PLAN OGÓLNY GMINY ŁABISZYN

UZASADNIENIE

październik, 2026 r.

1. Wstęp 4
1.1 Przedmiot opracowania 4
1.2 Podstawa prawna opracowania 5
1.3 Cel sporządzenia planu ogólnego 5
2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 6
2.1 Strefy planistyczne 7
2.2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 8
2.3 Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie. 13
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym 15
3.1 Obszar uzupełnienia zabudowy 15
4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 19
5. Sposoby uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy 25
5.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego 25
5.2 Ustalenia planu zagospodarowania województwa kujawsko – pomorskiego 26
5.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 27
5.3.1 Obszar Natura 2000 Równina Szubińsko-Łabiszyńska 27
5.3.2 Rezerwat przyrody Ostrów koło Pszczółczyna 29
5.3.3. Użytki ekologiczne 31
5.3.4. Pomniki przyrody 32
5.3.5 Korytarze ekologiczne 38
5.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 39
5.5 Obszary gruntów zmeliorowanych 45
5.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 46
5.7 Strefy ochronne ujęć wody 46
5.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 47
5.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 48
5.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 53
5.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 57
5.12 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. poz. 1292, 1907, z 2025 r. poz. 537 i 1168), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 57
5.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 65
5.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 65
5.15 Obszary ograniczonego użytkowania 65
5.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 65

5.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 65
5.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 67
5.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 67
5.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowe 70
5.21 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 70
5.21.1 Infrastruktura społeczna 70
5.21.2 Infrastruktura transportowa 72
5.21.3 Infrastruktura techniczna 73
5.22 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 75
5.23 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska 80
5.24 Zapotrzebowania na nową zabudowę 81

1. Wstęp

1.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Łabiszyn, wywołany uchwałą Nr L/394/24 Rady Miejskiej w Łabiszynie w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Łabiszyn.

Przy sporządzaniu ustaleń planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, wynikające między innymi z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obecności obszarów chronionych, obszarów o szczególnym przeznaczeniu, a także rozmieszczenia istniejącej i planowanej infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Wzięto również pod uwagę rekomendacje oraz wnioski zawarte w audycie krajobrazowym.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym priorytetowo rozpatrzono zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełniające istniejącą zabudowę oraz tereny objęte aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej.

Plan ogólny definiuje poszczególne strefy planistyczne, dostosowane do specyfiki każdego z obszarów, zgodnie z przepisami art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538 z późn. zm.). Każda z wyznaczonych stref jest szczegółowo określona pod względem funkcjonalnym, z uwzględnieniem charakterystyki danego obszaru i jego przeznaczenia w ramach długofalowego planu rozwoju gminy. Gminny katalog stref planistycznych w gminie Łabiszyn wskazuje na szereg szczegółowych parametrów, które regulują sposób zagospodarowania tych terenów. Określono m.in. maksymalne wartości nadziemnej intensywności zabudowy która wyznacza dopuszczalną gęstość zabudowy w poszczególnych strefach, maksymalną wysokość zabudowy, co ma na celu kontrolowanie skali nowych inwestycji, a także maksymalny udział powierzchni zabudowy, który pozwala na odpowiednią proporcję między przestrzenią użytkową a terenami otwartymi. Dodatkowo, ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, co ma na celu zapewnienie równowagi ekologicznej i poprawę jakości życia mieszkańców przez dostęp do terenów zielonych oraz zapewnienie odpowiednich przestrzeni do rekreacji i odpoczynku.

1.2 Podstawa prawna opracowania

Plan ogólny gminy Łabiszyn sporządzony został na podstawie przepisów z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z 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) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

1.3 Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny to dokument planistyczny, który wyznacza kierunki rozwoju przestrzennego, uwzględniając potrzeby gospodarcze, społeczne, środowiskowe, i kulturowe. Plan ogólny jest dokumentem planistycznym o charakterze obligatoryjnym, obejmującym cały obszar gminy. Jego celem jest określenie strategicznych kierunków rozwoju przestrzennego gminy Łabiszyn.

Zapisy planu ogólnego będą miały charakter wiążący zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na terenach wskazanych w planie ogólnym jako obszary uzupełnienia zabudowy. W przypadku braku planu ogólnego prowadzenie jakichkolwiek prac planistycznych na obszarze danej jednostki administracyjnej będzie niemożliwe.

Głównym celem opracowania planu ogólnego jest precyzyjne określenie stref planistycznych oraz przypisanie odpowiednich profili funkcjonalnych dla poszczególnych obszarów, które mogą zostać uwzględnione w dokumentach planistycznych niższego szczebla. Dokument stanowi kluczowy element w procesie długoterminowego rozwoju gminy, określając kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz w procesie wydawania decyzji administracyjnych w zakresie warunków zabudowy. Te wytyczne są istotne, ponieważ zapewniają spójność i zgodność z ogólną strategią rozwoju gminy, pomagając w zachowaniu ładu przestrzennego, zapewnieniu funkcjonalności terenów, a także w ochronie wartości krajobrazowych i środowiskowych. Dzięki temu plan ogólny pełni rolę dokumentu

nadrzędnego, stanowiąc punkt odniesienia dla bardziej szczegółowych regulacji przestrzennych i umożliwiając skuteczne i harmonijne wdrażanie strategii rozwoju urbanistycznego gminy Łabiszyn.

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z artykułem 13c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. W wyniku tego podziału mogą być wyznaczone następujące strefy planistyczne:

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
4) strefa usługowa;
5) strefa gospodarcza;
6) strefa handlu wielkopowierzchniowego
7) strefa produkcji rolniczej;
8) strefa infrastrukturalna;
9) strefa zieleni i rekreacji;
10) strefa cmentarzy;
11) strefa górnictwa;
12) strefa otwarta;
13) strefa komunikacyjna.

Każda z tych stref ma określone przeznaczenie i zasady zagospodarowania, co umożliwia spójne i zrównoważone planowanie przestrzenne na terenie gminy.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, nawiązując do istniejącego krajobrazu oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie w projekcie

jest zapisana dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenach zabudowanych oraz zainwestowanych. Wskazane zapisy pozwolą na zintegrowanie projektowanego ładu przestrzennego ze środowiskowymi uwarunkowaniami tego terenu oraz okolicznych terenów chronionych. W zapisach projektu planu uwzględnia się istniejącą obsługę komunikacyjną gminy. Strefą komunikacji są objęte drogi wojewódzkie oraz powiatowe. Pozostałe drogi niższego stopnia zawierają się w pozostałych strefach w ramach profili jako “tereny komunikacji”.

2.1 Strefy planistyczne

W planie ogólnym gminy Łabiszyn ustalono następujące strefy planistyczne:

- SW - strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ - strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniowa jednorodzinną,
- SZ - strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową
- SU - strefy usługowe,
- SH - strefy handlu wielkopowierzchniowego
- SP - strefy gospodarcze,
- SN - strefy zieleni i rekreacji,
- SC - strefy cmentarzy,
- SR - strefy produkcji rolniczej
- SI - strefy infrastrukturalne
- SG - strefy górnictwa
- SO - strefy otwarte
- SK - strefy komunikacji

Dla poszczególnych stref planistycznych określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz, w zależności od rodzaju strefy i przyjętych ustaleń, wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i maksymalnej wysokości zabudowy.

Dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy, określono wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej

wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. W przypadku stref, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 8-13, wartości tych parametrów określono w zakresie wynikającym z przyjętych ustaleń planu ogólnego.

2.2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Założenia dotyczące funkcji mieszkaniowych zostały opracowane na podstawie analizy wybranych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz charakterystyki zabudowy występującej na terenie gminy. Analizą objęto plany miejscowe lub tereny, dla których możliwe było określenie parametrów dotyczących zabudowy. Na tej podstawie określono wartości parametrów przyjętych do dalszych obliczeń chłonności terenów mieszkaniowych, w tym udziału powierzchni użytkowej w powierzchni zabudowy. Szczegółowe ustalenia:

1. Średni udział dla zabudowy mieszkaniowej wynosi:
    a. 44% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    b. 50% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
2. Wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych:
    a. 0,9 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    b. 2,7 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
3. Wskaźnik udziału powierzchni użytkowej budynków powierzchni zabudowy:
    a. 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    b. 70% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Te założenia mają na celu zapewnienie racjonalnego i zgodnego z planowaniem przestrzennym wykorzystania dostępnych terenów, uwzględniając różnorodność funkcji mieszkaniowych oraz optymalne zagospodarowanie przestrzeni. Dostosowanie intensywności zabudowy do typu zabudowy pozwala na elastyczne kształtowanie struktury urbanistycznej gminy, a jednocześnie zapewnia równowagę między potrzebami mieszkaniowymi a zachowaniem odpowiednich proporcji w przestrzeni gminy.

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]
MN	183,3180
MW	12,0165

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Szacunkową chłonność terenu obliczono za pomocą wzoru:

$$Ch = I \times Wkor \times Pst$$

Gdzie:

− Ch - chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [os.];

− I – średnia maksymalna nadziemną intensywność zabudowy;

− Wkor – wskaźnik przeliczeniowy powierzchni użytkowej zabudowy na liczbę mieszkańców [os./ha];

− Pst – powierzchnia przyjęta do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych [ha], ustalona z uwzględnieniem przyjętych założeń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu.

1) Obliczenie szacunkowej chłonność terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MN)

W szczególności przyjęto następujące wytyczne dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

A. powierzchnia terenów niezabudowanych brutto objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wyznaczono funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wynosi 183,3180 ha. Przyjęty średni udział powierzchni zabudowy wynosi 44% w związku z czym efektywna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonności wynosi:

Pst = 183,3180 ha × 44% = 80,6599 ha

B. średnia nadziemna intensywność zabudowy kształtuje się na poziomie 0,9;
C. przyjęto średni udział powierzchni zabudowy na poziomie 44%;
D. przyjęto powierzchnię użytkową budynków na poziomie 50% powierzchni zabudowy;
E. prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania za 20 lat wynosi - P_{20} = 44,2 $\frac{m2}{os.}$

Schemat obliczeń:

$$W_{kor}\ MN = \frac{(P \times U)}{P20}$$

Gdzie:

P - powierzchnia zabudowy na 1 ha, wynikająca z przyjętego średniego udziału powierzchni zabudowy wynoszącego 44%

P = 10 000 m^2 × 44% = 4 400 m^2

U - udział powierzchni użytkowej budynków wynoszący 50%

P20 - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę - 44,2 $\frac{m2}{os.}$

$$W_{kor}\ MN = \frac{(4\ 400\ m2 \times 0{,}5)}{44{,}2\ \frac{m2}{os.}} = 49{,}77\ \frac{os.}{ha}$$

Szacunkowa chłonność terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

$$Ch_{MN} = 0{,}9 \times 49{,}77\ \frac{os.}{ha} \times 80{,}6599\ ha = 3\ 612{,}99\ os.$$

2) Obliczenie szacunkowej chłonność terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MW)

W szczególności przyjęto następujące wytyczne dotyczące zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

A. powierzchnia terenów niezabudowanych brutto objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wyznaczono funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wynosi 12,0165 ha. Przyjęty średni udział powierzchni zabudowy wynosi 50% w związku z czym efektywna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonności wynosi:

Pst = 12,0165 ha × 50% = 6,0082 ha

B. średnia nadziemna intensywność zabudowy kształtuje się na poziomie 2,7;
C. przyjęto średni udział powierzchni zabudowy na poziomie 50%;
D. przyjęto powierzchnię użytkową budynków na poziomie 70% powierzchni zabudowy;
E. prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania za 20 lat wynosi - P_{20} = 44,2 $\frac{m2}{os.}$

Schemat obliczeń:

$$W_{kor}\ MW = \frac{(P \times U)}{P20}$$

Gdzie:

P - powierzchnia zabudowy na 1 ha, wynikająca z przyjętego średniego udziału powierzchni zabudowy wynoszącego 50%

P = 10 000 m^2 × 50% = 5 000 m^2

U - udział powierzchni użytkowej budynków wynoszący 70%

P20 - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę - 44,2 $\frac{m2}{os.}$

$$W_{kor}\ MW = \frac{(5\ 000\ m2 \times 0{,}7)}{44{,}2\ \frac{m2}{os.}} = 79{,}18\ \frac{os.}{ha}$$

Szacunkowa chłonność terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

$$Ch_{MW} = 2{,}7 \times 79{,}18\ \frac{os.}{ha} \times 6{,}0082\ ha = 1\ 284{,}47\ os.$$

Chłonność wynikająca z obowiązujących m.p.z.p. umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej [Ch_{MN}]	Chłonność wynikająca z obowiązujących m.p.z.p. umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej [Ch_{MW}]	Chłonność terenów niezabudowanych ogółem [Ch_{MN} + Ch_{MW}]
3 612,99 os.	**1 284,47 os.**	**4 897,46 os.**

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi po zaokrągleniu **4 897 osób.**

W drugiej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), 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.

Powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach OUZ stanowi powierzchnię terenów możliwych do zagospodarowania, przyjętą do dalszych obliczeń jako efektywna powierzchnia terenów niezabudowanych. Oznacza to, że w ramach tej powierzchni w przyszłości mogą być realizowane różne przeznaczenia, w tym związane z funkcją mieszkaniową, a także inne funkcje, np. tereny usługowe, tereny komunikacji czy tereny zieleni urządzonej.

Do dalszych obliczeń przyjęto efektywną powierzchnię terenów niezabudowanych możliwą do zagospodarowania, tj. powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy pomniejszoną o tereny już zabudowane oraz inne tereny wyłączone z możliwości lokalizacji zabudowy. Powierzchnia ta wynosi 67,7390 ha.

Szacunkową chłonność terenu obliczono za pomocą wzoru:

$$Ch = I \times Wkor \times Pst$$

Gdzie:

− Ch - chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [os.];

− I – średnia maksymalna nadziemną intensywność zabudowy;

− Wkor – wskaźnik przeliczeniowy powierzchni użytkowej zabudowy na liczbę mieszkańców [os./ha];

− Pst – powierzchnia przyjęta do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych [ha], ustalona z uwzględnieniem przyjętych założeń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu.

Schemat obliczeń:

1. Ze względu na dominujący udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strukturze funkcji mieszkaniowych przyjętych w planie ogólnym, do określenia wskaźnika Wkor dla obszaru uzupełnienia zabudowy przyjęto wskaźnik właściwy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), wynoszący 49,77 $\frac{os.}{ha}$

Obliczenie W_{kor} jako dominującej funkcji w planie ogólnym:

$$W_{kor}\ MN = \frac{(4\ 400\ m2 \times 0{,}5)}{44{,}2\ \frac{m2}{os.}} = 49{,}77\ \frac{os.}{ha}$$

Obliczenie szacunkowej chłonności:

- Powierzchnia terenów niezabudowanych efektywnie przeznaczona pod funkcję mieszkaniową: 67,7390 ha;
- Procent powierzchni zabudowy na tych terenach zgodnie z określonymi w planie ogólnym gminnymi standardami urbanistycznymi: 70%
- Intensywność zabudowy zgodnie z określonymi w planie ogólnym gminnymi standardami urbanistycznymi: 1,2;

$$P_{st} = 67{,}7390\ ha \times 70\% = 47{,}4173\ ha$$

$$\boldsymbol{Ch = I \times Wkor \times Pst}$$

$$Ch = 1{,}2 \times 49{,}77\ \frac{os.}{ha} \times 47{,}4173\ ha = 2\ 831{,}95\ os.$$

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) wynosi po zaokrągleniu 2 832 osób.

Reasumując, łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wynosi 4 897 osób w planach miejscowych oraz 2 832 osób w obszarze uzupełnienia zabudowy tj. łącznie 7 729 osób.

2.3 Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Łabiszynie w perspektywie 20 lat wynosi ZAP = 3 653,14 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz

większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

ZAPmin 70%= 2 557,19 os. ZAPmax 130%= 4 749,08 os.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi 7 729 osób, a więc przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zastosowanie znajduje art. 13d ust. 3 ustawy.

W związku z powyższym dopuszcza się wyznaczanie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyłącznie na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1, tj. w pierwszej kolejności na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi przewidującymi funkcję mieszkaniową, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową (z wyłączeniem luk w tej zabudowie).

Jednocześnie nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

3.1 Obszar uzupełnienia zabudowy

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. stanowi podstawowy akt prawny określający sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Jego celem jest zapewnienie racjonalnego gospodarowania przestrzenią poprzez koncentrację nowej zabudowy w obrębie istniejących struktur osadniczych oraz ograniczenie zjawiska rozpraszania zabudowy.

Zgodnie z §1 ust. 1 rozporządzenia, wyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy odbywa się w sposób zautomatyzowany i opiera się na analizie istniejącej zabudowy. W pierwszym etapie identyfikuje się zgrupowania co najmniej 5 budynków, w których odległość pomiędzy obrysami nie przekracza 100 m. Do analizy uwzględnia się budynki określonych kategorii według Klasyfikacji Środków Trwałych, w tym m.in. budynki mieszkalne (110), przemysłowe (101), usługowe (103), biurowe (105), ochrony zdrowia (106), oświaty i kultury (107) oraz pozostałe niemieszkalne (109).

Następnie wokół wyznaczonych zgrupowań budynków wyznacza się obszar poprzez zastosowanie bufora o szerokości 50 m, co pozwala na objęcie przestrzeni pomiędzy budynkami. W kolejnym kroku do obszaru włączane są niewielkie, w pełni otoczone luki w zabudowie o powierzchni do 5000 m². Ostatni etap polega na ograniczeniu zewnętrznego pasa obszaru poprzez jego pomniejszenie o 40 m, co powoduje, że rzeczywisty pas możliwej ekspansji zabudowy od strony terenów otwartych wynosi około 10 m. Rozwiązanie to ma na celu zapobieganie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy na tereny niezurbanizowane.

W procesie wyznaczania oraz rozszerzania obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniono również ograniczenia wynikające z ochrony gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych. Zgodnie z §1 ust. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I–III, położonych poza granicami administracyjnymi miast, jest dopuszczalne wyłącznie przy spełnieniu ściśle określonych warunków.

W szczególności rozszerzenie na użytkach rolnych klas I–III może obejmować jedynie te tereny, które jednocześnie:

- znajdują się w obszarach wyznaczonych na podstawie analizy istniejącej zabudowy (tj. w zasięgu bufora 50 m od zgrupowań co najmniej 5 budynków oraz po uzupełnieniu luk w zabudowie);
- położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej (z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad).

Wprowadzenie powyższych ograniczeń ma na celu ochronę gruntów rolnych o najwyższej przydatności produkcyjnej oraz zapobieganie niekontrolowanej ekspansji zabudowy w głąb terenów rolnych. Jednocześnie dopuszcza się rozwój zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących układów komunikacyjnych i osadniczych, co pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni i infrastruktury technicznej.

W niniejszym opracowaniu przy wyznaczaniu obszarów uzupełnienia zabudowy oraz ich rozszerzeń uwzględniono powyższe uwarunkowania, zapewniając zgodność z przepisami rozporządzenia oraz zasadami ochrony gruntów rolnych.

