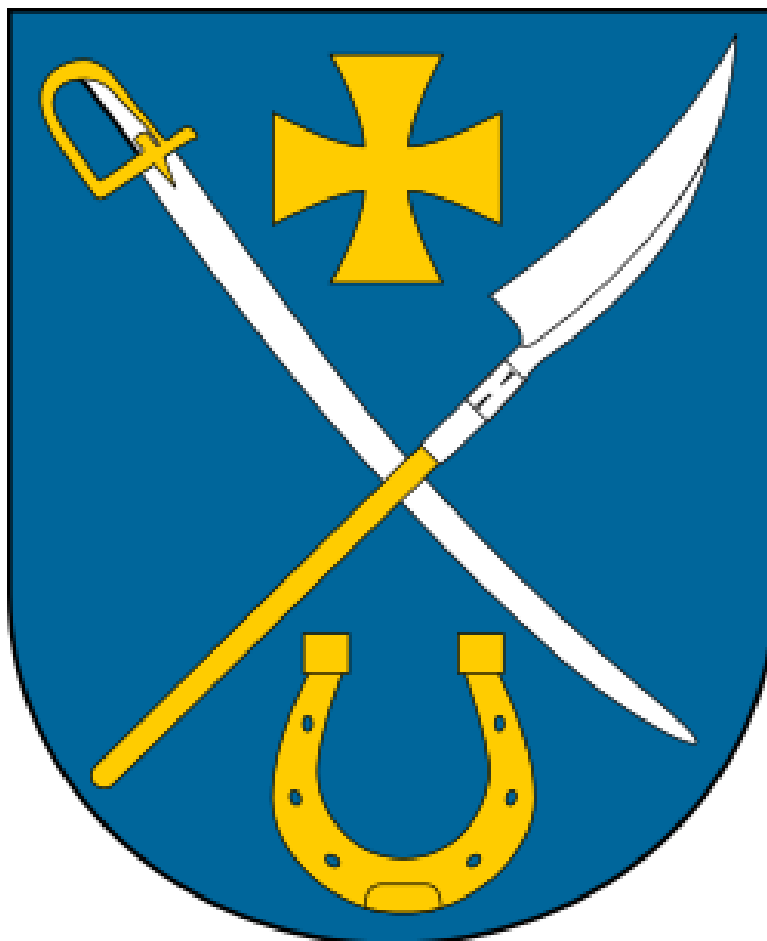




Plan Ogólny Gminy Dobrze

Uzasadnienie

Spis treści

1. Wstęp	5
1.1 Przedmiot opracowania	5
1.2 Podstawa prawna opracowania	6
1.3 Cel sporządzenia planu ogólnego.....	6
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.	7
2.1 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 8	
2.2 Porównanie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	14
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
4.1 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	20
4.2 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.....	20
4.3 Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.....	20
4.4 Strefa usługowa.....	21
4.5 Strefa handlu wielkopowierzchniowego	21
4.6 Strefa gospodarcza	21
4.7 Strefa zieleni i rekreacji.....	22
4.8 Strefa cmentarzy	22
4.9 Strefa otwarta	22
4.10 Strefa komunikacyjna	22
4.11 Strefa produkcji rolniczej.....	23
4.12 Strefa górnictwa.....	23
4.13 Strefa infrastrukturalna	23

5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b	24
5.1 Ustalenia planu zagospodarowania województwa kujawsko - pomorskiego	24
5.2 Formy ochrony przyrody	25
5.2.1 Użytki ekologiczne	25
5.2.2 Pomniki przyrody.....	26
5.3 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	28
5.4 Obszary gruntów zmeliorowanych	28
5.5 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	29
5.6 Strefy ochronne ujęć wody	29
5.7 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	31
5.8 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	31
5.9 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	33
5.10 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	35
5.11 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 dóbr kultury współczesnej.....	35
5.12 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	40
5.13 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	41
5.14 Obszary ograniczonego użytkowania	41
5.15 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	41
5.16 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	41
5.17 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	41
5.18 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	41
5.19 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	45

<i>5.20 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu</i>	<i>45</i>
<i>5.20.1 Infrastruktura społeczna</i>	<i>45</i>
<i>5.20.2 Infrastruktura transportowa</i>	<i>47</i>
<i>5.20.3 Infrastruktura techniczna</i>	<i>50</i>
<i>5.21 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....</i>	<i>51</i>
<i>5.21.1 Krajobraz 04.1011.....</i>	<i>52</i>
<i>5.22 Zapotrzebowanie na nową zabudowę.....</i>	<i>54</i>

1. Wstęp

1.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny sporządzany dla gminy Dobre, wywołany uchwałą Rady Gminy w Dobre Nr LXVI/477/2024 z dnia 12 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Dobre.

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 zapotrzebowanie 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). 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 Dobre wskazuje 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 dla gminy Dobre sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). 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 Dobre. 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 uzupełniania zabudowy. Takie rozwiązanie ma na celu ograniczenie niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy. W przypadku braku planu ogólnego prowadzenie jakichkolwiek prac planistycznych na obszarze danej jednostki administracyjnej będzie niemożliwe. Głównym celem opracowania planu ogólnego gminy Dobre jest precyzyjne określenie stref planistycznych oraz przypisanie odpowiednich profili funkcjonalnych dla poszczególnych obszarów, które mogą zostać uwzględnione w dokumentach planistycznych niższego szczebla. Dokument ten stanowi kluczowy element w procesie długoterminowego rozwoju gminy, określając kierunki zagospodarowania przestrzennego, które będą wykorzystywane w bardziej szczegółowych planach,

takich jak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny stanowi także zbiór ramowych wytycznych dotyczących sposobu kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzeni gminnej, które muszą być uwzględniane przez jednostki odpowiedzialne za opracowanie miejscowych planów 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 Dobrze.

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 handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 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, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, nawiązując do istniejącego krajobrazu oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie w projekcie zapisana jest 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.

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

Chłonność terenów niezabudowanych w gminie Dobrze określa potencjał terenów, które nie zostały jeszcze zagospodarowane, z uwzględnieniem ich planowanego przeznaczenia oraz ograniczeń środowiskowych.

Zgodnie z § 3 ust 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, 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.

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków oraz parametry zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Dobre obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które określają zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz sposób zagospodarowania poszczególnych obszarów:

- 1) Uchwała nr XXIX/173/2001 Rady Gminy Dobre z dnia 25 października 2001 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre
- 2) Uchwała nr XXXV/203/02 Rady Gminy Dobre z dnia 28 marca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego wprowadzenia funkcji urządzeń komunalnych (powiększenie wysypiska odpadów i grzebowiska dla zwierząt padłych) na terenach rolnych we wsi Byczyna na działce o numerze ewidencyjnym 31/6
- 3) Uchwała nr XXIX/181/2013 Rady Gminy Dobre z dnia 26 kwietnia 2013 r. sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre w zakresie obszaru położonego w miejscowości Dobre
- 4) Uchwała nr XLIII/243/2018 Rady Gminy Dobre z dnia 3 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre dla obszaru położonego w miejscowości Morawy

Na potrzeby oszacowania chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto parametry zagospodarowania, wynikające z ustaleń planistycznych oraz uśrednionych wskaźników realizowanych inwestycji mieszkaniowych, w szczególności:

a) Maksymalny udział powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi wynosi 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) Wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych określono na poziomie 0,7;

c) Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w stosunku do powierzchni zabudowy kształtuje się na poziomie 60% w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Powyższe wartości wynikają z uśrednionych parametrów realizowanych inwestycji mieszkaniowych oraz obowiązujących ustaleń planistycznych. Ich zastosowanie ma na celu zapewnienie racjonalnego i zgodnego z zasadami planowania przestrzennego wykorzystania dostępnych terenów, przy jednoczesnym zachowaniu właściwych proporcji pomiędzy intensywnością zabudowy a strukturą funkcjonalną gminy.

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]
MN	3,5530

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
- I – średnia maksymalna nadziemną intensywność zabudowy
- Wkor – wskaźnik zaludnienia wynikający z korelacji chłonności zabudowy [osób/ha]
- Pst – powierzchnia terenów niezabudowanych

1) Obliczenie szacunkowej chłonności 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 objętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego dla których wyznaczono funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 3,5530 ha szacunkowy procent powierzchni zabudowy wynosi 50%. (Pst = 1,7765 ha),
- b) średnia nadziemna intensywność zabudowy kształtuje się na poziomie 0,7,
- c) przyjęto udział powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w powierzchni całkowitej budynków na poziomie 60%,
- d) prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania za 20 lat wynosi – $P_{20} = 38,3 \text{ m}^2/\text{os.}$ Zgodnie z § 3. ust 8 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 w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

Schemat obliczeń:

$$W_{kor} MN = \frac{(P \times U)}{P_{20}}$$

Gdzie:

$W_{kor\ MN}$ - odnosi się do powierzchni 1 ha i określa potencjalną liczbę osób, która może zamieszkać na tym obszarze przy założeniu udziału funkcji mieszkaniowej w strukturze zabudowy

P – powierzchnia zabudowy wynikająca z przyjętego wskaźnika powierzchni zabudowy 50% = $P = 10000\ m^2 \times 0,50 = 5000\ m^2$

U – udział powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w powierzchni całkowitej budynków, wyrażony w procentach 60%

P20 – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę 40 m²/os.

$$W_{kor\ MN} = \frac{5000m^2 * 0,6}{40\ m^2/os} = 75\ os/1ha$$

Szacunkowa chłonność terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

$$Ch_{MN} = 0,7 * 75\ os/ha * 1,7765\ ha = 93,26\ os$$

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi po zaokrągleniu **93 os.**

