. Prawie cała wysoczyznowa część gminy Białosławie położona jest w zlewni częściowej Strugi Białosławki.

Maksymalne wahania wody w Noteci na wodowskazie w Białosławiu wynosiły 384 cm w latach 1956-80, od 47,78 m n.p.m. do 51,62 m n.p.m. Najwyższe stany wody występują wiosną po roztopach wiosennych, a najniższe pod koniec lata lub późną jesienią. Rzeka Noteć ze względu na niewielki spadek charakteryzuje się niewielkimi przepływami.

W granicach gminy znajdują się Jezioro Niezychowskie położone w dolinie Strugi Białosławki. Niektóre zagłębienia bezodpływowe na wysoczyźnie w przeszłości wypełnione wodą na skutek obniżenia się poziomu wód gruntowych i silnemu zarastaniu wypełniły się gytą i torfami i zamieniły się w śródpolne mokradła i łąki.

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

Wody podziemne

Na obszarze gminy Białosławie można wydzielić dwie zasadnicze strefy o odmiennym reżimie występowania wód gruntowych.

W strefie pradoliny Noteci – Warty woda występuje w większości w środowisku łatwo przepuszczalnym: żwirach, piaskach i torfach, a jej zaleganie i wahania zależą od wyniesienia terenu ponad poziom wód Noteci.

Na terasie zalewowej zwierciadło wody zalega płycej niż 1 m, a amplituda jego wahań wynosi od 0,8 do 1,0 m. Przy wysokich stanach wody w Noteci następuje podtapianie i zalewanie tego terenu. Na terasach wyższych poziom wody zalega zależnie od wyniesienia terasy ponad dno pradoliny – na terasie nadzalewowej około 2 m p.p.t., a nieraz nieco płycej, do 5 m p.p.t. na terasach wyższych. Amplituda wahań związana jest z porami roku dochodząc do 1,5 m. W strefie krawędziowej od wsiąkania przeważa spływ powierzchniowy, a woda gruntowa spływając po stropie warstw



nieprzepuszczalnych na ich wychodniach tworzy wysięki i źródła.

W strefie Pojezierza Krajeńskiego zaleganie pierwszego poziomu wodonośnego zależy od geomorfologii terenu i głębokości zalegania warstwy nieprzepuszczalnej. Na wysoczyźnie morenowej zbudowanej na powierzchni z glin zwałowych, zwierciadło pierwszego poziomu znajduje się pod pierwszą warstwą gliny, a w rejonie pagórków i wzgórz morenowych głębiej, lecz miejscami na zboczach tworzy wysięki. W dolinie Strugi Białosławki, w sąsiedztwie Jeziora Niezychowo i w obniżeniach bezodpływowych, zwierciadło pierwszego poziomu wodonośnego zalega na głębokości poniżej 2 m p.p.t., co ma związek ze zwierciadłem wód powierzchniowych.

Dodatkowo wskazać należy na pogłębiający się stale deficyt wody związany z obniżeniem się pierwszego poziomu wodonośnego, szczególnie po wykonaniu melioracji. Dotyczy to strefy wododziału Strugi Białosławki oraz strefy krawędziowej pradoliny.

Wody w utworach jurajskich są mało rozpoznane i nieeksploatowane. Wody te są pod dużym ciśnieniem i mogą być zasolone.

Wody trzeciorzędowe występują na obszarze całej gminy Białosławie i związane są piaskami drobno i średnioziarnistymi miocenu, o średniej miąższości 10-20 m, przykrytymi utworami nieprzepuszczalnymi. Zwierciadło wody znajduje się na głębokości kilkudziesięciu do stu metrów, pod ciśnieniem rzędu 6-10 atmosfer. Wydajność jest zmienna i wynosi od kilku do kilkudziesięciu m³/h.

Wody piętra czwartorzędowego zależne są od geomorfologii terenu. W pradolinie występują dwa poziomy wodonośne. Pierwszy, o miąższości kilkunastu do trzydziestu metrów, ma swobodne zwierciadło wody i eksploatowany jest przez studnie kopane. Drugi poziom znajduje się na głębokości od 25 do 50 m, występuje pod glinami i ma napięte zwierciadło wody.