Do wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie wykorzystano dane z ewidencji gruntów i budynków (EGIB), pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zgodnie z wymaganiami rozporządzenia.

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych metodą wynikającą z §1 ust. 1 rozporządzenia wynosi: Pu = 389,6654 ha.

Natomiast powierzchnia obszarów wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 pkt 1–3 wynosi: Pb = 1071,1973 ha.

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia dopuszczalne jest rozszerzenie tych obszarów, przy czym maksymalna powierzchnia rozszerzenia określana jest wzorem: Pp = 25% × (Pb – Pu) co w analizowanym przypadku daje Pp = 170,3829 ha. Faktyczne rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie wyniosło 124,6100 ha a zatem mieści się w dopuszczalnym limicie określonym przepisami.

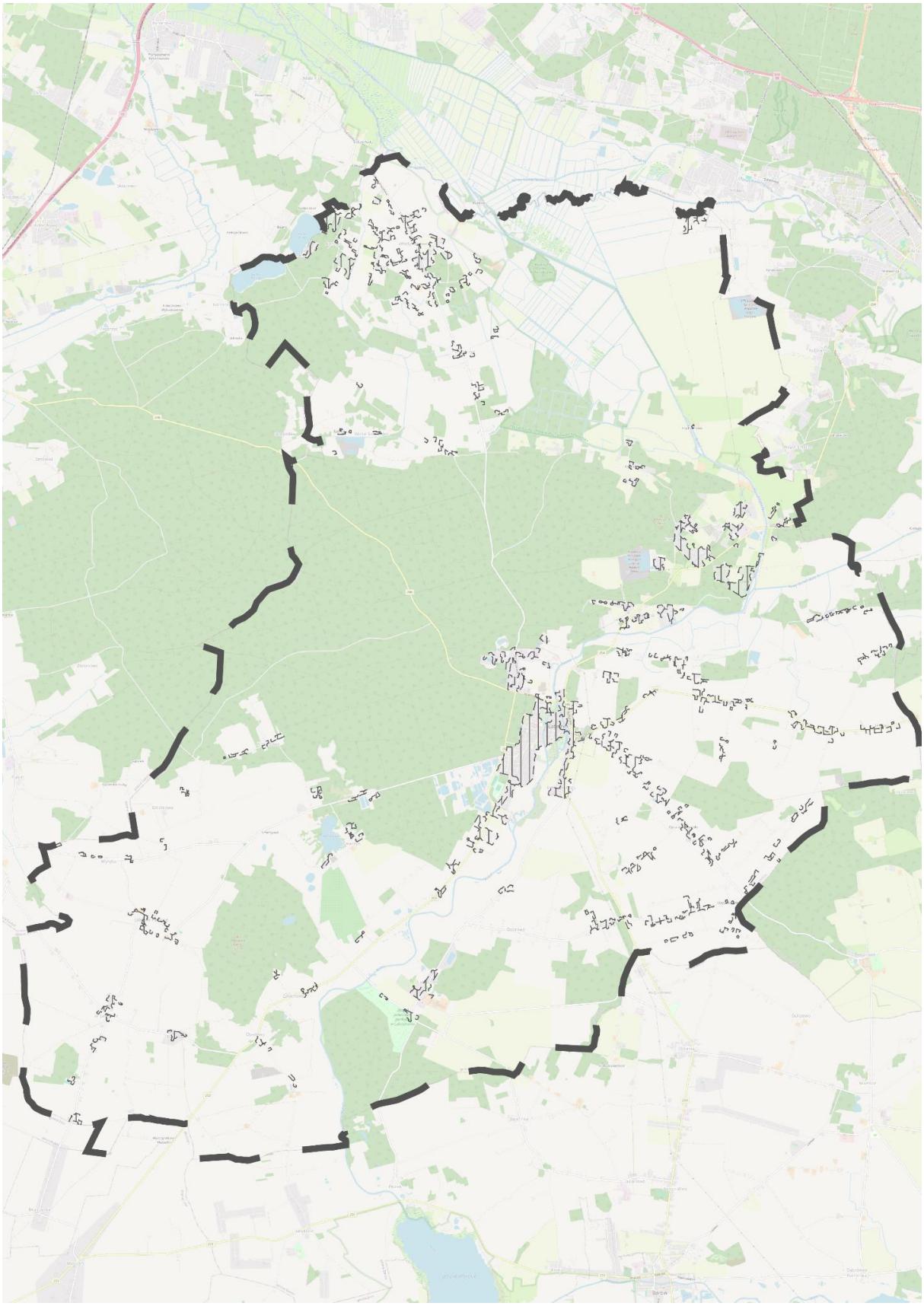
Rozszerzenie obszarów zostało przeprowadzone z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, w szczególności w celu:

- zapewnienia ciągłości istniejących struktur osadniczych,
- umożliwienia racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- ograniczenia rozpraszania zabudowy na terenach otwartych

- uporządkowania procesów inwestycyjnych na terenach dotychczas nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Rozszerzenia dotyczyły przede wszystkim terenów położonych poza obszarami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi, gdzie rozwój zabudowy odbywa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami decyzje te mogą być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym jako obszary uzupełnienia zabudowy, co czyni ten instrument kluczowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej gminy.

Przyjęte rozwiązania pozwalają na zachowanie ładu przestrzennego, racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz zapewnienie zgodności procesów inwestycyjnych z długofalową strategią rozwoju gminy.



Ryc. 1 Obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Łabiszyn

4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- Profil funkcjonalny stref planistycznych: określa przeznaczenie poszczególnych stref,
- Parametry zabudowy:
    - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – określająca stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki budowlanej,
    - maksymalna wysokość zabudowy: limit wysokości budynków w danej strefie,
    - maksymalny udział powierzchni zabudowy: procentowy udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla danej strefy planistycznej.

Celem wprowadzenia takich standardów jest zapewnienie ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz poprawy jakości życia mieszkańców poprzez uporządkowanie zasad planowania przestrzennego na poziomie lokalnym.

Gminne standardy urbanistyczne są kluczowym elementem planu ogólnego ich głównym celem jest ustalenie jednolitych wytycznych dotyczących zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, co sprzyja zachowaniu ładu przestrzennego i zrównoważonemu rozwojowi.

Wprowadzenie gminnych standardów urbanistycznych ma na celu stworzenie przejrzystych i jednolitych zasad zagospodarowania przestrzennego, które uwzględniają zarówno potrzeby społeczności lokalnej, jak i wymogi ochrony środowiska oraz zrównoważonego rozwoju.

Na terenie gminy Łabiszyn wyznaczono następujące gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref planistycznych:

1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SW – 32SW	teren lasu, teren wód, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	30	70	2,1	16

2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SJ - 585SJ	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	30	70	1,2	14

3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SZ - 533SZ	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	30	70	1,4	14

4. Strefa usługowa (SU)

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SU - 77SU	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	30	70	1,5	15

5. Strefa gospodarcza (SP)

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SP - 19SP	teren lasu, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	20	80	2,0	20

6. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SH - 13SH	teren lasu, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	30	70	1,8	15

7. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SR - 500SR	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	30	70	1,5	15

8. Strefa infrastrukturalna (SI)

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Symbol strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SI - 18SI	teren lasu, teren produkcji, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	20	-	-	-

9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SN - 37SN	teren lasu, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	50	-	-	-

10. Strefa cmentarzy (SC)

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SC - 2SC	teren lasu, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultu religijnego, teren wód, teren zieleni naturalnej	30	-	-	-

11. Strefa górnictwa (SG)

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SG - 10SG	teren lasu, teren produkcji, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

12. Strefa otwarta (SO)

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SO - 40SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

13. Strefa komunikacyjna (SK)

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SK - 2SK	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

5. Sposoby uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

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

Strategia Rozwoju Gminy Łabiszyn na lata 2014-2020 została opracowana przed zmianami przepisów dotyczących systemu planowania przestrzennego, wprowadzającymi m.in. obowiązek sporządzania planów ogólnych gmin. Z uwagi na zakończenie okresu, na jaki została przyjęta, jej ustalenia stanowią przede wszystkim odniesienie do dotychczasowych kierunków rozwoju gminy.

Gmina Łabiszyn objęta jest Strategią Rozwoju Ponadlokalnego Bydgoskiego Obszaru Funkcjonalnego 2035+, w której określono kierunki rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego całego obszaru BydOF. Łabiszyn w strategii jest traktowany jako ośrodek o znaczeniu lokalnym (centrum lokalne) mające znaczenie w zakresie współpracy z innymi ośrodkami lokalnymi oraz budowania lokalnej gospodarki. Wyróżnia się także ochronę zasobów cennych środowiskowo, rozwój rolnictwa, poprawę infrastruktury transportowej czy turystykę jako istotne kierunki rozwoju gminy.

Jednymi z istotniejszych działań wymienionych w strategii dla gmin jest tworzenie nowych przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym by niwelować ograniczenia wynikające ze słabej dostępność infrastruktury, peryferyjność lub średniej kondycji społeczno-gospodarczej. Podnosi się również kwestię rozwoju, bądź uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej na obszarze gminy jakim są południowo-zachodnie tereny miasta Łabiszyn w kierunku Rynarzewa i Lubostronia (rozwój osiedli o zabudowie ekstensywnej).

Ustalenia strategii ponadlokalnej stanowią istotne uwarunkowania dla kształtowania polityki przestrzennej gminy, w szczególności w zakresie racjonalnego rozwoju zabudowy, zapewnienia odpowiedniej infrastruktury, wzmacniania połączeń z Bydgoszczą ale i całym obszarem metropolitalnym, ochrony środowiska, rozwoju rolnictwa oraz wykorzystania funkcji ośrodka lokalnego jakim jest Gmina i Miasto Łabiszyn.

5.2 Ustalenia planu zagospodarowania województwa kujawsko – pomorskiego

W planie ogólnym gminy uwzględnia się obszary niezbędne do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w szczególności w zakresie transportu oraz infrastruktury technicznej. Są to zadania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Zadaniem o znaczeniu krajowym jest zadanie nr 26 z Planu: "*budowa linii 400 kV Bydgoszcz Zachód - Poznań Plewiska*", gdzie cały ciąg technologiczny ma być zrealizowany do 2028 roku. Jego realizacja pozwoli na rozwój innych inwestycji z zakresu energetyki w regionie m.in. odnawialnych źródeł energii.

Pozostałe zadania o znaczeniu wojewódzkim dotyczące gminy Łabiszyn skupiają się na inwestycjach związanych z ochroną środowiska i rozbudową oraz modernizacją infrastruktury transportowej (przed nazwą zadania podano jego numer z Planu):

- Nr 46 - opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody
- Nr 47 - zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Noteci
- Nr 50 - likwidacja składowisk odpadów stwarzających zagrożenia dla środowiska i rekultywacja nieczynnych składowisk odpadów
- Nr 53 - rewaloryzacja historycznego układu urbanistycznego miasta Łabiszyn
- Nr 81 - Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 254
- Nr 82 - Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 246
- Nr 116 - Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 253
- Nr 155 - Przebudowa drogi wodnej: Kanał Bydgoski - jezioro Gopło - rzeka Warta

Wymienione zadania o znaczeniu wojewódzkim można zaliczyć do przedsięwzięć celu publicznego będących działaniami istotnie przyczyniającymi się do rozwoju gminy i regionu.

Plan ogólny nie warunkuje stopnia ich realizacji ani też aktualności, gdyż część z nich została już wykonana w całości lub w części bądź uległy dezaktualizacji ze względu na czynniki zewnętrzne (np. realizację).

5.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze gminy funkcjonują różne formy ochrony przyrody, których celem jest zachowanie cennych walorów środowiskowych oraz krajobrazowych. Należą do nich rezerwat przyrody, obszar chronionego krajobrazu, obszar natura 2000, pomniki przyrody oraz użytki ekologiczne. Zasady zagospodarowania terenów objętych ochroną regulowane są przez przepisy ogólne takie jak ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 1315) oraz przepisy szczególne, które określają dopuszczalne sposoby użytkowania oraz ograniczenia w zakresie prowadzenia działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko.

5.3.1 Obszar Natura 2000 Równina Szubińsko-Łabiszyńska

Najistotniejszym obszarem ochrony przyrody na terenie gminy jest obszar Natura 2000 Równina Szubińsko-Łabiszyńska (kod: PLH040029). Natura 2000 to najmłodsza forma ochrony przyrody w Polsce, wprowadzona w 2004 roku w związku z przystąpieniem naszego kraju do Unii Europejskiej. Sieć tych obszarów jest tworzona we wszystkich państwach członkowskich UE, a jej celem jest ochrona najcenniejszych i najbardziej zagrożonych siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt w skali całej Europy. Wyznaczanie tych obszarów opiera się na dwóch unijnych aktach prawnych:

1. Dyrektywie ptasiej (2009/147/WE) – dotyczy ochrony dzikich gatunków ptaków.
2. Dyrektywie siedliskowej (92/43/EWG) – reguluje ochronę siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory.

Na podstawie tych dyrektyw wyznacza się dwa typy obszarów:

- Obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) – mają na celu ochronę populacji dziko żyjących ptaków, zarówno pospolitych, jak i zagrożonych.
- Specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO) – chronią cenne przyrodniczo siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt inne niż ptaki.

Państwa członkowskie same we własnym zakresie, zgodnie z wytycznymi z wyżej przytoczonych aktów prawnych, wyznacza te obszary. Najważniejszym kryterium wyboru terenów do sieci Natura 2000 jest ich wartość przyrodnicza. W dalszej kolejności analizuje się również uwarunkowania społeczne i gospodarcze, szczególnie przy opracowywaniu planów zarządzania danym obszarem.

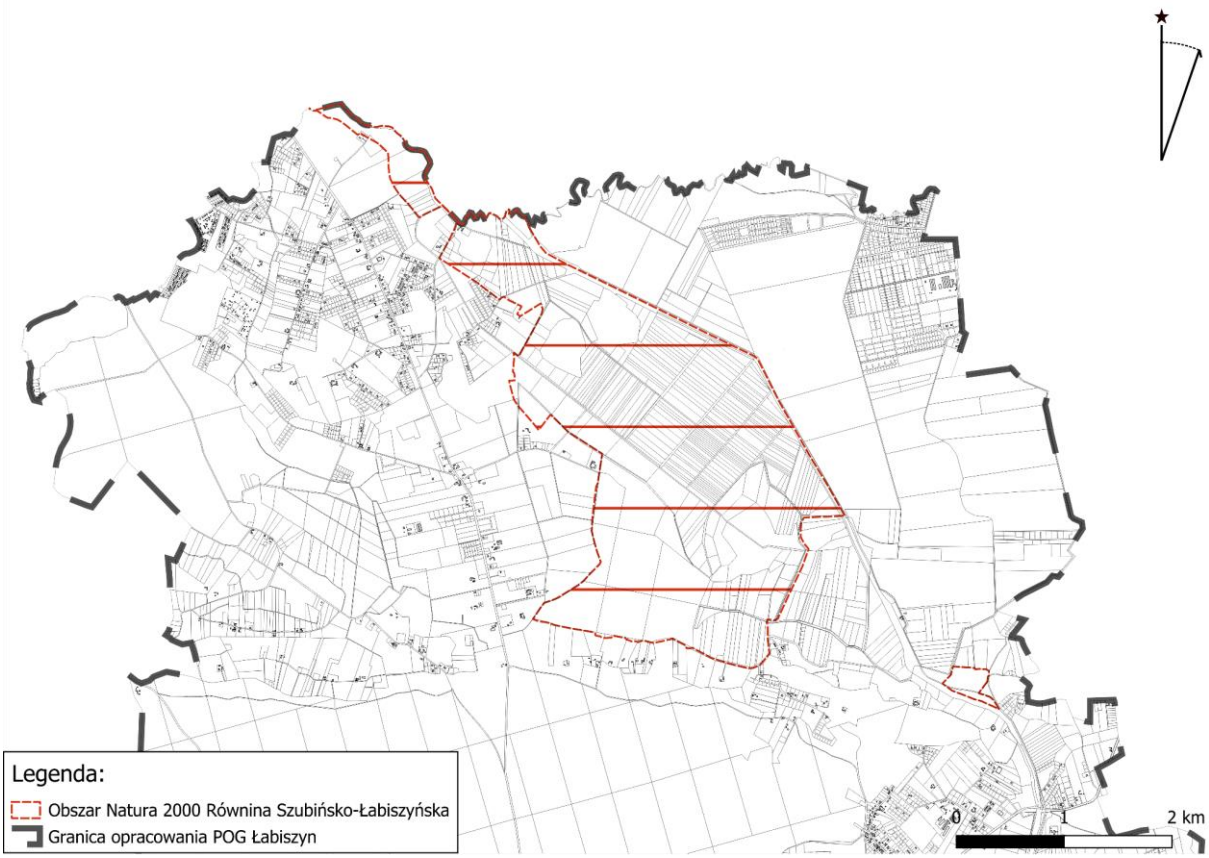
Dla każdego obszaru Natura 2000 sporządzana jest szczegółowa dokumentacja, która zawiera m.in.:

- Standardowy Formularz Danych (SDF) – z informacjami o położeniu i powierzchni terenu, typach siedlisk i gatunkach występujących na obszarze, ich znaczeniu na tle krajowym oraz potencjalnych zagrożeniach;
- mapę cyfrową w formacie wektorowym.

Równina Szubińsko-Łabiszyńska swoim zasięgiem obejmuje północną część gminy w formie trzech enklaw, łącznie rozciąga się na obszarze 2825,85 ha w trzech gminach: Szubin, Łabiszyn oraz Nakło nad Notecią. Obszar należy do dyrektywy siedliskowej i jest klasyfikowany jako specjalny obszar ochrony siedlisk.

Wszelkie ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu na tym obszarze zawarte są w zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 15 listopada 2022 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Równina Szubińsko-Łabiszyńska PLH040029. Wymienia się tam działania mające na celu zachowanie, utrzymanie bądź przywrócenie poszczególnych siedlisk zwierząt oraz roślin.

W tym celu w ramach aktów planistycznych, w tym planu ogólnego, wprowadza się zapisy mające w jak najmniejszym stopniu oddziaływać na obszar Natura 2000. Wymagane jest również każdorazowe przeprowadzenie analizy oddziaływania na środowisko celem wykazania spójności założeń nowej zabudowy z celami ochrony owego obszaru.



Ryc. 2 Obszar Natura 2000 Równina Szubińsko-Łabiszyńska w gminie Łabiszyn. Źródło: Opracowanie własne na podstawie: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf (data dostępu: 9.10.2026)

5.3.2 Rezerwat przyrody Ostrów koło Pszczółczyna

Rezerwaty przyrody w Polsce zgodnie z ustawą o ochronie przyrody "obejmuje obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, siedliska zwierząt i siedliska grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowymi".

Rezerwat przyrody Ostrów koło Pszczółczyna znajduje się w całości w północno-zachodniej części gminy, na terenie obszaru Natura 2000 Równina Szubińsko-Łabiszyńska, zajmując powierzchnię 16,80 ha. Powołany do życia poprzez zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 września 1974 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody.