W drugiej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Obliczenia przeprowadzono w sposób najbardziej zbliżony do planowanego zagospodarowania w szczególności w zakresie rodzaju zabudowy oraz przyjętej nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Do obliczeń przyjęto efektywną powierzchnię terenów możliwych do zagospodarowania tj. powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy pomniejszoną o tereny już zabudowane oraz inne tereny wyłączone z możliwości lokalizacji zabudowy. Powierzchnia przyjęta do obliczeń wynosi **20,7922 ha.**

Szacunkową chłonność terenu obliczono za pomocą wzoru:

$$Ch = I \times W_{kor} \times P_{st}$$

Gdzie:

- Ch - chłonność terenów niezabudowanych
- I – średnia maksymalna nadziemną intensywność zabudowy
- W_{kor} – odnosi się do powierzchni 1 ha i określa potencjalną liczbę osób, która może zamieszkać na tym obszarze przy założeniu udziału funkcji mieszkaniowej w strukturze zabudowy [osób/ha],
- P_{st} – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Obliczenie szacunkowej chłonności:

- 1) Wskaźnik W_{kor} przyjęto na poziomie odpowiadającym zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej $W_{kor\ MN} = 75 \text{ os/1ha}$
- 2) Powierzchnię terenów możliwych do zagospodarowania przyjęto szacunkowo jako 50% powierzchni obszaru uzupełnienia zabudowy, analogicznie do założeń stosowanych przy analizie terenów niezabudowanych w obowiązujących mpzp.
Powierzchnia wyjściowa: 20,7922 ha
 $P_{st} = 20,7922 \text{ ha} \times 50\% = 10,3961 \text{ ha}$
- 3) Średnią maksymalną nadziemną intensywność zabudowy przyjęto na poziomie charakterystycznym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z parametrami stosowanymi w obowiązujących mpzp oraz przyjętymi w analizach terenów niezabudowanych $I = 0,7$

$$Ch = I \times W_{kor} \times P_{st}$$

$$Ch = 0,7 \times 75 \text{ os/ha} \times 10,3961 \text{ ha} = 545,79 \text{ os}$$

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) wynosi po zaokrągleniu 546 os.

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 93 osób w planach miejscowych oraz 546 osób w obszarze uzupełnienia zabudowy tj. łącznie 639 osób.

2.2 Porównanie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Dobrze w perspektywie 20 lat wynosi ZAP = 425 os

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%= 298 os

ZAPmax 130%= 553 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 łączna chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach obowiązujących planów miejscowych oraz w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi **639** osób i jest większa niż przedział 70–130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, co skutkuje brakiem podstaw do wyznaczania stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, na obszarach, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych funkcji ani nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy.

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 zmniejszenie 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 nieurbanizowane.

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 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 w dniu 12.12.2024 r., zgodnie z wymaganiami rozporządzenia.

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych metodą wynikającą z §1 ust. 1 rozporządzenia wynosi: $P_u = 166,4792$ ha

Natomiast powierzchnia obszarów wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 pkt 1–3 wynosi: $P_b = 498,5987$ ha

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia dopuszczalne jest rozszerzenie tych obszarów, przy czym maksymalna powierzchnia rozszerzenia określana jest wzorem: $P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$ co w analizowanym przypadku daje $P_p = 83,0298$ ha

Faktyczne rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie wyniosło **82,7911** 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 Mapa Obszarów Uzupełnienia Zabudowy na tle planu ogólnego gminy

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 obligatoryjnie:

- Profil funkcjonalny stref planistycznych
- Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w poszczególnych strefach planistycznych - w strefach: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR,
- Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC nie mniejszego niż wynika to z przepisów rozporządzenia.

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 Dobre wyznaczono następujące gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref planistycznych:

4.1 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

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-13SW	teren zieleni naturalnej ,teren lasu ,teren wód	30	70	1,5-3,5	14-20

4.2 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, 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-248SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30-50	50-70	1-1,5	12

4.3 Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

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-442SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren	30-80	20-70	1,2-1,8	14-15

	zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
--	--	--	--	--	--

4.4 Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, 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-50SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	70	1,5-2,8	14-20

4.5 Strefa handlu wielkopowierzchniowego

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

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy (m)
Nie wyznacza się danej strefy					

4.6 Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, 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-17SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20	80	1,5-2,1	15-20

4.7 Strefa zieleni i rekreacji

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

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN-17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50

4.8 Strefa cmentarzy

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

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC-4SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

4.9 Strefa otwarta

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

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO-20SO	teren zieleni urządzonej	-

4.10 Strefa komunikacyjna

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.

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK-2SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

4.11 Strefa produkcji rolniczej

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-27SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	70	1,8	15

4.12 Strefa górnictwa

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

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG-18SG	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-

4.13 Strefa infrastrukturalna

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

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI-21SI	teren usług ,teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20

5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

5.1 Ustalenia planu zagospodarowania województwa kujawsko - pomorskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko - Pomorskiego wskazuje na terenie gminy Dobre następujące inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zadania o znaczeniu ponadlokalnym, będące zadaniami samorządu województwa:

Tab. Zadania ponadlokalne w których uwzględniona została gmina Dobre

Lp.	Nazwa zadania
80	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 266: budowa obwodnicy miasta - Aleksandrów Kujawski; remont naw. w km 2,00-6,35 (wyrównanie), w km 44,30-50,50 (odnowa) ; przebudowa nawierzchni wsi Straszewo

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Plan Zagospodarowania Województwa Kujawsko-Pomorskiego (data dostępu: 14.05.2026)

Należy mieć na uwadze, że Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego został uchwalony w roku 2003, tym samym zadania ponadlokalne mogą być już nieaktualne ze względu na ich realizację lub ponowne rozpatrzenie i oddalenie.

5.2 Formy ochrony przyrody

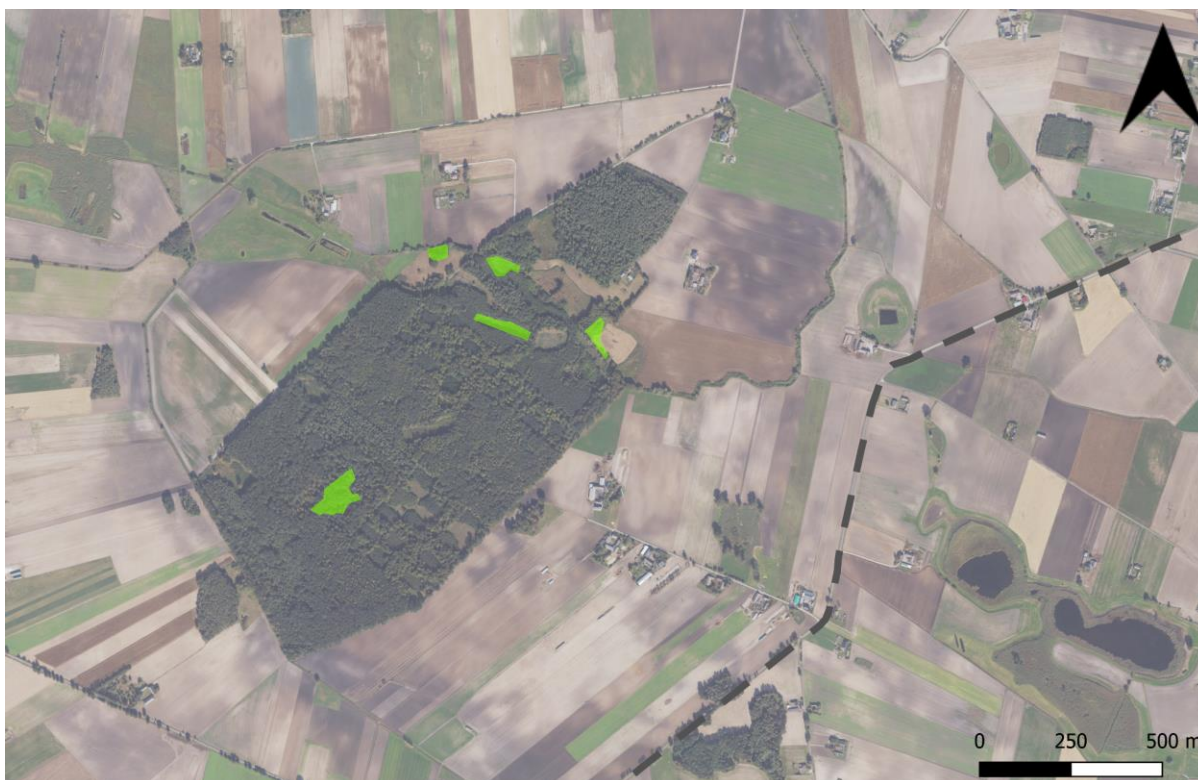
5.2.1 Użytki ekologiczne

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 5 użytków ekologicznych, wskazanych w tabeli.

Tab. Użytki ekologiczne w gminie Dobrze

Lp.	Miejscowość	Rodzaj użytku	Powierzchnia (ha)	Działka ewidencyjna	Akt ustanawiający
1	Bodzanowo	bagno	0,2800	346/2 obręb Bodzanowo	Rozporządzenie nr 32/98 Wojewody Włocławskiego z 19.11.1998 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne
2	Bodzanowo	bagno	0,3600	346/2 obręb Bodzanowo	
3	Bodzanowo	bagno	0,1800	346/2 obręb Bodzanowo	
4	Bodzanowo	bagno	0,2400	346/2 obręb Bodzanowo	
5	Bodzanowo	bagno	0,8000	działka nr 348 LP	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody;
<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf> (data dostępu: 14.05.2026)



Ryc. 2 Mapa Użytków ekologicznych w gminie Dobre. Źródło: Opracowanie własne w programie QGIS na podstawie: <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych> (dostęp: 14.05.2026)

5.2.2 Pomniki przyrody

Użytki ekologiczne w gminie Dobre są uzupełnione taką samą liczbą (5) pomników przyrody. Definicją pomników przyrody według ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku jest: “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.”

