Wójt Gminy Bytoń

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY BYTOŃ

Bytoń, 2026

Spis treści

I. WPROWADZENIE ... 3

II. STREFY PLANISTYCZNE ... 3

1) Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym ... 3

2) przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym ... 5

III. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) ... 10

IV. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ ... 11

V. CHŁONNOŚC TERENÓW NIEZABUDOWANYCH ... 12

VI. UWARUNKOWOWNIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ... 16

1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego: ... 16

2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa: ... 17

3) znajdujące się na obszarze gminy: ... 18

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny: ... 18

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału: ... 18

c) obszary gruntów zmeliorowanych: ... 19

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy: ... 19

e) strefy ochronne ujęć wody: ... 19

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych: ... 19

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi: ... 19

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji: ... 20

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej: ... 20

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej: ... 20

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne: ... 20

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne: ... 20

m) obszary ograniczonego użytkowania: ... 21

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji: ... 21

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji: ... 21

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją: ... 21

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne: ... 21

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej: ... 22

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego: ... 22

4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu: 22

5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe: 25

6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska: 25

I. WPROWADZENIE

Projekt planu ogólnego gminy Bytoń sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr V/26/24 Rady Gminy Bytoń z dnia 25 września 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Bytoń.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego wynika z obowiązku, który nakłada art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.). Zapisy planu ogólnego będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ww. dokumenty stanowią natomiast podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Bytoń. Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.). Uwzględniono również Rozporządzenie 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 wytyczne wynikające z 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).

Zgodnie z art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z poźn.zm.) wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Niniejsze uzasadnienie stanowi część tekstową, w której zostały wyjaśnione przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Część graficzna stanowi załączniki do części tekstowej.

W planie ogólnym gminy Bytoń nie ustala się obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

II. STREFY PLANISTYCZNE

1) Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

Na terenie gminy Bytoń wyznaczono następujące strefy planistyczne:

1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

W granicach gminy wyznaczono strefę planistyczną przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Obszar ten stanowi teren będący własnością gminy, co umożliwia prowadzenie świadomej i długofalowej polityki przestrzennej oraz efektywne zarządzanie procesami inwestycyjnymi. Wyznaczona strefa stanowi rezerwę terenową dla realizacji przyszłych inwestycji mieszkaniowych, odpowiadających na potrzeby rozwoju demograficznego i społecznego gminy. Jednocześnie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej w jednym, jasno określonym obszarze pozwala na zachowanie ładu przestrzennego oraz spójności funkcjonalnej pozostałych terenów gminy.

2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wyznaczona w Planie ogólnym gminy Bytoń obejmuje głównie istniejącą zabudowę mieszkaniową. Do wyznaczenia tej strefy wzięto pod uwagę złożone wnioski oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Z uwagi na położenie gminy wśród jezior oraz lasów dopuszcza się w profilu dodatkowym teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Do wyznaczonej strefy włączono także usługi podstawowe występujące na danych terenach.

3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową obejmuje przede wszystkim istniejące siedliska rolnicze oraz tereny potencjalne do ich rozwoju. Gmina zdecydowanie ma rolniczy charakter, co znajduje odzwierciedlenie w strukturze użytkowania gruntów oraz dominacji gospodarstw rolnych w jej przestrzeni. W procesie wyznaczania strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową istotne było uwzględnienie ochrony gruntów rolnych o wysokiej klasie bonitacyjnej. Wprowadzono więc odpowiednie parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów, aby sprzyjać rozwojowi tej strefy.

4) SU – strefa usługowa

Strefy usługowe (SU) wyznaczone w Planie ogólnym obejmują istniejące kompleksy usługowe, w tym m. in. Zespół Szkolno-Przedszkolny w Morzycach oraz w Witowie Bytoń (24SU), Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Bytoniu, Wiejskie Centrum Kultury i Bibliotekę Publiczną w Bytoniu (20SU), a także Parafię pw. św. Andrzeja Apostoła w Witowie (2SU). Rozmieszczenie stref usługowych zostało zaplanowane w sposób zapewniający ich dobrą dostępność komunikacyjną oraz minimalizujący potencjalne konflikty przestrzenne i uciążliwości dla terenów zabudowy mieszkaniowej. Strefy te pełnią istotną rolę w zapewnieniu mieszkańcom dostępu do podstawowych usług publicznych i społecznych.

5) SP – strefa gospodarcza

Strefa gospodarcza (SP) obejmuje obszary istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej i obiektów magazynowo-składowych. Strefy gospodarcze zlokalizowane są przede wszystkim w centralnej części gminy.

6) SR – strefa produkcji rolniczej

Strefa produkcji rolniczej (SR) w planie ogólnym wyznaczono w celu ochrony i racjonalnego wykorzystania terenów o wysokiej przydatności rolniczej. Strefa produkcji rolniczej dominuje na terenie gminy, ma ona zapewnić ciągłość prowadzenia działalności rolniczej.

7) SI – strefa infrastrukturalna

Strefa infrastrukturalna (SI) obejmuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), oczyszczalnię ścieków, ujęcia wód ze stacjami uzdatniania oraz przepompownie.

8) SN – strefa zieleni i rekreacji

Strefa zieleni i rekreacji (SN) obejmuje tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną oraz przestrzenie służące wypoczynkowi i rekreacji. Jej wyznaczenie zapewnia dostęp mieszkańców do terenów zielonych i walorów krajobrazowych. Strefy te określone zostały głównie wzdłuż jeziora Głuszyńskiego i Świesz, w południowej i zachodniej części gminy, z uwagi na ochronę zasobów przyrodniczych oraz zachowanie naturalnych ekosystemów wodnych, a także obejmują parki dworskie w Niegibalicach i Świeszu jako elementy historycznej zieleni urządzonej.

9) SC – strefa cmentarzy

Strefa cmentarzy (SC) obejmuje istniejące tereny cmentarzy, w tym m. in. cmentarz rzymskokatolicki w Bytoniu, cmentarz parafialny w Witowie oraz cmentarz ewangelicki w Ludwikowie. Lokalizacja tej strefy uwzględnia wymagania środowiskowe oraz konieczność zachowania odpowiednich odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej.

10) SG – strefa górnictwa

Strefę górnictwa (SG) wyznaczono na podstawie występowania udokumentowanych złóż kopalin piasków i żwirów oraz istniejącą i planowaną działalnością wydobywczą. Wyznaczenie strefy umożliwia racjonalne wykorzystywanie zasobów naturalnych, przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska oraz ograniczenia konfliktów przestrzennych.