Na obszarze całego rezerwatu obowiązuje ochrona ścisła co oznacza "całkowite i trwałe zaniechanie bezpośredniej ingerencji człowieka w stan ekosystemów, tworów i składników przyrody oraz w przebieg procesów przyrodniczych na obszarach objętych ochroną, a w przypadku gatunków - całoroczną

ochronę należących do nich osobników i stadiów ich rozwoju “ w myśl ustawy o ochronie przyrody. Wraz z ochroną ścisłą funkcjonuje plan ochrony wywołany zarządzeniem Nr 0210/21/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Ostrów koło Pszczółczyna" który nie wprowadza konkretnych działań ochronnych a także w paragrafach 12 i 13 określono brak potrzeby wprowadzania ustaleń bądź zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łabiszyn, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych.

W ramach ustaleń planu ogólnego uwzględnia się formy ochrony przyrody jakimi są rezerwaty, tak by zmniejszyć wpływ nowej zabudowy bądź ewentualnych inwestycji na ich funkcjonowanie oraz jak najbardziej zachować przyrodniczo dany obiekt, w tym celu wprowadza się strefy otwarta (SO) posiadające w swoich zapisach zakaz zabudowy.



Ryc. 3 Rezerwat Ostrów koło Pszczółczyna w gminie Łabiszyn. Źródło: Opracowanie własne na podstawie: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf (data dostępu: 9.10.2026)

5.3.3. Użytki ekologiczne

Definicja użytków ekologicznych według ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku brzmi następująco: „Użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt, i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania". Na terenie gminy ustanowiono użytki ekologiczne wymienione w tabeli:

Tab. Użytki ekologiczne w gminie Łabiszyn

Id obiektu	Data utworzenia	Opis umiejscowienia	Powierzchnia	Rodzaj użytku	Wartość przyrodnicza	Ustanawiający akt prawny
PL.ZIPOP.1393.UE.04190 43.1006	1995-03-09	Obórznia, działka nr 269/2LP	0.3800	bagno	Bagno	Rozporządzenie Nr 346/94 Wojewody Bydgoskiego z 30.12.1994 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.04190 43.1007	1995-03-09	Obórznia, działka nr 279/1LP, 280/1LP	19.5900	bagno	Zarastające jezioro wraz z otaczającymi je bagnami	
PL.ZIPOP.1393.UE.04190 43.1914	1995-03-09	w gminie Łabiszyn oznaczone w ewidencji gruntów obrębu Obórznia jako część działki Nr 67/5LP	1.5500	bagno	Zarastające bagno	
PL.ZIPOP.1393.UE.04190 43.1916	1997-11-15	w gminie Łabiszyn, oznaczone w ewidencji gruntów obrębu Władysławowo jako działka nr 462/2	0.9400	bagno	Łąka okresowo zalewana wodą	Rozporządzenie Nr 64/97 Wojewody Bydgoskiego z 30.10.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego

Źródło: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf (data dostępu: 09.10.2026)

Wszelkie działania planistyczne oraz związane z ewentualną zmianą zagospodarowania terenu a także ustalenia planu ogólnego wobec użytków

ekologicznych, należy wykonywać, planować i formułować zgodnie z odpowiednim aktem prawnym związanym z danym użytkiem ekologicznym oraz przepisami odrębnymi w tym z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2025 poz. 13 wraz z późn. zm.).

5.3.4. Pomniki przyrody

Uzupełnieniem punktowym dla przestrzennych form ochrony przyrody są pomniki przyrody. Ustawa o ochronie przyrody definiuje je następująco: “są pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie.” W gminie znajdują się pomniki przedstawione w tabeli:

Tab. Pomników przyrody w gminie Łabiszyn

Id obiektu	Data utworzenia	Opis lokalizacji	Typ tworu	Opis pomnika	Ustanawiający akt prawny
PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1107	2005-08-06	Teren przy kościele	Jednoobiektowy	Lipa drobnolistna o obwodzie 415 cm, rosnąca na działce nr 316, obręb Łabiszyn miasto, gmina Łabiszyn	Uchwała Nr XXV/190/05 Rady Miejskiej w Łabiszynie z dnia 20 czerwca 2005 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody
PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1108	2003-08-12		Jednoobiektowy	Sosna zwyczajna (karłowata) o obwodzie 180 cm, rosnąca na działce nr 231/2 LP w Nowe Dąbie, obręb Nowe Dąbie, gmina Łabiszyn	Uchwała Nr VI/55/03 Rady Miejskiej w Łabiszynie z dnia 4 kwietnia 2003 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody

PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1109	1994-12-31	Przy zabytkowym parku w miejscowości Łabiszyn	Wieloobiektowy	Aleja śródleśna złożona z 12 lip drobnolistnych	Rozporządzenie Nr 305/93 Wojewody Bydgoskiego z dnia 26 października 1993 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1110	1994-12-31	Park wiejski	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy o obwodzie w pierśnicy 332 cm, rosnący w parku wiejskim na działce ewidencyjnej nr 202/9 w miejscowości Jeżewo w gminie Łabiszynie stanowiący własność spółdzielczą pod zarządem Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Ostatkowie	Rozporządzenie Nr 305/93 Wojewody Bydgoskiego z dnia 26 października 1993 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1111	1994-12-31	Zabytkowy park pałacowy (nr rej. Zabytków AKT II A/ 246/33)	Wieloobiektowy		Rozporządzenie Nr 305/93 Wojewody Bydgoskiego z dnia 26 października 1993 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego

PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1112	1994-12-31	Park wiejski	Jednoobiektowy	Lipa drobnolistna o pierśnicy 586 cm na działce ewidencyjnej nr 9/3 w miejscowości Zdziersko w gminie Łabisyznie, złamane 2 konary przez wichurę	Rozporządzenie Nr 305/93 Wojewody Bydgoskiego z dnia 26 października 1993 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1113	1994-12-31	Park wiejski	Wieloobiektowy	Buki zwyczajny o obwodach w pierśnicy 432 cm oraz lipa drobnolistna o obwodzie w pierśnicy 327 cm rosnące w parku wiejskim miejscowości Obielewo w gminie Łabiszynie	Rozporządzenie Nr 305/93 Wojewody Bydgoskiego z dnia 26 października 1993 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1114	1994-12-31	Park wiejski	Jednoobiektowy	Klon jawor o obwodzie w pierśnicy 290 cm, rosnący w parku wiejskim na działce nr 139/3 w miejscowości Smerzyn w gminie Łabiszyn, stanowiący własność Skarbu Państwa pod zarządem Nadleśnictwa Szubin.	Rozporządzenie Nr 305/93 Wojewody Bydgoskiego z dnia 26 października 1993 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego

PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1115	1985-04-10	Przy drodze nr 05542 Lubostroń – Pturek	Wieloobiektowy	Aleja przydrożna złożona z 72 Lip szeroko i drobnolistnych o obwodach od 146-479 cm, znajdująca się na działce nr 11, na drodze nr 05542 Lubostroń- Pturek, obręb Lubostroń, gmina Łabiszyn.	Zarządzenie Nr 49/84 Wojewody Bydgoskiego z dnia 18 grudnia 1984 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1117	1985-04-10	Miejscowość Pszczółczyn, przy drodze Łabiszyn – Rynarzewo	Wieloobiektowy	Sześć lip drobnolistnych o obwodach 431, 403, 304, 363, 460 i 408 cm rosnących przy drodze Łabiszyn – Rynarzewo w miejscowości Pszczółczyn na działce o nr ew. 41 w gminie Łabiszyn	Zarządzenie Nr 49/84 Wojewody Bydgoskiego z dnia 18 grudnia 1984 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1118	1970-07-31	Przy drodze nr 05546 Lubostroń – Julianowo	Wieloobiektowy	Aleja przydrożna złożona z 69 odrzewi europejskich o obwodach od 110 do 160 cm rosnąca przy drodze nr 05546 Lubostroń- Julianowo na działce o nr ew. 61 i 217/3 w gminie Łabiszyn	Komunikat Nr 1/70 Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Bydgoszczy z dnia 31 lipca 1970 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody w woj. bydgoskim. (Dz. Urz. WRN w Bydgosz

PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1119	1985-04-10	Przy drodze Lubostroń – Ostatkowo	Wieloobiektowy	Aleja przydrożna złożona z 227 drzew w tym: 213 lip o obwodach od 152 do 575cm, 3 jesionów o obwodach 241,271,258cm: 6 klonów o obwodach 232,190,263,226,254,292cm, 6 robiń o obwodach 265, 263, 309, 257 i 330 cm oraz 2 dębów o obwodach 269 i 270 cm	Zarządzenie Nr 49/84 Wojewody Bydgoskiego z dnia 18 grudnia 1984 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1120	1955-06-01	Teren przy kościele	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy o nazwie Dąb Jagiełły o obwodzie 610 cm rosnący przy kościele na działce o nr ew. 703/2 w Łabiszynie	Komunikat Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Bydgoszczy w sprawie uznania za pomniki przyrody
PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1121	1957-05-25	Wyspa przy ul. Parkowej	Jednoobiektowy	Lipa szerokolistna o obwodzie 519 cm rosnąca na wyspie przy ul. Parkowej na działce o nr ew. 300 w Łabiszynie	Komunikat Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody o wydanych orzeczeniach uznających niektóre twory przyrody za pomniki przyrody
PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1122	1991-08-14	Pszczółczyn	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy o obwodzie 546 cm rosnący w miejscowości Pszczółczyn na działce o nr ew. 39 w gminie Łabiszyn, obręb Wielki Sosnowiec	Rozporządzenie Nr 11/91 Wojewody Bydgoskiego z dnia 1 lipca 1991 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1123	1955-06-01		Jednoobiektowy	Głaz narzutowy o obwodzie 520 cm znajdujący się w oddziale 218 j leśnictwa Załachowo obrębu Łabiszyn nadleśnictwa Szubin w gminie Łabiszyn	Komunikat Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Bydgoszczy w sprawie uznania za pomniki przyrody

PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1124	1955-06-01		Jednoobiektowy	Głaz narzutowy o obwodzie 1150 cm znajdujący się w oddziale 214 l leśnictwa Załachowo obrębu Łabiszyn nadleśnictwa Szubin w gminie Łabiszyn	Komunikat Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Bydgoszczy w sprawie uznania za pomniki przyrody
PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.1125	1988-10-06		Jednoobiektowy	Sosna zwyczajna o obwodzie 272 cm rosnąca na działce nr 153, obręb Łabiszyn Miasto gmina Łabiszyn. (W rozp 11/91 opis: rosnąca w oddziale 259 c leśnictwa Łabiszyn obrębu Łabiszyn nadleśnictwa Szubin)	Zarządzenie Nr 40/87 Wojewody Bydgoskiego z dnia 10 grudnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0419043.7039	1955-06-01		Jednoobiektowy	modrzew o obwodzie 266 cm	Komunikat Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Bydgoszczy w sprawie uznania za pomniki przyrody

Źródło: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf (data dostępu: 09.10.2026)

Zmiana zagospodarowania terenu, jego przekształcenie a także inne działania planistyczne, w tym uzgadnianie planu ogólnego, wpływające na istniejące pomniki przyrody muszą uwzględniać ich uwarunkowania przedstawione w odpowiednich aktach prawnych ich dotyczących, w szczególności w ustawie o ochronie przyrody (Dz. U. z 2025 poz. 13 wraz z późn. zm.).

5.3.5 Korytarze ekologiczne

Pojęcie korytarza ekologicznego zostało zdefiniowane w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody jako obszar umożliwiający migrację zwierząt, roślin lub grzybów. Definicja ta podkreśla funkcjonalny charakter korytarzy ekologicznych, które tworzą system powiązanych siedlisk zapewniających warunki do bytowania oraz przemieszczania się gatunków. W polskim systemie prawnym nie ustanawia się odrębnych, szczególnych zasad ochrony dla korytarzy ekologicznych,

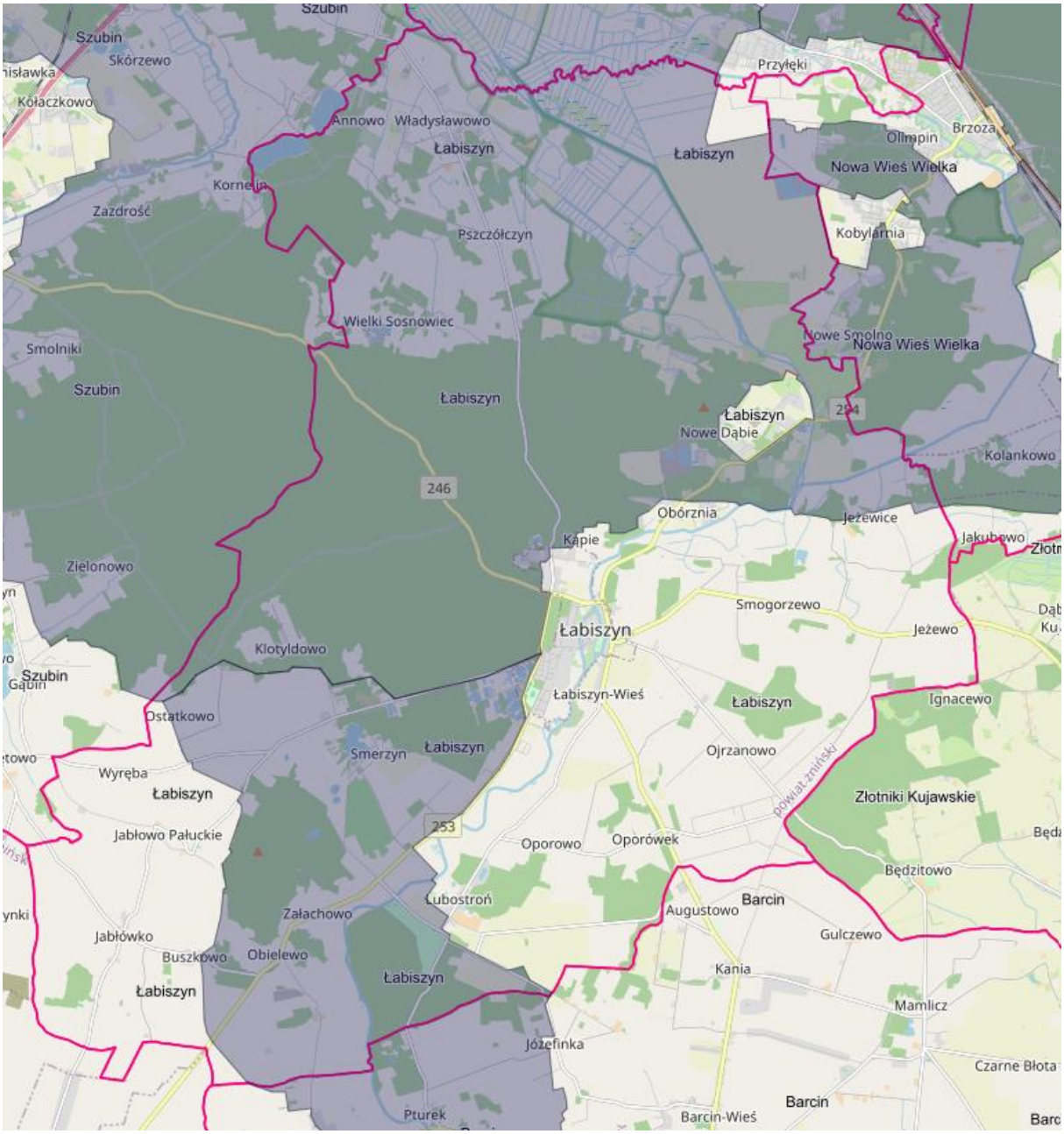
jednak znaczna ich część przebiega przez tereny objęte różnymi formami ochrony przyrody, co pośrednio wzmacnia ich rolę i znaczenie.

Jednym z dwóch korytarzy znajdujących się w gminie są Lasy Nadnoteckie GKPnC-16 znajdujące się w centralno-północnej części gminy obejmując głównie kompleksy leśne. Korytarz ten łączy ze sobą różnorakie formy ochrony przyrody znajdujące się w rejonie Noteci będąc częścią Korytarza Północno-Centralnego który rozciąga się od Parku Narodowego “Ujście Warty” do Puszczy Białowieskiej.

Drugim korytarzem jest Pojezierze Żnińskie KPnC-15C ułożony południkowo w centralnej części gminy, graniczący tam z korytarzem Lasy Nadnoteckie GKPnC-16. Obejmuje on region Pojezierza Żnińsko-Mogileńskiego będąc częścią wcześniej wspomnianego Korytarza Północno-Centralnego.

Inwestycje realizowane na obszarze korytarzy wymagają dokładnej analizy oddziaływania na środowisko celem ograniczenia dalszej fragmentacji środowisk i nie blokowania dalszych tras migracyjnych fauny oraz wymiany genetycznej roślin i zwierząt.

Polski system prawny nie ustanawia odrębnych przepisów dotyczących zasad ochrony korytarzy ekologicznych. Nakłada jednak na lokalne samorządy konieczność uwzględniania ich istnienia w aktach planistycznych m.in. miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego a także uwzględnienia ich obecności podczas ustaleń dotyczących planu ogólnego.



Ryc. 4 Korytarze ekologiczne w gminie Łabiszyn. Źródło: https://mapa.korytarze.pl/ (data dostępu: (09.10.2026)

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

Na obszarze gminy Łabiszyn, na podstawie map zagrożenia powodziowego wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt. 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:

- wysokie - i wynosi raz na 10 lat (10%)
- średnie - i wynosi raz na 100 lat (1%)

- niskie - i wynosi raz na 500 lat (0,2)%

Zgodnie z ww art. 16 ust. 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, „obszary szczególnego zagrożenia powodzią" to obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie – i wynosi raz na 100 lat (1%), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie – i wynosi raz na 10 lat (10%), obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, a także pas techniczny.

Zagrożenie powodziowe na terenie gminy Łabiszyn rozciąga się południkowo i dotyczy rzeki Noteć oraz Kanału Noteckiego, wraz z odcinkami ujściowymi łączących się z nią cieków i urządzeń melioracyjnych, objętych mapami zagrożenia powodziowego na których wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt. 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

Gmina objęta jest ustaleniami Planu zarządzania ryzykiem powodziowym (PZRP) dla obszaru dorzecza Odry, podlegającego cyklicznym aktualizacjom. Kluczowymi założeniami wynikającymi z PZRP obszaru dorzecza Odry określone jako działania dla rzeki Noteć obejmują zwiększenie przepustowości rzeki i sprawniejsze odprowadzanie wód wezbraniowych poprzez modernizację jej koryta, utrzymanie i konserwację wałów przeciwpowodziowych i urządzeń melioracyjnych oraz ograniczenia ryzyka powodziowego poprzez zwiększanie naturalną retencję.