Tab. Wykaz pomników przyrody w gminie Dobre

Lp.	Typ pomnika	Gatunek/rodzaj pomnika/opis	Położenie	Akt prawny
1	Jednoobiekto- wy	Głaz narzutowy (fragment skały	przy drodze lokalnej z Krzywosądky do	Komunikat Nr 2/65 Wojewódzkiego

		litej)	Bodzanowa na dz. ew. nr 20/4 obręb Altana będącej własnością Gminy Dobrze	Konserwatora Przyrody Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa - Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Bydgoszczy z dnia 04.05.1965 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody w woj. bydgoskim
2	Jednoobiekto wy	Drzewo gatunku Jesion wyniosły „Fraxinus excelsior”	rosnące w msc. Dobrze na dz. ew. nr 439 obręb Dobrze I, stanowiącej własność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa	Zarządzenie nr 59/88 Wojewody Włocławskiego z dnia 20.12.1988 w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody
3	Jednoobiekto wy	Drzewo gatunku Lipa drobnoolistna „Tilia cordata”	rosnące w msc. Dobrze na dz. ew. nr 439 obręb Dobrze I, stanowiącej własność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa,	Zarządzenie nr 59/88 Wojewody Włocławskiego z dnia 20.12.1988 w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody
4	Jednoobiekto wy	Drzewo gatunku Płatan klonolistny „Platanus xacerifolia”	rosnące w msc. Dobrze na dz. ew. nr 439 obręb Dobrze I, stanowiącej własność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa	Zarządzenie nr 59/88 Wojewody Włocławskiego z dnia 20.12.1988 w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody
5	Jednoobiekto wy	Drzewo gatunku Dąb szypułkowy (Quercus robur)	Drzewo rośnie w msc. Bodzanowo na dz. ew. nr 346/2 obręb Bodzanowo, stanowiącej własność Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Włocławek,	UCHWAŁA Nr XII/57/2015 RADY GMINY DOBRE z dnia 8 września 2015 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody;
<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf> (data dostępu: 14.05.2026)

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

Na terenie gminy Dobre nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

5.4 Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie Gminy Dobre występują grunty objęte systemami melioracji szczegółowej, w tym sieciami drenarskimi oraz rowami. Gruntami zmeliorowanymi na terenie gminy Dobre zajmuje się podległa jej spółka Gminna Spółka Wodna w Dobrem. Systemy melioracyjne obejmują wszystkie obszary zmeliorowane na terenie jednostki w skład których wchodzi wymienione elementy wraz z parametrami:

Tab. Urządzenia wodne i stan infrastruktury zarządzanej przez GSW Dobre

Lp .	Nazwa element infrastruktury wodnej	Parametr charakterystyczny	Ocena stanu technicznego (w% - jaki procent wymaga renowacji)
1	Obszar zmeliorowany	4542 ha	-
2	Rowy melioracyjne	76,3 km	40%
3	Studnie drenarskie	718 szt.	10%
4	Wyloty drenarskie	700 szt.	10%
5	Przepusty	2,1 km.	50%
6	Zastawki	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Powiatowy Plan Wodny dla Powiatu Radziejowskiego Plan rozwoju gospodarki wodą na terenach wiejskich na lata 2022 - 2030
<https://technologia.kpodr.pl/wp-content/uploads/2022/02/PPW-Radziej%C3%B3w-I-wersja-1.1-grudzie%C5%84-2021.pdf> (data dostępu: 14.05.2025)

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.

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

Państwowy Instytut Geologiczny (System Ochrony Przeciwośuwiskowej – SOPO) nie wskazuje na terenie gminy Dobre 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 spowodować żadnego niepożądanego zagrożenia ruchami masowymi.

5.6 Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie Gminy Dobre znajdują się 4 Stacje Uzdatniania Wody, zlokalizowane w msc. Bronisław, Byczyna, Dobre i Krzywosądz. Z opracowanych analiz ryzyka dla ujęć wód podziemnych nie wynika konieczność wprowadzenia stref ochrony pośredniej. Natomiast strefy ochrony bezpośredniej są oznakowane, ogrodzone, zamknięte i pokrywają się z granicami działek ewidencyjnych na których zlokalizowana jest SUW:

1. Bronisław – dz. ew. nr 240/6 i 240/10
2. Byczyna – dz. ew. nr 61/1
3. Dobre – dz. ew. nr 361, 376 i 406
4. Krzywosądz – dz. ew. nr 231

Raport o stanie Gminy Dobre za rok 2024 wskazuje na zwodociągowanie 100% obszarów gminy, co przekłada się na 126 km długości sieci wodociągowej i 48,8 km długości przyłączy.

Tab. Zdolność produkcyjna czynnych ujęć wody znajdujących się na terenie gminy Dobre

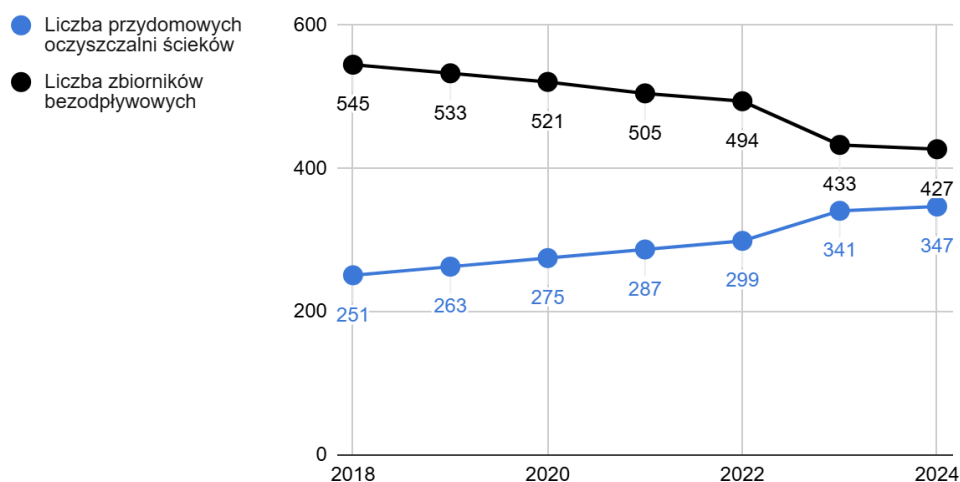
Ujęcia czynnie pracujące								Ogółem zdolności produkcyjna całego wodociągu (ujęcia eksploatowane	
Dobre		Krzywosądz		Byczyna		Bronisław			
m³/d	m³/r	m³/d	m³/r	m³/d	m³/r	m³/d	m³/r	m³/d	m³/r
1 500	547,5 tys	1 000	306,6 tys.	624	227,7 tys.	480	175,2 tys.	3 604	1 257 tys.

Źródło: Raport o stanie gminy Dobre za rok 2024; <https://bip.ugdobre.pl/raport-o-stanie-gminy-dobre-za-rok-2024.html>? (data dostępu 14.05.2026)

Kanalizacja sanitarna obsługuje 2460 mieszkańców co przekłada się na 50% mieszkańców gminy. Ścieki odprowadzane są poprzez 13 przepompowni do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków o maksymalnej przepustowości Qh. max. = 80,00 m³/h i Qd. śr. = 400,00 m³/d położonej w miejscowości Dobre przy ul. Szkolne. Raport wskazuje również na fakt rozproszonej zabudowy w gminie co przekłada się na nieekonomiczność rozbudowy sieci kanalizacyjnej na obszarze całej gminy. Jako alternatywę i ekonomiczniejsze rozwiązanie podana jest budowa i funkcjonowanie małych przydomowych oczyszczalni ściekowych. Takie rozwiązanie sukcesywnie rozwija się już od kilku lat przy jednoczesnym spadku liczby zbiorników bezodpływowych.

Wyk. Porównanie przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych

Przydomowe oczyszczalnie ścieków i zbiorniki bezodpływowe w gminie Dobre



5.7 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 terenie gminy Dobre nie wyznaczono tego typu obszarów ochronnych.

Na terenie gminy Dobre nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

5.8 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Według bazy danych MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego (stan na grudzień 2025 r.), na terenie gminy Dobre wyznaczono 10 terenów górniczych i obszarów górniczych z czego 5 jest aktualnych. Mają one tożsame nazwy, natomiast powierzchnie jakie zajmują różnią się nieznacznie, w większości jednak pokrywając się.