Na wysoczyźnie polodowcowej występowanie poziomów wodonośnych piętra czwartorzędowego jest bardziej zróżnicowane. Występują tu z reguły 2-3 poziomy wodonośne, lecz miejscami tylko jeden. Warstwy wodonośne tworzą przeważnie piaszczyste utwory interglacialne. Głębokość zalegania i miąższość poziomów wodonośnych jest zmienna. W poziomach występujących na głębokości poniżej 30 m zwierciadło wody występuje pod ciśnieniem 1-4 atmosfer. Wydajność jest zmienna, lecz na ogół przekracza 20 m³/h, dochodząc do 75 m³/h. Według mapy hydrodynamicznej piętra trzeciorzędowego poziom zwierciadła tych wód obniża się od 90-100 m n.p.m. na północy, do 60 m n.p.m. na południu omawianego terenu, natomiast piętra czwartorzędowego ze 100-105 m n.p.m. na północy do 50 m n.p.m. w rejonie pradoliny. Odpływ wód podziemnych następuje z północy na południe, a jego wielkość wynosi od 6m³/h z 1 km² na wysoczyźnie do 10,8 m³/h z 1 km² w pradolinie.

Najlepsze warunki dla zaopatrzenia w wodę z piętra czwartorzędowego występują w pradolinie, a na wysoczyźnie w rejonie Białosławie – Niezychowo. Najgorsze warunki zaopatrzenia w wodę z utworów czwartorzędowych występują w rejonie moren zawierających porwaki ilów pliocenских. Są to rejon Pobórki Wielkiej – Krostkowa i na zachód od Białosława.

W planie ogólnym Gminy Białosławie 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

Gmina Białosławie według podziału Polski na dzielnice rolniczo-klimatyczne R. Gumińskiego (1948) położona jest w obrębie VI – nadnoteckiej (bydgoskiej) dzielnicy.

Dzielnica nadnotecka charakteryzowana jest jako przejściowa, od chłodnej dzielnicy pomorskiej (na północy) do suchej i dość ciepłej dzielnicy środkowej (na południu).

Warunki klimatyczne charakteryzuje średnia temperatura roczna na poziomie 7,1°-8,7°C, średnia temperatura najcieplejszego lipca od 14,5°C do 19,3°C. oraz średnia temperatura lutego od -0,5°C do -0,3°C. W dzielnicy tej występuje stosunkowo mało dni chłodnych (około 100), dni pogodnych jest około 40, a pochmurnych 140.

Bardzo ważnym elementem klimatycznym z rolniczego punktu widzenia jest wielkość opadów. Rozpatrywany obszar charakteryzuje się zmienną sumą rocznych opadów oscylującą wokół 500 mm. Minimum opadów przypada na luty (6,5 mm), a maksimum najczęściej na lipiec, wrzesień, październik i



sierpień. Pokrywa śnieżna zalega tu stosunkowo krótko, średnio 38-50 dni. Cechą charakterystyczną klimatu tego obszaru jest występowanie stosunkowo częstych wiatrów z sektorów zachodnich. Notuje się przewagę wiatrów średnich (5 m/s) i umiarkowanych (5-10 m/s). W rozkładzie rocznym zauważa się występowanie wiatrów najsilniejszych w zimie, a najsłabszych w miesiącach letnich.

Według podziału na regiony i krainy klimatyczne dokonanego przez W. Okołowicza gmina Białosławie położona jest w rejonie pomorskim, krainie 13. Jest to obszar przewagi wpływów oceanicznych, na które nakłada się pośredni wpływ Bałtyku. Opisany obszar ma klimat stosunkowo chłodny, lato dość krótkie, zima dłuższa. Amplitudy temperatur nie są zbyt wielkie i nie wykazują wzrostu w miarę oddalania się od wybrzeża.