11) SO – strefa otwarta

Strefa otwarta (SO) została wyznaczona aby chronić tereny niezabudowane pełniące istotne funkcje przyrodnicze oraz krajobrazowe. W planie ogólnym tereny te uwzględniają obszary lasów, Obszary Chronionego Krajobrazu oraz tereny zalewowe.

12) SK – strefa komunikacyjna

Strefa komunikacyjna (SK) obejmuje wyłącznie drogę wojewódzką nr 262. Pozostałe drogi powiatowe i gminne występujące na terenie gminy posiadają klasę dróg lokalnych, dlatego nie zostały włączone do strefy komunikacyjnej. Zostały ujęte w poszczególnych strefach jako tereny komunikacji.

Wyznaczając strefy planistyczne, uwzględniono istniejące oraz planowane zagospodarowanie terenu, uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, a także wnioski instytucji i organów administracji rządowej.

2) przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

W panie ogólnym Gminy Bytoń sporządzonym na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczono gminne standardy urbanistyczne, które zawierają katalog stref planistycznych. Dla każdej ze stref określono profil funkcjonalny oraz podstawowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W szczególności ustalono takie parametry jak maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Przy ich określaniu ograniczono się wyłącznie do zakresu wymaganego przepisami, nie wprowadzając rozwiązań o charakterze fakultatywnym.

Zakres obligatoryjnych ustaleń różni się w zależności od typu strefy planistycznej. Mając na względzie lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy Bytoń, dla wszystkich stref określono zakres profilu dodatkowego. Dla stref od 1 do 6 ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy.

Dla stref zieleni i rekreacji, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy. Dla strefy infrastrukturalnej oraz strefy cmentarzy określono wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Jednocześnie dla wszystkich stref, z wyjątkiem strefy górnictwa, strefy otwartej oraz strefy komunikacyjnej, ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszy niż określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758). Dodatkowo odstąpiono od ustalenia parametrów urbanistycznych dla strefy górnictwa, strefy otwartej oraz strefy komunikacyjnej.

Poniższa tabela przedstawia gminne standardy urbanistyczne.

Symbol	Nazwa	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Profil funkcjonalny dodatkowy wyjątki	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	-	1	12	70%	30%
SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej bez stref oznaczonych symbolem 17SJ, 106SJ, 127SJ, 128SJ	0,8	10	70%	30%
SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudowa zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	0,8	15	60%	30%
SU	Strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	zieleni naturalnej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej dla stref oznaczonych symbolem: 1SU, 3SU, 4SU, 6SU, 7SU, 8SU, 9SU, 10SU, 11SU, 13SU, 14SU, 15SU, 16SU, 17SU, 18SU, 19SU, 21SU, 22SU, 23SU, 24SU, 25SU, 26SU, 27SU, 28SU, 29SU teren lasu, teren wód dla stref oznaczonych symbolem: 1SU, 2SU, 3SU, 4SU, 6SU, 7SU, 8SU, 9SU, 10SU, 11SU, 12SU, 13SU, 14SU, 15SU, 16SU, 17SU, 18SU, 19SU, 21SU, 22SU, 23SU, 24SU, 25SU, 26SU, 27SU, 28SU, 29SU	2	15 – dla stref oznaczonych symbolem: 1SU, 2SU, 3SU, 4SU, 6SU, 7SU, 8SU, 9SU, 10SU, 11SU, 12SU, 13SU, 14SU, 15SU, 16SU, 17SU, 18SU, 19SU, 20SU, 21SU, 22SU, 23SU, 24SU, 25SU, 26SU, 27SU, 28SU, 29SU 12 - dla strefy oznaczonej symbolem 5SU	50% dla stref oznaczonych symbolem 2SU, 5SU, 20SU 70% dla stref oznaczonych symbolem: 1SU, 3SU, 4SU, 6SU, 7SU, 8SU, 9SU, 10SU, 11SU, 12SU, 13SU, 14SU, 15SU, 16SU, 17SU, 18SU, 19SU, 21SU, 22SU, 23SU, 24SU, 25SU, 26SU, 27SU, 28SU, 29SU	30% dla stref oznaczonych symbolem: 1SU, 3SU, 4SU, 6SU, 7SU, 8SU, 9SU, 10SU, 11SU, 12SU, 13SU, 14SU, 15SU, 16SU, 17SU, 18SU, 19SU, 21SU, 22SU, 23SU, 24SU, 25SU, 26SU, 27SU, 28SU, 29SU 40% dla strefy oznaczonej symbolem 5SU 45% dla strefy oznaczonej symbolem 2SU 50% dla strefy oznaczonej symbolem 20SU
SP	Strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	0,6 dla stref oznaczonych symbolem: 11SP, 12SP; 2 dla stref oznaczonych symbolem: 1SP-10SP	10 dla stref oznaczonych symbolem: 11SP, 12SP; 15 dla stref oznaczonych symbolem: 1SP-8SP 30 dla stref oznaczonych symbolem: 9SP, 10SP	30% dla stref oznaczonych symbolem: 11SP, 12SP; 70% dla stref oznaczonych symbolem: 9SP, 10SP 80% dla stref oznaczonych symbolem: 1SP-8SP	20% dla stref oznaczonych symbolem: 1SP-10SP; 30% dla stref oznaczonych symbolem: 11SP, 12SP

SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	1	15	70%	30%
SI	Strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-	20%
SN	Strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	teren usług sportu i rekreacji, terenu usług kultury i rozrywki, terenu usług gastronomii, terenu usług turystyki, terenu usług nauki, terenu usług edukacji, terenu usług zdrowia i pomocy społecznej dla stref oznaczonych symbolem: 1SN-14SN, 17SN, 18SN, 19SN terenu usług handlu detalicznego bez 1SN-10SN, 12SN-14SN, 17SN, 18SN, 19SN	Nie określono dla stref: 2SN, 9SN, 10SN, 11SN, 12SN, 13SN, 14SN, 15SN, 16SN, 17SN, 18SN, 19SN 0 dla stref: 1SN, 3SN, 4SN, 5SN, 6SN, 7SN, 8SN	Nie określono dla stref: 2SN, 9SN, 10SN, 11SN, 12SN, 13SN, 14SN, 15SN, 16SN, 17SN, 18SN, 19SN 0 dla stref: 1SN, 3SN, 4SN, 5SN, 6SN, 7SN, 8SN	Nie określono dla stref: 2SN, 9SN, 10SN, 11SN, 12SN, 13SN14SN, 15SN, 16SN, 17SN, 18SN, 19SN 0 dla stref: 1SN, 3SN, 4SN, 5SN, 6SN, 7SN, 8SN	50% dla strefy oznaczonej symbolem 1SN-10SN, 12SN-13SN, 17SN 70% dla strefy oznaczonej symbolem 14SN, 16SN, 18SN, 19SN 80% dla strefy oznaczonej symbolem 11SN 98% dla strefy oznaczonej symbolem 15SN
SC	Strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren usług handlu detalicznego dla stref oznaczonych symbolem: 1SC, 4SC, 5SC	-	-	-	30% dla stref oznaczonych symbolem: 1SC, 3SC, 4SC, 5SC 70% dla strefy oznaczonej symbolem 2SC 80% dla stref oznaczonych symbolem: 3SC, 6SC
SG	Strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-	-
SO	Strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		dodatkowo z dopuszczeniem: terenu zieleni urządzonej dla strefy: 1SO-7SO, 9SO-26SO, 28SO-53SO, 55SO-56SO, 58SO-77SO dodatkowo z dopuszczeniem: terenu elektrowni wodnej dla strefy: 1SO terenu elektrowni słonecznej dla stref: 2SO-7SO, 9SO-26SO, 30SO-41SO, 43SO-53SO, 55SO, 56SO, 58SO-61SO, 64SO-66SO, 69SO-77SO terenu biogazowni dla stref: 2SO-7SO, 9SO-26SO, 30SO--41SO, 43SO-53SO, 55SO, 56SO, 58SO-61SO, 65SO-67SO, 69SO-77SO	-	-	-	-
SK	Strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-	-

		kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						

III. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

Na terenie gminy Bytoń obowiązuje 1 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Proces inwestycyjny na obszarach poza obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego opiera się na wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Ze względu, iż powierzchnia obowiązującego planu miejscowego wynosi ok. 320,20 ha co stanowi jedynie 4% powierzchni gminy zasadne jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy aby umożliwić mieszkańcom gminy oraz inwestorom dalszy proces inwestycyjny w oparciu o plan ogólny gminy Bytoń.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z ww. ustaleniami rozporządzenia wynosi 1 113 636m^2.

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$Pp=25\%*(Pb-Pu)$$

gdzie:

Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\%* (3\ 620\ 660\ m^2 – 1\ 113\ 636\ m^2) = 626\ 756\ m^2$$

Istnieje możliwość rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy o 626 756 m^2. Rozszerzenia dokonano z uwzględnieniem złożonych wniosków do procedury planistycznej oraz dotychczasowych ustaleń planistycznych. Przy wyznaczaniu obszarów rozwoju uwzględniono również występowanie użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych (klasy I–III), przy czym ich przeznaczenie pod zabudowę ograniczono do odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej. Ponadto wzięto pod uwagę występowanie obszarów chronionych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obowiązującą politykę przestrzenną gminy. Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy został dostosowany do granic działek ewidencyjnych lub części działek tak aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy. Nie rozszerzano terenów OUZ na obecnie zagospodarowane tereny, jako iż zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt 2 u.p.z.p. dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego.

Powierzchnia całkowita obszarów uzupełnienia zabudowy OUZ wyznaczona w Planie ogólnym gminy Bytoń wynosi zatem 1546249 m^2.

IV. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem

$$\mathbf{ZAP = M_{20} – PUM_0 / P_{20}}$$

gdzie:
ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P_{20}

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

WARIANT 1
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

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

gdzie:
P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 30,1 m^2/os. – najnowsze dane
P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 25,1 m^2/os (rok 2014)

Tym samym:

P_{20}=3*30,1 m^2-2*25,1 m^2 P_{20}= 90,3 m^2-50,2 m^2=40,1 m^2

WARIANT 2
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

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

gdzie:
P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 30,1 m^2/os. – najnowsze dane
P_{-20} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 23,3 m^2/os (rok 2004)

Tym samym:

P_{20}=2*30,1 m^2-23,3 m^2 P_{20}= 60,2 m^2 -23,3 m^2 =36,9 m^2

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczoną według wariantu 1 czyli 40,1 m^2/os.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

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

Prognozowana liczba ludności w gminie Bytoń
obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r. - 2044 r.)

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
liczba ludności	3 261	3 222	3 183	3 151	3 118	3 093	3 065	3 028	2 985	2 944	2 901
rok	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
liczba ludności	2 868	2 822	2 791	2 758	2 719	2 685	2 640	2 601	2 563	2 529	

źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Bytoń prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

Prognoza ludności w 2044 = 2 529
2 529 -100% x – 5% x ≈ 126

M_{20}= 2 529 + 126 = 2 655

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0 zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 98 083 m^2

PUM_0 = 98 083 m^2

ZAP = 2 655 – $\frac{98\,083\mathrm{m2}}{40{,}1m2}$ = 2 655 – 2 446 = 209

Zgodnie z §3 ust. 9. 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. 2023 poz. 2758) w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż: 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500. Z uwagi, że gminę Bytoń na koniec 2024 r. zamieszkiwało 3 259 mieszkańców, przyjęto zapotrzebowanie 500.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie, wobec tego suma chłonności terenów niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym gminy Bytoń powinna zawierać się pomiędzy wartościami:

350 a 650 osób

V. CHŁONNOŚC TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Zgodnie z rozporządzeniem 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, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13 b. Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wykorzystano dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

W pierwszej kolejności dokonano analizy terenów niezabudowanych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczonych pod realizację funkcji mieszkaniowej oraz luk w istniejącej zabudowie.

Na terenie gminy Bytoń obowiązuje 1 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXIX/163/98 Rady Gminy Bytoń z dnia 20 maja 1998r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bytoń dotycząca:

1. aktualizacji zagospodarowania przestrzennego w obrębie jeziora Głuszyńskiego we wsiach: GŁUSZYN, BUDZISŁAW, STEFANOWO, POTOŁÓWEK,
2.warianotwej lokalizacji gminnego wysypiska odpadów komunalnych we wsiach WANDYNOWO i CZARNOCICE
3.zmian zapisu odnośnie terenów rolnych w obszarze całej gminy.

Do obliczeń wybrano działki niezbudowane przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z dalszych analiz zostały odrzucone działki o niekorzystnej geometrii lub niewystarczającej powierzchni, ograniczającej możliwość ich zagospodarowania. Po określeniu obszarów, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są przewidziane pod funkcje mieszkaniowe, lecz dotychczas nie zostały zabudowane, oraz tzw. luk w istniejącej zabudowie, stwierdzono, że łączna powierzchnia tych terenów w gminie Bytoń wynosi 31 545 m^2. Intensywność zabudowy została określona na podstawie analizy porównawczej próby badawczej, obejmującej wybrane, reprezentatywne działki z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Do badania przyjęto tzw. klasyczne nieruchomości porównawcze, charakteryzujące się typowymi parametrami zabudowy. W wyniku badania średnia intensywność zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniosła 0,22. Mając na uwadze, iż badanie zostało przeprowadzone na próbie reprezentatywnej, zdecydowano się na uśrednienie i zaokrąglenie uzyskanej wartości. Do dalszych analiz przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy równy 0,3. Udział powierzchni użytkowej mieszkalnej stanowić będzie 70% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Przyjęto powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 900 m^2. W celu uzyskania wartości chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażonej w liczbie mieszkańców w obliczeniach uwzględniono dane GUS dot.