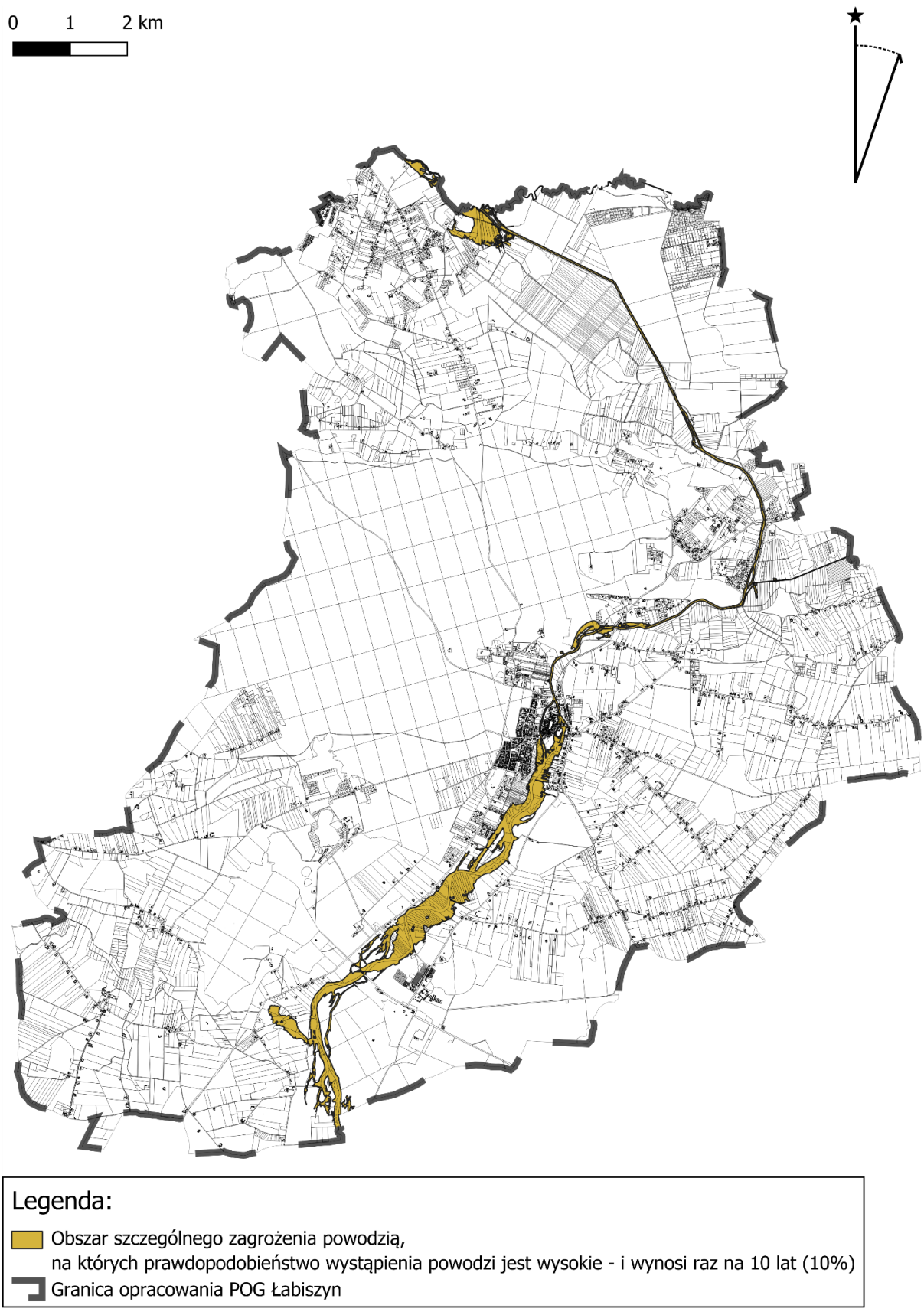
Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia określone w ustawie Prawo wodne, a ich zagospodarowanie podlega kontroli w trybie uzgodnień projektów rozstrzygnięć administracyjnych oraz projektów aktów planistycznych poprzedzających realizację inwestycji, a także w wymaganych pozwoleniach wodnoprawnych, w których określa się wymagania dla lokalizowanych tam obiektów budowlanych i związanych z nimi urządzeń. Planowana zabudowa lub planowane zagospodarowanie terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nie może w szczególności naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym oraz utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym, którego celem jest ograniczenie potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej.

Podkreślić należy, że ze względu na fakt, że Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry, podlega cyklicznym aktualizacjom, a Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich jest zobowiązany

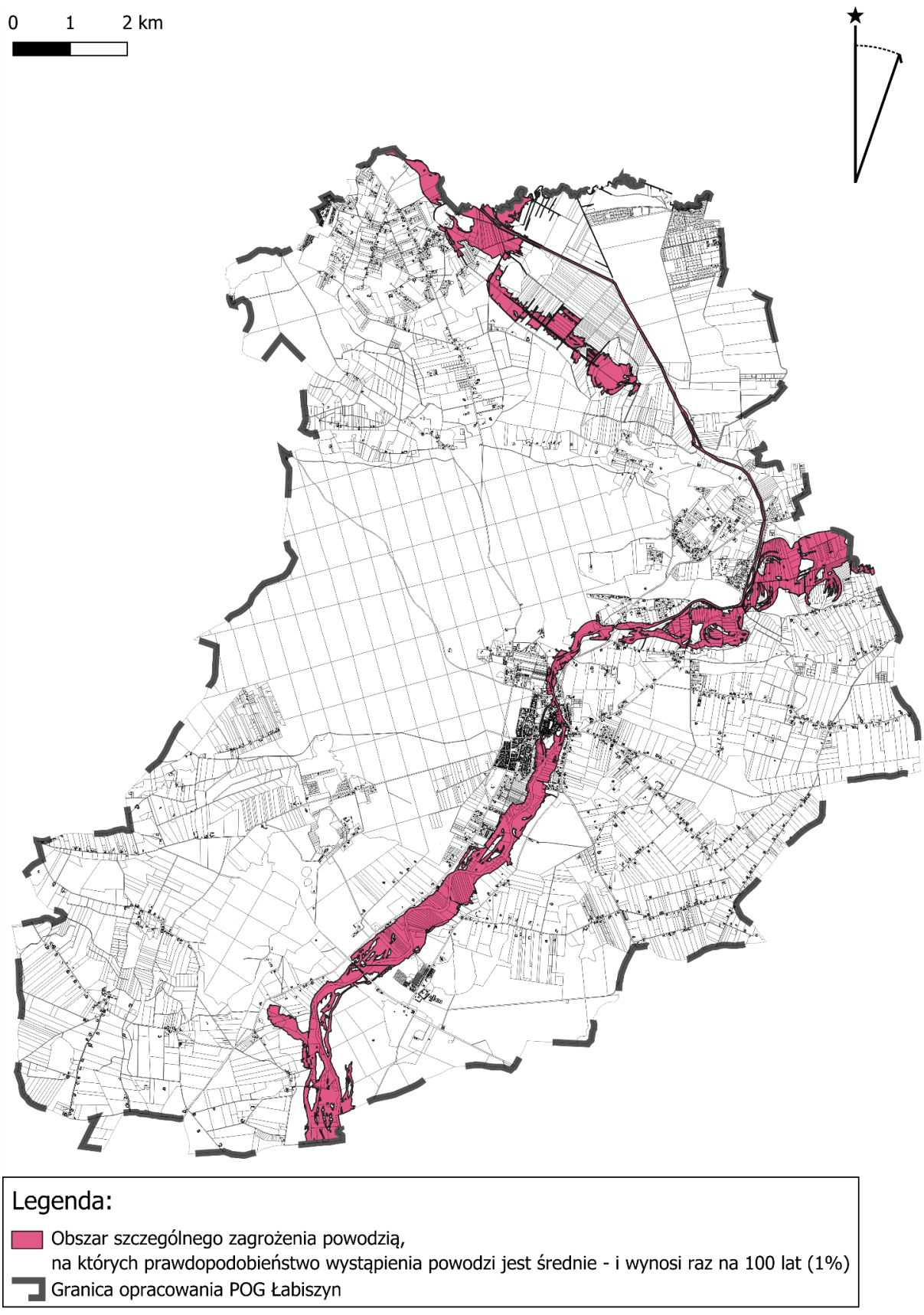
do uwzględniania jego ustaleń, to w konsekwencji może dojść do zmian warunków inwestowania w obszarze podlegającym kompetencjom Wód Polskich w zakresie uzgodnień/opiniowania (jeśli zmieni się treść dokumentu źródłowego). Na mocy art. 166 ust. 10 pkt 2 ustawy Prawo wodne, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej ma obowiązek odmówić uzgodnienia, jeżeli w przedstawianych mu w tym celu projektach dokumentów planowana zabudowa lub planowane zagospodarowanie terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią między innymi naruszają ustalenia planu zarządzania ryzykiem powodziowym.

Wskazanie poniżej zasięgu terenów na których istnieje ryzyko występowania powodzi nie jest materiałem źródłowym i wiążącym, jedynie wskazuje miejsce występowania ryzyka powodziowego. Dokładny zasięg poszczególnych terenów na których istnieje ryzyko występowania powodzi wskazują aktualne Mapy Ryzyka Powodziowego oraz Mapy Zagrożenia Powodziowego, których aktualny stan na czas realizacji inwestycji jest materiałem wiążącym. Lokalne podtopienia związane z deszczami nawalnymi lub nagłymi roztopami, możliwe są na terenie całej gminy – w zależności od lokalnych warunków terenowych.

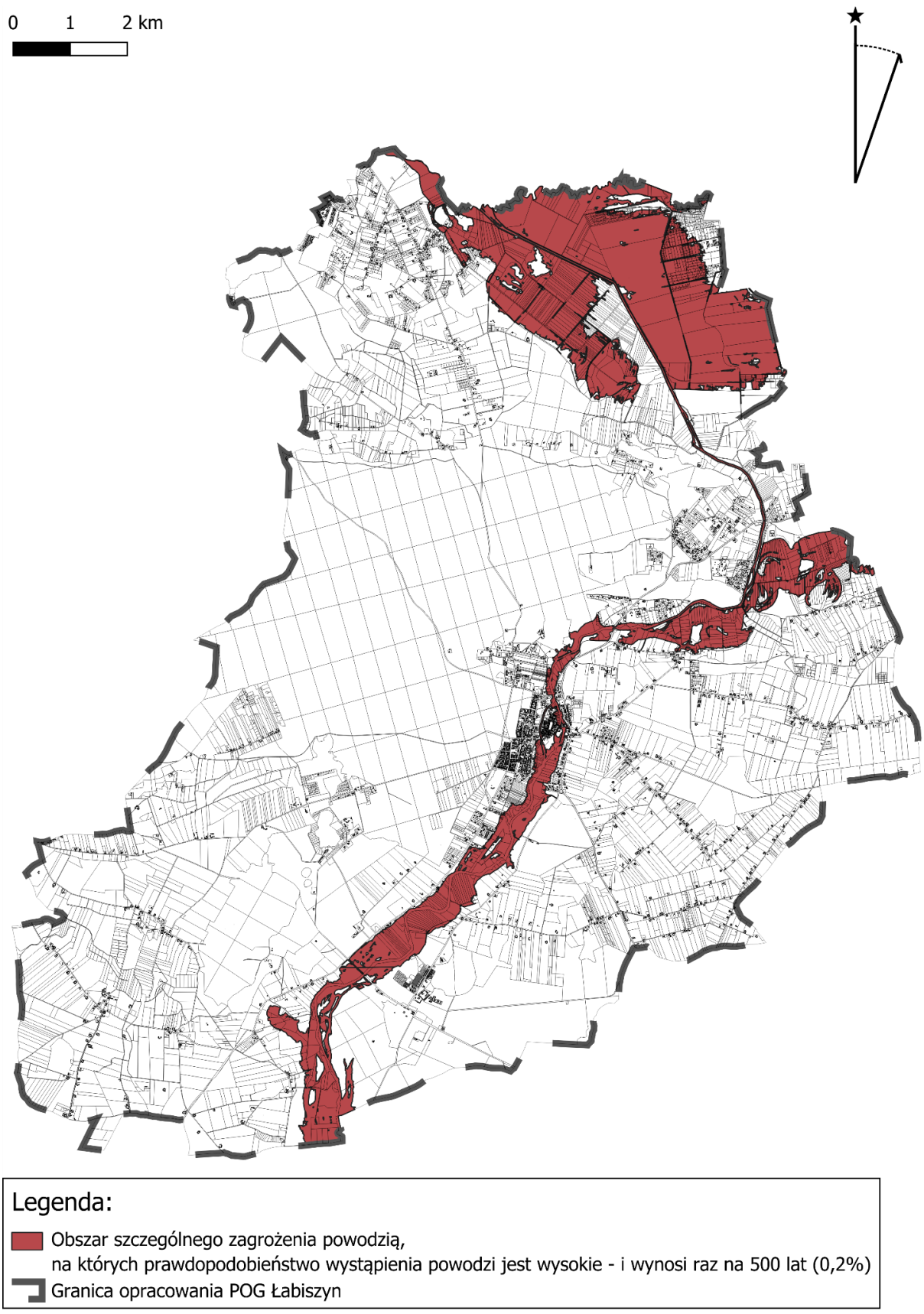
Założenia planu ogólnego wprowadzają na terenach zalewowych ograniczenia bądź zakazy zabudowy poprzez odpowiednie zapisy w wyznaczonych strefach.



Ryc. 5 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie – i wynosi raz na 10 lat (10%) w gminie Łabiszyn. Źródło: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?moduleId=gpMZP (data dotępu 09.10.2026)



Ryc. 6 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie – i wynosi raz na 100 lat (1%) w gminie Łabiszyn. Źródło: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?moduleId=gpMZP (data dotępu 09.10.2026)



Ryc. 7 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – i wynosi raz na 500 lat (0,2%) w gminie Łabiszyn. Źródło: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?moduleId=gpMZP (data dotępu 09.10.2026)

5.5 Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszary gruntów zmeliorowanych stanowią ważny element struktury przestrzennej gminy, wymagający uwzględnienia zarówno w kontekście ochrony środowiska, jak i racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Ich rolą jest odpowiednie regulowanie stosunków wodnych na obszarze danej jednostki a także spełnianie zadań z zakresu retencji oraz adaptacji do zmian klimatu.

Na terenie gminy Łabiszyn występują obszary objęte systemami melioracyjnymi, związane przede wszystkim z regulacją stosunków wodnych na terenach o podwyższonym poziomie wód gruntowych oraz w dolinach cieków wodnych. Szczególne znaczenie mają tu obszary dolinne rzeki Noteci i Kanału Noteckiego, gdzie występują rozległe użytki zielone (łąki i pastwiska) wraz z polami uprawnymi, wymagające odwadniania i utrzymania właściwych warunków wodnych. Funkcjonujące na terenie gminy urządzenia melioracyjne obejmują w szczególności systemy rowów melioracyjnych oraz powiązane z nimi cieki i kanały będące przedłużeniem naturalnej sieci hydrologicznej gminy której główną sieć wyznacza rzeka Noteć. W zakresie gospodarki melioracyjnej wskazuje się na konieczność utrzymania istniejących urządzeń melioracyjnych we właściwym stanie technicznym oraz ich modernizacji i odbudowy. Jednocześnie podkreśla się potrzebę ochrony funkcji tych urządzeń poprzez zakaz wprowadzania do nich ścieków bez odpowiednich uzgodnień w szczególności w obniżeniach terenu. Obszary zmeliorowane pełnią istotną rolę w systemie gospodarowania wodami na terenie gminy, wpływając na ograniczenie ryzyka podtopień i poprawę warunków użytkowania gruntów rolnych, w szczególności użytków zielonych. Są one również elementem systemu hydrologicznego powiązanego z obszarami zagrożenia powodziowego w dolinie Noteci, gdzie urządzenia melioracyjne współpracują z naturalnymi ciekami wodnymi.

Zgodnie z ustawą Prawo wodne ewidencja urządzeń melioracyjnych jest prowadzona przez PGW Wody Polskie, natomiast obowiązek ich utrzymania spoczywa na właścicielach gruntów lub właściwych spółkach wodnych. W związku z powyższym ustalenia planu ogólnego przewidują konieczność każdorazowej weryfikacji występowania urządzeń melioracyjnych na etapie realizacji inwestycji oraz zachowanie istniejących systemów odwodnienia, z dopuszczeniem ich przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Państwowy Instytut Geologiczny (System Ochrony Przeciwosuwiskowej - SOPO) nie wskazuje na terenie gminy Łabiszyn żadnego obszaru, predestynowanego do występowania ruchów masowych. Niezależnie od powyższego, należy jednak uwzględnić, że w lokalizacjach w których występują duże różnice wysokości przy dużych nachyleniach terenu, będących obszarami potencjalnie wrażliwymi i wymagającymi każdorazowo analizy przed podjęciem prac ziemnych - tak aby wskutek niewłaściwej gospodarki wodnej lub niewłaściwie prowadzonych prac ziemnych, nie sprowokować żadnego niepożądanego zagrożenia ruchami masowymi.

5.7 Strefy ochronne ujęć wody

Ochrona zasobów wód podziemnych przeznaczonych do zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia stanowi jeden z priorytetowych elementów polityki przestrzennej i środowiskowej gminy Łabiszyn. W procesie sporządzania planu ogólnego strefy ochronne ujęć wody pełnią kluczową funkcję jako obszary o ograniczonym lub wykluczonym sposobie zagospodarowania, nakładające sztywne uwarunkowania prawne na parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W kontekście planowania przestrzennego strefy te chronią zasoby wodne przed infiltracją zanieczyszczeń powierzchniowych (m.in. substancji ropopochodnych, ścieków bytowych, nawozów chemicznych czy środków ochrony roślin), wyznaczają granice dopuszczalnej urbanizacji poprzez ograniczenie lokalizacji zabudowy przemysłowej, usługowej i składowej bez pełnej infrastruktury kanalizacyjnej, a także chronią wody podziemne przed nadmiernym uszczelnieniem terenu poprzez wymóg zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Na terenie gminy Łabiszyn funkcjonują trzy kluczowe stacje uzdatniania wody (SUW Łabiszyn, SUW Jabłówko oraz SUW Nowe Dąbie) wraz z towarzyszącymi ujęciami wód podziemnych, których parametry techniczne oraz ustanowione strefy ochrony bezpośredniej wyznaczają ramy rygorów planistycznych. Eksploatacja wszystkich ujęć prowadzona jest na podstawie obowiązujących pozwoleń

wodnoprawnych wydanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, określających dopuszczalne wielkości poboru (zasoby eksploatacyjne), parametry pracy studni oraz granice terenów ochrony bezpośredniej. Wyznaczone z mocy prawa i sankcjonowane decyzjami administracyjnymi strefy ochrony bezpośredniej podlegają obowiązkowemu ogrodzeniu, oznakowaniu i wyłączeniu z wszelkiego użytkowania niezwiązanego z eksploatacją oraz konserwacją urządzeń wodociągowych i poborem wód podziemnych. W wymiarze planistycznym dla obszarów tych stref ustalono bezwzględny zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej, obostrzając rygory w zakresie uszczelniania terenu, odprowadzania ścieków i zagospodarowania gruntów przyległych w celu zachowania ciągłości drenażu i zapobieżenia infiltracji zanieczyszczeń do warstw wodonośnych.