Tab. Obszary i tereny górnicze na obszarze gminy Dobre

Nazwa obszaru górniczego	Nr. w rejestrze	Status	Data wyznaczenia	Położenie	Złoża	Teren górniczy
Koszczały	XLVI/1/22	aktualny	1998-06-23	gm. Dobre, msc. Koszczały	Koszczały KN 7463	Koszczały [XLVI/1/22]
Ułomie I	10-2/5/403	zniesiony [2022-07-06]	2011-08-02	gm. Dobre, Ułomie, dz.19/4	Ułomie I TO 15383	Ułomie I [10-2/5/403]
Smarglin III pole B	10-2/6/585/b	aktualny	2015-10-14	gm. Dobre, Smarglin dz. 83/2	Smarglin III KN 17254	Smarglin III pole B [10-2/6/585/b]
Koszczały-Smarglin	XLVI/1/23	zniesiony [2016-08-24]	1998-06-26	Koszczały, dz. 67/1, Smarglin, dz. 216/1	Koszczały-Smarglin KN 7462	Koszczały-Smarglin [XLVI/1/23]
Narkowo I	10-2/8/749	aktualny	2024-03-12	Narkowo, dz. 134/1	Narkowo I KN 20889	Narkowo I [10-2/8/749]
Smarglin III pole A	10-2/6/585/a	aktualny	2015-10-14	Smarglin, dz. 62/1	Smarglin III KN 17254	Smarglin III pole A [10-2/6/585/a]
Smarglin MR	10-2/8/747	aktualny	2023-11-29	Smarglin, dz. 87	Smarglin MR KN 21082	Smarglin MR [10-2/8/747]
Smarglin II	10-2/6/489	zniesiony [2023-09-06]	2011-06-24	Smarglin, dz. 90	Smarglin II KN 14667	Smarglin II [10-2/6/489]
Smarglin MR1	10-2/8/746	aktualny	2023-11-30	Smarglin, dz. 330/1	Smarglin MR1 KN 21083	Smarglin MR1 [10-2/8/746]
Smarglin I	10-2/5/423	zniesiony [2024-02-01]	2011-04-18	Smarglin, dz. 85	Smarglin I KN 14245	Smarglin I [10-2/5/423]

Źródło: <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/rog-wyszukiwanie?clear=200,201> (data dostępu: 15.05.2026)



Ryc. 4 Mapa Obszarów i terenów górniczych w gminie Dobrze Źródło: Opracowanie własne w programie QGIS na podstawie <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/rog-wyszukiwanie?clear=200,201> (data dostępu: 15.05.2026)

Obszary górnicze znajdują się w północnej części gminy i stosunkowo daleko od bieżącej zabudowy, co nie powinno wpływać bardzo szkodliwie na mieszkańców i funkcjonowanie gminy.

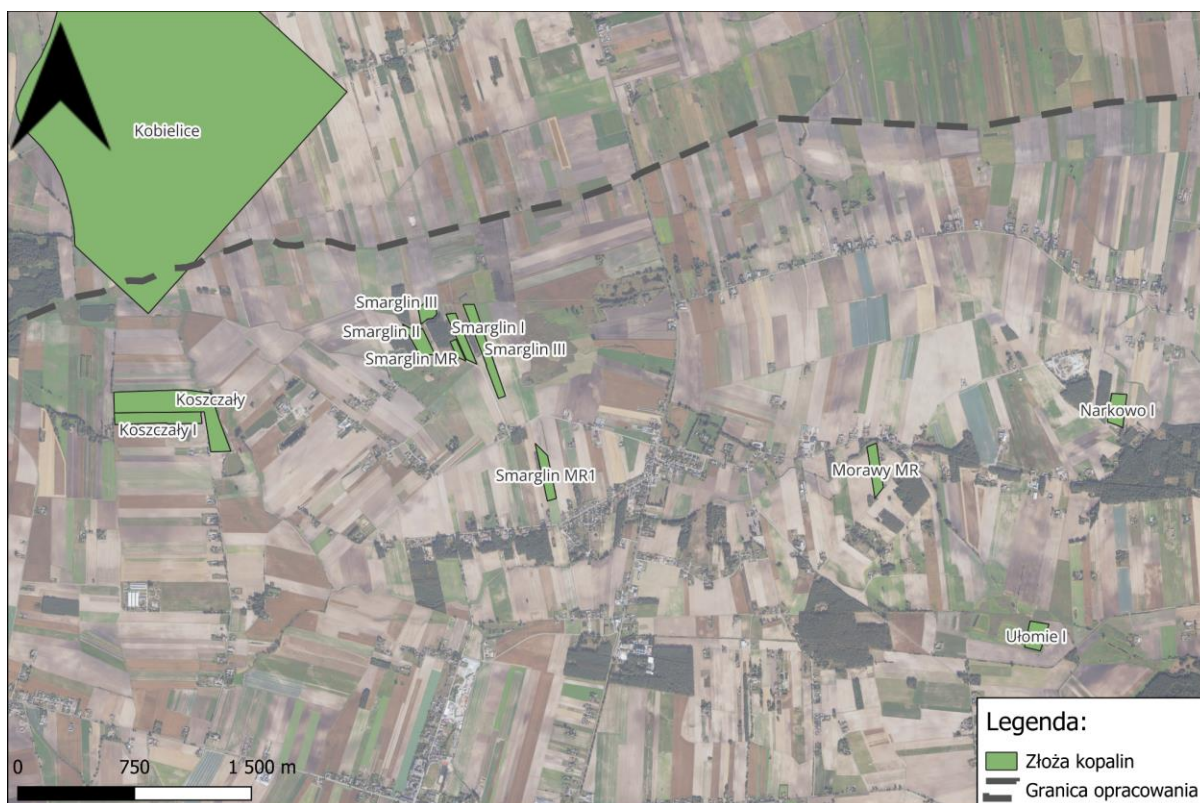
5.9 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Według Państwowego Instytutu Geologicznego na obszarze gminy Dobrze zidentyfikowano 12 złóż kopalin. Złoża te, najczęściej pokrywają się z obszarami oraz terenami górniczymi wcześniej wymienionymi. Aktualnie mniejszość, ze złóż jest eksploatowana. W rodzajach wydobywanych surowców dominują głównie piaski i żwiry; złoża Kobielice i złoża Ułomie I są wyjątkiem i posiadają kolejno: węgiel brunatny oraz torfy możliwe do wydobywania. Na obszarze gminy nie znajdują się: kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Tab. Złoże kopalin w gminie Dobrze

Lp.	Id	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej
1	474	Kobielice	[P] złożo rozpoznane wstępnie
2	7463	Koszczały	[E] złożo zagospodarowane
3	21254	Koszczały I	[R] złożo rozpoznane szczególowo
4	7462	Koszczały-Smarglin	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów
5	21085	Morawy MR	[R] złożo rozpoznane szczególowo
6	20889	Narkowo I	[E] złożo zagospodarowane
7	14245	Smarglin I	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
8	14667	Smarglin II	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
9	17254	Smarglin III	[T] złożo eksploatowane okresowo
10	21082	Smarglin MR	[R] złożo rozpoznane szczególowo
11	21083	Smarglin MR1	[E] złożo zagospodarowane
12	15383	Ułomie I	[R] złożo rozpoznane szczególowo

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/zl-wyszukiwanie?clear=100,101> (data dostępu: 15.05.2026)



Ryc. 5 Mapa Złóż kopalin w gminie Dobrze. Źródło: Opracowanie własne w programie QGIS na podstawie <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/rog-wyszukiwanie?clear=200,201> (data dostępu: 15.05.2026)

5.10 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Dobrze nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

5.11 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 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 Dobrze

Lp	Lokalizacja	Nazwa obiektu wpisanego do rejestru zabytków	Numer rejestrowy i data wpisu
1	Bronisław	Kościół parafialny p.w. św. Bartłomieja	A/482; 29.12.1993
2	Byczyna	Kościół parafialny p.w. św. Jadwigi i NMP Królowej Polski	A/422; 18.04.1988
3	Krzywosądz	Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP	A/467; 28.04.1966
		Dwór, ob. plebania	A/737; 16.02.1985
		Karczma	A/1499; 28.04.1966

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://www.torun.wkz.gov.pl/bip/art/files/23> (data dostępu 15.05.2026)

Tab. Ewidencja zabytków w Gminie Dobrze (stan na: 01. 2018 r.)

LP.	MIEJSCOWOŚĆ	ULICA, NR	OBIEKT	CZAS POWSTANIA
1	Bodzanowo		szkoła	1928
2	Bronisław		dzwonnica drewniana przy kościele parafialnym p.w. św. Bartłomieja	po 1870
3	Bronisław		ogrodzenie przy kościele parafialnym p.w. św. Bartłomieja	k. XIX w.

4	Bronisław		figurka św. Antoniego przy kościele parafialnym p.w. św. Bartłomieja	1 ćw. XX w.
5	Bronisław		figurka modlącej się przy kościele parafialnym p.w. św. Bartłomieja	1 ćw. XX w.
6	Bronisław		starodrzew przy kościele parafialnym p.w. św. Bartłomieja	
7	Bronisław		cmentarz rzymskokatolicki	k. XIX w.
8	Bronisław	10	kapliczka	pocz. XX w.
9	Bronisław		figura MB	pocz. XX w.
10	Bronisław	19	dom o charakterze willi i budynek gospodarczy	1931
11	Byczyna		ogrodzenie przy kościele parafialnym p.w. św. Jadwigi i NMP Królowej Polski	2 poł. XIX w.
12	Byczyna		figura Chrystusa przy kościele parafialnym p.w. św. Jadwigi i NMP Królowej Polski	1 ćw. XX w.
13	Byczyna		starodrzew przy kościele parafialnym p.w. św. Jadwigi i NMP Królowej Polski	
14	Byczyna		cmentarz rzymskokatolicki	k. XIX w.
15	Byczyna		ogrodzenie cmentarza parafialnego	XIX/XX w.
16	Byczyna		kapliczka z figurkami NMP i Św. Antoniego	XIX/XX w.
17	Byczyna		pomnik pamięci Bartosza Głowackiego	l. 20-te XX w., remont – 1964
18	Byczyna		wiatrak paltrak drewniany	1914
19	Dobre	Parkowa 7	dwór „stary”	ok. 1870
20	Dobre	Lipowa 4	dwór „nowy”	1926-1928
21	Dobre		spichlerz z zespołu dworsko - parkowego	
22	Dobre		bramy z zespołu dworsko - parkowego	4 ćw. XIX w.
23	Dobre		park dworski	2 poł. XIX w.
24	Dobre		zespół cukrowni :	
25	Fabryczna	nr 18	magazyn cukru, ob. paczkarnia	1919
26	Fabryczna	nr 26a	budynek administracyjny, kantor	1921
27	Fabryczna	nr 18	magazyn cukru I	1908
28	Fabryczna	nr 18	magazyn cukru II	1919
29	Fabryczna	nr 18	magazyn techniczny	1931