średniej liczby osób przypadających na jedno mieszkanie w gminie Bytoń. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024r.) średnio 3,10 osoby.

Analiza chłonności dla terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Teren	Powierzchnia terenu	Intensywność zabudowy	Udział funkcji mieszkaniowej	Średnia powierzchnia działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	31 545 m^2	0,3	0,7	900 m^2	7
Liczba mieszkańców – liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gospodarstwa domowego					22 os.

Suma chłonności wyrażona w liczbie osób: 22 **osób.**

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, zlokalizowanych poza obszarami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczających funkcję mieszkaniową

W drugiej kolejności dokonano analizy dla terenów niezabudowanych, stanowiących luki w istniejącej zabudowie i zlokalizowanych w granicach obszarów przewidzianych pod uzupełnienie zabudowy.

Do obliczeń wybrano działki niezbudowane znajdujące się poza obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na których można lokalizować zabudowę mieszkaniową. Z dalszych analiz zostały odrzucone działki o niekorzystnej geometrii lub niewystarczającej powierzchni, ograniczającej możliwość ich zagospodarowania. Obszary uzupełnienia zabudowy, zlokalizowane poza granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczające funkcję mieszkaniową, stanowiące tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, zajmują powierzchnię 323 554m^2. W strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) znajduje się 306 344 m^2 natomiast w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) 17 210 m^2. Intensywność zabudowy została określona na podstawie analizy porównawczej próby badawczej, obejmującej wybrane, reprezentatywne działki z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudową zagrodową. Do badania przyjęto tzw. klasyczne nieruchomości porównawcze, charakteryzujące się typowymi parametrami zabudowy. W wyniku badania średnia intensywność zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniosła 0,22, natomiast dla zabudowy zagrodowej 0,25. Mając na uwadze, iż badanie zostało przeprowadzone na próbie reprezentatywnej, zdecydowano się na uśrednienie i zaokrąglenie uzyskanych wartości. Do dalszych analiz przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy równy 0,3 dla obu form zabudowy. Udział powierzchni użytkowej mieszkalnej stanowić będzie 70% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w przypadku strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i 80% w przypadku strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Przyjęto powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 900 m^2 oraz o funkcji zagrodowej – 2 000 m^2. W celu uzyskania wartości chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażonej w liczbie mieszkańców w obliczeniach uwzględniono dane GUS dot. średniej liczby osób przypadających na jedno mieszkanie w gminie Bytoń. Dla obu analizowanych stref

założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024r.) średnio 3,10 osoby.

Analiza chłonności dla terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w granicach obszarów przewidzianych pod uzupełnienie zabudowy.

Teren	Powierzchnia terenu	Intensywność zabudowy	Udział funkcji mieszkaniowej	Średnia powierzchnia działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	306 344m^2	0,3	0,7	900 m^2	71
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	17 210m^2	0,3	0,8	2 000 m^2	2
Liczba mieszkańców – liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gospodarstwa domowego					226 os.

Suma chłonności wyrażona w liczbie osób: 226

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach nieobjętych obszarem uzupełnienia zabudowy, zlokalizowanych poza obszarami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczających funkcję mieszkaniową

W trzeciej kolejności dokonano analizy dla terenów niezabudowanych, stanowiących luki w istniejącej zabudowie i zlokalizowanych poza granicami obszarów przewidzianych pod uzupełnienie zabudowy. Obszary dopuszczające funkcję mieszkaniową stanowiące tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie zlokalizowane poza granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poza obszarem uzupełnienia zabudowy zajmują powierzchnię 622 337m^2. W strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) znajduje się 17 568 m^2, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) znajduje się 441 178m^{2}natomiast w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) 163 591m^2 .W obliczeniach dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową przyjęto wartości, zgodnie z podejściem zastosowanym we wcześniejszej analizie dotyczącej chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, zlokalizowanych poza obszarami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczających funkcję mieszkaniową.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy wynikający z decyzji o warunkach zabudowy wynoszący 0,5. Udział powierzchni użytkowej mieszkalnej dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną stanowić będzie 80% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Przyjęto powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 1200 m^2.

Analiza chłonności dla terenów niezabudowanych i luk w zabudowie poza granicami obszarów przewidzianych pod uzupełnienie zabudowy.

Teren	Powierzchnia terenu	Intensywność zabudowy	Udział funkcji mieszkaniowej	Średnia powierzchnia działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	17 568 m^2	0,5	0,8	1200 m^2	6
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	441 178m^2	0,3	0,7	900 m^2	103
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	163 591m^2	0,3	0,8	2 000 m^2	20
Liczba mieszkańców – liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gospodarstwa domowego					400 os.

Suma chłonności wyrażona w liczbie osób: 400 os.

Suma chłonności wszystkich analizowanych terenów: 648 os.

W wyniku przeprowadzonych analiz przestrzennych ustalono, że chłonność wszystkich terenów niezabudowanych wyznaczanych pod zabudowę mieszkaniową wynosi 648 osób co odpowiada 129,6% całkowitego zapotrzebowania – a więc mieści się w wymaganym przepisami zakresie.

VI. UWARUNKOWOWNIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Projekt planu ogólnego gminy Bytoń uwzględnia wszystkie uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy określone w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności:

1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego:

Plan ogólny gminy Bytoń sporządzony został z uwzględnieniem polityki przestrzennej określonej w Strategii Rozwoju Gminy Bytoń na lata 2021-2030. Ustalenia planu ogólnego stanowią narzędzie realizacji misji i wizji rozwoju gminy oraz celów strategicznych wskazanych w strategii, zapewniając ich przestrzenne odzwierciedlenie.

Misją Gminy Bytoń jest efektywne zaspokajanie potrzeb mieszkańców poprzez tworzenie godnych warunków bytowych, sprzyjających rozwojowi społecznemu i gospodarczemu oraz zapewnienie poczucia stabilizacji i bezpieczeństwa w perspektywie długoterminowej. Gmina dąży do kształtowania przestrzeni jako miejsca przyjaznego i bezpiecznego dla wszystkich grup społecznych, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb turystów oraz inwestorów. Istotnym elementem wizji rozwoju jest

ochrona środowiska przyrodniczego oraz wykorzystanie jego walorów krajobrazowych i turystycznych w sposób zrównoważony, z naciskiem na poprawę jakości środowiska i wdrażanie rozwiązań proekologicznych.