5.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z ustawą Prawo Wodne:

„1. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

2. Na obszarach ochronnych można zabronić wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.”

Ustanawianie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ma na celu zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. Są one powoływane na wniosek Wód Polskich przez wojewodę w drodze aktu prawa miejscowego. Na obszarze gminy Łabiszyn nie występują takie obszary.

5.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Tereny i obszary górnicze tworzy się w celu wydobycia konkretnego złoża kopaliny na danym obszarze. Obszary górnicze są miejscami bezpośredniego wydobycia kopaliny podczas gdy tereny górnicze są obszarami oddziaływania

wydobycia na najbliższą okolicę. Wpływ zarówno jednych jak i drugich na środowisko i otoczenie jest bardzo duży i wiąże się z mocnym przekształcaniem terenu oraz jego degradacją. W gminie Łabiszyn obszary i tereny górnicze skupiają się przede wszystkim na wydobyciu piasków oraz żwirów. Koncesje wydawane na wydobycie dotyczą złóż zlokalizowanych na terenie całej gminy, co wskazuje na powszechność żwirów i piasków możliwych do wydobycia w tym rejonie.

Tab. Obszary i tereny górnicze w gminie Łabiszyn

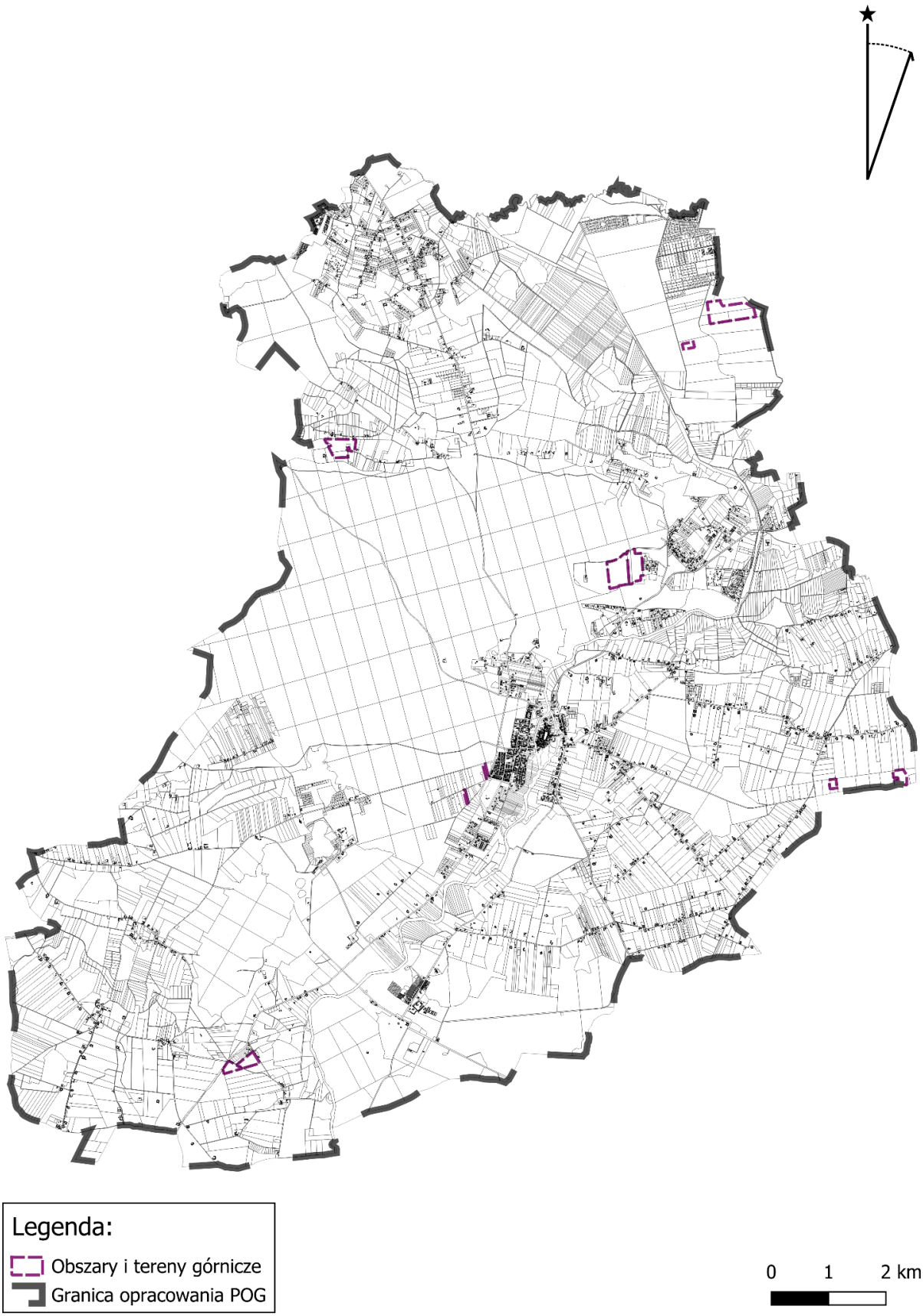
Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Status	Data wyznaczenia	Położenie	Złoża	Teren górniczy
Załachowo I	10-2/1/3	zniesiony [2010-05-17]	1998-01-30	Załachowo, dz. 124/1, 127/4, 127/5	Załachowo I KN 7760	Załachowo I [10-2/1/3]
Załachowo II	10-2/4/238	zniesiony [2006-01-31]	2003-12-16	Załachowo, dz. 305/2, 307, 308, 310	Załachowo II KN 9609	Załachowo II [10-2/4/238]
Obielewo II - Pole B	10-2/7/612/b	aktualny	2016-02-16	Obielewo, dz. 4	Obielewo II KN 17694	Obielewo II - Pole B [10-2/7/612/b]
Pszczółczyn I	10-2/3/224	zniesiony [2020-02-07]	2008-11-20	Pszczółczyn, dz. 57, 60	Pszczółczyn I KN 10759	Pszczółczyn I [10-2/3/224]
Jeżewo II	10-2/4/316	aktualny	2010-06-14	Jeżewo, dz. 182	Jeżewo II KN 13581	Jeżewo II [10-2/4/316]
Smogorzewo VI	10-2/5/365	zniesiony [2010-05-14]	2005-01-11	Smogorzewo, dz. 265/1	Smogorzewo VI KN 9981	Smogorzewo VI [10-2/5/365]
Załachowo VI/A	10-2/6/532	zniesiony [2021-08-19]	2013-08-13	Załachowo, dz. 348, 356, 357/1	Załachowo VI/A KN 16013	Załachowo VI/A [10-2/6/532]
Nowe Dąbie II/2	10-2/2/144b	aktualny	2009-08-27	Nowe Dąbie, dz. 20/3, 19	Nowe Dąbie II KN 10421	Nowe Dąbie II/2 [10-2/2/144b]
Załachowo IX	10-2/6/581	aktualny	2015-12-11	Załachowo, dz. 328, 329/1	Załachowo IX KN 17753	Załachowo IX [10-2/6/581]
Łabiszyn V	IV/1/28	zniesiony [2000-04-18]	1997-01-16	Łabiszyn, dz. 302	Łabiszyn KN 4493	Łabiszyn V [IV/1/28]
Łabiszyn IV	IV/1/14	zniesiony [1999-06-16]	1996-08-16	Załachowo, dz. 328	Łabiszyn KN 4493, Łabiszyn I KN 2795	Łabiszyn IV [IV/1/14]
Smogorzewo VI-1	10-2/5/407	zniesiony [2013-10-15]	2006-06-26	Smogorzewo, dz. 265/1	Smogorzewo VI-1 KN 10722	Smogorzewo VI-1 [10-2/5/407]
Nowe Dąbie X	10-2/6/567	aktualny	2014-12-16	Nowe Dąbie, dz. 10/7	Nowe Dąbie X KN 16958	Nowe Dąbie X [10-2/6/567]
Łabiszyn II	10-2/7/681	aktualny	2020-05-15	Łabiszyn, dz. 854, 855	Łabiszyn II KN 19491	Łabiszyn II [10-2/7/681]
Smogorzewo III	10-2/1/15	zniesiony [2002-07-05]	1998-12-31	Smogorzewo, dz. 286/1	Smogorzewo III KN 7734	Smogorzewo III [10-2/1/15]
Jeżewo I	10-2/1/38	zniesiony [2020-05-05]	2000-01-03	Jeżewo, dz. 225/1, 225/2	Jeżewo I KN 8152	Jeżewo I [10-2/1/38]

Łabiszyn III	10-2/4/240	zniesiony [1997-10-14]	1994-04-29	Łabiszyn	Łabiszyn KN 4493	Łabiszyn III [10-2/4/240]
Smogorzewo IV	10-2/4/236	zniesiony [2004-12-20]	2002-03-08	Smogorzewo , dz. 286/1, 286/3	Smogorzewo IV KN 9209	Smogorzewo IV [10-2/4/236]
Nowe Dąbie IV	10-2/3/162	zniesiony [2009-08-21]	2006-02-14	Nowe Dąbie, dz. 53/5	Nowe Dąbie IV KN 10659	Nowe Dąbie IV [10-2/3/162]
Nowe Dąbie VII Pole B	10-2/4/348	aktualny	2009-09-02	Nowe Dąbie, dz. 891/6, 891/7, 891/8	Nowe Dąbie VII KN 12452	Nowe Dąbie VII Pole B [10-2/4/348]
Załachowo VIII	10-2/6/509	zniesiony [2019-09-16]	2013-07-25	Załachowo, dz. 301	Załachowo VIII KN 16483	Załachowo VIII [10-2/6/509]
Łabiszyn - Wieś	IV/1/51	zniesiony [2005-09-13]	1997-07-22	Łabiszyn Wieś, dz. 166/2, 166/3	Łabiszyn-Wieś KN 5640	Łabiszyn - Wieś [IV/1/51]
Łabiszyn I/1	IV/1/5	zniesiony [2000-04-18]	1995-01-09	Załachowo dz. 332, Łabiszyn dz. 861	Łabiszyn KN 4493, Łabiszyn I KN 2795	Łabiszyn I/1 [IV/1/5]
Załachowo VII	10-2/5/460	zniesiony [2013-02-08]	2012-05-09	Załachowo, dz. 313	Załachowo VII KN 15732	Załachowo VII [10-2/5/460]
Łabiszyn II	IV/1/19	zniesiony [2002-03-22]	1996-03-12	Załachowo, dz. 349	Łabiszyn KN 4493, Łabiszyn I KN 2795	Łabiszyn II [IV/1/19]
Nowe Dąbie VI	10-2/4/287	aktualny	2009-05-19	Nowe Dąbie, dz. 891/16	Nowe Dąbie VI KN 13573	Nowe Dąbie VI [10-2/4/287]
Wielki Sosnowiec I	10-2/5/349	aktualny	2009-05-26	Wielki Sosnowiec, dz. 350/2, 308/6, 308/3	Wielki Sosnowiec I KN 12170	Wielki Sosnowiec I [10-2/5/349]
Nowe Dąbie I-1	10-2/5/430	zniesiony [2013-10-15]	2006-12-15	Nowe Dąbie, dz. 234	Nowe Dąbie I-1 KN 10745	Nowe Dąbie I-1 [10-2/5/430]
Nowe Dąbie II/1	10-2/2/144a	zniesiony [2009-08-27]	2008-07-07	Nowe Dąbie, dz. 53/5, 20/3, 19	Nowe Dąbie II KN 10421	Nowe Dąbie II/1 [10-2/2/144a]
Obielewo II - Pole A	10-2/7/612/a	aktualny	2016-02-16	Obielewo, dz. 86/1	Obielewo II KN 17694	Obielewo II - Pole A [10-2/7/612/a]
Nowe Dąbie V	10-2/4/289	aktualny	2009-05-19	Nowe Dąbie, dz. 897/1	Nowe Dąbie V KN 12406	Nowe Dąbie V [10-2/4/289]
Załachowo VI	10-2/6/473	zniesiony [2016-02-29]	2012-10-08	Załachowo, dz. 316	Załachowo VI KN 15693	Załachowo VI [10-2/6/473]

Smogorzewo II	IV/1/53	zniesiony [1998-09-18]	1996-10-31	Smogorzewo dz. 285	Smogorzewo II KN 5296	Smogorzewo II [IV/1/53]
Nowe Dąbie XI	10-2/7/700	aktualny	2021-02-25	Nowe Dąbie, dz. 891/8, 891/6	Nowe Dąbie XI KN 19748	Nowe Dąbie XI [10-2/7/700]
Nowe Dąbie II	10-2/2/144	zniesiony [2008-07-07]	2006-03-31	Nowe Dąbie, dz. 53/5	Nowe Dąbie II KN 10421	Nowe Dąbie II [10-2/2/144]
Nowe Dąbie III	10-2/3/161	zniesiony [2007-06-19]	2006-02-14	Nowe Dąbie, dz. 53/5	Nowe Dąbie III KN 10660	Nowe Dąbie III [10-2/3/161]
Smogorzewo VII	10-2/4/286	zniesiony [2013-12-20]	2009-09-21	Smogorzewo, dz. 285/6	Smogorzewo VII KN 12457	Smogorzewo VII [10-2/4/286]
Nowe Dąbie VIII	10-2/4/313	zniesiony [2019-04-15]	2010-05-07	Nowe Dąbie, dz. 891/6	Nowe Dąbie VIII KN 14041	Nowe Dąbie VIII [10-2/4/313]
Nowe Dąbie IX	10-2/4/314	zniesiony [2019-04-15]	2010-05-07	Nowe Dąbie, dz. 891/6	Nowe Dąbie IX KN 14040	Nowe Dąbie IX [10-2/4/314]
Obielewo I	10-2/6/551	zniesiony [2024-01-30]	2014-04-24	Obielewo, dz. 90/1, 90/2	Obielewo I KN 16940	Obielewo I [10-2/6/551]
Jeżewo III	10-2/7/701	aktualny	2016-09-21	Jeżewo, dz. 167/5	Jeżewo III KN 17768	Jeżewo III [10-2/7/701]

Źródło: (https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start) (data dostępu: 09.10.2026)

W gminie występuje wiele obszarów i terenów górniczych o aktualnym statusie wydobycia kopaliny. Ich mnogość oraz rozproszenie skłaniają do uważnego ich uwzględniania w procesie uzgadniania wytycznych do planu ogólnego. Należy również zwrócić uwagę na obszary i tereny na których zaprzestano wydobycia, ponieważ wymagają one monitoringu, przeprowadzenia procesów rekultywacyjnych oraz również odpowiedniego dostosowania ustaleń planu ogólnego do nich.



Ryc. 8 Obszary i tereny górnicze w gminie Łabiszyn. Źródło: Opracowanie własne na podstawie (https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start) (data dostępu: 09.10.2026)

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

Złoża kopalin są obszarami prognostycznymi w zakresie ewentualnego przyszłego wydobycia występującej tam kopaliny.

Złoża w gminie Łabiszyn są zlokalizowane na całym jej obszarze relatywnie równomiernie, stąd ich rola względem planowania przestrzennego może prowadzić do konfliktów przestrzennych związanych z problemem umiejscowienia nowej zabudowy w ich sąsiedztwie. Zapobiec temu mają ustalenia planu ogólnego, chroniące przed konfliktami przestrzennymi wprowadzając odpowiednie strefy w gminie w kontekście potencjalnego wydobycia. Ustalenia te dotyczą zarówno stref przeznaczonych pod strefy górnicze (SG) jak i stref z zakazem zabudowy - strefy otwarte (SO).

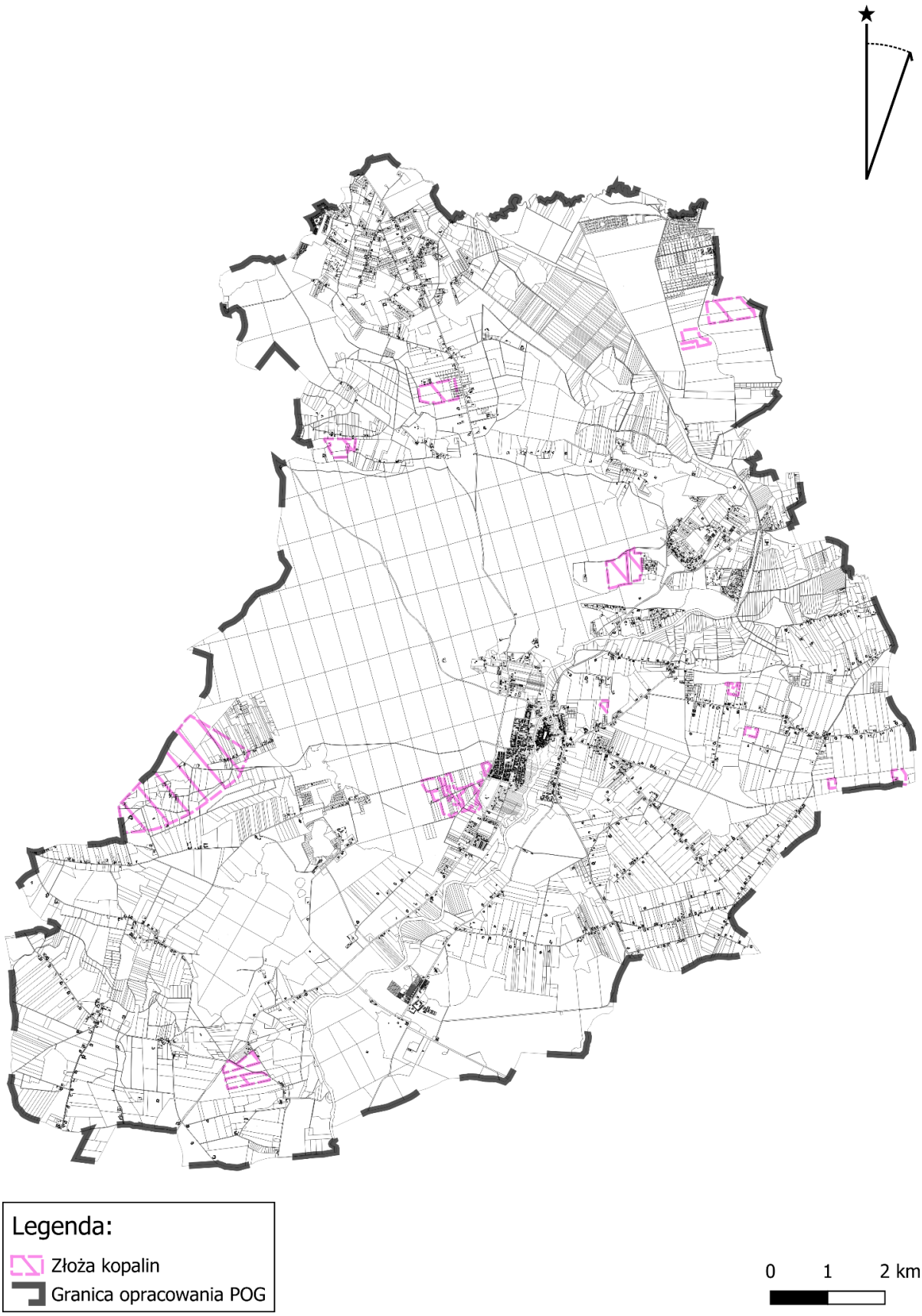
Tab. Złoża kopalin w Łabiszynie

Kod	Id	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Opis położenia
KN	8152	Jeżewo I	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Jeżewo dz. nr 225/3 i 225/4 (dawniej 225/1)
KN	13581	Jeżewo II	[E] złoże zagospodarowane	Jeżewo cz.dz. 182
KN	17768	Jeżewo III	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Jeżewo część dz. nr 167/5
KN	4493	Łabiszyn	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Łabiszyn, Załachowo
KN	2795	Łabiszyn I	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	
KN	19491	Łabiszyn II	[E] złoże zagospodarowane	Łabiszyn dz. 854 i 855
KN	5640	Łabiszyn-Wieś	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Łabiszyn Wieś dz. nr 166/3 i 164/4
KN	10037	Nowe Dąbie I	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Nowe Dąbie dz. nr 234
KN	10745	Nowe Dąbie I-1	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Nowe Dąbie dz. nr 234
KN	10421	Nowe Dąbie II	[E] złoże zagospodarowane	Nowe Dąbie dz. 19, 20/3
KN	10660	Nowe Dąbie III	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Nowe Dąbie
KN	10659	Nowe Dąbie IV	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Nowe Dąbie
KN	14040	Nowe Dąbie IX	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Nowe Dąbie dz. nr 891/6

KN	12406	Nowe Dąbie V	[E] złoże zagospodarowane	Nowe Dąbie część dz. nr 891/7
KN	13573	Nowe Dąbie VI	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Nowe Dąbie dz. nr 891/16
KN	12452	Nowe Dąbie VII	[T] złoże eksploatowane okresowo	Nowe Dąbie dz. 891/15, 891/16, 891/8, 891/7, 891/6.
KN	14041	Nowe Dąbie VIII	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Nowe Dąbie dz. nr 891/6 (część)
KN	16958	Nowe Dąbie X	[E] złoże zagospodarowane	Nowe Dąbie część dz. nr 10/7
KN	19748	Nowe Dąbie XI	[E] złoże zagospodarowane	Nowe Dąbie dz. 891/6 i 891/8
KN	16940	Obielewo I	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Obielewo dz. 90/1 i 90/2
KN	17694	Obielewo II	[T] złoże eksploatowane okresowo	Obielewo
KN	10759	Pszczółczyn I	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Pszczółczyn dz. 57 i 60
KN	2837	Smogorzewo	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Smogorzewo
KN	5296	Smogorzewo II	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	
KN	7734	Smogorzewo III	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Smogorzewo dz. 286/1
KN	9209	Smogorzewo IV	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Smogorzewo dz. 286
KN	9988	Smogorzewo V	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Smogorzewo 288/1, 286/3
KN	9981	Smogorzewo VI	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Smogorzewo dz. nr 256/1
KN	10722	Smogorzewo VI-1	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Smogorzewo
KN	12457	Smogorzewo VII	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Smogorzewo dz nr 285/6
WB	415	Szubin	[P] złoże rozpoznane wstępnie	
KN	12170	Wielki Sosnowiec I	[T] złoże eksploatowane okresowo	Wielki Sosnowiec dz. nr 350/2, 380/6, 380/3
KN	7760	Załachowo I	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Załachowo
KN	9609	Załachowo II	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Załachowo

KN	9621	Załachowo III	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Załachowo
KN	10735	Załachowo IV	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Załachowo
KN	17753	Załachowo IX	[T] złoże eksploatowane okresowo	Załachowo dz. nr 328, 329/1
KN	10990	Załachowo V	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Załachowo
KN	15693	Załachowo VI	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Załachowo część dz. nr 316
KN	16013	Załachowo VI/A	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Załachowo dz. nr 348, 357/4, 356
KN	15732	Załachowo VII	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Załachowo część dz. nr 313
KN	16483	Załachowo VIII	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Załachowo część dz. nr 301

Źródło: (https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start) (data dostępu: 09.10.2026)



Ryc. 9 Złoża kopalin w gminie Łabiszyn. Źródło: Opracowanie własne na podstawie (https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start) (data dostępu: 09.10.2026)

5.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy nie funkcjonują uzdrowiska, a żadna część gminy nie leży w granicach stref ochrony uzdrowiskowej.

5.12 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. poz. 1292, 1907, z 2025 r. poz. 537 i 1168), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ochrona konserwatorska oraz rewaloryzacja obiektów i zespołów zabytkowych w kontekście planowanie przestrzennego polega przede wszystkim na rozpoznawaniu oraz określaniu obiektów i obszarów stanowiących przedmioty ochrony konserwatorskiej wprowadzanej w akty prawa miejscowego. Zapisy zawarte w tworzonych aktach oparte są na wytycznych konserwatorskich sporządzanych przez odpowiednie urzędy ochrony zabytków.

W ramach przepisów ochronie i opiece podlegają:

A. zabytki nieruchome takie jak: krajobrazy kulturowe, układy urbanistyczne, ruralistyczne, zespoły budowlane, dzieła architektury i budownictwa, dzieła budownictwa obronnego, obiekty techniki, cmentarze, parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni, miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne, bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji,
B. zabytki ruchome takie jak: dzieła sztuk plastycznych, rzemiosła artystycznego i sztuki użytkowej,
C. zabytki archeologiczne takie jak: pozostałości terenowe osadnictwa pradziejowego i historycznego, cmentarzyska, kurhany, relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej,
D. nazwy geograficzne, historyczne lub tradycyjne nazwy obiektu budowlanego, placu, ulicy lub jednostki osadniczej.

Formami ochrony zabytków ustanowionymi prawem są:

A. Wpis do rejestru zabytków.
B. Uznanie za pomnik historii.

C. Utworzenie parku kulturowego.
D. Ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Strefy ochrony konserwatorskiej są obszarami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określającymi ograniczenia zakazy i nakazy mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Mają one istotny wpływ na planowanie przestrzenne w gminie ze względu na różny stopień możliwości ingerencji w przestrzeń w ich obrębie.

Na terenie gminy obowiązują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
Strefa „A" - Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszary szczególnie wartościowe, do bezwzględnego zachowania. Wszystkie prace powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
Strefa „B" - Strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru w skali nowej zabudowy. Uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków powinny być przebudowy obiektów zabytkowych, lokalizację nowych obiektów, korekty układu przestrzennego.
Strefa „W" - Strefa ochrony archeologicznej obejmująca rozpoznane potencjalne obszary występowania stanowisk archeologicznych. Uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków powinny być wszelkie prace ziemne projektowane na obszarze strefy.

Tab. Zabytki wpisane do rejestru zabytków w gminie Łabiszyn

Gmina	Miejscowość	Adres	Obiekt	Data decyzji	Nr rejestru
ŁABISZYN	LUBOSTROŃ		Zespół pałacowo-parkowy: Pałac, Park, Oficyna, Stajnia i wozownia, Domek myśliwski, Ogrodzenie murowane	10.03.1933, 10.03.1994	A/192

			Zaplecze gospodarczo-ogrodnicze na działce nr 13/2, Dom ogrodnika, Oranżeria-ogród zimowy	27.01.2005	A/290
			Piwnica w fosie, Piwnica-lodownia, Piwnica-ziemianka		
	ŁABISZYN-MIASTO		Dzielnica Starego Miasta	18.09.1957	A/1417
		ul. Barcińska, ul. Przedmieście 1 (obecnie Bydgoska 1)	Zespół klasztorny oo. reformatów: Kościół oo. reformatów, parafialny p.w. św. Mikołaja, Klasztor, Dzwonnica, Mur po zachodniej stronie klasztoru, Cmentarz parafialny kat. parafii p.w. św. Mikołaja, Dom mieszkalny klasztorny ob. dom ogrodzeniowy	10.03.1933, 06.10.2014, 07.03.1989, 07.04.1956	A/808, A/1669, A/1137, A/1414
		Pl. Tysiąclecia 11	Dom	12.05.1994	A/1100

Źródło: Opracowanie własne na podstawie https://www.torun.wkz.gov.pl/ (data dostępu: 09.10.2026

Tab. Zabytki znajdujące się w ewidencji zabytków w gminie Łabiszyn

LP	Miejscowość	Ulica	Nr	Obiekt
1	Antoniewo			zespół śluzy: śluza
2	Antoniewo			zespół śluzy: dom śluzowego
3	Antoniewo			most
4	Buszkowo			dom - dawna szkoła
5	Jabłówko			zespół wiejski - strefa A i B ochrony konserwatorskiej
6	Jabłówko		9	kościół
7	Jabłówko			dom dawny młyn
8	Jabłówko		11	dom
9	Jabłówko		20	dom
10	Jabłówko		21	dom
11	Jabłówko		21	budynek gospodarczy przy domu nr 21
12	Jabłówko			cmentarz ewangelicki
13	Jabłonowo Pałuckie			zespół wiejski - strefa B ochrony konserwatorskiej

14	Jabłowo Pałuckie		6	dom
15	Jabłowo Pałuckie		12	dom dawna szkoła obecnie świetlica i dom mieszkalny
16	Jabłowo Pałuckie		12	budynek gospodarczy przy domu nr 12
17	Jabłowo Pałuckie		21	dom
18	Jabłowo Pałuckie		23	budynek gospodarczy przy domu nr 23
19	Jabłowo Pałuckie			pomnik ku czci Powstańców Wielkopolskich
20	Jeżewo			zespół folwarczny - strefa B ochrony konserwatorskiej
21	Jeżewice			cmentarz ewangelicki
22	Jeżewice		6	dom dawna szkoła
23	Jeżewice		10	dom
24	Jeżewice		26	dom
25	Jeżewice		26	budynek gospodarczy przy domu nr 26
26	Jeżewo			
27	Kąpie		34	dom dawny dwór, zespół dworsko-parkowy z fragmentem folwarku, strefa A i B ochrony konserwatorskiej
28	Klotyldowo			zespół wiejski - strefa B ochrony konserwatorskiej
29	Lubostroń			zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem i zabudową wiejską - strefa A i B ochrony konserwatorskiej
30	Lubostroń			ogrodzenie w zespole folwarcznym
31	Lubostroń		15	budynek administracyjny w zespole folwarcznym
32	Lubostroń			spichlerz w zespole folwarcznym
33	Lubostroń			dwie portiernie w zespole folwarcznym
34	Lubostroń			ogrodzenie w zespole folwarcznym
35	Lubostroń			elektrownia w zespole pałacowym
36	Lubostroń			most drewniano-metalowy nad Notecią
37	Łabiszyn			zespół miejski - strefa A i B ochrony konserwatorskiej (poza granicami wpisu do rejestru zabytków)
38	Łabiszyn			brama cmentarza rzymskokatolickiego
39	Łabiszyn			grobowiec rodziny Mielęckich na cmentarzu rzymskokatolickim
40	Łabiszyn			obelisk grobowy doktora Juliana Gerpe na cmentarzu rzymskokatolickim
41	Łabiszyn			grobowiec rodziny Ruszczyńskich na cmentarzu rzymskokatolickim

42	Łabiszyn			figura Chrystusa przed klasztorem
43	Łabiszyn	Barcińska	6	dawne wójtostwo
44	Łabiszyn	Barcińska	7	budynek gospodarczy (ob. magazyn) dawny folwark
45	Łabiszyn	Barcińska	8	budynek gospodarczy (ob. magazyn) - dawny folwark
46	Łabiszyn	Bydgoska	1	dwór obecnie budynek mieszkalny
47	Łabiszyn	Bydgoska	3	gorzelnia w zespole dworskim
48	Łabiszyn	Bydgoska	4	czworak w zespole dworskim
49	Łabiszyn	Jana Pawła II	7	dom
50	Łabiszyn	3 maja	2	dom
51	Łabiszyn	Mickiewicza		most i śluza I
52	Łabiszyn	Mickiewicza		most i śluza II
53	Łabiszyn	Mickiewicza	1	dom
54	Łabiszyn	Mickiewicza	3	dom
55	Łabiszyn	Mickiewicza	5	młyn
56	Łabiszyn	Mickiewicza	5	dawna wozownia i stajnia, obecnie magazyn w zespole młyna
57	Łabiszyn	Mickiewicza	5	turbinownia w zespole młyna
58	Łabiszyn	Mickiewicza	5	magazyn zbożowy w zespole młyna
59	Łabiszyn	Nowy Rynek	1	dom
60	Łabiszyn	Nowy Rynek	2	dom
61	Łabiszyn	Nowy Rynek	3	dom
62	Łabiszyn	Nowy Rynek	5	dom
63	Łabiszyn	Nowy Rynek	10	dom
64	Łabiszyn	Nowy Rynek	11	dom
65	Łabiszyn	Nowy Rynek	23	dom
66	Łabiszyn	Nowy Rynek	26	dom
67	Łabiszyn	Nowy Rynek	27	dom
68	Łabiszyn	Nowy Rynek	28	dom
69	Łabiszyn	Nowy Rynek	29	dom
70	Łabiszyn	Nowy Rynek	32	dom
71	Łabiszyn	Nowy Rynek	33	dom
72	Łabiszyn	Nowy Rynek	35	dom
73	Łabiszyn	Nowy Rynek	36	dom
74	Łabiszyn	Nowy Rynek	39	dom
75	Łabiszyn	Nowy Rynek	40	dom
76	Łabiszyn	Nowy Rynek	41	dom
77	Łabiszyn	Nowy Rynek	44	dom
78	Łabiszyn	Parkowa	1a	oficyna

79	Łabiszyn	Parkowa	1	dawny dwór
80	Łabiszyn	Parkowa	10	spichlerz (Parkowa 10/Mickiewicza)
81	Łabiszyn	Parkowa	14	magazyn
82	Łabiszyn	Poznańska	1	budynki zarządu dróg wodnych
83	Łabiszyn	Poznańska	3	poczta
84	Łabiszyn	Poznańska	8	dom
85	Łabiszyn	Poznańska	9	zespół sądu grodzkiego obecnie przedszkole
86	Łabiszyn	Poznańska	10	zespół sądu grodzkiego obecnie zespół szkół
87	Łabiszyn	Poznańska	11	dawna szkoła katolicka obecnie budynek mieszkalny
88	Łabiszyn	Poznańska	12	szkoła
89	Łabiszyn	Poznańska	12	budynek gospodarczy przy szkole
90	Łabiszyn	Poznańska	12	ogrodzenie przy szkole
91	Łabiszyn	Poznańska	14	zespół sądu grodzkiego obecnie dom
92	Łabiszyn	Poznańska	16	dom
93	Łabiszyn	Poznańska	24	dom
94	Łabiszyn	Poznańska	28	dom
95	Łabiszyn	Rynkowa	1	dom
96	Łabiszyn	Rynkowa	3	dom
97	Łabiszyn	Rynkowa	11	dom
98	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	2	dom
99	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	3	dom
100	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	4	dom
101	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	5	dom
102	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia / Mickiewicza	6	dom
103	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia / Mickiewicza	7	dom
104	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	8	dom
105	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	9	dom

106	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	10	dom
107	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	12	dom
108	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	13	dom
109	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia / Rynkowa	14	dom
110	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia / 11 Stycznia	15	dom
111	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia / Krótka	16	dom
112	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	17	dom
113	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	19	dom
114	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	19	dom
115	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	20	dom
116	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	21	dom
117	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia / Bankowa	23	dom
118	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia / Bankowa	23	budynek gospodarczy
119	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	24	dom
120	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	25	dom
121	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia	26	dom

122	Łabiszyn	Plac Tysiąclecia / Farna (Farna / Plac Sienkiewicza / Farna)	27	dom
123	Łabiszyn	Tysiąclecia	2	dom
124	Łabiszyn		2	dom
125	Łabiszyn	11 stycznia	5	dom
126	Łabiszyn	11 stycznia	6	dom
127	Łabiszyn	11 stycznia	8	dom
128	Łabiszyn	11 stycznia	10	dom
129	Łabiszyn	11 stycznia	11	dom
130	Łabiszyn	11 stycznia	13	dom
131	Łabiszyn	11 stycznia	14	dom
132	Łabiszyn	11 stycznia	19	dom śluzowego
133	Łabiszyn	11 stycznia	19	zespół śluzy most i komora śluzy
134	Łabiszyn	11 stycznia	20	dom
135	Łabiszyn	11 stycznia	22	dom
136	Łabiszyn			cmentarz parafialny
137	Łabiszyn			cmentarz żydowski „stary”
138	Łabiszyn			cmentarz żydowski „nowy”
139	Nowe Dąbie			cmentarz ewangelicki
140	Nowe Dąbie			dom
141	Obielewo		55	zespół dworsko-parkowy z fragmentem folwarku - strefa A i B ochrony konserwatorskiej
142	Oporowo			szkoła obecnie budynek mieszkalny
143	Oporowo		8	dom
144	Oporowo		8	budynek gospodarczy przy domu nr 8
145	Ostatkowo			zespół wiejski - strefa B ochrony konserwatorskiej (obejmująca zabudowę z pocz. XX w., zespół szkoły)
146	Pszczółczyn			zespół dworsko-parkowy z zabudową wiejską - strefa A i B ochrony konserwatorskiej
147	Pszczółczyn		51	szkoła obecnie budynek mieszkalny
148	Smerzyn			zespół dworsko-parkowy z fragmentem folwarku, strefa A i B ochrony konserwatorskiej
149	Wyręba			zespół wiejski - strefa B ochrony konserwatorskiej
150	Rzywno			cmentarz ewangelicki

151	Załachowo			zespół dworsko-parkowy z fragmentem folwarku - strefa B ochrony konserwatorskiej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie https://www.torun.wkz.gov.pl/ (data dostępu: 09.10.2026)

5.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Łabiszyn nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

5.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W gminie Łabiszyn nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

5.15 Obszary ograniczonego użytkowania

W gminie Łabiszyn nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

5.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W gminie Łabiszyn nie występują konkretne wyznaczone obszary przeznaczone do wymaganego przekształcenia, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Podczas uzgadniania ustaleń dla planu ogólnego należy zwrócić uwagę na byłe wysypiska śmieci oraz obszary po eksploatacji górniczej. Takie tereny uwzględnia się w planistycznych aktach prawa miejscowego celem odpowiedniego dostosowania do ich istnienia projektowanej przestrzeni.

5.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Rewitalizacja jest procesem polegającym na przywracaniu istniejących bądź nadawaniu nowych, funkcji społeczno-ekonomicznych obszarom które wskutek różnorakich czynników uległy degradacji i wyraźnie odstają od zamierzonego wyglądu danego obszaru. Proces wyznaczania takich obszarów polega na dogłębnej analizie społeczno-ekonomicznej całego obszaru gminy pod kątem jakości i poziomu życia mieszkańców. Sfery takie jak: społeczna, gospodarcza, środowiskowa, przestrzenno-funkcjonalna a także techniczna są dogłębnie analizowane a następnie przedstawia się te które są dysfunkcyjne i identyfikuje jako problemowe. Ostatnim etapem jest wyznaczenie konkretnych obszarów przeznaczonych do rewitalizacji, poprzez

wytypowanie miejsc, gdzie jej przeprowadzenie będzie miało największy wpływ na życie mieszkańców i wygląd gminy a następnie wyznaczanie działań mających pomóc w osiągnięciu tego celu.

Dokumentem określającym politykę rewitalizacyjną gminy Łabiszyn jest “Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Łabiszyn na lata 2016-2026”. Określa on całą procedurę od identyfikacji obszarów problemowych po konkretne rozwiązania mające na celu pomoc i odnowienie tych terenów. Warto nadmienić, że na moment opracowywania planu ogólnego, Program jest jeszcze aktualny jednak niedługo się kończy jego czas obowiązywania co będzie wymagało aktualizacji całego dokumentu.

W gminie Łabiszyn obszarami problemowymi na podstawie wcześniej przeprowadzonej analizy określono, sołectwa: Jeżewo, Nowe Dąbie, Ostatkowo, Smogorzewo, Władysławowo oraz Łabiszyn - strefa I.

Zaś obszarami rewitalizacji określono pojedyncze obiekty/grupy obiektów znajdujące się w centrach tych sołectw/obszarów, dla których mają być przeprowadzane działania związane z rewitalizacją.

Program rewitalizacji określa również konkretne działania dotyczące każdej z poszczególnych sfer w zakresie zmiany sytuacji obszarów problemowych poprzez realizację działań mających na celu poprawę jakości życia mieszkańców:

- dla sfery społecznej określono potrzebę budowy nowych obiektów infrastruktury społecznej m.in, świetlic wiejskich i obiektów sportowo-rekreacyjnych
- dla sfery gospodarczej ustalono zwiększenie przedsiębiorczości i innowacyjności w gminie poprzez stworzenie odpowiednich warunków do prowadzenia działalności gospodarczej poprzez tworzenie obszarów sprzyjających zakładaniu własnych działalności
- dla sfery funkcjonalno-przestrzennej skupiono się na obszarze miasta Łabiszyn i rewitalizacji poszczególnych ulic (Jana Pawła II, Sienkiewicza, Parkowa), budowę i modernizację sieci kanalizacyjnej, wydzielenie strefy pod pole namiotowe na wyspie Łabiszyńskiej a także przebudowę promenady wzdłuż Noteci
- dla sfery technicznej modernizację budynków mieszkalnych poprzez remonty elewacji a także usunięcie azbestu z ich dachów

Wszystkie te działania, w założeniu GPR wpłyną pozytywnie na koniunkturę gminy oraz jej charakter a także poprawią sytuację życiową i funkcjonowanie na co dzień jej mieszkańców.

Uwzględnia się charakter owych działań podczas tworzenia ustaleń do planu ogólnego by w jego ramach móc realizować spójną politykę społeczno-ekonomiczną na obszarze całej gminy względem obszarów przeznaczonych ku rewitalizacji.

5.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy nie ustanowiono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

5.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łabiszyn powierzchnia użytków rolnych ogółem wynosiła 9 987 ha, z czego przeważającą część (70,7%) stanowiły grunty orne. Właściwości gruntów ornych i leśnych nie ulegają dynamicznym zmianom w zakresie swojego funkcjonowania zatem założenia środowiskowe pochodzące ze studium uchwalonego w 2011 roku można uznać za aktualne.

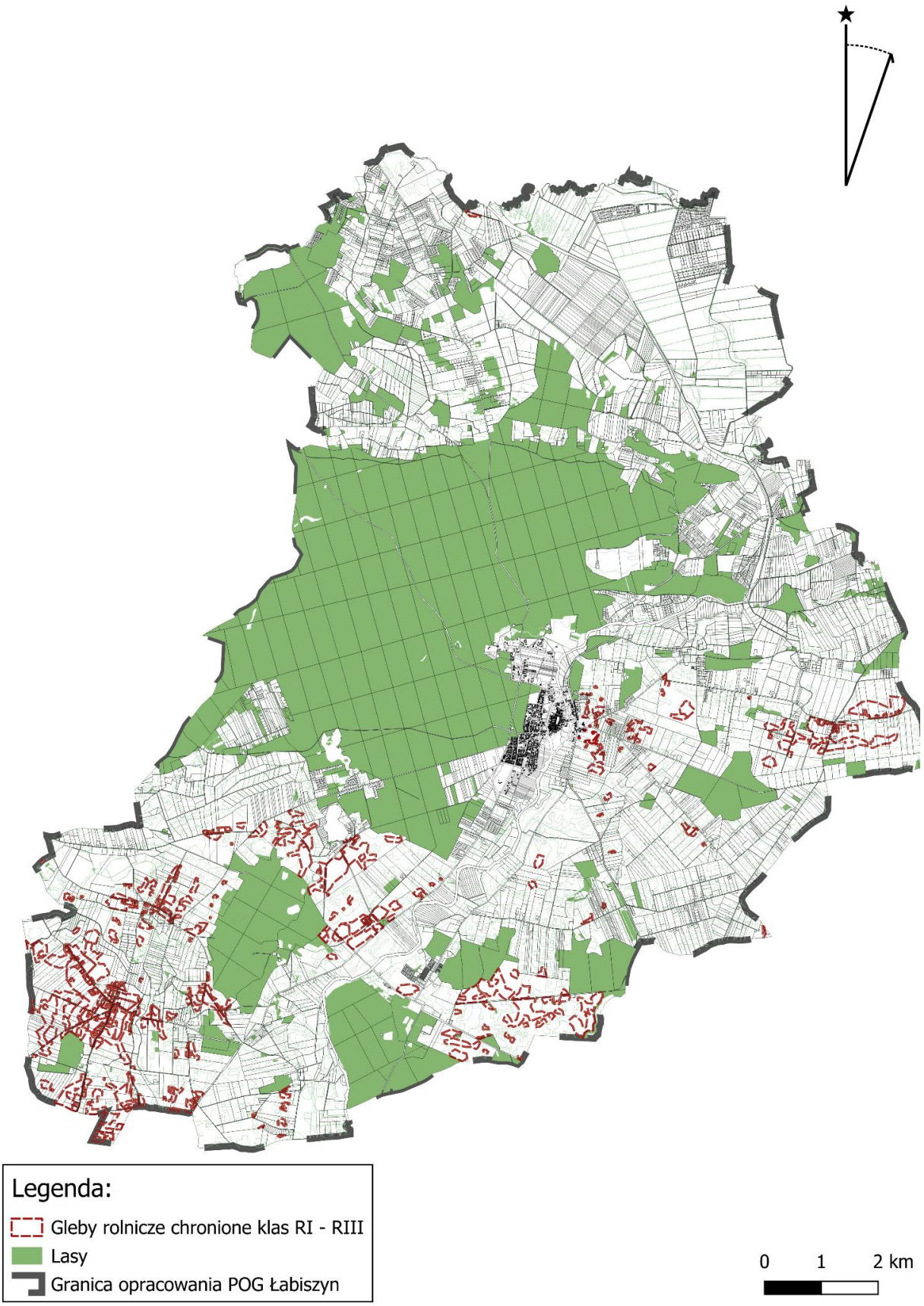
W gminie przeważają gleby pochodzenia lodowcowego oraz aluwialnego, ukształtowane w dolinie Noteci oraz na przyległych wysoczyznach. W rolniczej strukturze użytkowania dominują gleby rdzawo-podbielicowe, płowe oraz czarne ziemie i gleby organiczne (torfowo-murszowe) wykształcone na dnach dolin rzecznych. Analiza danych z mapy glebowo-rolniczej wskazuje na znaczne zróżnicowanie pod względem klasy bonitacyjnej i przydatności rolniczej. Najwyższe walory produkcyjne wykazują kompleksy pszenne (dobry i bardzo dobry) zaliczane do klas IIIa i IIIb, występujące lokalnie na terenach wysoczyznowych. Znaczną część gruntów ornych zajmują jednak kompleksy żytnie (kompleks żytni dobry – klasa IVa/IVb oraz żytni słaby i bardzo słaby – klasy V i VI), wykazują one podatność na przesuszenie z uwagi na lekkie podłoże piaszczyste. Klasy najlepszej jakości I - II praktycznie nie występują w gminie. Odrębną, lecz istotną rolniczo grupę stanowią kompleksy użytków zielonych (1z i 2z) zlokalizowane na glebach hydrogenicznych wzdłuż wód płynących, stanowiące barierę retencyjną oraz podstawę bazy paszowej.

Gleby o najwyższej przydatności rolniczej, a zarazem gleby chronione klas I-III (w dominującej części gleby klas III) rozciągają się w południowej części gminy w szczególności w zachodnio-południowej części. Taki stan rzeczy tworzy wyraźny

podział w porównaniu do obszarów leśnych które dominują strefę centralną i północną, tworząc jasny podział użytkowania gruntów w gminie.

Lesistość gminy Łabiszyn kształtuje się na poziomie około 31%, a tutejsze obszary leśne podlegają pod administrację Nadleśnictwa Szubin (głównie Leśnictwa Łabiszyn, Pszczółczyn oraz Załachowo). Rozkład przestrzenny kompleksów leśnych ma charakter zwartego pasa w części południowo-zachodniej oraz mniejszych, pofragmentowanych płatów w rejonie północnym i wschodnim. W składzie gatunkowym dominują siedliska iglaste z absolutną przewagą sosny zwyczajnej, która w Leśnictwie Łabiszyn stanowi aż do 90% drzewostanu, z niewielkim udziałem świerka. Wśród gatunków liściastych – reprezentowanych liczniej m.in. w Leśnictwie Załachowo (gdzie udział iglastych spada do około 65%) – kluczową rolę odgrywają dąb szypułkowy, brzoza brodawkowata, olsza czarna (głównie w zagłębieniach bezodpływowych i na siedliskach wilgotnych) oraz sporadycznie buczyna, grab i modrzew. Cennym elementem lokalnych zasobów leśnych są fragmenty starodrzewu chronione w ramach rezerwatów przyrody (m.in. Rezerwat Ostrów koło Pszczółczyna), chroniące siedliska grądowe i łęgowe o bogatym podszycie liściastym.

Struktura zagospodarowania gruntów i ich ochrony została uwzględniona w planie ogólnym poprzez stosowanie odpowiednich stref dla typów zagospodarowania terenu. Obszar cenne rolniczo posiadają strefę otwartą (SO) w swoich zapisach posiadająca zapis o zakazie zabudowy, z kolei tereny leśne posiadają często przypisaną tożsamą strefę jak obszary rolnicze, jak i również strefę zieleni i rekreacji (SN) która dopuszcza zabudowę jednak w stopniu minimalnym celem rozwoju turystyki na danym obszarze.



Ryc. 10 Gleby rolne chronione oraz lasy w gminie Łabiszyn. Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGiB

5.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowe

Na terenie gminy, nie występują zakłady o dużym, czy też zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138).

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

Odpowiedni stan infrastruktury w gminie uwarunkowuje jej poziom rozwoju a także możliwości przyszłego wzrostu gospodarczego bądź dostosowywania do zmieniających się uwarunkowań zewnętrznych. Infrastruktura transportowa która jest podstawą komunikacji w obrębie gminy, społeczna obejmująca szkoły, obiekty zdrowia czy obiekty sportowo rekreacyjne, oraz infrastruktura techniczna składająca się na przyłącza, sieci oraz inwestycje energetyczne; wszystkie te elementy nadają każdej jednostce samorządu terytorialnego jej konkretny charakter oraz pozwalają go zmieniać, a także wpływają na codzienne życie każdego z mieszkańców gminy. Często posiadają one również cechy ponadlokalne, regionalne bądź nawet krajowe, tworząc z jednostek ośrodki odpowiednio: lokalne, ponadlokalne, regionalne i krajowe.

5.21.1 Infrastruktura społeczna

Uwarunkowaniem dla funkcjonowania mieszkańców w każdej gminie są obiekty infrastruktury społecznej. Należą do nich szkoły, obiekty zdrowia ale również obiekty wsparcia, aktywności i pomocy społecznej a także jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej czy obiekty sportowo-rekreacyjne. Ich odpowiednia kondycja oraz funkcjonowanie zapewnia stabilny rozwój gminy oraz wpływa na zadowolenie i poziom życia mieszkańców, umożliwiając im jednocześnie angaż w inicjatywy społeczne, co przekłada się na budowanie tożsamości i charakteru gminy.

W gminie Łabiszyn można wyróżnić następujące obiekty:

Szkoły i placówki oświatowe

- Zespół Szkół w Łabiszynie (Szkoła Podstawowa im. Powstańców Wielkopolskich) – ul. Nadnotecka 2, 89-210 Łabiszyn
- Przedszkole Miejskie w Łabiszynie – ul. Odrodzenia 2, 89-210 Łabiszyn
- Zespół Szkół w Lubostroniu (Szkoła Podstawowa i Przedszkole) – Lubostroń 13a, 89-210 Łabiszyn
- Szkoła Podstawowa w Ojrzanowie (Filia ZS w Lubostroniu) – Ojrzanowo 40, 89-210 Łabiszyn

Infrastruktura zdrowotna

- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej – Przychodnia w Łabiszynie – ul. Powstańców Wielkopolskich 17a, 89-210 Łabiszyn
- Punkt Apteczny / Apteka w Łabiszynie – ul. Powstańców Wielkopolskich 17c, 89-210 Łabiszyn

Ochotnicza Straż Pożarna (OSP)

- Ochotnicza Straż Pożarna w Łabiszynie – ul. Sienkiewicza 30, 89-210 Łabiszyn
- Ochotnicza Straż Pożarna w Lubostroniu – Lubostroń 28, 89-210 Łabiszyn
- Ochotnicza Straż Pożarna w Nowym Dębie – Nowe Dębie 18, 89-210 Łabiszyn
- Ochotnicza Straż Pożarna w Ojrzanowie – Ojrzanowo 21, 89-210 Łabiszyn

Obiekty rekreacyjno-sportowe

- Stadion Miejski w Łabiszynie (KS Łabiszynianka) – ul. Sportowa 1, 89-210 Łabiszyn
- Hala Sportowa przy Zespole Szkół w Łabiszynie – ul. Nadnotecka 2, 89-210 Łabiszyn
- Kompleks Boisk Orlik 2012 – ul. Nadnotecka 2, 89-210 Łabiszyn
- Strzelnica Miejska w Łabiszynie – ul. Żnińska, 89-210 Łabiszyn
- Przystań Kajakowa i Plaża Miejska nad Notecią – ul. Nadnotecka, 89-210 Łabiszyn

Obiekty społeczne i kulturalne

- Łabiszyński Dom Kultury – ul. Parkowa 1, 89-210 Łabiszyn
- Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy im. dr. Juliana Gerpe w Łabiszynie – ul. Parkowa 1, 89-210 Łabiszyn

- Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Łabiszynie – ul. Unii Europejskiej 3, 89-210 Łabiszyn
- Świetlica Wiejska w Załachowie – Załachowo 12, 89-210 Łabiszyn
- Świetlica Wiejska w Obórzni – Obórznia 15, 89-210 Łabiszyn

5.21.2 Infrastruktura transportowa

Gmina Łabiszyn należy do Bydgoskiego Obszaru Funkcjonalnego, stąd obejmuje ją dokument: *"Plan Zrównoważonej Mobilności Miejskiej dla Bydgoskiego Obszaru Funkcjonalnego"* który określa uwarunkowania transportowe oraz połączenia na całym obszarze funkcjonalnym ale także wskazuje na potencjalne kierunki rozwoju oraz planowane inwestycje w tym zakresie. Stawia on na rozwój mobilności poprzez modernizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych a także transportu multimodalengo na swoim obszarze za pomocą tworzenia linii autobusów między gminnych celem m.in. walki z wykluczeniem transportowym i zbliżaniem gmin do miasta Bydgoszcz.

W gminie podstawową siecią transportową jest sieć drogowa, wraz z nią istnieją jeszcze międzygminne ścieżki rowerowe. Brak jest linii kolejowych, rzeka Noteć wraz z Kanałem Noteckim Górnym stanowią odcinek Europejskiej Drogi Wodnej E70 łączącej Antwerpię z Kłajpedą. Głównym przeznaczeniem jej jest obsługa ruchu turystycznego oraz zapotrzebowania na obiekty wodne do uprawiania sportów wodnych. Prowadzone są prace nad podniesienie jej stopnia żeglowności, jednakże brak jest jeszcze konkretnie uwzględnionych działań w tym zakresie.

Układ drogowy gminy Łabiszyn opiera się na trzech kluczowych drogach wojewódzkich: DW 254 łączącej miasto z Bydgoszczą i Barcinem, DW 246 zapewniającej komunikację w relacji Szubin-Złotniki Kujawskie oraz DW 253 prowadzącej w kierunku Żnina. Uzupełnieniem tego szkieletu jest sieć dróg powiatowych (m.in. DP 1950C i DP 1951C) oraz dróg gminnych, które obsługują ruch lokalny i łączą miasto z sołectwami takimi jak Lubostroń, Ojrzanowo, Załachowo czy Władysławowo.

Realizowane oraz planowane inwestycje wpisują się w założenia Planu Zrównoważonej Mobilności Miejskiej (SUMP) Bydgoskiego Obszaru Funkcjonalnego, ze szczególnym uwzględnieniem gruntownej modernizacji DW 254 na odcinkach do Brzozy i Barcina wraz z przebudową mostów i budową rond poprawiających płynność ruchu. Działania na rzecz mobilności koncentrują się na budowie spójnej sieci tras

pieszo-rowerowych (w tym połączenia Łabiszyn-Brzoza-Bydgoszcz oraz trasy do Lubostronia), modernizacji przystanków autobusowych oraz tworzeniu lokalnych punktów przesiadkowych typu Park&Ride i Bike&Ride zwiększając stopień skomunikowania gminy z Bydgoszczą.

5.21.3 Infrastruktura techniczna

Sieci instalacji technicznych w gminie opierają się na elektroenergetyce, sieci gazowniczej, przesyłowej oraz kanalizacyjnej. Ich rozwój oraz odpowiednie utrzymanie stanowią priorytet dla gminy celem podtrzymania oraz zapewnienia wzrostu jakości usług i życia mieszkańców i tworzenia potencjału pod inwestycje (np. z zakresu odnawialnych źródeł energii).

Sieci elektroenergetyczne, gazownicze i przesyłowe

Zasilanie w energię elektryczną opiera się na sieci średniego (15 kV) i niskiego napięcia operowanej przez Enea Operator, zasilanej ze stacji elektroenergetycznych GPZ zlokalizowanych w sąsiednich węzłach (m.in. Szubin i Brzoza). System gazowniczy charakteryzuje się nierównomiernym stopniem gazyfikacji – miasto Łabiszyn oraz część obszarów przyległych są podłączone do sieci gazu ziemnego dystrybuowanego przez Polską Spółkę Gazownictwa (PSG), podczas gdy obszary wiejskie polegają głównie na gazie płynnym (LPG) lub paliwach stałych. Przez teren gminy przebiegają ponadto napowietrzne magistrale przesyłowe wysokich napięć oraz korytarze przesyłu paliw.