Średnia temperatura roczna wynosi około 7,5° C. Najzimniejszym miesiącem jest luty (-2,5°C), a najcieplejszym – lipiec (17,8°C). Amplituda średnich miesięcznych temperatur w skali roku osiąga wartość 20°C. Liczba dni mroźnych (37,5) i upalnych (28,5) jest dość duża. Przymrozki mogą tu występować od trzeciej dekady września do drugiej dekady maja. Łączna ilość dni z przymrozkami waha się od 114 do 120.

W planie ogólnym Gminy Białosławie uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające ze stanu sanitarnego powietrza oraz warunków klimatycznych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie pradoliny 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 Białosławie, 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 dążyć do ograniczania rozwoju nowych terenów zabudowy wielorodzinnej poza granicami miasta. 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 przemysłowa – na terenie gminy Białosławie funkcje produkcyjne zlokalizowane są przede wszystkim w granicach miejscowości Białosławie i Dworzakowo. Lokalizacje nowych obiektów należy rozważyć na terenach już zainwestowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub kontynuację funkcji.

W planie ogólnym Gminy Białosławie strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (SW, SJ, SZ, SU, SP) wyznaczono przede wszystkim w granicach aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych dodatkowo 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 nadrzędność celów przyrodniczych w stosunku do wszystkich pozostałych wynika z ustanowienia na obszarze gminy prawnych form ochrony przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci, Obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego” PLB300001, Obszaru Natura 2000 „Dolina Noteci” PLH300004, Obszaru Natura 2000 „Dębowa Góra” PLH300055, Obszaru Natura 2000 „Struga Białosławska” PLH300054.

W granicach gminy Białosław ustanowiono także dwa użytki ekologiczne i sześć pomników przyrody.

Formy ochrony indywidualnej - pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych. Ochrona dotyczy również 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 zbiorowiska 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 Białosław, w granicach ustanowionych form ochrony przyrody, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN i SI) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. 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, na obszarach objętych ustanowionymi formami ochrony przyrody. Ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci, Obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego” PLB300001, Obszaru Natura 2000 „Dolina Noteci” PLH300004, Obszaru Natura 2000 „Dębowa Góra” PLH300055, Obszaru Natura 2000 „Struga Białosławska” PLH300054. W granicach gminy Białosław ustanowiono także dwa użytki ekologiczne i sześć pomników przyrody.

Z nowego zainwestowania wyłączone, udokumentowane złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Krostkowo” (IB 2239) oraz złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Niezychowo-Krostkowo” (IB 2246).

Z zainwestowania należy wyłączyć pradolinę Noteci, doliny mniejszych cieków wodnych i rynny jeziorne, które powinny łączyć się z terenami sąsiednimi i tworzyć z nimi jednolity system ekologiczny. W tym celu w ich obrębie nie wolno wyznaczać terenów zwartej zabudowy w sposób stanowiący przegrody poprzeczne dolin. Wskazane jest także wprowadzanie ograniczeń w zakresie wysokości budynków.

Z zainwestowania należy ponadto wyłączyć tereny udokumentowanych złóż kopalin, stanowiące 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 niewielkie 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.



Należy ponadto zachować odległości planowanej zabudowy od dróg i linii kolejowych, gwarantujące zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu.

W planie ogólnym gminy Białosłowie, 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, SH, SP, SR, SN i SI) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z nowego zainwestowania wyłączone, udokumentowane złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Krostkowo” (IB 2239) oraz złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Niezychowo-Krostkowo” (IB 2246). Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono ponadto przebieg dróg i linii kolejowej oraz sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych w zasięgu pasów technologicznych, stref ochronnych czy stref kontrolowanych. 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:
 - osuwiska,
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - strefy ochronne ujęć wód podziemnych,
 - użytki ekologiczne,
 - pomniki przyrody.
2. Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:
 - 1) ze względu na funkcje ekologiczne:
 - Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”,
 - Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego” PLB300001,
 - Obszar Natura 2000 „Dolina Noteci” PLH300004,
 - Obszar Natura 2000 „Dębowa Góra” PLH300055,
 - Obszaru Natura 2000 „Struga Białosłiwka” PLH300054;
 - 2) ze względu na strefy ochronne i parametry techniczne:
 - tereny wzdłuż drogi krajowej nr 10,
 - tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 190,
 - tereny wzdłuż linii kolejowej nr 18,
 - strefy ochronne linii elektroenergetycznych najwyższych napięć,
 - strefy ochronne linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
 - 3) ze względu na warunki gruntowo-wodne:
 - tereny zagrożone ruchami masowymi,
 - tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.);
 - tereny zbudowane z gruntów organicznych;
 - 4) ze względu na obecność obszarów perspektywicznych dla złóż kopalin:
 - teren udokumentowanego złoża kopalin;
 - 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 Białosław 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 2025-2045.