Cele strategiczne Gminy Bytoń obejmują: rozwój gospodarczy oparty na zasadach zrównoważonego rozwoju, rozwiniętą infrastrukturę techniczną gwarantującą wysoką jakość życia oraz wysoką jakość usług społecznych uwzględniającą potrzeby wszystkich mieszkańców. Cele te odnoszą się do sfery społecznej, gospodarczej i przestrzennej, które są ze sobą ściśle powiązane i wzajemnie się uzupełniają. Podstawą działań w sferze gospodarczej i społecznej jest racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz ochrona ładu przestrzennego, natomiast rozwój infrastruktury technicznej stanowi warunek poprawy jakości życia mieszkańców, rozwoju usług społecznych oraz poprawy stanu środowiska przyrodniczego.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Bytoń opiera się na układzie osadniczym powiązanym z siecią drogową, w szczególności z drogą wojewódzką nr 267 przebiegającą na osi północny-wschód – południowy-zachód. Wzdłuż tej osi zlokalizowane są główne miejscowości gminy: Witowo, Faliszewo, Nowy Dwór, Bytoń, Morzyce oraz Świesz, co determinuje pasmowy charakter zabudowy. Centralną jednostką osadniczą jest miejscowość Bytoń, pełniąca funkcję lokalnego centrum administracyjnego, usługowego, handlowego i mieszkaniowego.

Pozostała część gminy ma charakter rolniczy (SR), z dominacją zabudowy zagrodowej (SZ) rozwiniętej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Użytki rolne zajmują około 87% powierzchni gminy, natomiast lasy (SO) około 3%, co podkreśla znaczenie ochrony gruntów rolnych. Istotnym elementem struktury przestrzennej jest Jezioro Głuszyńskie, wzdłuż którego rozwija się zabudowa mieszkaniowa (SJ) oraz funkcje rekreacyjno-turystyczne (SN), wymagające zrównoważonego zagospodarowania i ochrony walorów krajobrazowych.

System transportowy gminy opiera się na drodze wojewódzkiej nr 267 oraz sieci dróg powiatowych i gminnych (SK), zapewniających powiązania z większymi ośrodkami miejskimi, takimi jak Konin, Inowrocław i Włocławek. Brak linii kolejowej oraz transportu zbiorowego stanowi istotne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego i infrastrukturalnego gminy.

Ustalenia planu ogólnego służą realizacji wskazanych celów strategicznych poprzez kształtowanie zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej, ochronę ładu przestrzennego, poprawę dostępności infrastrukturalnej oraz zachowanie i wzmacnianie walorów środowiska przyrodniczego, co łącznie przyczynia się do poprawy jakości życia mieszkańców oraz zwiększenia atrakcyjności Gminy Bytoń.

2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa:

Obowiązującym dokumentem określającym ponadlokalne kierunki polityki przestrzennej na obszarze województwa kujawsko-pomorskiego jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego, uchwalony Uchwałą Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r. Dokument ten wyznacza ramy prowadzenia polityki przestrzennej w skali regionalnej oraz stanowi punkt odniesienia dla planowania lokalnego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zostały określone dla całego województwa w trzech wzajemnie powiązanych sferach: sieci osadniczej, środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz komunikacji i infrastruktury technicznej. W hierarchii sieci osadniczej Gmina Bytoń została zakwalifikowana do grupy pozostałych wiejskich siedzib gmin.

Jednym z nadrzędnych celów rozwoju województwa jest wysoka jakość życia mieszkańców. Realizacja tego celu wiąże się z zapewnieniem odpowiednich standardów obsługi ludności, w szczególności poprzez wzrost aktywności społecznej i sportowej mieszkańców oraz rozwój lokalnej infrastruktury rekreacyjnej i sportowej w każdej z gmin, obejmującej m.in. parki, boiska, baseny lub kąpieliska oraz pełnowymiarowe sale gimnastyczne przy szkołach. Odzwierciedla to w planie ogólnym wyznaczenie strefy usługowej (SU) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN).

W zakresie ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych Plan wskazuje na konieczność gospodarowania przestrzenią zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Ma to na celu zapewnienie prawidłowego funkcjonowania systemów przyrodniczych, w szczególności poprzez ochronę gleb o wysokiej przydatności rolniczej oraz terenów leśnych przed przeznaczaniem ich na cele nierolnicze. W planie ogólnym zostały wyznaczone strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy otwarte (SO).

W zakresie rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych plan ogólny wyznaczona strefy otwarte (SO), strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (teren zabudowy letniskowej lub rekreacyjnej) obejmują m.in. tereny wzdłuż obszaru chronionego krajobrazu jeziora Głuszyńskiego oraz jeziora Świesz.

Dla zwiększenia konkurencyjności regionu oraz jego aktywizacji gospodarczej istotne jest podejmowanie działań ukierunkowanych na ochronę i racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych oraz właściwe zagospodarowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ważnym elementem tych działań jest również modernizacja układu komunikacyjnego, w tym przebudowa drogi wojewódzkiej nr 267 na odcinku Ujma Duża – Osięciny – Piotrków Kujawski do klasy technicznej G (głównej).

Uwzględnienie ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego w planie ogólnym Gminy Bytoń zapewnia zgodność lokalnych kierunków zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną szczebla regionalnego. Przyjęte rozwiązania sprzyjają zrównoważonemu rozwojowi gminy, poprawie jakości życia mieszkańców oraz ochronie jej walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Jednocześnie tworzą one warunki dla rozwoju funkcji społecznych, gospodarczych i rekreacyjnych, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego.

3) znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny:

Na terenie Gminy występują 2 rodzaje form ochrony przyrody: Obszar Chronionego Krajobrazu Jezioro Głuszyńskie i pomniki przyrody. Największą formą ochrony przyrody w Gminie jest ciągnący się w jej południowej części Obszar Chronionego Krajobrazu Jezioro Głuszyńskie. Ponadto w zespole parkowo-dworskim w Świeszu zlokalizowane są 4 pomniki przyrody (3 lipy drobnolistne oraz dąb szypułkowy).

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału:

Na podstawie Map zagrożenia powodziowego oraz Map ryzyka powodziowego, sporządzonych przez Wody Polskie oraz opublikowanych w dniu 7 września 2022 r., w projekcie planu ogólnego uwzględniono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim oraz wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi, położone są południowo-wschodniej części gminy w rejonie Jezioro Głuszyńskiego.