30	Fabryczna	nr 10	magazyn smarów-piwnica	1923
31			warsztat mechaniczny	1929
32			komin	1928
33	Fabryczna	26	dom urzędników I, ob. poczta	1909
34	Powstańców 1863 r.	2	willa dyrektora, ob. przychodnia	1918
35	Powstańców 1863 r.	2	założenie ogrodowe przy willi dyrektora	
36	Powstańców 1863 r.	1	budynek gospodarczy	1918
37	Powstańców 1863 r.	3	dom robotników I drewniany	1908
38	Powstańców 1863 r.	5	dom robotników III drewniany	1910
39	Powstańców 1863 r.	4	dom robotników IV	1910
40	Powstańców 1863 r.	6a	budynek gospodarczy d. świetlica	ok. 1910
41	Powstańców 1863 r.	7	szpital	1917
42	Powstańców 1863 r.	8	dom urzędników II	1917
43	Powstańców 1863 r.	9	dom urzędników III	1917
44	Powstańców 1863 r.	10	szkoła, ob. dom	1920
45	Szkolna	7	dom	1931
46	Szkolna	7	obora, ob. budynek gospodarczy	1917
47	Szkolna	11	dom robotników II	1918-1920
48	Szkolna	13	dom	1918-1920
49	Szkolna	15	dom	1920
50	Szkolna	17	dom	1920
51	Powstańców 1863 r.	8	piwnica ziemna	po 1917

52	Szkolna	13a	budynek gospodarczy	1917
53	Szkolna	3	obora, ob. budynek gospodarczy	1917
54			piwnica ziemna	ok.1910
55			mogila powstańców poległych w 1863 r.	
56	Fabryczna /Powstańców		figura NMP z tablicą pamiątkową pomordowanych w latach 1939-1945 pracowników cukrowni	1938
57	Dobre		linia kolei wąskotorowej	ok.1900
58	Dobre	Parkowa 1	Czworak z zespołu dworsko - parkowego	XIX/XX w.
59	Dobre	Radziejowska/ Parkowa	figura NMP	pocz. XX w.
60	Dobre	Szkolna 23	kapliczka z figurą NMP	1 ćw. XX w.
61	Kłonowo		park dworski	k. XIX w.
62	Kłonowo		mogila nieznanego żołnierza radzieckiego	1945
63	Dęby (d. Krzywosądz)		dzwonnica drewniana przy kościele parafialnym p.w. Wniebowzięcia NMP	1861
64	Dęby (d. Krzywosądz)		cmentarz przykościelny przy kościele parafialnym p.w. Wniebowzięcia NMP	2 poł. XIX w.
65	Dęby (d. Krzywosądz)		pomnik Heleny z Góreckich Modlińskiej na cmentarzu przykościelnym przy kościele parafialnym p.w. Wniebowzięcia NMP	1884
66	Dęby (d. Krzywosądz)	43	pozostałość parku dworskiego	2 poł. XIX w.
67	Dęby (d. Krzywosądz)		cmentarz rzymskokatolicki	k. XIX w.
68	Dęby (d. Krzywosądz)		kapliczka przydrożna z figurą Św. Floriana	4 ćw. XIX w.
69	Dęby (d. Krzywosądz)	52	szkoła	1923-1924
70	Szczebłotowo		park dworski	k. XIX w

Źródło: <https://www.torun.wkz.gov.pl/bip/art/files/111> (data dostępu: 15.05.2026)

5.12 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Dobre nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

5.13 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Dobre nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne.

5.14 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Dobre nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

5.15 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Dobre nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

5.16 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Gmina Dobre nie posiada obszarów zdegradowanych i obszarów przeznaczonych do rewitalizacji.

5.17 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

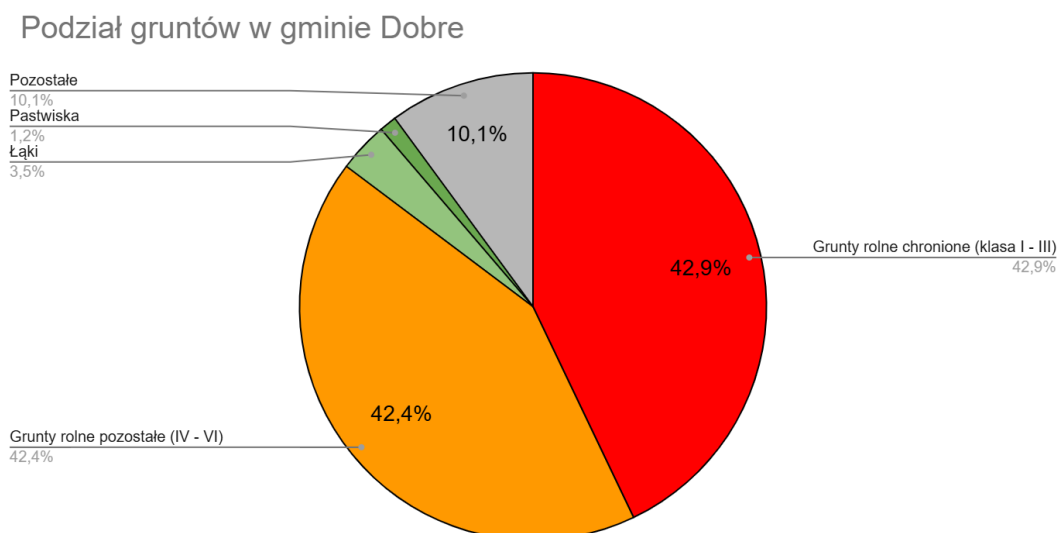
Na terenie gminy Dobre nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

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

Charakterystycznym dla obszaru Kujaw jest rolnictwo i działalność z nim związana. Według Diagnoza sytuacji społeczno-gospodarczej rolnictwa, obszarów wiejskich i przetwórstwa województwa kujawsko-pomorskiego z określeniem analizy SWOT Kujawsko-Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego gmina Dobre znajduje się w Obszarze funkcjonalnym Kujawy- wyspecjalizowanej strefie gospodarczej dla rolnictwa która ma wspierać rozwój rolnictwa i jego przełożenie na rozwój gospodarczy regionu ale i jednostkowo gmin. Gmina Dobre została również określona jako gmina o wysokim potencjale rolnictwa według tej samej diagnozy. Niewątpliwym czynnikiem który wpływa na taki stan rzeczy jest wysoki i bardzo cenny dla rolnictwa zasób gruntów rolniczych wysokiej klasy. Grunty rolne chronione klasy I - III odpowiadają za 42,9% wszystkich terenów gminy co przekłada się na 3038,23 ha. Grunty rolne

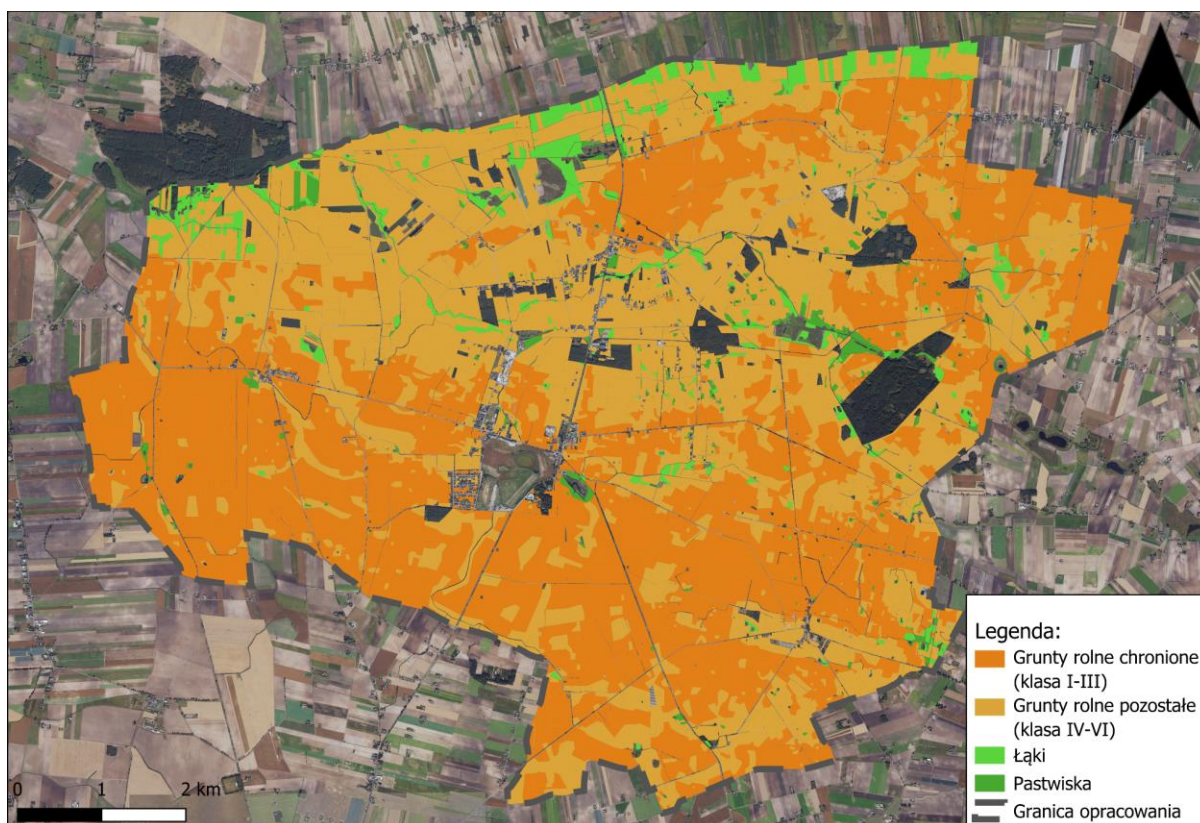
pozostałe klasy IV - VI odpowiadają za nieco mniej bo 42,4% powierzchni gminy i odpowiednio 2 999,06 ha. Tak wysoki udział powierzchni chronionych na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika z bardzo dużej przydatności rolniczej i potencjału produkcyjnym jakie one prezentują.