Zgodnie z Prognozą ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060, w gminie Białosław w 2045 roku mieszkać będzie 3 161 osób.

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

$$M_{20} = 3\ 161 + 5\% \times 3\ 161 = 3\ 319 \text{ osoby}$$

Dla gminy Białosław łączna powierzchnia użytkowa mieszkań, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego za 2025 r., wynosi:

$$PUM_0 = 131\ 844 \text{ m}^2$$



PLAN OGÓLNY GMINY BIAŁOSŁOWIE

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

$$P_{2025} = 29,2 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2015} = 25,0 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2005} = 23,6 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

Dla gminy Białosłowie, w celu obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zastosowano pierwszy wzór, otrzymując wynik:

$$P_{2045} = 3P_{2025} - 2P_{2015} = 37,6 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

Zgodnie z § 3 ust. 8 Ze względu na wynik obliczeń przyjęto parametr 40,0 m²/osobę.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami i założeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi:

$$ZAP = M_{2045} - PUM_{2025}/P_{2045}$$

$$ZAP = 23 \text{ osoby}$$

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 wyrysów (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 Białosław w 2025 roku wynosiła 4 520 osób, przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi:

ZAP = 500 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



PLAN OGÓLNY GMINY BIAŁOSŁAWIE

w istniejącej zabudowie [m²],

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m²/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, uwzględniając lokalizację terenów na obszarze zabudowy śródmiejskiej i na pozostałych obszarach, 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 _{KOR}
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,24
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,36
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,13

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_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie [m²],

POW_T – powierzchnia terenu niezabudowanego, w tym luk w zabudowie [m²],

INT_{max} – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie,

W_{KOR} – 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 luty 2025 roku. Uwzględniono także istniejące tereny zabudowane, dla których w planie ogólnym Gminy Białosławie 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 17 015 osoby, co stanowi 2 618 % określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$Ch = \sum Ch_n$$

$$Ch_{mpzp+OUZ} = 17\,015 \text{ [os.]} = 2\,618 \% \text{ ZAP}$$

w tym:

- na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – 15 682 [os.],
- na obszarach uzupełnienia zabudowy – 1 333 [os.].

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

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

Strefa planistyczna		Chłonność terenów w MPZP [os.]	Chłonność terenów w OUZ [os.]
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	295	0
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	8 700	1 330
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	6 687	3
		15 682	1 333

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 Białosławie, 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 Białosławie kontynuuje politykę przestrzenną gminy, określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białosławie, które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Białosławie, 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 Białosławie 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 Białosławie, 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 Białosławie, 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 Białosławie 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 Białosławie określono minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką ustaloną dla poszczególnych stref planistycznych. Jednocześnie, zgodnie z ust. 2, dla terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym Gminy Białosławie 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 Białosławie 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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. Ponadto, w przypadku wyznaczania terenów elektrowni wiatrowych konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317), określającą minimalną odległość terenów elektrowni wiatrowych od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, wynikającą z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) obejmują obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy wyznaczone zostały przede wszystkim w miejscowości Białosławie oraz w Niezychowie i Dworzakowie. W miejscowości Białosławie obejmują głównie istniejącą zabudowę w postaci kamienic i bloków mieszkalnych wraz z zabudową usługową. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyznaczone zostały jedynie Dworzakowie, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Niezychowie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną obejmuje budynki położone głównie w sąsiedztwie dużych gospodarstw rolnych.

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 – 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,5 do 2,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 20% do 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 na obrzeżach miejscowości Białosławie. Na obszarach wiejskich większe powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone zostały w miejscowościach: Dworzakowo, Niezychowo i Krostkowo. 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 – 40%,



- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

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. Występuje również na obrzeżach miasta.

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 40% do 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 12 do 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,2 do 1,8,
- 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. Nowe tereny objęte strefą usługową (SU) wyznaczono natomiast w kilku mniejszych lokalizacjach w poszczególnych miejscowościach. Jako profil dodatkowy dla wybranych stref usługowych (SU) ustalono tereny składów i magazynów.

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 10% do 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 5 do 25 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 2,5,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 10% do 30%.

4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

W planie ogólnym Gminy Białosławie nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

4.6. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczone zostały dla istniejących i planowanych terenów produkcyjnych. Największe powierzchnie terenów produkcyjnych znajdują się w północnej części miasta Białosławie, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 10 oraz w miejscowości Dworzakowo. Nowe tereny wyznaczono w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną gminy określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białosławie. W związku z planowaną rozbudową drogi ekspresowej S10, strefą gospodarczą (SP) objęto również tereny położone w jej sąsiedztwie, w północnej części miasta.

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 50% do 90%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 12 do 20 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 2,0 do 2,7,



- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 10% do 30%.

4.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Produkcja rolnicza stanowi istotną funkcję gminy. Większą część terenów związanych z zabudową rolniczą zaklasyfikowano do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Strefy produkcji rolniczej (SR) obejmują natomiast głównie tereny zakładów rolnych. Strefą objęto także nowe tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z rolnictwem dla umożliwienia rozwoju indywidualnych gospodarstw rolnych, zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej. Dla wybranych stref produkcji rolniczej (SR), jako profil dodatkowy, ustalono tereny elektrowni słonecznej.

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,1,
- 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 m² oraz wybranych obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na wydzielonych działkach lub użytkach gruntowych. W planie ogólnym Gminy Białosław zrezygnowano z wyznaczenia wybranych 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 – od 0% do 20%.

4.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji (SN) wyznaczona została dla terenów zieleni urządzonej, 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 terenów położonych w sąsiedztwie jezior profil dodatkowy obejmuje również tereny usług gastronomii i tereny usług turystyki.

Dla strefy zieleni i rekreacji (SN) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 30% do 95%.

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 Białosławie wyznaczono jedną strefę górnictwa (SG), zlokalizowaną w północno-wschodniej stronie miejscowości Białosławie.

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), położonych poza granicami form ochrony przyrody oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w ramach profilu dodatkowego, w północnej części gminy dopuszczono możliwość ustalenia przeznaczenia terenów elektrowni słonecznych i terenów elektrowni wiatrowych, dla których zasady zagospodarowania i zabudowy zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wyznaczania terenów elektrowni wiatrowych konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317), określającą minimalną odległość terenów elektrowni wiatrowych od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, wynikającą z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.13. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna (SK) obejmuje tereny istniejącej drogi krajowej nr 10, drogi wojewódzkiej nr 190, teren międzyregionalnej linii kolejowej nr 18 oraz teren Wyrzyskiej Kolei Powiatowej, zgodnie z granicami działek ewidencyjnych i użytków gruntowych. 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 Białosławie 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 Białosławie 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 Białosławie 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 Białosław.

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 Białosław istnieje możliwość powiększenia obszarów uzupełniania zabudowy o łączną powierzchnię ok. 54 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 Białosław 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 12 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 uzupełnienia zabudowy. Ze względu na znaczne pokrycie obszaru gminy Białosław obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę kryterium ciągłości przestrzennej rozszerzanych obszarów uzupełnienia zabudowy (zakaz wyznaczania nowych obszarów uzupełnienia zabudowy), nie zachodziła możliwość wykorzystania maksymalnej wartości wskaźnika P_p . Znaczna liczba wstępnych obszarów uzupełnienia zabudowy została wyłączona z uwagi na ich objęcie planami miejscowymi. Nie rozszerzano także obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach większości stref gospodarczych (SP), stref produkcji rolniczej (SR), 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 Białosław, ze względu na status administracyjny jednostki administracyjnej, brak jest podstaw dla wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

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