Na terenie gminy Bytoń nie występują wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

c) obszary gruntów zmeliorowanych:

Na obszarze Gminy Bytoń występują grunty zmeliorowane. Łączna powierzchnia gruntów zmeliorowanych w gminie wynosi 4309 ha. Największe powierzchnie gruntów zmeliorowanych, występują w obrębie Pścinno. Zapisy planu ogólnego gminy nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych. Ponadto ustala się zachowanie funkcji nawadniająco-odwadniających urządzeń melioracyjnych, w szczególności rowów, kanałów oraz innych cieków wodnych.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy:

Na terenie gminy Bytoń nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.).

e) strefy ochronne ujęć wody:

Otwory studzienne Nr 2 i Nr 3 w ramach gminnego ujęcia wody podziemnej w miejscowościach Bytoń (z utworów neogeńskich i kredowych) oraz Witowo (z utworów kredowych) zlokalizowane są na terenach wydzielonych pod ujęcia wód podziemnych, stanowiących tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody. Tereny ujęć są ogrodzone i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich.
Na obecnym etapie rozpoznania hydrogeologiczno-sozologicznego, uwzględniając:

- zagospodarowanie powierzchni terenu w bezpośrednim otoczeniu ujęć,
- izolację użytkowej warstwy wodonośnej osadami słabo przepuszczalnymi,
- wyniki przeprowadzonych analiz hydrogeologicznych,

nie stwierdzono przesłanek, które wskazywałyby na konieczność wyznaczenia strefy ochrony pośredniej dla obu ujęć.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych:

Na terenie gminy Bytoń nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.).

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi:

Na terenie gminy Bytoń występuje:

- Obszar i teren górniczy dla złoża Wandynowo PR: nr w rejestrze 10-2/8/720; powierzchnia 19 999 m2

- Obszar i teren górniczy dla złoża Wandynowo I: nr w rejestrze 10-2/7/662; powierzchnia 19 890 m2

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji:

Na terenie Gminy Bytoń występują udokumentowane złoża kopalin: piaski i żwiry:

- Wandynowo I: stan zagospodarowania złoża: E (złoże eksploatowane); zasoby bilansowe – 277 tys. ton; wydobycie – 33 tys. ton
- Wandynowo II: stan zagospodarowania złoża: R (złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo); zasoby bilansowe – 139 tys. ton.

Nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r., poz. 69 t.j.)

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej:

Gmina Bytoń nie posiada statusu uzdrowiska ani statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2025 r., poz. 1135 t.j.)

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej:

Na terenie Gminy Bytoń znajdują się:

- 12 obiektów zabytkowe wpisanych do rejestru zabytków,
- 60 obiektów zabytkowych - ujętych w ewidencji.

Wśród najważniejszych z nich wyróżnia się: Zabytkowy Dworek w Niegibalicach, Grodzisko średniowieczne z X w. w Morzycach, Zespół parkowo-dworski w Świeszu, Kościół parafialny p.w. św. Andrzeja Apostoła w Witowie, Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki w Witowie. Ponadto na terenie gminy zidentyfikowano 379 stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji oraz 1 stanowisko wpisane do rejestru zabytków archeologicznych.

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:

Na terenie gminy Bytoń nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120 t.j.).

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne:

Na terenie gminy Bytoń nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1151 z późn. zm.).

m) obszary ograniczonego użytkowania:

Na terenie gminy Bytoń nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.).

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:

Na terenie gminy Bytoń nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 t.j.)

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji:

Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Bytoń na lata 2015-2020 oraz Uchwała Nr XXXIII/212/21 Rady Gminy Bytoń z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji na całym obszarze rewitalizacji Gminy Bytoń wyznaczyły obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Bytoń. Obszar zdegradowany obejmuje sołectwa: Borowo, Bytoń, Litychowo, Nowy Dwór, Stróżewo i Wandynowo, natomiast obszar rewitalizacji obejmuje sołectwa: Bytoń, Nowy Dwór i Stróżewo.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją:

Na terenie gminy Bytoń nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.).

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne:

Znaczący obszar Gminy jest wykorzystywany pod użytki rolne, co definiuje rolniczy charakter Gminy. Użytki rolne stanowią 87% powierzchni ogólnej Gminy. Dominują gleby płowe i brunatne, w części północnej i północno-wschodniej występują w niewielkim nagromadzeniu czarne ziemie.
Wg klas bonitacyjnych struktura gleb przedstawia się następująco:

- klasa I-III – 35%
- klasa IV – 42%
- klasa V-VI - 23%

Grunty najwyższych klas bonitacyjnych (I-III) stanowią 34% użytków rolnych. W największej koncentracji występują w sołectwach: Niegibalice, Ltychowo, Pscininek, Pscinino, Witowo, Stróżewo.

Na terenie Gminy Bytoń obszary leśne obejmują łącznie 250,39 ha, w tym:

- Lasy publiczne – 134,39 ha, w tym 126,31 ha w zarządzie Lasów Państwowych,
- Lasy prywatne – 116,00 ha.

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej:

Na terenie gminy Bytoń nie istnieją zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.).

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego:

W granicach gminy Bytoń nie występują obszary pasa nadbrzeżnego i pasa technicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r., poz. 1125 z późn. zm.).

4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu:

Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna Gminy Bytoń stanowi ważny element życia lokalnej społeczności, zapewniając mieszkańcom dostęp do edukacji, wsparcia społecznego oraz oferty kulturalnej. Na terenie gminy funkcjonuje Zespół Szkolno-Przedszkolny w Morzycach oraz w Witowie Bytoń, który zapewnia dzieciom i młodzieży opiekę oraz edukację na poziomie przedszkolnym i szkolnym. Placówki te pełnią nie tylko funkcję dydaktyczną, ale także integracyjną, będąc miejscem spotkań i wydarzeń dla lokalnej społeczności. Istotną rolę odgrywa również Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Bytoniu, który realizuje zadania z zakresu wsparcia rodzin, osób starszych, niepełnosprawnych oraz znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej. Ośrodek przyczynia się do poprawy jakości życia mieszkańców oraz wzmacniania bezpieczeństwa socjalnego w gminie. Sferę kultury i aktywności społecznej wspiera Wiejskie Centrum Kultury i Biblioteka Publiczna w Bytoniu. Instytucja ta organizuje wydarzenia kulturalne, zajęcia edukacyjne i integracyjne, a także zapewnia dostęp do zasobów bibliotecznych. Dzięki swojej działalności sprzyja rozwojowi zainteresowań, integracji mieszkańców oraz budowaniu lokalnej tożsamości.