Zgodnie z założeniami zawartymi w "*Założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Łabiszyn"*, planowane działania obejmują modernizację stacji transformatorowych i linii SN/NN w celu zwiększenia elastyczności sieci, sukcesywną rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia na obszarach o zwartej zabudowie mieszkaniowej oraz dostosowanie infrastruktury energetycznej do przyjęcia rosnącej liczby mikroinstalacji chociażby z zakresu OZE.

Gmina Łabiszyn swój potencjał z zakresu rozwoju instalacji OZE opiera na dynamicznie rozwijających się instalacjach fotowoltaicznych, zarówno mikroinstalacjach prosumenckich na dachach budynków prywatnych i użyteczności publicznej, jak i wielkopowierzchniowych farmach słonecznych a także coraz częstszy w domach prywatnych pompach ciepła wypierających wysokoemisyjne źródła energii.

Gmina Łabiszyn dysponuje sprzyjającymi warunkami do rozwoju energetyki wodnej dzięki rozbudowanemu systemowi śluz, jazów i stopni wodnych na Noteci oraz Górnym Kanale Noteckim. Potencjał ten został już jednak w dużej mierze zagospodarowany. Obecnie na obszarze gminy funkcjonują trzy małe elektrownie wodne (MEW) o łącznej mocy 0,385 MW:

- MEW Łabiszyn – moc: 160 kW (lokalizacja: stopień wodny w Łabiszynie, 116,08 km drogi wodnej Warta-Kanał Bydgoski),
- MEW Frydrychowo – moc: 150 kW (lokalizacja: stopień wodny we Frydrychowie, 125,09 km drogi wodnej Warta-Kanał Bydgoski),
- MEW Antoniewo – moc: 75 kW (lokalizacja: stopień wodny w Antoniewie, 121,78 km drogi wodnej Warta-Kanał Bydgoski).

Założenia planu ogólnego a także jego charakter pozwalają na nowe inwestycje zakresu sieci przesyłowych oraz OZE. Należy mieć na uwadze, że plan ogólny nie wyznacza konkretnych warunków technicznych potrzebnych do realizacji takich przedsięwzięć. Tak owe są wyznaczane poprzez przepisy odrębne ustalając konkretne wytyczne dotyczące odległości od zabudowy czy ewentualnego oddziaływania na środowisko.

Gospodarka wodno-kanalizacyjna i aglomeracja kanalizacyjna

Podstawą systemu jest aglomeracja kanalizacyjna Łabiszyn powołana uchwałą nr XIX/147/20 Rady Miejskiej w Łabiszynie w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Łabiszyn, obejmująca miasto Łabiszyn oraz wyznaczone, przyległe miejscowości o zwartej zabudowie, których ścieki odprowadzane są do centralnej, mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Łabiszynie. Na obszarach wiejskich o rozproszonej zabudowie (poza granicami aglomeracji) odprowadzanie ścieków odbywa się głównie do zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków (POŚ).

System dystrybucji składa się z sieci przewodów rozdzielczych, magistralnych oraz przyłączy domowych. Stopień skanalizowania i zwodociągowania gminy stale rośnie w wyniku realizacji inwestycji samorządowych oraz rozbudowy infrastruktury na terenach nowo powstającego budownictwa mieszkaniowego. Zasilany jest on poprzez 3 stacje uzdatniania wody znajdujące się w miejscowościach: Łabiszyn, Jabłówek i Nowe Dąbie.

Inwestycje z zakresu gospodarki wodno-kanalizacyjnej wymagają każdorazowego sprawdzenia warunków zarówno środowiskowych jak i planistycznych w celu unikania konfliktów przestrzennych w tym zakresie. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają istniejącą infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, poprzez dostosowywania parametrów stref do potrzeb konkretnych budowli.

5.22 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego został przyjęty uchwałą nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego.

Audyt krajobrazowy składa się m.in. ze zdelimitowanych krajobrazów wyznaczonych dla obszaru całego województwa. Celem ich opracowania jest ustalenie spójnych warunków i rekomendacji dotyczących użytkowania terenu, tworzenia zabudowy, kształtowania tego obszaru w ramach ładu przestrzennego oraz estetyki całego obszaru.

Na podstawie rozporządzenia rady ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych wyznaczono 28 krajobrazów które w głównej mierze prezentują typy rolnicze, mozaikowe, wiejskie oraz leśne.

Dla 5 z wyznaczonych krajobrazów stworzono rekomendacje dotyczące właśnie tych kwestii, w szczególności dot. zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego na poziomie gminnym rekomendacje skupiają się na ścisłej ochronie wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, nakazując m.in. nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne, unikanie wprowadzania zabudowy w sąsiedztwie cennych rezerwatów przyrody i wzdłuż kluczowych cieków oraz wyznaczanie stref buforowych. Dokument zaleca ograniczenie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach istniejących jednostek osadniczych, zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej adekwatnego do danej struktury, a także dbanie o osie widokowe i przedpola ekspozycji obiektów zabytkowych. Ponadto rekomendacje kładą nacisk na ochronę naturalnych zbiorników wodnych, bagien i mokradeł w celu utrzymania retencji, pozostawianie śródpolnych oczek wodnych i kęp drzew w stanie niezmienionym, stosowanie stonowanej,

naturalnej kolorystyki i materiałów wykończeniowych nowej zabudowy oraz wdrażanie działań przeciwerozyjnych na obszarach zagrożonych.

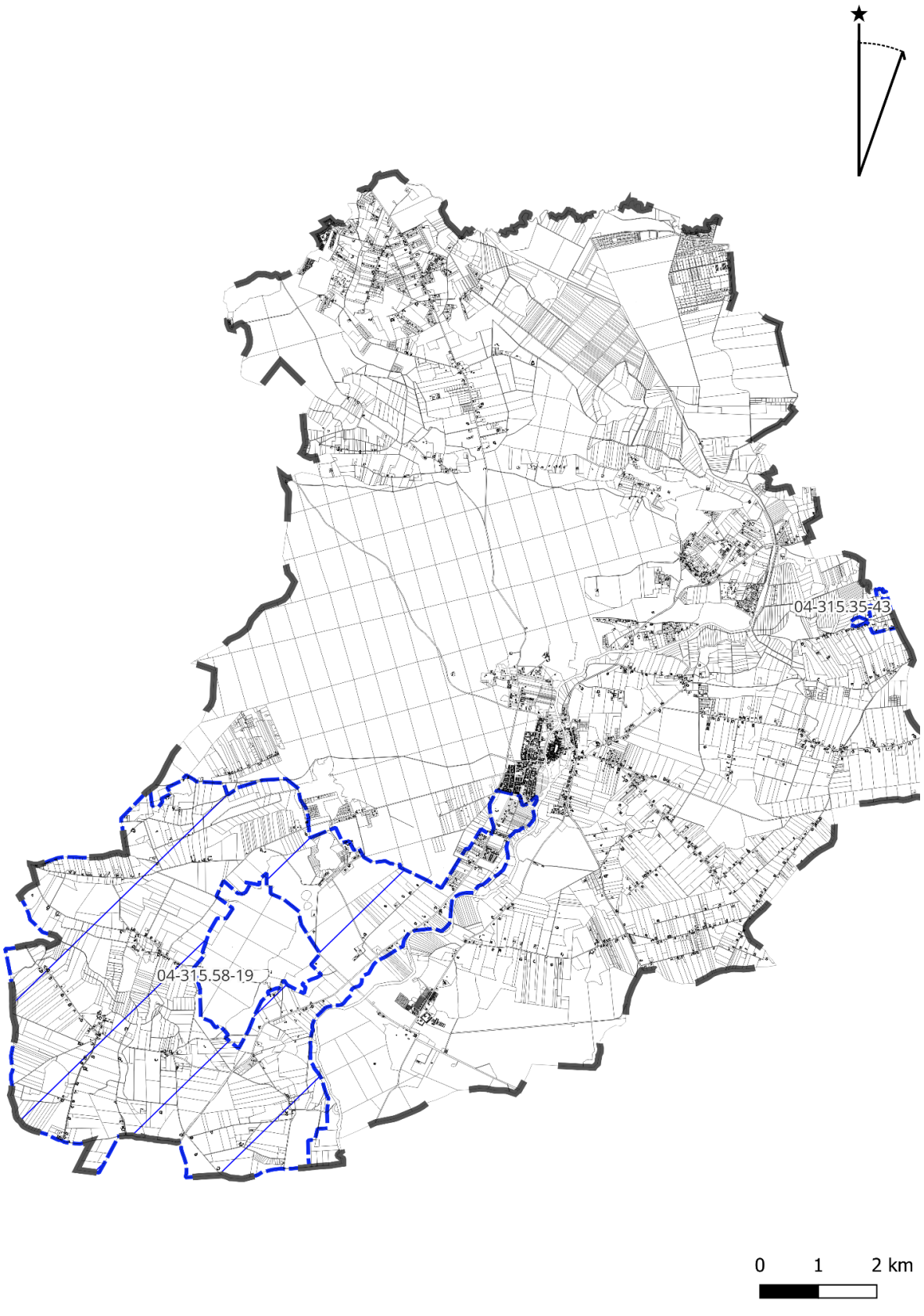
W gminie Łabiszyn wyznaczono również krajobrazy priorytetowe. Krajobraz priorytetowy, zgodnie z definicją ustawową, stanowi obszar szczególnie cenny z punktu widzenia wartości przyrodniczych, kulturowych, historycznych, estetycznych lub widokowych i jako taki wymaga zachowania bądź określenia zasad jego zagospodarowania. W granicach krajobrazu priorytetowego gmina jak i każdy inny inwestor, ma obowiązek stosować się do wytycznych przedstawionych w karcie krajobrazowej.

Tab. Rekomendacje dotyczące krajobrazów priorytetowych w gminie Łabiszyn

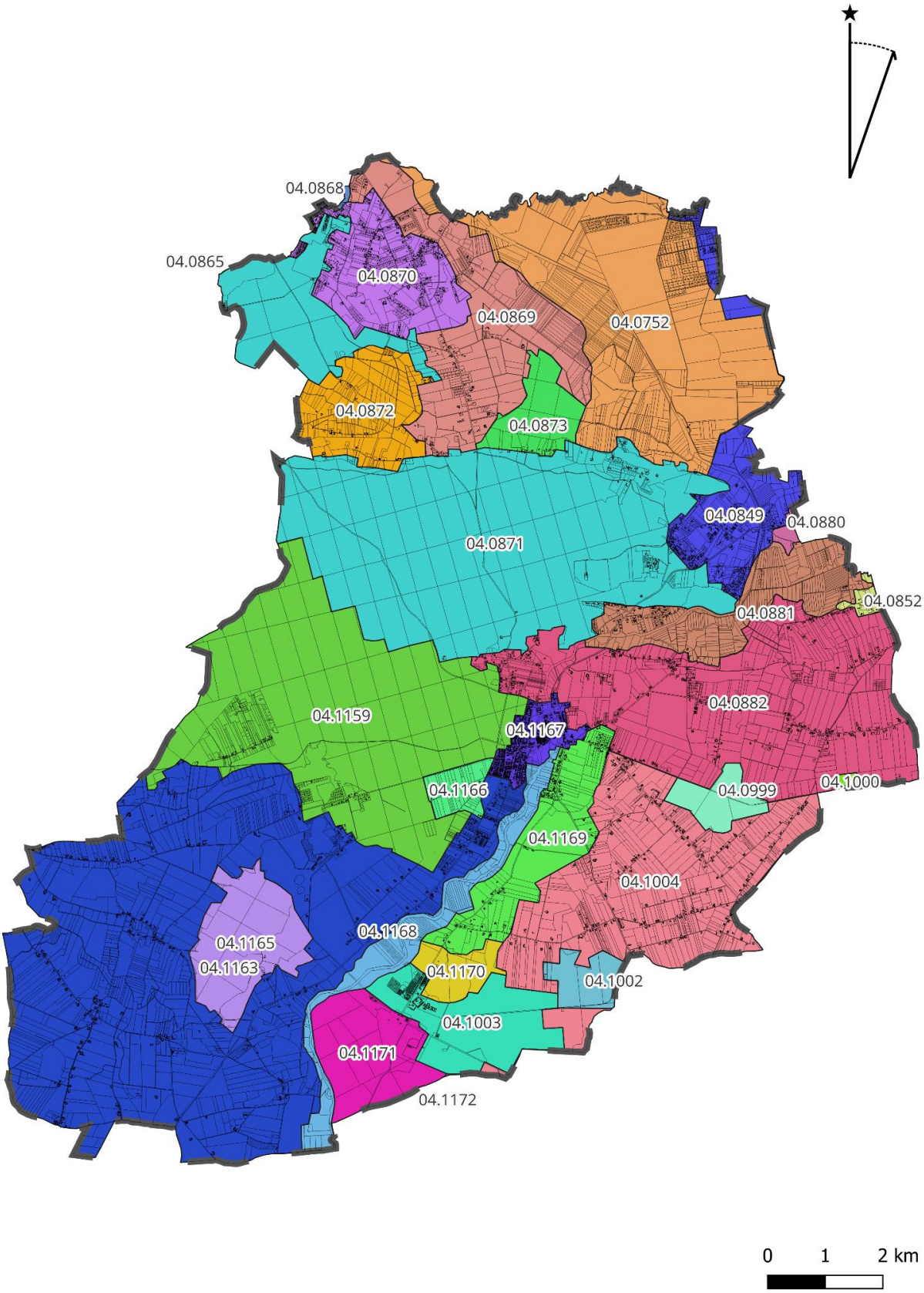
Kod krajobrazu	Zalecenia i rekomendacje
04-315.35-43	● Niewprowadzanie nowej zabudowy niezwiązanej z funkcją Muzeum na obszarze i w bezpośrednim otoczeniu DAG Fabrik Bromberg Exploseum w Bydgoszczy ● Stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego, takich jak drewno, kamień, cegła, ● Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych ● Wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż szlaków komunikacyjnych lub w otoczeniu zakładów przemysłowych. W przypadku zastosowania ekranów akustycznych zaleca się stosowanie przezroczystych paneli.
04-315.58-19	● Nielokalizowanie nowej zabudowy i sieci infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie w otoczeniu Jeziora Biskupińskiego. Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych. Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych. ● Na terenach przeznaczanych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu. ● Stosowanie w obrębie danego zespołu

	zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków ● Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu. ● Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych. ● Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej. ● Utrzymanie widoku przedpola ekspozycji na ruiny zamku w Wenecji od strony zachodniej poprzez nielokalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie. Utrzymanie widoku przedpola ekspozycji na ruiny zamku w Wenecji poprzez prawidłowe formowanie zieleni. Utrzymanie widoku przedpola ekspozycji na rezerwat archeologiczny w Biskupinie od strony północnej i zachodniej poprzez nielokalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie. 1 Utrzymanie otwarcia widokowego z punktu widokowego taras widokowy Leszka Białego w Gąsawie od strony zachodniej i północno-zachodniej poprzez prawidłowe formowanie zieleni wysokiej. Niewprowadzanie w obszarze widzenia z punktu widokowego taras widokowy Leszka Białego w Gąsawie od strony zachodniej i północno-zachodniej zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Źródło Opracowanie własne na podstawie:https://biuro-planowania.pl/35/audyt-krajobrazowy (data dostępu: 12.10.2026



Ryc. 11 Zdelimitowane krajobrazy priorytetowe z audytu krajobrazowego województwa kujawsko-pomorskiego w gminie Łabiszyn. Źródło Opracowanie własne na podstawie:https://biuro-planowania.pl/35/audyt-krajobrazowy (data dostępu: 12.10.2026



Ryc. 12 Zdelimitowane krajobrazy z audytu krajobrazowego województwa kujawsko-pomorskiego w gminie Łabiszyn. Źródło Opracowanie własne na podstawie:https://biuro-planowania.pl/35/audyt-krajobrazowy (data dostępu:12.10.2026)

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają te rekomendacje poprzez ograniczanie powstawania nowej niekontrolowanej zabudowy i ujednolicanie jej charakteru oraz estetyzację przestrzenii. W tym celu strefy są dopasowane do charakterystyki istniejącej zabudowy powielając jej aktualne parametry techniczne.

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

Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzane w oparciu o wymagania określone w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, stanowi samodzielny dokument planistyczny, który towarzyszy procesowi tworzenia i aktualizacji dokumentów dotyczących zagospodarowania przestrzennego. Głównym zadaniem tego opracowania jest kompleksowe rozpoznanie środowiskowych uwarunkowań funkcjonalnych, które determinują kierunki dalszego rozwoju gminy. W szczególności chodzi o uchwycenie powiązań pomiędzy elementami przyrodniczymi a planowaniem przestrzennym, tak aby przyszłe działania inwestycyjne i urbanistyczne były zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Dokument ekofizjograficzny obejmuje przede wszystkim:

- analizę aktualnego stanu środowiska, z uwzględnieniem kluczowych komponentów, takich jak wody powierzchniowe i podziemne, gleby, szata roślinna, fauny oraz istniejących form ochrony przyrody,
- identyfikację problemów i barier środowiskowych, które mogą ograniczać lub warunkować rozwój przestrzenny,
- określenie predyspozycji i potencjałów danego obszaru do różnych form użytkowania terenu,
- wskazanie koniecznych działań ochronnych i naprawczych, mających na celu zachowanie walorów przyrodniczych i poprawę jakości środowiska.

5.24 Zapotrzebowania na nową zabudowę

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM0}{P20}$$

gdzie:

- ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,
- PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
- P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

1. Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M20

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy a następnie powiększono ją o 5%.

Na podstawie prognozy demograficznej przyjęto, że liczba mieszkańców gminy w 2045 r. wyniesie 10 515 osób. Uwzględniając wymagane zwiększenie prognozowanej liczby mieszkańców o 5%, wartość M20 przyjęto na poziomie:

$$M20 = 11\,040{,}75$$

2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM0 zgodnie z danymi z GUS (na rok 2025) wynosi:

$$PUM0 = 326\,532\ m^2$$

3. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

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

gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2025) wynosi 30,6 $\frac{m2}{os.}$

P_{-10} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu sprzed 1- lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 23,8 $\frac{m2}{os.}$ (rok 2015)

$$P_{20} = 3P_0 – 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 \times 30{,}6 \frac{m2}{os.} - 2 \times 23{,}8 \frac{m2}{os.} = 44{,}2 \frac{m2}{os.}$$

$$P_{20} = 44{,}2 \frac{m2}{os.}$$

Uwzględniając powyższe dane, zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi:

$$ZAP = M_{20} – \frac{PUM0}{P20}$$

$$ZAP = 11\,040{,}75 - \frac{326\,532\ m2}{44{,}2 \frac{m2}{os.}} = 3\,653{,}14$$