Wyk. Podział procentowy gruntów w gminie Dobre z uwagi na użytkowanie oraz klasę bonitacyjną



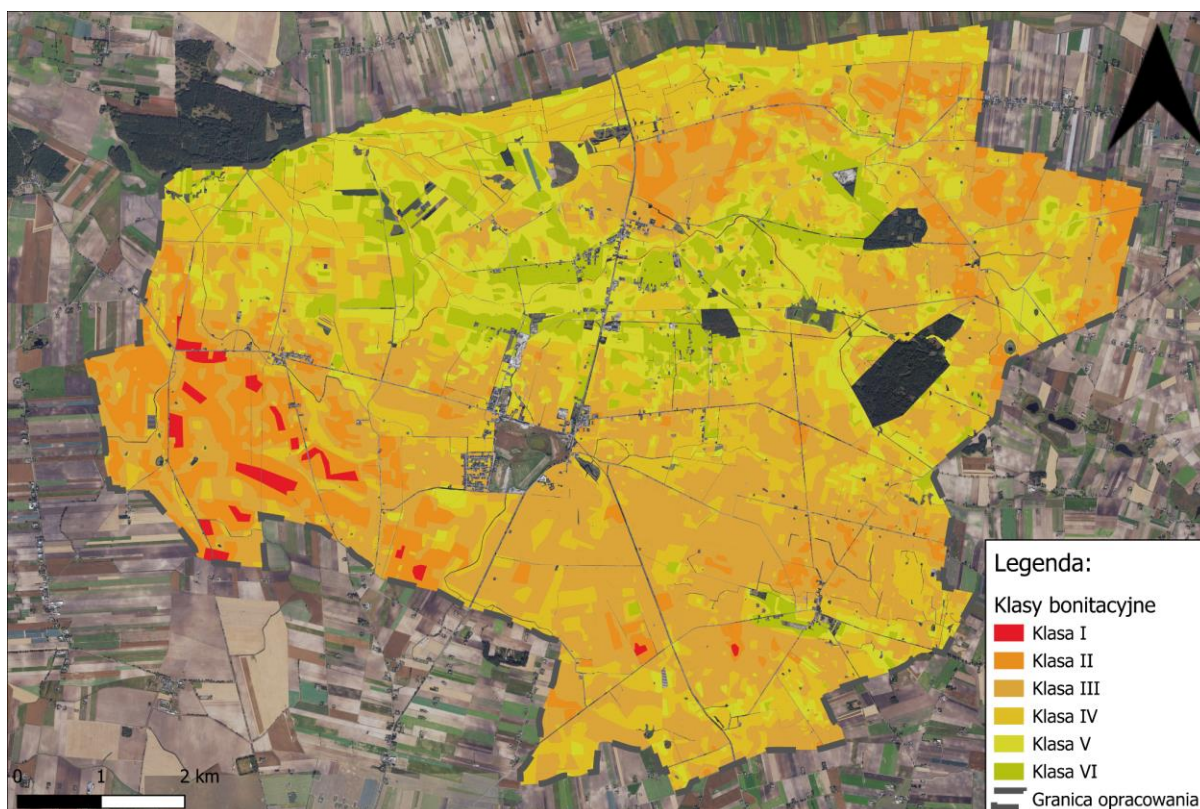
Źródło: Opracowanie własne w programie QGIS

Rozkład przestrzenny gruntów rolnych jest rozłożony równoleżnikowo. Na południu gminy dominują grunty chronione i o wyższej wartości rolniczej. Wskazuje na to również fakt zdominowania tam, według klasyfikacji mapy glebowo rolniczej, kompleks 2D - pszenno-dobry, czarne ziemie właściwe; uzupełniany przez 1D - pszenno-bardzo dobry, czarne ziemie właściwe. W północnej części gminy występują w większej mierze grunty rolne klas IV - VI, jednakże wciąż widoczny jest duży udział gleb chronionych. W tym obszarze kompleksy są nieco gorsze: 4BW - kompleks żytni bardzo dobry, gleby brunatne wylugowane kwaśne; 5BW - kompleks żytni dobry, gleby brunatne wylugowane kwaśne; 6BW - kompleks żytni słaby; wciąż będące przydatnymi i wartymi do wykorzystania rolniczymi gruntami. Tak dobre uwarunkowania glebowe dla rolnictwa tylko podkreślają rolniczy charakter gminy i potrzebę ochrony oraz odpowiedniego gospodarowania tymi obszarami.



Ryc. 6 Podział gminy Dobrye z uwagi na użytkowanie oraz klasę bonitacyjną. Źródło: Opracowanie własne w programie QGIS

Podział gminy na klasy bonitacyjne prezentuje podobny charakter co kontekst gruntów rolnych. Kluczowym obszarem w ochronie gruntów rolniczych jest zachodnia i w mniejszym stopniu południowa część gminy na której znajdują się miejscowości Bronisław, Żużelkowo czy Dobra Kolonia. Na tym terenie znajduje się rozproszona najlepsza I klasa, otoczona II klasą. Najniższe klasy występują na obszarach najbardziej zurbanizowanych miejscowości: Dobrye, Krzywosądz czy Dęby. Taki rozkład jest sprzyjający dla ewentualnego zagospodarowania przestrzeni do celów pozarolniczych, uzupełniając istniejącą zabudowę przy jednoczesnym zachowaniu funkcji rolniczych dla najżyźniejszych terenów.



Ryc. 7 Podział gminy Dobrye na klasy bonitacyjne. Źródło: Opracowanie własne w programie QGIS

Grunty leśne Gminy zajmują zaledwie 3 % całej powierzchni gminy, czyli 211,72 ha. Dwa większe kompleksy leśne znajdują się na obszarze sołectwa Bodzanowo, mniejsze w sołectwach: Przysiek, Smarglin i Borowo. W kompleksach leśnych sołectwa Bodzanowo znajdują się wszystkie użytki ekologiczne w gminie. Struktura własności lasów gminy dzieli się na 133,72 ha lasów publicznych i 78,00 ha gruntów leśnych prywatnych. Obszar gminy należy do RDLP Toruń, Nadleśnictwa Włocławek; pomimo niskiej lesistości gmina jest uwzględniona w granicach obszaru Leśnego Kompleksu Promocyjnego Lasy Gostynińsko-Włocławskie. Celem istnienia LKP jest przede wszystkim eksponowanie funkcji społecznych lasów, takich jak turystyka, rekreacja oraz szeroko pojęta edukacja ekologiczna. Przynależność gminy do tego kompleksu pozwala na podniesienie wartości małych obszarów lasów na jej terenie.

Istnienie LKP nie wpływa w żaden sposób na gospodarowanie lasami w gminie, jedynie wskazuje możliwe i warte rozważenia ścieżki rozwoju tych obszarów.

5.19 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Dobre, nie występują zakłady o dużym, czy też zwiększonym ryzyku wystąpienia 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).

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

Jednym z kluczowych elementów gospodarowania przestrzenią jest infrastruktura, istniejąca oraz możliwość jej rozbudowy i współistnienia wobec pozostałych obiektów przestrzennych w gminie.

Infrastruktura społeczna jest rozmieszczona w gminie w centralnej i północnej części, tam gdzie znajdują się największe miejscowości. Usługi tak samo jak infrastruktura społeczna są rozmieszczone w miejscowościach z dominującą rolą miejscowości gminnej.

Teren gminy ze względu na jego marginalny charakter na tle powiatu nie posiada żadnych usług ponadlokalnych, a te istniejące są skierowane przede wszystkim do mieszkańców mając im zapewnić jak największy komfort życia w obrębie gminy.

5.20.1 Infrastruktura społeczna

Gmina Dobre ze względu na duże rozproszenie zabudowy oraz niską gęstość zaludnienia charakteryzuje się usytuowaniem głównych obiektów użyteczności społecznej w większych miejscowościach takich jak: Dobre oraz Krzywosądz. Wartym podkreślenia jest fakt, szerokiego wachlarza usług z jakich mieszkaniem może skorzystać. Całościowy charakter infrastruktury społecznej wygląda następująco:

A. Szkoły i przedszkola:

- a. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Ziemi Kujawskiej w Dobrem, ul. Szkolna 9, 88-210 Dobre*
- b. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Janusza Korczaka w Krzywosądz, Krzywosądz 52, 88-210 Dobre*
- c. Publiczne Przedszkole „Kujawiaczek” w Dobrem, ul. Szkolna 2A, 88-210 Dobre*

B. Klub Dziecięcy “Świat Malucha”, ul. Szkolna 9, 88-210 Dobre

C. Gminna Biblioteka Publiczna w Dobrem, ul. Dworcowa 6, 88-210 Dobre

D. Gminny Ośrodek Kultury w Dobrem, ul. Fabryczna 26a, 88-210 Dobre

E. Dzienny Dom Senior w Dobrem, ul. Fabryczna 32, 88-210 Dobre

F. Mieszkanie Wspomagane w Dobrem, ul. Fabryczna 32, 88-210 Dobre

G. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, ul. Dworcowa 6, 88-210 Dobre

H. Centrum Usług Wspólnych w Dobrem, ul. Dworcowa 6, 88-210 Dobre

Obiekty infrastruktury sportowej

A. Boisko sportowe przy ul. Szkolnej w Dobrem

B. Kompleks sportowy ORLIK 2012 w Dobrem

C. Boisko o nawierzchni ze sztucznej trawy w Krzywosądz

D. Boisko o nawierzchni ze sztucznej trawy w Byczynie

E. Pumptrack w Dobrem

Obiekty infrastruktury rekreacyjnej

A. Dobre, ul. Dworcowa (naprzeciw UG Dobre) – plac zabaw + siłownia zewnętrzna

B. Dobre ul. Powstańców – plac zabaw + siłownia zewnętrzna + strefa relaksu

C. Bronisław (przy Świetlicy Wiejskiej) – plac zabaw + siłownia zewnętrzna

D. Byczyna (przy byłej Szkole Podstawowej) – plac zabaw + siłownia zewnętrzna

E. Smarglin (przy Świetlicy Wiejskiej) – plac zabaw

F. Krzywosądz (przy Szkole Podstawowej) – siłownia zewnętrzna

G. Dobre – ul. Szkolna (przy Przedszkolu) – plac zabaw

H. Krzywosądz (przy Szkole Podstawowej) – plac zabaw

Świetlice wiejskie:

Szczeblotowo,
Bronisław, ul. Bronisław 40A, 88-210 Dobre
Byczyna, Byczyna 8A, 88-210 Dobre

Na obszarze gminy wyznaczono 5 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej z czego 2 włączone do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego:

Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej

OSP w Bodzanowie, ul. Bodzanowo 16, 88-210 Dobre
OSP w Bronisławiu, ul. Bronisław 91, 88-210 Dobre
OSP w Byczynie, ul. Byczyna 8A, 88-210 Dobre
OSP w Dobrem, ul. Powstańców 6A, 88-210 Dobre (włączona do KSRG)
OSP w Krzywosądz, ul. Krzywosądz 46, 88-210 Dobre (włączona do KSRG)

Strategia Rozwoju Gminy Dobre 2022-2030 wskazuje na planowane utworzenie świetlic środowiskowych przy dwóch szkołach podstawowych w Krzywosądku oraz Dobrem. Takie działania są uwzględnione w planie ogólnym gminy.

5.20.2 Infrastruktura transportowa

Gmina Dobre posiada infrastrukturę transportową ograniczoną tylko do transportu kołowego. Rdzeniem jej sieci jest droga wojewódzka nr 266 relacji Ciechocinek Sompolno wraz z drogami powiatowymi: 2574C, 2624C, 2628C, 2803C, 2805C, 2806C, 2808C, 2809C, 2812C. Cała długości sieci transportu kołowego w gminie, według Raportu o stanie Gminy Dobre za rok 2024 wynosi 79,8 km. Sieć uzupełnia 56 dróg gminnych:

Tab. Gminny wykaz dróg dla gminy Dobre

Lp.	Numer	Początek	Koniec
1	180101C	BACHORZA	NARKOWO
2	180102C	KRZYWOSĄDZ	KRZYWOSĄDZ
3	180103C	MORAWY	NARKOWO
4	180104C	CZOŁPIN	BODZANOWO
5	180105C	BODZANOWO	BODZANOWO DRUGIE

6	180106C	BODZANOWO	BODZANOWO DRUGIE
7	180107C	BODZANOWO DRUGIE	BODZANOWO
8	180108C	SMARGLIN	DĘBY
9	180109C	KOBIELICE	SMARGLIN
10	180110C	KOBIELICE	KOSZCZAŁY
11	180111C	KOSZCZAŁY	SMARGLIN
12	180112C	BODZANOWO	LEŚNICZÓWKA
13	180113C	DĘBY	BOROWO
14	180114C	DĘBY	MORAWY
15	180115C	KRZYWOSĄDZ	UŁOMIE
16	180116C	MORAWY	PRZYSIEK
17	180117C	KOBIELICE	BRONISŁAW
18	180118C	KOSZCZAŁY	DOBRE KOL.
19	180119C	DOBRE WIEŚ	BACZYNA KOL.
20	180120C	DOBRE WIEŚ	BYCZYNA
21	180121C	DOBRE	DOBRE WIEŚ
22	180122C	SZCZEBLOTOWO	BOZANOWO
23	180123C	DOBRE KOL.	DOBRE/UL. LEŚNA
24	180124C	BIEGANOWO	SZCZEBLOTOWO
25	180125C	SMARGLIN	KRZYWOSADZ
26	180126C	BRONISŁAW	KOSZCZAŁY
27	180127C	DOBRE	KOSZCZAŁY
28	180128C	SMARGLIN	DOBRE
29	180129C	NARKOWO	CZOŁPIN
30	180130C	CZOŁPIN	BODZANOWO
31	180131C	LUDWIKOWO	SZALONKI
32	180132C	KŁONOWO	KŁONÓWEK
33	180133C	DĘBY	PRZYSIEK
34	180134C	BRONISŁAW	BIEGANOWO
35	180135C	BRONISŁAW	SZOSTKA

36	180136C	DOBRE	DĘBY
37	180137C	SMARGLIN	SMARGLIN
38	180138C	DOBRE	PRZYSIEK
39	180139C	BYCZYNA	DOBRE WIEŚ
40	180140C	PRZYSIEK	
41	180141C	PRZYSIEK	DOBRE WIEŚ
42	180142C	PRZYSIEK	
43	180143C	DOBRE	DĘBY
44	180144C	BODZANOWO	BODZANOWO
45	180145C	DOBRE	UL. 19-stycznia
46	180146C	DOBRE	UL. 22-lipca
47	180147C	DOBRE	UL. BOCZNA
48	180148C	DOBRE	UL. GAGARINA
49	180150C	DOBRE	UL. LIPOWA
50	180151C	DOBRE	UL. MATEJKI
51	180152C	DOBRE	UL. MICKIEWICZA
52	180153C	DOBRE	UL. PARKOWA
53	180154C	DOBRE	UL. PIEKARSKA
54	180155C	DOBRE	UL. POWSAŃCÓW
55	180156C	DOBRE	UL. SŁONECZNA
56	180157C	BRONISŁAW	BRONISŁAW I
57	180158C	BRONISŁAW	BRONISŁAW II
58	180159C	BRONISŁAW	BRONISŁAW III
59	180160C	BRONISŁAW	BRONISŁAW IV
60	180161C	BYCZYNA	BYCZYNA
61	180162C	DĘBY	DOBRE
62	180163C	DOBRE	UL. DZIAŁKOWA
63	180164C	DOBRE	UL. ROLNICZA
64	180165C	KRZYWOSĄDZ	DĘBY
65	180166C	SZCZEBLOTOWO	SZCZEBLOTOWO

Źródło: Raport o stanie gminy Dobre za 2024 r.; <https://bip.ugdobre.pl/raport-o-stanie-gminy-dobre-za-rok-2024.html>? (data dostępu: 15.05.2026)

Na dzień 31.12.2024 na terenie gminy Dobre znajdowało się 10,475 km ścieżek rowerowych.

W zakresie przyszłych inwestycji w infrastrukturę drogową, gmina nie posiada sprecyzowanych działań, wskazuje na budowę oraz rozbudowę dróg i ścieżek pieszo-rowerowych na całym jej obszarze.

5.20.3 Infrastruktura techniczna

a) Gospodarka wodna

Gminna sieć wodociągowa zaopatrza 100% mieszkańców i odbiorców. Przekłada się to na 1558 odbiorców łącznie. Są oni zaopatrywani z 4 gminnych ujęć wód podziemnych czwartorzędowych. Łączna produkcja wody na dzień wynosi 3604 m³ co przekłada się na 1 257 tys. m³ rocznie. Taka ilość produkowanej wody z czterech eksploatowanych ujęć pozwala również zaopatrywać w wodę część gminy Radziejów.

b) Gospodarka wodno-kanalizacyjna

Kanalizacja sanitarna w gminie obsługuje około 50% mieszkańców. Jej długość to 22,4 km a kanalizacja ogólnospławna to 1,0 km. Zamontowanych w sieci rozdzielczej jest 13 przepompowni ścieków i 24 przydomowe. Gmina przewiduje przebudowę oraz modernizację przepompowni ze względu na funkcjonowanie w trudnych warunkach fizykochemicznych oraz czasowe zużycie instalacji.

c) Sieci przesyłowe

Gmina Dobre zasilana jest w energię elektryczną z głównego punktu zasilania – GPZ 110/15 kV zlokalizowanego w Piotrkowie Kujawskim poprzez uruchomioną w 1998 r. rozdzielnię 15 kV w Radziejowie. Zasilanie Gminy w energię elektryczną odbywa się poprzez sieć rozdzielczą, wyprowadzonych z GPZ napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV zasilających stacje transformatorowe SN/15 kV i dalej poprzez sieć rozdzielczą linii nn 0,4 kV.

Przez teren Gminy Dobre nie przebiega żaden dystrybucyjny gazociąg wysokiego ciśnienia, który mógłby stanowić źródło zasilania w gaz ziemny. Wobec

powyższego mieszkańcy Gminy nie korzystają z gazu wysokometanowego, korzystają natomiast z gazu bezprzewodowego (LPG), który używany jest w gospodarstwach domowych.

Brak jest wskazanych dalszych wskazań inwestycji w sieć elektroenergetyczną.

5.21 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. Zaczął obowiązywać 25 grudnia 2023 r.

Gmina Dobrze zawiera w swoich granicach 3 wyznaczone krajobrazy:

04.1011 - typ i podtyp krajobrazu: wiejski, z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości, o typie krajobrazu równinnym

04.1057 - typ i podtyp krajobrazu: podmiejski i osadnicze, miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim, o typie rzeźby równinnym

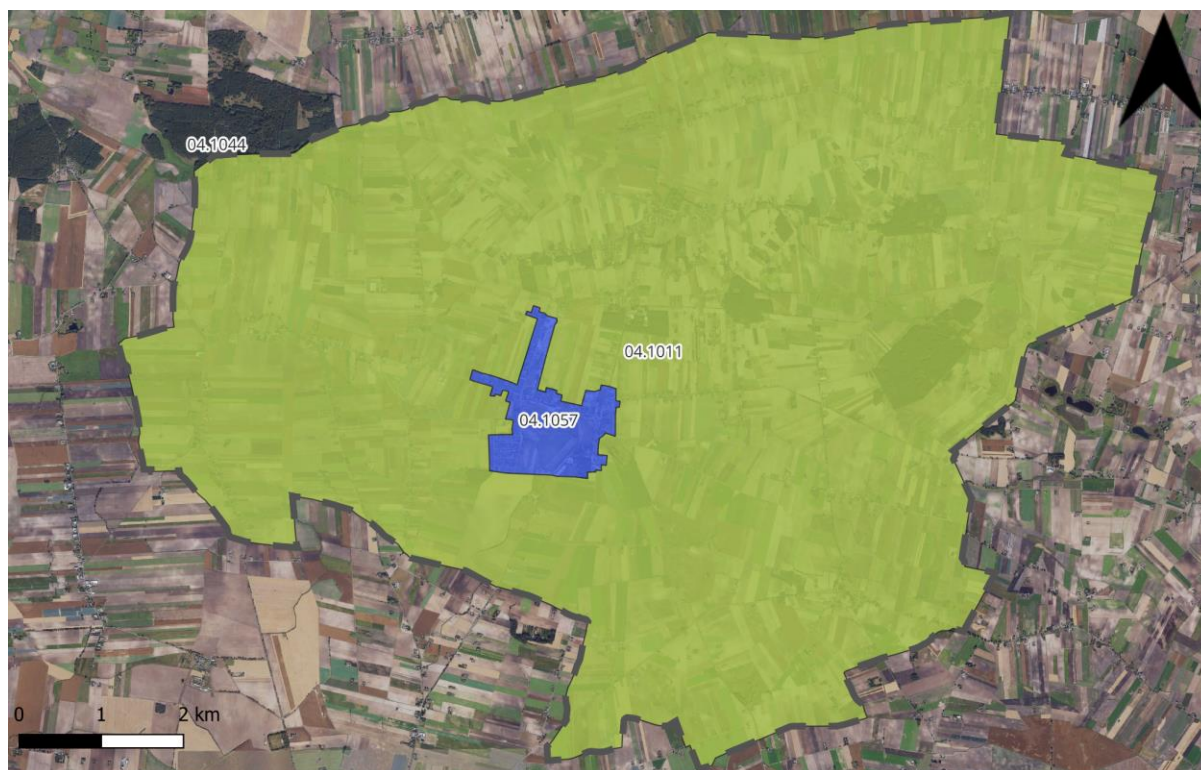
04.1044 - typ i podtyp krajobrazu: leśny, z przewagą siedlisk lasowych, o typie rzeźby falistym.

Krajobraz 04.1011 zajmuje łącznie 6916,48 ha, jest to zdecydowana większość gminy przekładająca się na prawie 98% powierzchni całej gminy. Jest on kluczowy w kwestii wyznaczania polityki przestrzennej oraz zagospodarowania przestrzennego w gminie. Również jako jedynemu zostały wyznaczone rekomendacje w zakresie kierunków i zasad kształtowania zabudowy i użytkowania terenów co dodatkowo podkreśla jego kluczową rolę.

04.1057 ogranicza się do miejscowości Dobrze oraz jej najbliższych zabudowań, wraz z północnym obszarem leśnym 04.1044 zajmuje niewiele ponad 2% powierzchni gminy. Nie wskazują one żadnych rekomendacji względem użytkowania, kształtowania i zagospodarowania terenu.

Żaden z podanych krajobrazów nie jest brany pod uwagę w kategorii „krajobrazów priorytetowych” które zgodnie z definicją ustawową stanowią „krajobraz

szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania”.



Ryc. 8 Audyt Krajobrazowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego dla gminy Dobrye. Opracowanie na podstawie: <https://biuro-planowania.pl/35/audyt-krajobrazowy> (data dostępu: 20.05.2026)

5.21.1 Krajobraz 04.1011

ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENU

- A. Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne.
- B. Niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych.
- C. Nielokalizowanie dominujących w krajobrazie budynków wysokich i wysokościowych oraz budynków wielkopowierzchniowych.
- D. Wyznaczenie stref buforowych wymagających ustalenia szczególnych zasad ich zagospodarowania, w tym wykluczenia z zabudowy, w sąsiedztwie zbiorników i cieków, z wyjątkiem zagospodarowania na cele przestrzeni publicznej.

- E. Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych.
- F. Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych.

WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE

- A. 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

ŁAD URBANISTYCZNY

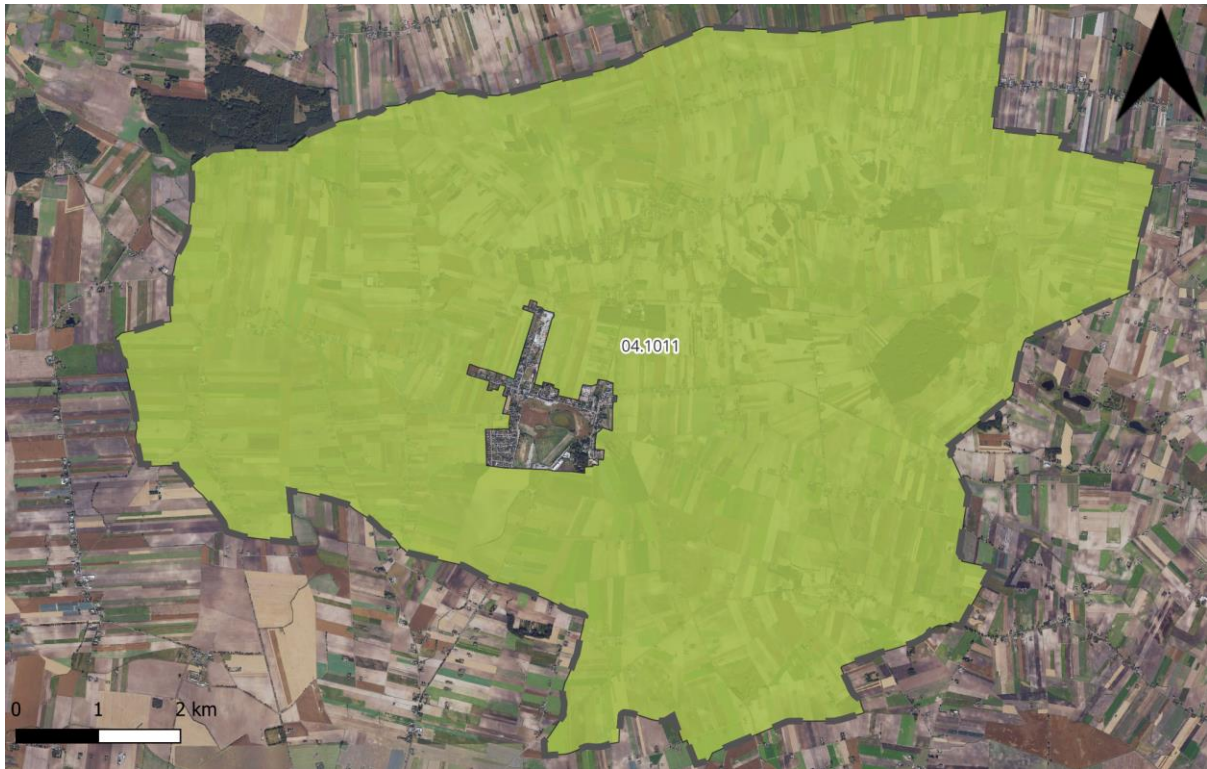
- A. Zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
- B. Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.
- C. Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.

PRZESTRZENIE PUBLICZNE

- A. Wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji
- B. Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej.

Wskazano również rekomendacje dotyczące “zachowania dotychczasowego stanu lub doprowadzenia do stanu pożądanego, adekwatne do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu”:

- Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz.
- Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.



Ryc. 9 Krajobraz 04.1011 z Audytu Krajobrazowego Województwa Kujawsko-Pomorskiego w gminie Dobrze. Opracowanie na podstawie: <https://biuro-planowania.pl/35/audyt-krajobrazowy> (data dostępu: 20.05.2026)

5.22 Zapotrzebowanie 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% - M_{20}

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%.

lp.	rok	liczba ludności
1	2026	4746
2	2027	4699
3	2028	4652
4	2029	4607
5	2030	4561
6	2031	4509
7	2032	4467
8	2033	4407
9	2034	4345
10	2035	4295
11	2036	4243
12	2037	4187
13	2038	4137
14	2039	4082
15	2040	4020

16	2041	3953
17	2042	3879
18	2043	3820
19	2044	3756
20	2045	3689

Tab. 1 Prognozowana liczba ludności obejmująca najbliższe 20 lat (2026 r. -2045 r.) Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy o prognozowana liczba mieszkańców w roku 2045 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 3873,45 \text{ os}$$

2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0 zgodnie z danymi z GUS (na rok 2025) wynosi:

$$PUM_0 = 137\,953 \text{ m}^2$$

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 $29,0 \frac{\text{m}^2}{\text{os}}$

P_{-10} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi $23,8 \frac{\text{m}^2}{\text{os}}$ (rok 2015)

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

$$P_{20} = 3 \times 29,0 \frac{\text{m}^2}{\text{os}} - 2 \times 23,8 \frac{\text{m}^2}{\text{os}} = 39,4 \frac{\text{m}^2}{\text{os}}$$

Zgodnie z § 3. ust 8 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 w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 40 \frac{m^2}{os}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

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

$$ZAP = 3\,873,45 \text{ os} - \frac{137\,953 \text{ m}^2}{40 \frac{m^2}{os}} = 424,62 \text{ os}$$

Po zaokrągleniu suma zapotrzebowania na nową zabudowę wynosi 425 os