Obiekty oświatowe, pomocy społecznej i kultury zlokalizowane są na obszarze strefy usługowej (SU) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

Infrastruktura transportowa

Na terenie Gminy Bytoń transport zbiorowy realizowany jest głównie w oparciu o komunikację autobusową przewoźników prywatnych (busy). Obsługa pasażerów odbywa się z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury przystankowej zlokalizowanej przy drodze wojewódzkiej DW 262 i drogach powiatowych DP 2827C, DP 2817C, DP 2828C, DP 2808C, DP 2825C, DP 2826C, DP 2820C, DP 2823C które stanowią podstawowe ciągi komunikacyjne gminy. Dodatkowo mieszkańcy mogą korzystać z transportu publicznego organizowanego przez sąsiednie jednostki samorządu terytorialnego, co zwiększa dostępność komunikacyjną obszaru i umożliwia dojazd do większych ośrodków miejskich oraz instytucji publicznych. Na obszarze Gminy Bytoń nie funkcjonuje linia kolejowa, co oznacza, że transport drogowy stanowi podstawowy środek przemieszczania się zarówno mieszkańców, jak i towarów. W związku z tym kluczowe znaczenie dla

dostępności przestrzennej gminy ma utrzymanie i rozwój sieci drogowej oraz sprawnej komunikacji autobusowej.

Tereny komunikacji znajdują się w każdej strefie planistycznej. Na obszarze gminy Bytoń zlokalizowane są powiatowe dla których wyznaczono strefę komunikacyjną (SK).

Infrastruktura techniczna

Infrastruktura techniczna Gminy Bytoń stanowi podstawę prawidłowego funkcjonowania jednostki samorządowej oraz warunek dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego. Obejmuje ona systemy zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, sieć elektroenergetyczną, infrastrukturę telekomunikacyjną oraz gospodarkę odpadami. Zaopatrzenie mieszkańców w wodę realizowane jest poprzez sieć wodociągową, która sukcesywnie podlega modernizacji i rozbudowie.

Na terenie Gminy Bytoń funkcjonuje oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w miejscowości Morzyce, do której podłączona jest sieć kanalizacyjna obejmująca sołectwa: Bytoń, Nowy Dwór, Morzyce, Witowo Nowe, Witowo Kolonia, Pścinno, Brylewo, Stróżewo oraz Faliszewo. Gospodarka ściekowa w pozostałych częściach gminy opiera się na indywidualnych systemach, takich jak zbiorniki bezodpływowe i przydomowe oczyszczalnie ścieków, a także na istniejącej infrastrukturze kanalizacyjnej tam, gdzie jest ona dostępna.

Gospodarowanie odpadami w Gminie obejmuje ich sortowanie, kompostowanie i stabilizację biologiczną w celu maksymalnego odzysku papieru, szkła, tworzyw sztucznych i metali oraz ograniczenia ilości odpadów biodegradowalnych trafiających na składowisko. Za te działania odpowiada Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Saniko" z Włocławka. Na terenie gminy funkcjonuje również Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Wandynowie, prowadzony wspólnie z Gminą Topólka.

W gminie Bytoń zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Włocławek Azoty – Pątnów. W związku z jej funkcjonowaniem wyznacza się pas technologiczny o łącznej szerokości 50,0 m. Istotnym elementem infrastruktury technicznej jest również rozwój sieci telekomunikacyjnych, w tym dostępu do internetu, który wpływa na poprawę jakości życia mieszkańców oraz możliwości prowadzenia działalności gospodarczej.

Na terenie gminy Bytoń funkcjonuje obecnie dziewięć elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych w sołectwach Nowy Dwór oraz Bytoń. Inwestycje te stanowią istotny element lokalnego systemu energetycznego, przyczyniając się do wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Jednocześnie możliwości dalszego rozwoju energetyki wiatrowej na obszarze gminy zostały wyłączone z planowania nowych inwestycji. Wynika to z uwarunkowań związanych z wymaganiami obronnymi. Cały teren gminy znajduje się bowiem w przestrzeni powietrznej objętej występowaniem stref TSA (Temporary Segregated Area) oraz TRA (Temporary Reserved Area). Są to specjalne strefy wykorzystywane m.in. do celów wojskowych, co wiąże się z koniecznością zachowania określonych ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności w zakresie lokalizacji wysokich obiektów, takich jak turbiny wiatrowe. Elektrownie wiatrowe nakładają ograniczenia związane z lokalizowaniem lub budową budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej. Zgodnie ze zmianą przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, która weszła w życie w dniu 23 kwietnia 2023 r. (Dz. U. 2023 poz. 553) do art. 4 dodano ust 4 w brzmieniu "W przypadku lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP,

albo lokalizowania takiego budynku na podstawie planu miejscowego odległość tego budynku od elektrowni wiatrowej wynosi nie mniej niż 700 metrów" przy czym przez odległość rozumie się odcinek między granicą terenu objętego wnioskiem a okręgiem, którego promień jest równy połowie średnicy wirnika wraz z łopatami, a środek jest środkiem okręgu opisanego na obrysie wieży istniejącej lub planowanej elektrowni wiatrowej. W związku z tym strefa zakazu zabudowy wynosi minimum 700 m dla budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej. Jednocześnie art. 12 ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw w brzmieniu: "Do lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, albo lokalizowania takiego budynku na podstawie planu miejscowego, w przypadku określania odległości takiego budynku od elektrowni wiatrowej, dla której decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nie stosuje się przepisu art. 4 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą" prawodawca wyłączył obowiązywanie wskazanego przepisu, jeśli dla danej elektrowni wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed wejściem w życie wskazanej ustawy. W związku z powyższym w takim przypadku nie ma zastosowania strefa zakazu zabudowy.

Analogiczna sytuacja dotyczy również elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenie sąsiedniej gminy Piotrków Kujawski. W przypadku tych inwestycji decyzje o pozwoleniu na budowę również stały się ostateczne przed wejściem w życie nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2023 r., co oznacza, że ograniczenia wynikające z art. 4 ust. 4 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych w szczególności obowiązek zachowania minimalnej odległości 700 metrów od zabudowy mieszkaniowej nie mają zastosowania.

Na terenie gminy funkcjonują instalacje odnawialnych źródeł energii, w tym elektrownie słoneczne, które wspierają lokalną produkcję energii elektrycznej. Gmina nie posiada przyłącza gazowego. Sprawne funkcjonowanie infrastruktury technicznej stanowi kluczowy czynnik dla poprawy warunków życia mieszkańców oraz zrównoważonego rozwoju Gminy Bytoń.

Dla terenów cmentarzy obowiązują przepisy ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz.U. z 2025 r. poz. 1590 t.j.) oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315). Przepisy te wprowadzają ograniczenia w lokalizacji i rozwoju zabudowy w sąsiedztwie cmentarzy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami wokół czynnych cmentarzy obowiązują strefy ochrony sanitarnej wynoszące 50 m i 150 m. Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Odległość ta może zostać zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren znajduje się w zasięgu sieci wodociągowej i wszystkie budynki korzystają z tej sieci. W sąsiedztwie cmentarzy wyznaczono następujące strefy planistyczne: strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, strefę usługową, strefę produkcji rolniczej oraz strefę otwartą. W związku z powyższym ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących stref ochrony sanitarnej cmentarzy będą podlegały uwzględnieniu na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy realizacji inwestycji. Zagospodarowanie terenów położonych w sąsiedztwie cmentarzy powinno być zgodne z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie zachowania wymaganych odległości od czynnych cmentarzy.

Obiekty infrastruktury technicznej zostały ujęte w ramach strefy infrastrukturalnej – SI. Ponadto infrastruktura techniczna jest dopuszczona w pozostałych strefach planistycznych w ramach profilu podstawowego o powierzchni nie większej niż 5000 m2, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

5) 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. Na terenie gminy Bytoń nie zdefiniowano krajobrazów priorytetowych. Wyodrębniono natomiast krajobrazy, dla których określono wnioski i rekomendacje dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to:

- krajobrazy oznaczone symbolami: 04-315.57-11, 04-315.57-12, 04-315.57-13, 04-315.57-14, 04-315.57-18, 04-315.57-05 (obowiązujące w granicach OCHK Jezioro Głuszyńskie);
- przedpole ekspozycji grodziska w Głuszynku.

6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska:

Na potrzeby planu ogólnego gminy Bytoń sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe (Katarzyna Podlaska-Krzywiec, styczeń 2026 r.). Opracowanie stanowiło podstawę do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. W dokumencie określono uwarunkowania naturalne, krajobrazowe i ekologiczne, w tym obszary o wysokich walorach przyrodniczych, korytarze ekologiczne, tereny leśne, wody powierzchniowe oraz lokalne ciągi zieleni.
Na podstawie opracowania wskazano następujące wnioski:

1. **Tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane ochronie środowiska i zachowaniu różnorodności biologicznej:**
    - Ponadlokalny korytarz ekologiczny (OCHK Jezioro Głuszyńskie) – kluczowy dla zachowania ciągłości ekosystemów, szczególnie w sąsiedztwie linii brzegowej jezior i cieków,
    - Teren parku dworskiego z pomnikami przyrody – wymagający ochrony istniejących elementów krajobrazu kulturowego i przyrodniczego,
    - Lokalne ciągi ekologiczne,
    - Tereny leśne, w tym lasy ochronne,
    - Tereny wód powierzchniowych wraz z roślinnością przybrzeżną,
    - Tereny gruntów organicznych,
    - Tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, aleje).
2. **Obszary ograniczeń wynikające z konieczności ochrony środowiska:**
    - Wymienione powyżej obszary traktowane są jako strefy ograniczeń w planowaniu przestrzennym,
    - Przedpole ekspozycji grodziska w Głuszynku.
3. **Obszary ograniczeń wynikające z uciążliwości i zagrożeń środowiska:**

- JCWP i JCWPd – wody powierzchniowe zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych,
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- Tereny/obszary górnicze,
- Obiekty i sieci infrastruktury technicznej i transportowej,
- Tereny zabudowy, w tym produkcyjnej,
- Obiekty potencjalnego niekorzystnego oddziaływania na pozostałe funkcjonalności gminy.

Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym zostały uwzględnione w Planie Ogólnym Gminy Bytoń. Dzięki temu rozwiązania planistyczne odzwierciedlają zarówno potrzeby ochrony przyrody, jak i zrównoważone gospodarowanie przestrzenią. Uwzględnienie tych zaleceń pozwoliło na wypracowanie spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, w której zachowana jest ciągłość korytarzy ekologicznych oraz ochrona terenów przyrodniczo cennych, przy jednoczesnym uwzględnieniu potencjalnych konfliktów funkcjonalnych.

Część graficzną uzasadnienia projektu planu ogólnego gmin Bytoń sporządzono w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 6, w skali 1:10 000.

Źródła:

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna: danych tworzonych dla planu ogólnego, granic działek ewidencyjnych oraz danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Podstawę do wyznaczenia granicy planu ogólnego gminy Bytoń stanowią granice działek ewidencyjnych pochodzące z bazy danych EGiB, z dnia 17.11.2025 r. – zgodnie z Licencją kod 86efffb2. Granice gminy nie uległy zmianie i pozostają aktualne na dzień 25 marca 2026 r.;

Geometria obiektów przestrzennych, stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta, o których mowa w art. 13b pkt 3, aktualnych na dzień rozpoczęcia opiniowania i uzgadniania (20 czerwca 2026 r.) pochodzi z poniższych źródeł.

1) Dane do obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, analizy chłonności
   - Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego
2) Dane dotyczące form ochrony przyrody oraz ich otuliny:
   - Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody;
   - Uchwała Nr X/242/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezioro Głuszyńskie;
   - Uchwała Nr XXVIII/147/09 Rady Gminy Bytoń z dnia 9 grudnia 2009 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody;
3) Dane dotyczące obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
   - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
   - Otwarte dane - Mapy Zagrożenia Powodziowego z dnia 4 listopada 2022 r. https://dane.gov.pl/pl/dataset/2178,mapa-zagrozenia-powodziowego-mzp
   - Hydroportal Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
4) Dane dotyczące obszarów gruntów zmeliorowanych:
   - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
5) Dane dotyczące stref ochronnych ujęć wody:
   - ANALIZA RYZYKA dla gminnego ujęcia wody podziemnej z utworów neogeńskich i kredowych, otworami studziennymi Nr 2 i Nr 3 w miejscowości Bytoń, zlokalizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych 88/1, 88/7 i 241/3, obręb 0001 Bytoń, gmina Bytoń, powiat radziejowski, grudzień 2022r.;
   - ANALIZA RYZYKA dla gminnego ujęcia wody podziemnej z utworów kredowych, otworami studziennymi Nr 2 i Nr 3 w miejscowości Witowo, zlokalizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych 142/4 i 142/5, obręb 0019 Witowo Nowe, gmina Bytoń, powiat radziejowski, grudzień 2022r.;

6) Dane dotyczące udokumentowanych złów kopalin:
   - Dane Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, Centralna Baza Danych Geologicznych, Surowce – złoża kopalin;
7) Dane dotyczące zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej:
   - Uchwała Nr L/335/23 Rady Gminy Bytoń z dnia 22 lutego 2023 r. w sprawie przyjęcia Gminnego programu opieki nad zabytkami Gminy Bytoń na lata 2021 – 2024;
8) Dane dotyczące obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji:
   - Uchwała Nr XXXIII/212/21 Rady Gminy Bytoń z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji na całym obszarze rewitalizacji Gminy Bytoń
   - Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Bytoń na lata 2015-2020
9) Dane dotyczące gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych:
   - EGiB – klasyfikacja użytków gruntowych;
   - PGL Lasy Państwowe;

- Opracowanie ekofizjograficzne dla Planu Ogólnego Gminy Bytoń, styczeń 2026r.
- Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego;
- Uchwała Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego.