

PLAN OGÓLNY

GMINY DĄBROWA BISKUPIA

UZASADNIENIE

część tekstowa

Spis treści

1. Wstęp ... 3

1.1. Przedmiot opracowania ... 3

1.2. Podstawa prawna opracowania ... 3

1.3. Cel sporządzenia planu ogólnego ... 4

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 ... 5

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 ... 6

2.2. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie ... 11

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym ... 12

3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy ... 12

4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym ... 14

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ... 15

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ... 15

4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową ... 15

4.4. Strefa usługowa ... 16

4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego ... 16

4.6. Strefa gospodarcza ... 16

4.7. Strefa produkcji rolniczej ... 17

4.8. Strefa infrastrukturalna ... 17

4.9. Strefa zieleni i rekreacji ... 18

4.10. Strefa cmentarzy ... 18

4.11. Strefa górnicza ... 18

4.12. Strefa otwarta ... 19

4.13. Strefa komunikacyjna ... 19

5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ... 20

5.1. Ustalenia planu zagospodarowania województwa kujawsko - pomorskiego ... 20

5.2. Formy ochrony przyrody i ich otuliny ... 20

5.2.1 Rezerwat przyrody Rejna i Balczewo ... 21

5.2.2. Obszar chronionego krajobrazu Lasy Balczewskie ... 22

5.2.3. Użytki ekologiczne ... 26

5.2.4. Pomniki przyrody ... 27

5.2.5. Korytarze ekologiczne 28
5.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 29
5.4. Obszary gruntów zmeliorowanych 29
5.5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 31
5.6. Strefy ochronne ujęć wody 31
5.7. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 32
5.8. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 33
5.9. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 34
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 36
5.12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 41
5.13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 41
5.14. Obszary ograniczonego użytkowania 41
5.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 42
5.16. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 42
5.17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 42
5.18. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 42
5.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 45
5.20. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 45
5.20.1. Infrastruktura społeczna 46
5.20.2 Infrastruktura transportowa 48
5.20.3. Infrastruktura techniczna i przesyłowa 51
5.21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 51
5.22. Zapotrzebowanie na nową zabudowę 54

1. Wstęp

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny sporządzany dla gminy Dąbrowa Biskupia, wywołany uchwałą Rady Gminy w Dąbrowie Biskupiej Nr LIX/438/2024 z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Dąbrowa Biskupia.

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 r. 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 Dąbrowa Biskupia 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 Dąbrowa Biskupia 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 Dąbrowa Biskupia. 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 Dąbrowa Biskupia 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 Dąbrowa Biskupia.

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 Dąbrowa Biskupia 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 Dąbrowa Biskupia obowiązuje dwanaście miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które określają zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz sposób zagospodarowania poszczególnych obszarów**:**

1) Uchwała Nr XXXV/169/98 Rady Gminy Dąbrowa Biskupia z dnia 27 maja 1998 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Biskupia obejmujących tereny położone w sołectwach: Dąbrowa Biskupia, Modliborzyce, Brudnia, Nowy Dwór, Chlewiska, Radojewice, Pieranie, Przybysław i Konary;
2) Uchwała Nr XXXVI/183/98 Rady Gminy Dąbrowa Biskupia z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Biskupia obejmujących tereny położone w sołectwach: Dąbrowa Biskupia i Parchanie;

3) Uchwała Nr VII/42/99 Rady Gminy Dąbrowa Biskupia z dnia 18 marca 1999 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Biskupia obejmujących tereny położone we wsiach: Radojewice i Pieranie;
4) Uchwała Nr XX/190/2000 Rady Gminy Dąbrowa Biskupia z dnia 21 września 2000 r. W sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Biskupia obejmujących tereny położone we wsiach: Dąbrowa Biskupia, Parchanie, Wonorze, Modliborzyce, Stanomin, Chlewiska, Radojewice, Niemojewo, Pieranie, Przybysław, Chróstowo, Walentynowo i Konary;
5) Uchwała Nr XXIV/140/2008 Rady Gminy Dąbrowa Biskupia z dnia 29 grudnia 2008 r. W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 42 położonej w Niemojewie;
6) Uchwała Nr XXXVI/236/2010 Rady Gminy Dąbrowa Biskupia z dnia 26 lutego 2010 r. W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 245/2 w Radojewicach, Gmina Dąbrowa Biskupia;
7) Uchwała Nr XXXVI/237/2010 Rady Gminy Dąbrowa Biskupia z dnia 26 lutego 2010 r. W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 37/2 w Niemojewie, Gmina Dąbrowa Biskupia;
8) Uchwała Nr XXXVI/238/2010 Rady Gminy Dabrowa Biskupia z dnia 26 lutego 2010 r. W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 35/6 w Radojewicach, Gmina Dąbrowa Biskupia;
9) Uchwała Nr XII/85/2011 Rady Gminy Dąbrowa Biskupia z dnia 25 listopada 2011 r. W sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 86 w Parchaniu;
10) Uchwała Nr II/11/2014 Rady Gminy Dąbrowa Biskupia z dnia 4 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 103/6 położonej w miejscowości Dąbrowa Biskupia;
11) Uchwała Nr XXVIII/190/2017 Rady Gminy Dąbrowa Biskupia z dnia 28 września 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Długiej i Topolowej w miejscowości Dąbrowa Biskupia;
12) Uchwała Nr IV/24/2019 Rady Gminy Dąbrowa Biskupia z dnia 15 lutego 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 160/1 w miejscowości Dąbrowa Biskupia.

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 36% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
b) wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych określono na poziomie 1,5;
c) udział powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w powierzchni całkowitej budynków 70% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]
MN	13,1157

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

W szczególności przyjęto następujące wytyczne dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) powierzchnia terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego dla których wyznaczono funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 13,1157 ha szacunkowy procent powierzchni zabudowy wynosi 36%. (Pst = 4,7216 ha),

b) średnia nadziemna intensywność zabudowy kształtuje się na poziomie 1,5,

c) przyjęto udział powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w powierzchni całkowitej budynków na poziomie 70%,

d) prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania za 20 lat wynosi – P_{20} = 40 m^2/os.

Schemat obliczeń:

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

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 36% = P = 10000 m^2 x 0,36 = 3600 m^2

U – udział powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w powierzchni całkowitej budynków, wyrażony w procentach 70%

P20 – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę 40 m^2/os.

$$\boldsymbol{W_{kor\ MN}} = \frac{3600\ m2 * 0{,}7}{40\ m2/os} = 63\ \text{os/1ha}$$

Szacunkowa chłonność terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

$$\mathbf{Ch_{\ MN} = 1{,}5 * 63\ os/ha * 4{,}7216\ ha = 446{,}19\ os}$$

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi po zaokrągleniu **446 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.

Powierzchnia terenów niezabudowanych (luk w istniejącej zabudowie w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy), dla których potencjalnie możliwe jest wyznaczenie funkcji mieszkaniowej, wynos **44,7872 ha**.

Szacunkową chłonność terenu obliczono za pomocą wzoru:

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

gdzie:

− Ch - chłonność terenów niezabudowanych

− I – średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy

− Wkor – 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],

− Pst – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Obliczenie szacunkowej chłonności:

1) Powierzchnia terenów niezabudowanych efektywnie przeznaczona pod funkcje mieszkaniową: 44,7872 ha
2) Procent powierzchni zabudowy na tych terenach zgodnie z określonymi w planie ogólnym gminnymi standardami urbanistycznymi: 70%
3) Intensywność zabudowy zgodnie z określonymi w planie ogólnym gminnymi standardami urbanistycznymi: 1,4
4) Dla obszaru uzupełnienia zabudowy przyjęto parametry odpowiadające zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jako dominującej formie zagospodarowania W_{korMN} = 63 os/1ha.

Pst= 44,7872 ha × 70% = 31,3510 ha

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

Ch = 1,4 x 63 os/ha x 31,3510 ha = 2765,2 os

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) wynosi po zaokrągleniu 2 765 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 446 osób w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz 2 765 osób w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), tj. łącznie 3 211 osób.

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

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Dąbrowie Biskupiej w perspektywie 20 lat wynosi ZAP = 544,4 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%= 381,1 os **ZAPmax 130%= 707,7 os**

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

Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi 3211 osób, a więc przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zastosowanie znajduje art. 13d ust. 3 ustawy.

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

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

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

3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy

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

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

Następnie wokół wyznaczonych zgrupowań budynków wyznacza się obszar poprzez zastosowanie bufora o szerokości 50 m, co pozwala na objęcie przestrzeni pomiędzy budynkami. W kolejnym kroku do obszaru włączane są niewielkie, w pełni otoczone luki w zabudowie o powierzchni do 5000 m². Ostatni etap polega na ograniczeniu zewnętrznego pasa obszaru poprzez jego 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 niezurbanizowane.

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

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

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

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

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

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

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych metodą wynikającą z § 1 ust. 1 rozporządzenia wynosi: Pu = 188,8667 ha.

Natomiast powierzchnia obszarów wyznaczonych na podstawie § 1 ust. 1 pkt 1–3 wynosi: Pb = 586,9252 ha.

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia dopuszczalne jest rozszerzenie tych obszarów, przy czym maksymalna powierzchnia rozszerzenia określana jest wzorem: Pp = 25% × (Pb – Pu), co w analizowanym przypadku daje Pp = 99,5141 ha.

Faktyczne rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie wyniosło 89,7414 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.

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

Zgodnie z art. 13 e 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 Dąbrowa Biskupia 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 - 14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	70	1,4	15

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

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

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SJ - 490SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	70	1,4	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 - 404SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	70	1,5	15

4.4. Strefa usługowa

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

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SU - 53SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	70	2,0	15

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 wyznaczono podanej strefy.					

4.6. Strefa gospodarcza

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

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy (m)
1SP - 21SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20	80	1,5	15

4.7. 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 - 294SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	70	1,5	15

4.8. Strefa infrastrukturalna

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

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI - 5SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20

4.9. Strefa zieleni i rekreacji

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

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN, 2SN, 4SN, 7SN, 8SN i 9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
3SN, 5SN, 6SN, 10SN, 11SN, 12SN, 13SN, 14SN, 15SN, 16SN, 17SN, 18SN i 19SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	80

4.10. Strefa cmentarzy

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

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC - 5SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

4.11. Strefa górnicza

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

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)

1SG - 7SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-

4.12. Strefa otwarta

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

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO - 19SO	teren zieleni urządzonej	-
20SO - 23SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-
24SO - 38SO	teren zieleni urządzonej	-

4.13. 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 komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol strefy	Profil dodatkowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK - 29SK	teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

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 Dąbrowa Biskupia 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 Dąbrowa Biskupia

Lp.	Nazwa zadania
46	Opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów ochrony przyrody
47	Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i Noteci
51	Likwidacja wszystkich nieczynnych mogilników niespełniających wymogów ochrony środowiska w gminach: Nakło, Aleksandrów Kujawski, Lubicz, Grudziądz, Lipno, Świekatowo, Kamień Krajeński, Dębowa Łąka, Kowalewo Pomorskie, Golub-Dobrzyń, Rypin, Szubin, Gąsawa, Dąbrowa Biskupia, Rogowo i Bytoń
91	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 252 - remont nw. w km 17,63- 19,70 (odnowa) w km 14,93- 15,93 (odnowa) w km 52,48- 54,98 (odnowa) w km 50,20- 52,48 (odnowa)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Plan Zagospodarowania Województwa Kujawsko-Pomorskiego (data dostępu: 11.06.2026)

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 i ich otuliny

Na obszarze gminy Dąbrowa Biskupia znajduje się jeden obszar istotny w kontekście środowiskowym. Lasy Balczewskie stanowiące rozbity ekosystem leśny są ważnymi obszarami środowiskowo-krajobrazowymi w powiecie inowrocławskim. Na obszarze gminy znajdują się one w zalesionej zachodniej części.

5.2.1 Rezerwat przyrody Rejna i Balczewo

Według ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku rezerwat przyrody obejmuje: “obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, siedliska zwierząt i siedliska grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowymi.”

Rezerwaty Rejna oraz Balczewo pełnią dwie zupełnie inne funkcje w ekosystemie Lasów Balczewskich. Powołany zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 31 stycznia 1962 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody.

Rezerwat Rejna skupia się na ochronie celu jakim jest ochrona zachowanie naturalnego stanowiska wiśni karłowatej Cerasus fruticosa w świetlistym borze mieszanym. Rezerwat zajmuje powierzchnię 5,7800 ha i znajduje się we wschodniej części Lasów Balczewskich.

Rezerwat Balczewo jest rodzaju faunistycznego, zajmującego się ochroną gatunkową i w tym przypadku celem ochrony rezerwatu jest zachowanie siedlisk gatunków ptaków wodno-błotnych. Obszar ten zajmuje 24,4000 ha w zachodniej części Lasów i pokrywa się w znacznym stopniu z użytkiem ekologicznym.

Dla wymienionych rezerwatów nie wyznaczono otulin. Wszelakie akty planowania przestrzennego uchwalane na obszarach rezerwatów wymagają zatwierdzenia przez dyrektora regionalnej dyrekcji ochrony środowiska, którą w tym wypadku jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy. Art. 15 ww. ustawy o ochronie przyrody wskazuje na wszystkie działania dozwolone, zakazane i odstępstwa od nich w zakresie gospodarowania na obszarach rezerwatów.



Ryc. 2 Rezerwaty ochrony przyrody na obszarze gminy Dąbrowa Biskupia. Źródło: Opracowanie własne w programie QGIS na podstawie: https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych (data dostępu: 12.06.2026)

5.2.2. Obszar chronionego krajobrazu Lasy Balczewskie

Obszar chronionego krajobrazu według ustawy o ochronie przyrody to “tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych”. Podpunkt 5 art. 23 tej ustawy wskazuje również na to, że “projekty planów ogólnych gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu, wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu”. Obszar chronionego krajobrazu Lasów Barczewskich rozciąga się na przestrzeni trzech gmin: Dąbrowa Biskupia (2162,94 ha), Gniewkowo (580,69 ha) oraz Inowrocław (32,28 ha). Obszar nie jest jednolity geograficznie oraz przyrodniczo. W gminie Dąbrowa Biskupia obejmuje on kompleks leśny - borów świeżych i suchych porastających wydmy i pola wydmowe okolic Rejny, Niemojewa i Radojewic. Jest to jedyny kompleks leśny wśród żyznych czarnych ziem kujawskich. Następnie wąskim korytarzem obejmuje swym zasięgiem Kanał Parchański, stanowiący granicę administracyjną

między gminą Dąbrowa Biskupia a gminą wiejską Inowrocław. Celem ochrony jest racjonalna gospodarka leśna, polegająca na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk, w tym ochrony pól wydmowych w jednym kompleksie wód żyznych czarnych ziem Kujawskich.

Na podstawie uchwały nr XI/253/19 Sejmiku Województwa Kujawsko - Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Balczewskich wyznacza się następujące ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów mające wpływ na zarządzanie i gospodarowanie na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Balczewskich polegające na:

1. w obrębie ekosystemów leśnych:
    a. utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych, niedopuszczenie do ich nadmiernego użytkowania oraz fragmentacji,
    b. zachowanie i unaturalnianie istniejących ekosystemów leśnych,
    c. utrzymywanie stref ekotonowych stanowiących bufor ochronny dla ekosystemów leśnych, urozmaicających krajobraz i charakteryzujących się zarazem dużą bioróżnorodnością,
    d. wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno - krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne. Dążenie do odpowiedniego kształtowania i udostępniania szlaków turystycznych w celu skanalizowania ruchu i ograniczenia presji na siedliska leśne,
    e. prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej, w tym pozostawienie drzew dziuplastych i części obumarłych do całkowitego rozkładu, przy zachowaniu bezpieczeństwa,
    f. skracanie długości granic polno-leśnych w kompleksach lasów, poprzez zalesianie przyległych terenów rolnych w oparciu o istniejące uwarunkowania i możliwości,
2. w obrębie ekosystemów nieleśnych
    a. trzymanie i przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów z terenów otwartych,
    b. unikanie dalszej fragmentacji łąk i pastwisk,
    c. ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne, niedopuszczanie do przeorywania użytków zielonych, propagowanie powrotu do użytkowania łąkowego gruntów wykorzystywanych jako rolne wzdłuż rowów i lokalnych obniżeń terenu,
    d. ochrona zieleni wiejskiej w postaci zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, a także parków wiejskich,
    e. zachowanie śródłąkowych i śródpolnych zadrzewień z rodzimymi gatunkami,
    f. zachowanie śródpolnych oczek wodnych, zabagnień i podmokłości,

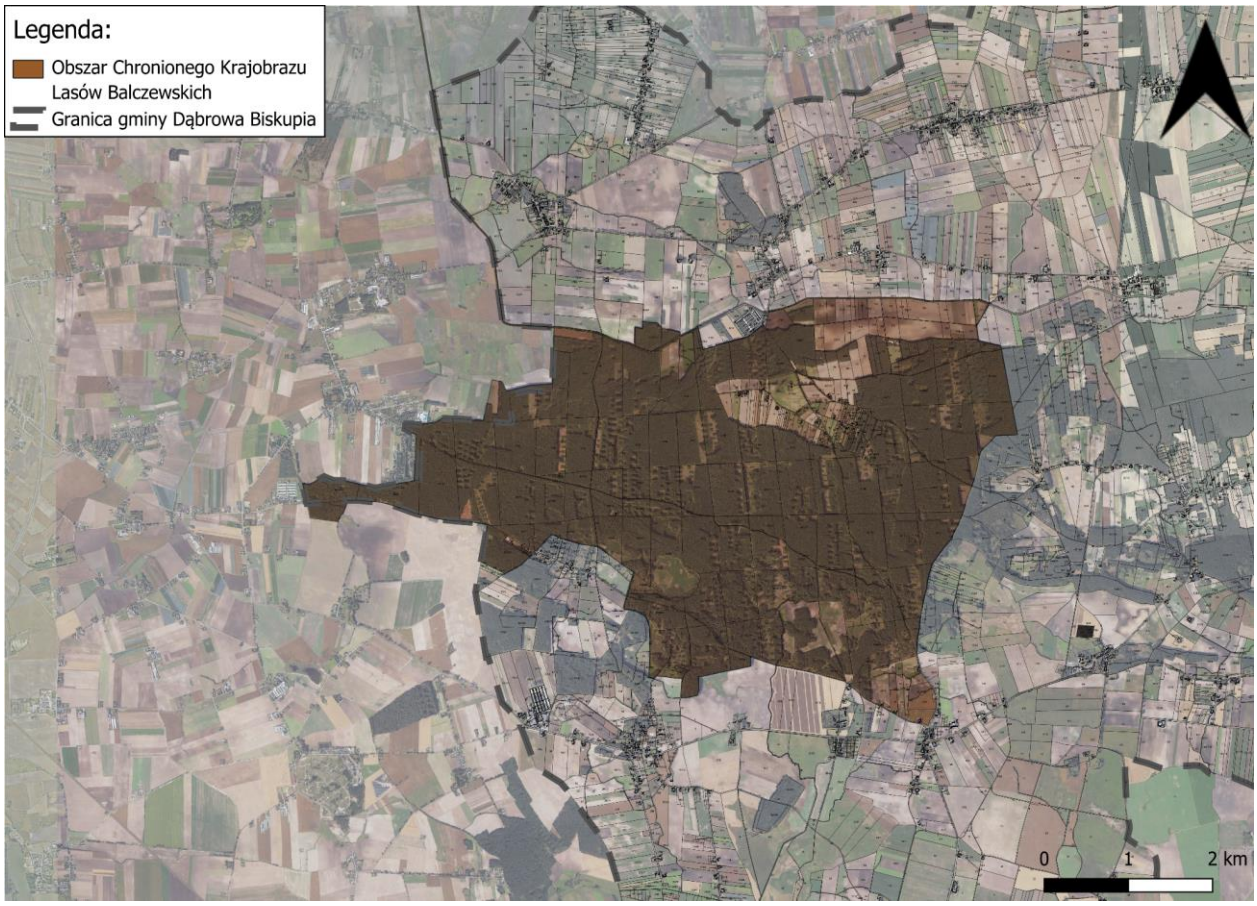
g. utrzymywanie terenów otwartych poprzez ograniczenie stosowania ogrodzeń mogących stanowić barierę dla migracji zwierząt oraz mogących stanowić dysonans w krajobrazie (zaleca się stosować materiały naturalne - drewno oraz kolorystykę nawiązująca do otoczenia),
h. propagowanie wśród rolników działań zmierzających do utrzymania trwałych użytków zielonych, zgodnie z wymaganiami zbiorowisk łąkowych, propagowanie gospodarstw prowadzących produkcję mieszaną, promowanie agroturystyki i rolnictwa ekologicznego,
i. zwiększanie lesistości poprzez dolesienia na gruntach nieprzydatnych rolniczo,

3. w obrębie ekosystemów wodnych
   a. zachowanie istniejących zbiorników wodnych oraz cieków z pasem roślinności okalającej,
   b. retencjonowanie wód dla realizacji celów ekologicznych,
   c. zachowanie drożności rowów i kanałów, ze szczególnym uwzględnieniem Kanału Parchańskiego,
4. inne rekomendacje
   a. dostosowywanie nowej zabudowy do historycznie kształtowanych założeń ruralistycznych wsi, z preferowaniem stopniowego uzupełnienia zabudowy już istniejącej (unikanie rozproszenia nowej zabudowy),
   b. zachowanie drożności korytarzy ekologicznych i korytarzy migracji dużych zwierząt poprzez m. in. ograniczanie zabudowy i zwiększanie lesistości,
   c. propagowanie tradycyjnych form architektury regionalnej,
   d. odtwarzanie dawnych/historycznych funkcjonalnych układów terenów zieleni, w tym przywracanie zadrzewień przydrożnych,
   e. renowacja/rekultywacja terenów zdegradowanych.

Wprowadza się również następujące zakazy dotyczące zarządzania i gospodarowania przestrzenią:

1. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
2. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

3. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
4. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
5. likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
6. lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
    a. linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
    b. zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne; z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.



Ryc. 3 Obszar Chronionego Krajobrazu Lasów Barczewskich na obszarze gminy Dąbrowa Biskupia. Źródło: Opracowanie własne w programie QGIS na podstawie: https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych (data dostępu: 12.06.2026)

5.2.3. Użytki ekologiczne

Definicja użytków ekologicznych według ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. 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”.

Użytki ekologiczne na obszarze gminy znajdują się w zasięgu obszarów chronionego krajobrazu tj. w Lasach Balczewskich. Na terenie gminy ustanowiono użytki ekologiczne wymienione w tabeli:

Tab. Użytki ekologiczne w gminie Dąbrowa Biskupia

Kod obiektu w Centralnym Rejestrze Form Ochrony Przyrody	Data utworzenia	Obszar obiektu	Powierzchnia	Rodzaj użytku	Ustanawiający akt prawny
PL.ZIPOP.1393.UE.0407022.1947	1996-04-13	oznaczone w ewidencji gruntów obrębu Rejna jako część działki nr 224LP, położone w miejscowości: Rejna	23.4000	bagno	Rozporządzenie nr 323/95 Wojewody Bydgoskiego z 29.12.1995 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.UE.0407022.1948	1996-04-13	oznaczone w ewidencji gruntów obrębu Rejna jako część działki nr 233LP. 239LP, położone w miejscowości: Rejna	1.6000	bagno	
PL.ZIPOP.1393.UE.0407022.233	1996-04-13	Rejna; Niemojewo, działka nr 225/1/LP; 225/2LP	8.9900	bagno	
PL.ZIPOP.1393.UE.0407022.234	1996-04-13	Rejna, działka nr 221/2LP, 222/2LP	3.2900	bagno	
PL.ZIPOP.1393.UE.0407022.235	1996-04-13	Rejna, działka nr 233LP	3.1200	bagno	
PL.ZIPOP.1393.UE.0407022.236	1996-04-13	Rejna, działka nr 234LP	3.2400	bagno	
PL.ZIPOP.1393.UE.0407022.237	1996-04-13	Rejna, działka nr 235/1LP, 238LP	8.9000	bagno	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody; https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf (data dostępu: 12.06.2026)

5.2.4. Pomniki przyrody

Uzupełnieniem punktowym dla form ochrony przyrody są pomniki przyrody. Ustawa o ochronie przyrody definiuje je następująco: „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.” Pomniki przyrody w gminie są ustanowione podobnie jak reszta form ochrony przyrody, w zachodniej części gminy.

Tab. Wykaz pomników przyrody w gminie Dąbrowa Biskupia

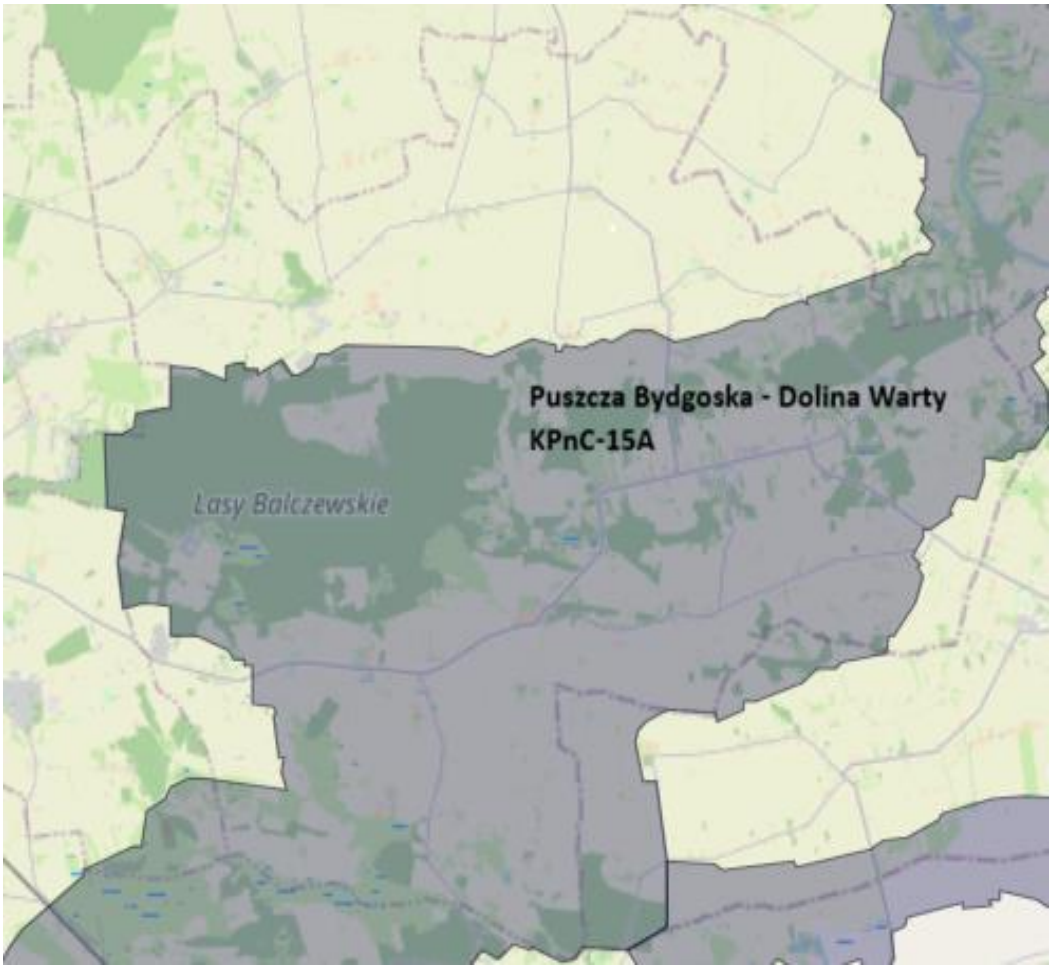
Kod obiektu w Centralnym Rejestrze Form Ochrony Przyrody	Data utworzenia	Opis umiejscowienia	Typ tworu	Podtyp tworu	Opis pomnika	Ustanawiający akt prawny
PL.ZIPOP.1393.PP.0407022.457	1994-12-31	Park dworski w miejscowości Dziewa	Jednoobiektowy	Drzewo	Dąb szypułkowy o obwodzie w pierśnicy 320 cm rosnący w parku dworskim na działce ewidencyjnej nr 16/3 w miejscowości Dziewa w gminie Dąbrowa Biskupia stanowiący własność Skarbu Państwa pod Zarządem Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa	Rozporządzenie Nr 305/93 Wojewody Bydgoskiego z dnia 26.10.1993 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego
PL.ZIPOP.1393.PP.0407022.458	1994-12-31	Park wiejski w miejscowości Głojkowo	Wieloobiektowy	Grupa drzew	Dwa Dęby szypułkowe o obwodach w pierśnicy 380 i 360 cm rosnące w parku wiejskim an działce ewidencyjnej Nr 7	
PL.ZIPOP.1393.PP.0407022.459	1994-12-31	Park dworski w miejscowości Niemojewo	Jednoobiektowy	Drzewo	Dąb szypułkowy o obwodzie w pierśnicy 350cm rosnący w parku dworskim na działce ewidencyjnej 6/4 w miejscowości Niemojewo w gminie Dąbrowa Biskupia stanowiący własność Stanisława Kańkowskiego zamieszkałego w Niemojewie	
PL.ZIPOP.1393.PP.0407022.460	1994-12-31	Park dworski w miejscowości Pieczyska	Jednoobiektowy	Drzewo	Topola szara dwuwierzchołkowa o obwodach w pierśnicy 350/350cm rosnące w parku dworskim na działce ewidencyjnej nr 3 w miejscowości Pieczyska stanowiące własność Skarbu Państwa pod zarządem Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa	
PL.ZIPOP.1393.PP.0407022.461	1994-12-31	Park wiejski w miejscowości Pieranie	Jednoobiektowy	Drzewo	Lipa drobnolistna o obwodzie w pierśnicy 320 cm rosnąca w parku wiejskim na działce	

					ewidencyjnej nr 100/1 w miejscowości Pieranie w gminie Dąbrowa Biskupia stanowiąca własność Skarbu Państwa pod zarządem Urzędu Gminy w Dąbrowie Biskupiej	
PL.ZIPOP.1393.PP.0407022.462	1994-12-31	Park dworski w miejscowości Sobiesiernie	Wieloobiektowy	Grupa drzew	Wiąz szypułkowy o obwodzie w pierśnicy 385 cm oraz Topola szara o obwodzie w pierśnicy 390 cm rosnące w Parku dworskim na działce ewidencyjnej nr 18/3	
PL.ZIPOP.1393.PP.0407022.463	1994-12-31	Park dworski w miejscowości Zagajewice	Wieloobiektowy	Grupa drzew	Dąb szypułkowy o obwodzie 388 cm, Lipa srebrzysta o obwodzie 292 cm, Wiąz szypułkowy o obwodzie 392cm, Kasztanowiec biały o obwodzie w pierśnicy 381cm rosnące w parku dworskim w miejscowości Zagajewice	
PL.ZIPOP.1393.PP.0407022.464	1957-05-25	Park	Wieloobiektowy	Grupa drzew	Grupa sześciu dębów szypułkowych	Komunikat Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody o wydanych orzeczeniach uznających niektóre twory przyrody za pomniki przyrody
PL.ZIPOP.1393.PP.0407022.466	1957-05-25	Leśnictwo Rejna, obręb Gniewkowo, Nadleśnictwo oddział 170b	Wieloobiektowy	Grupa drzew	Dwa dęby szypułkowe o obwodzie 330 i 290 cm rosnące w oddziale 170 b leśnictwa Rejna obrębu Gniewkowo nadleśnictwa Gniewkowo	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody; https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf (data dostępu: 12.06.2026)

5.2.5. Korytarze ekologiczne

Przez gminę Dąbrowa Biskupia przebiega północny korytarz ekologiczny (KPn) łączący Puszczę Białowieską z Doliną Warty. Jego kompletna nazwa KPnC-15A zawiera się pomiędzy Puszczą Bydgoską i Doliną Warty. W gminie zajmuje on centralne i południowe obszary, w swoim zasięgu obejmując między innymi Dąbrowę Biskupią, Chlewiska czy Bąkowo. Według ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku celem tworzenia korytarzy ekologicznych jest swobodna migracja roślin i zwierząt. Wszystkie wytyczne wobec kwestii planistycznych i zagospodarowania terenu zostały uwzględnione w innych obszarach ochrony przyrody.



Ryc. 4. Mapa korytarzy ekologicznych na terenie gminy Dąbrowa Biskupia. Źródło: https.//mapa.korytarze.pl/ (data dostępu: 12.06.2026)

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

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

5.4. Obszary gruntów zmeliorowanych

Jak podaje Powiatowy Plan Wodny dla Powiatu Inowrocławskiego na lata 2022 - 2030 w gminie Dąbrowa Biskupia spółką wodną odpowiedzialną za inwestycje oraz zarządzanie urządzeniami wodnymi na obszarze gminy jest Gminna Spółka Wodna Ośniczewo. Należy podkreślić, że w Planie Wodnym zostało podane, iż ⅔ gminy nie jest obsługiwane przez żadną spółkę wodną. Wskazywany jest również brak jednolitej ewidencji obszarów gruntów zmeliorowanych na terenie gminy co skutecznie utrudnia wprowadzanie jednolitej polityki zarządzania tymi obszarami.

Tab. Urządzenia wodne i stan infrastruktury zarządzanej przez gminę Dąbrowa Biskupia (GSW Ośniczewo)

Lp.	Nazwa elementu infrastruktury wodnej	Parametr charakterystyczny	Ocena stanu technicznego
1	Obszar zmeliorowany	1 568 ha	50%
2	Rowy melioracyne	29,5 km	50%
3	Studnie drenarskie	ok. 270	50%
4	Przepusty	ok. 80	50%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Powiatowy Plan Wodny dla Powiatu Inowrocławskiego Plan rozwoju gospodarki wodą na terenach wiejskich na lata 2022 - 2030 https://technologia.kpodr.pl/wp-content/uploads/2023/01/PPW-INOWROC%C5%81AW-I-wersja-1.1-grudzie%C5%84-2021.pdf (data dostępu 12.06.2026)

Analiza Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10K) wykazała, że na obszarze gminy występuje 199,665 km obiektów liniowych urządzeń wodnych na obszarze gminy. Należy jednak pamiętać, że ów zbiór danych jest prowadzony na podstawie obserwacji satelitarnych i wykorzystywaniu istniejących rejestrów danych, stąd może istnieć rozbieżność w prezentowanych danych.



Ryc. 5 Obszary zmeliorowane. Opracowanie własne w programie QGIS na podstawie Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10K).

Grunty zmeliorowane znajdują się przede wszystkim na obszarach cennych rolniczo, rozciągając się równoleżnikowo przeważnie w południowej części. Zbyt duża melioracja obszarów rolniczych długofalowo może przynieść negatywne skutki dla upraw w postaci przyspieszania procesu suszy czy zaburzania obiegu wód gruntowych. Brak jest ich na obszarze Lasów Balczewskich i znaczniej mniej pojawia się ich w północnym obszarze gminy.

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

5.6. Strefy ochronne ujęć wody

W gminie Dąbrowa Biskupia istnieją dwie strefy ochronne wód leżące w Dąbrowie Biskupiej i należące do tej samej stacji uzdatniania wody.

Tab. Strefy ochronne ujęć wody w gminie Dąbrowa Biskupia

Strefa ochronna ujęcia wody	Oznaczenie aktów prawa miejscowego lub decyzji ustanawiających strefę ochronną ujęcia wody oraz zakazy, nakazy i ograniczenia obowiązujące na tym terenie
Bezpośrednia ujęcia wód podziemnych studni nr 1, na działce 204/14 obręb 0005 Dąbrowa Biskupia. Strefa ochronna ujęcia stanowi kwadrat o wymiarach 12 m x 12 m. Współrzędne ujęcia: X:5849271.8 Y:6536630.60	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 26 czerwca 2020 r. znak: GD.ZUZ.5.4100.331.2020.WK
Bezpośrednia ujęcia wód podziemnych studni nr 2, na działce 204/14 obręb 0005 Dąbrowa Biskupia.	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 26 czerwca

Strefa ochronna ujęcia stanowi kwadrat o wymiarach 8 m x 8 m. Współrzędne ujęcia: X:5849317.4 Y:6536619.7	2020 r. znak: GD.ZUZ.5.4100.331.2020.WK

Opis: Na terenie ww. stref ochronny bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.
Dodatkowo należy:
1. Ogrodzić teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych - studni wierconej nr 1 w odległości ok. 6,0 m od osi obudowy studni, w kształcie kwadratu o wymiarach 12 m x 12 m z ujęciem położonym w centrum.
2. Ogrodzić teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych - studni wierconej nr 2 w odległości ok. 4,0 m od osi obudowy studni, w kształcie kwadratu o wymiarach 8 m x 8 m z ujęciem położonym w centrum.
3. Umieścić na ogrodzeniu tablicy zawierającej informacje o ujęciu i zakazie wstępu osób nieupoważnionych, zgodnej z przyjętymi przepisami prawa normami dotyczącymi wzorów tablic informacyjnych określonymi w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie wzorów tablic informacyjnych o strefie ochronnej ujęcia wody (Dz. U. z 2019 r. poz. 1217).
4. Zapewnić właściwych warunków sanitarnych i technicznych we wnętrzu obudowy eksploatowanego ujęcia.
    1. Utrzymać w czystości powierzchni terenu w bezpośrednim otoczeniu ujęcia.
    2. Stosować niżej wymienionych obowiązków dotyczących terenu ochrony bezpośredniej przedmiotowego ujęcia:
        a. odprowadzania wód opadowych lub roztopowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
        b. zagospodarowania terenu zielenią;
        c. ograniczenia wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywania osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Źródło: https://edzienniki.bydgoszcz.uw.gov.pl/WDU_C/2025/2146/oryginal/akt.pdf (data dostępu: 13.06.2026)

Gmina nie posiada aglomeracji kanalizacyjnej, która została zniesiona Uchwałą Rady Gminy Dąbrowa Biskupia z dnia 16 kwietnia 2025 r. w sprawie zniesienia aglomeracji Dąbrowa Biskupia.

Oczyszczalnia ścieków w Dąbrowie Biskupiej została zrealizowana na przełomie 2000/2001 roku. Jest oczyszczalnią z zastosowaniem biologicznej redukcji związków biogennych i posiada instalację do odwadniania osadu. Ścieki do oczyszczalni doprowadzane są systemem kanalizacji grawitacyjnej i kanalizacji tłocznej oraz są dowożone za pomocą wozów asenizacyjnych. Umiejscowiona jest w Dąbrowie Biskupiej na ulicy Lipowej 10 (dz. 54/6) posiadająca pozwolenie wodnoprawne Starosty Inowrocławskiego z dnia 2 września 2016 r., znak: OSR.6341.110.2016, zmienione decyzją Starosty Inowrocławskiego z dnia 7 marca 2017 r. znak: OSR.6341.1.18.2017.

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 Dąbrowa Biskupia nie wyznaczono tego typu obszarów ochronnych.

Na terenie gminy Dąbrowa Biskupia nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

5.8. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W gminie Dąbrowa Biskupia występują dwa tereny i dwa tożsame z nimi obszary górnicze. Obydwa skupiają się na wydobyciu piasków i żwirów co jest znamienne dla województwa kujawsko - pomorskiego jak i Polski północnej i centralnej. Pochodzą one z czwartorzędu powstałe w wyniku działalności akumulacyjnej lodowców. W gminie znajdują się one pomiędzy miejscowościami: Dąbrowa Biskupia, Mleczkowo, Wola Stanomińska i Stanomin.

Tab. Obszary i tożsame z nimi tereny górnicze w gminie Dąbrowa Biskupia

Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Status	Data wyznaczenia	Położenie	Złoża	Powierzchnia [m^2]
Dąbrowa Biskupia	10-2/6/529	aktualny	2013-08-13	Dąbrowa Biskupia dz. 103/6	Piaski i żwiry	75 234,00
Mleczkowo MR	10-2/6/730	aktualny	2022-10-25	Mleczkowo dz. 157	Piaski i żwiry	19 052,00

Źródło: midas-app.pgi.gov.pl (data dostępu: 13.06.2026)



Ryc. 6 Obszary górnicze na terenie gminy Dąbrowa Biskupia. Opracowanie własne w programie QGIS na podstawie: midas-app.pgi.gov.pl (data dostępu: 13.06.2026)

Obszar Dąbrowa Biskupia należy do INTERDAN sp. z o.o. sp.k. i posiada koncesję do 31.12.2045 r., a obszar Mleczkowo MR należy do Michał Rybacki Firma Handlowo Usługowa i jego koncesja wygasa 25.10.2037 r.

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

Baza MIDAS wskazuje, że na obszarze gminy Dąbrowa Biskupia znajduje się pięć rozpoznanych złóż kopalin z czego jedno skreślone z bilansu zasobów i jedno jako złoże prognostyczne.

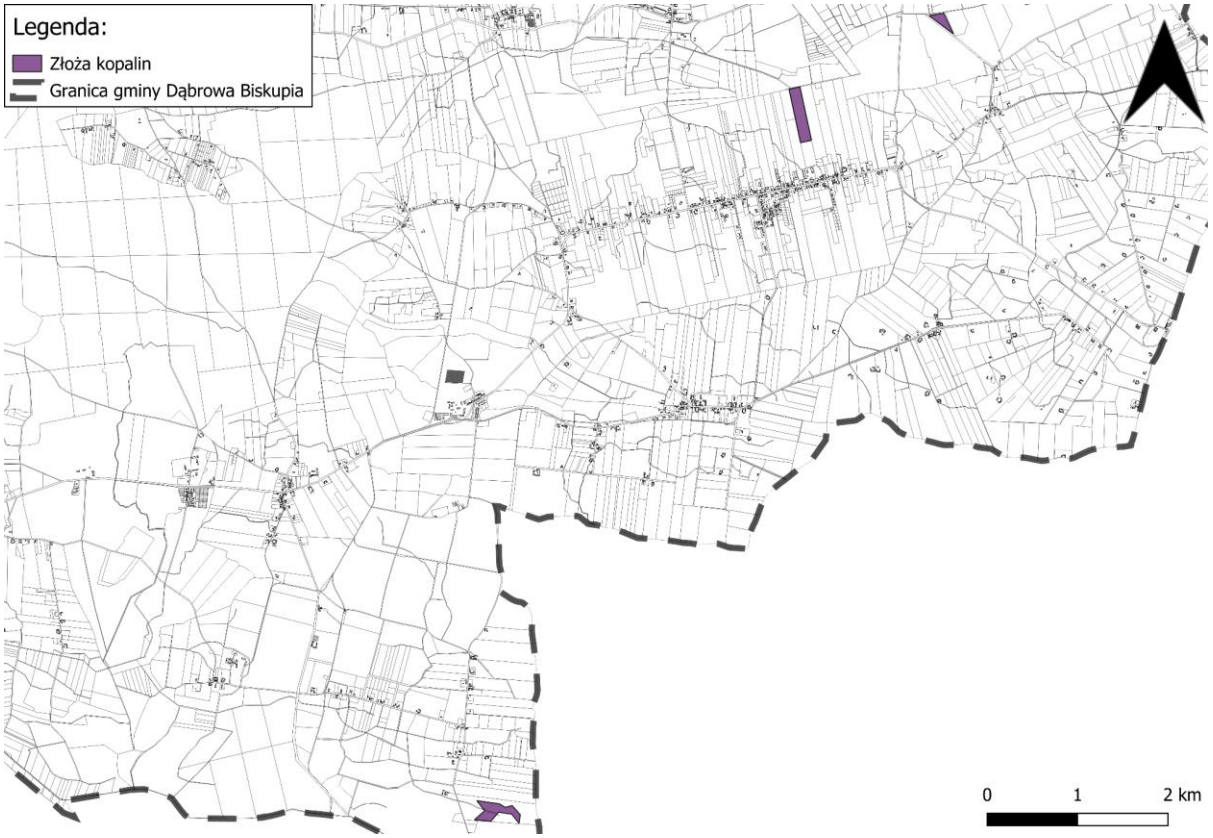
Tab. Złoża kopalin w gminie Dąbrowa Biskupia

Lp.	Id	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Powierzchnia [ha]
1	KN 16244	Dąbrowa Biskupia	[E] złoże zagospodarowane	7,5234
2	KN 2835	Konary	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	5,2720
3	KN 8568	Konary I	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	1,4100

4	KN 20613	Mleczkowo MR	[E] złoże zagospodarowane	1,9998
5	WB 727	Podgórze-Bąkowa	[N] złoże o zasobach prognostycznych	100,0000

Źródło: *midas-app.pgi.gov.pl (data dostępu: 13.06.2026)*

Warto zaznaczyć, że złoża w Dąbrowie Biskupiej oraz w Mleczkowie pokrywają się z obszarami górniczymi o tożsamych nazwach i jest prowadzone tam aktywne wydobycie.



Ryc. 7 Złoża kopalin na terenie gminy Dąbrowa Biskupia. Opracowanie własne w programie QGIS na podstawie: midas-app.pgi.gov.pl (data dostępu: 13.06.2026)

5.10. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Dąbrowa Biskupia 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 planowania 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.

Ze względu na przepisy ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r., poz. 902) na stronie internetowej może być publikowany jedynie rejestr zabytków nieruchomych.

Tab. Obiekty strefy “A” ochrony konserwatorskiej w gminie Dąbrowa Biskupia

Gmina	Miejscowość	Obiekt	Data decyzji	Nr rejestru
Dąbrowa Biskupia	Parchanie	Założenie dworsko-parkowe: Dwór, Park	04.09.1995	A/1004
Dąbrowa Biskupia	Pieranie	Kościół parafialny p.w. św. Mikołaja	11.03.1931	A/223
Dąbrowa Biskupia	Sobiesiernie	Założenie dworsko-parkowe: Dwór, Park	21.02.1994	A/1093
Dąbrowa Biskupia	Wola Stanomińska	Założenie dworsko-parkowe: Dwór, Park	15.05.1987	A/1015

Źródło: dane.gov.pl (data dostępu: 13.06.2026)

Tab. Obiekty strefy “B” ochrony konserwatorskiej w gminie Dąbrowa Biskupia

Lp.	Miejscowość	Nr	Obiekt	Datowanie
1	Bąkowo		Zespół dworski: spichlerz	K. XIX
2	Bąkowo		Zespół dworski: park	K. XIX
3	Bąkowo		Zespół dworski: dwór	K. XIX
4	Brudnia		Zespół kościoła: kościół p.w. św. Michała Archanioła	1925
5	Brudnia		Zespół kościoła: ogrodzenie	L.20 XX

6	Brudnia		Zespół kościoła: plebania	L.20 XX
7	Brudnia	3	Zespół domu zarządcy: dom	L.20 XX
8	Brudnia	3	Zespół domu zarządcy: obora	L.20 XX
9	Brudnia	12	Dom	Ok. 1930
10	Brudnia	14	Zagroda: dom	Pocz. XX
11	Brudnia	14	Zagroda: obora	Pocz. XX
12	Brudnia	14	Zagroda: stodoła	Pocz. XX
13	Brudnia	17	Obora	Pocz. XX
14	Brudnia		Cmentarz ewangelicki	Strefa B
15	Chlewiska		Zespół kościoła: kościół p.w. św. Teresy	1910
16	Chlewiska		Zespół kościoła: brama	Ok. 1900
17	Chlewiska		Zespół kościoła: plebania	Ok. 1900
18	Chlewiska		Zespół kościoła: bud. gosp.	Ok. 1900
19	Chlewiska		Szkoła ob. sklep	Pocz. XX
20	Chlewiska	2	Zagroda: dom	Pocz. XX
21	Chlewiska	2	Zagroda: obora	Pocz. XX
22	Chlewiska		Cmentarz rzym.-kat.	
23	Chlewiska		Cmentarz przykościelny	
24	Chlewiska		Cmentarz ewangelicki	
25	Chróstowo		Zespół szkoły: szkoła, ob. biblioteka	Pocz. XX
26	Chróstowo		Zespół szkoły: bud. gosp.	Pocz. XX
27	Chróstowo		Zespół szkoły: piwnica	Pocz. XX
28	Dąbrowa Biskupia		Zespół d. kościoła ewang.: ob. Kościół Wniebowzięcia NMP	K. XIX
29	Dąbrowa Biskupia		Zespół d. kościoła ewang.: pastorówka	Pocz. XX
30	Dąbrowa Biskupia		Szkoła	Pocz. XX
31	Dąbrowa Biskupia		Gospoda ob. dom mieszkalny	K. XIX
32	Dąbrowa Biskupia		Zespół domu, ob. posterunek policji	Pocz. XX
33	Dąbrowa Biskupia		Zespół domu: bud. gosp.	Pocz. XX
34	Dąbrowa Biskupia	27	Dom	Pocz. XX
35	Dąbrowa Biskupia	29	Dom	Pocz. XX

36	Dąbrowa Biskupia	75	Dom	Pocz. XX
37	Dąbrowa Biskupia		Młyn	K. XIX
38	Dąbrowa Biskupia		Cm. ewang.	
39	Dziewa	1	Zespół dworski: dwór	K. XIX
40	Dziewa		Zespół dworski: obora	K. XIX
41	Dziewa		Zespół dworski: spichlerz	K. XIX
42	Dziewa		Zespół dworski: park	XIX
43	Głojkowo		Park	XIX
44	Konary		Zespół szkoły ewang.: szkoła z kaplicą, ob. sklep	Pocz. XX
45	Konary		Zespół szkoły ewang.: bud. gosp.	Pocz. XX
46	Konary	18	Zespół dworski: dwór, ob. biblioteka	Ok. 1900
47	Konary		Zespół dworski: budynek gospodarczy	Pocz. XX
48	Konary		Zespół dworski: park	XIX
49	Konary	8	Dwór	3 ćw. XIX
50	Konary	9	Dom	Pocz. XX
51	Konary		Cm. ewangelicki	
52	Mleczkowo		Zespół szkoły: szkoła, ob. biblioteka	Pocz. XX
53	Mleczkowo		Budynek gospodarczy	Pocz. XX
54	Mleczkowo	9	Obora w zagrodzie	1910
55	Modliborzyce		Zespół dworski: dwór, ob. szkoła	Ok. 1900
56	Modliborzyce		Zespół dworski: budynek gospodarczy	Pocz. XX
57	Modliborzyce		Zespół dworski: ogrodzenie	Ok. 1900
58	Modliborzyce	4	Zespół dworski: czworak, ob. dom	Ok. 1900
59	Modliborzyce	7	Dom	Ok. 1900
60	Modliborzyce	12	Dom	Pocz. XX
61	Modliborzyce	15	Dom	Pocz. XX
62	Modliborzyce	29	Dom	Pocz. XX
63	Niemojewko		Szkoła	Ok. 1900
64	Niemojewko		Bud. gosp. przy szkole	Ok. 1900
65	Niemojewko		Park	XIX

66	Niemojewko		Leśniczówka	
67	Niemojewko		Bud. gosp. przy leśniczówce	
68	Nowy Dwór		Szkoła i budynek gospodarczy	Pocz. XX
69	Nowy Dwór	4	Stodoła w zagrodzie nr 4	Kon. XIX
70	Ośniszczewko	2	Szkoła ob. dom mieszkalny	Ok. 1900
71	Ośniszczewko	2	Bud. gosp. przy szkole	Pocz. XX
72	Ośniszczewko	6	Zagroda: dom	Ok. 1900
73	Ośniszczewko	6	Zagroda: obora	Ok. 1900
74	Ośniszczewko	10	Zagroda: dom	Ok. 1900
75	Ośniszczewko	10	Zagroda: stodoła	Ok. 1900
76	Ośniszczewko	11	Dom	K. XIX
77	Ośniszczewko	17	Dom	Pocz. XX
78	Ośniszczewko		Zespół mleczarni: mleczarnia	1892
79	Ośniszczewko		Zespół mleczarni: bud. gosp. I	Ok. 1900
80	Ośniszczewko		Zespół mleczarni: bud. gosp. II	Ok. 1900
81	Ośniszczewko	14	Obora	1897
82	Ośniszczewko	16	Stodoła	Ok. 1900
83	Ośniszczewo		Stodoła	Ok. 1900
84	Parchanie		Układ ruralistyczny – strefa B	
85	Parchanie		Zespół kościoła: kościół p.w. św. Wojciecha	1840, rozbud.
86	Parchanie		Zespół kościoła: plebania	1900
87	Parchanie		Kaplica cmentarna	1895
88	Parchanie		Szkoła	Pocz. XX
89	Parchanie		Zespół dworski: spichlerz	K. XIX
90	Parchanie	15	Dom	K. XIX
91	Parchanie	20	Dom	Pocz. XX
92	Parchanie		Dom	Pocz. XX
93	Parchanie		Dom wł. parafii	Pocz. XX
94	Parchanie		Cm. rzym.-kat.	
95	Pieczyska		Park	XIX

96	Pieranie		Układ ruralistyczny – strefa B	
97	Pieranie		Zespół kościoła: dzwonnica	XIX
98	Pieranie		Zespół kościoła: plebania	Pocz. XX
99	Pieranie		Zespół kościoła: dom ob. salka katechetyczna	Pocz. XX
100	Pieranie		Zespół kościoła: dom	Pocz. XX
101	Pieranie		Zespół kościoła: bud. gosp.	Pocz. XX
102	Pieranie		Zespół szkoły: szkoła	Pocz. XX
103	Pieranie		Zespół szkoły: bud. gosp.	Pocz. XX
104	Pieranie		Poczta	Pocz. XX
105	Pieranie	19	Zagroda: dom	Pocz. XX
106	Pieranie	19	Zagroda: obora	Pocz. XX

Źródło: dane.gov.pl (data dostępu: 13.06.2026)

5.12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

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

5.13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

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

5.14. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy zlokalizowane są istniejące cmentarze, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z 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). W związku z tym wokół cmentarzy obowiązują strefy sanitarne:

• 50 m od granicy cmentarza – w przypadku terenów wyposażonych w sieć wodociągową;
• 150 m od granicy cmentarza – w pozostałych przypadkach.

W granicach wskazanych stref obowiązują ograniczenia dotyczące lokalizacji zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu, określone w przepisach odrębnych.

5.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Dąbrowa Biskupia nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Jednakże należy podkreślić że w uchwale Nr XI/69/2025 Rady Gminy Dąbrowa Biskupia z dnia 16 kwietnia 2025 r. w sprawie zniesienia aglomeracji Dąbrowa Biskupia wskazano na “Likwidacja starej oczyszczalni ścieków w Dąbrowie Biskupiej wraz z rekultywacją terenu” w związku z budową nowej oczyszczalni ścieków.

5.16. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Gmina Dąbrowa Biskupia nie posiada obszarów zdegradowanych i obszarów przeznaczonych do rewitalizacji.

5.17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Dąbrowa Biskupia 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

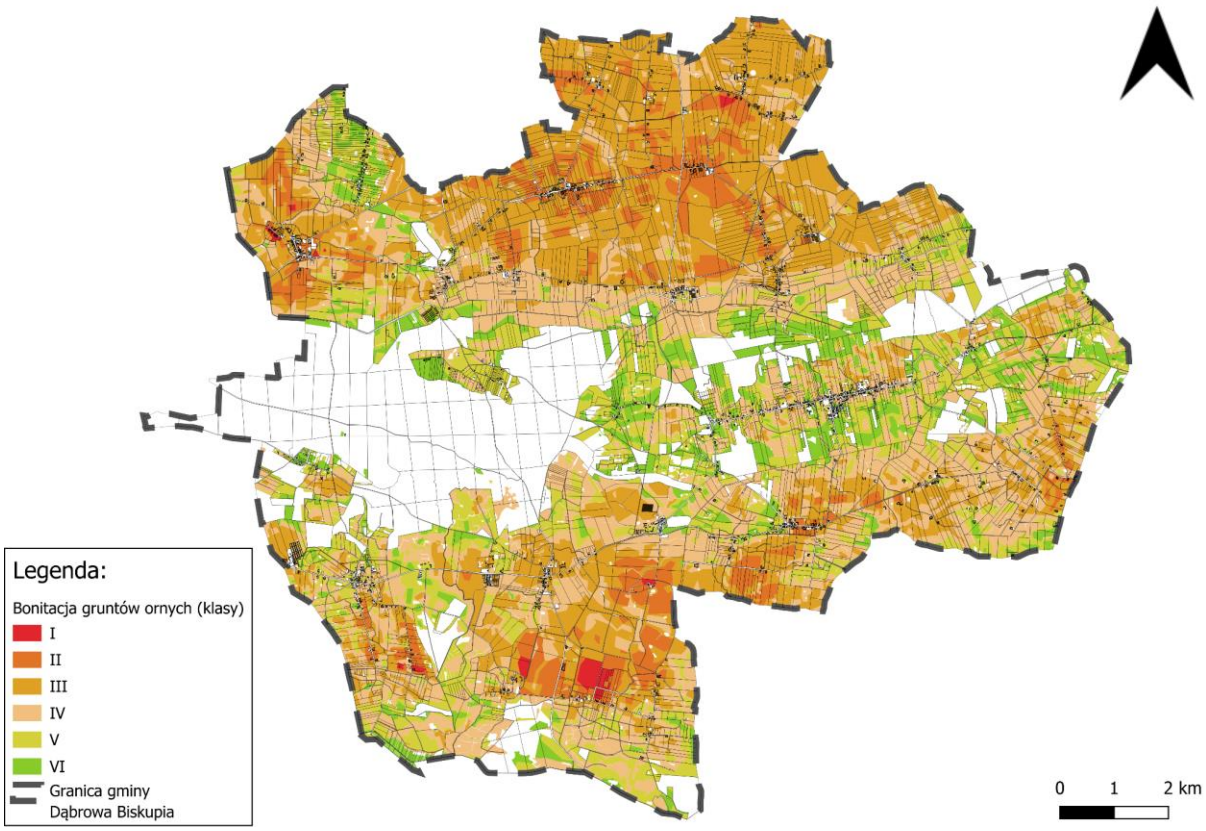
Gmina Dąbrowa Biskupia charakteryzuje się zróżnicowaną pokrywą glebową, związaną ściśle z typem podłoża oraz pośrednio z morfologią obszaru. Najkorzystniejszymi warunkami charakteryzują się północna część - wyznaczona linią przez miejscowości Parchanie - Modliborzyce - Brudnia - Mleczkowo oraz część południowo-wschodnia w rejonie miejscowości Przybysław - Pierania - Konary.

Występują tu gleby wytworzone na glinach, zaliczane do kompleksów 1 i 2, rzadziej 4 – a więc odpowiednio pszennego bardzo dobrego, pszennego dobrego, żytniego bardzo dobrego (pszenno-żytniego). Są to przede wszystkim czarne ziemie i gleby brunatne. Te tereny zaliczają się do terenów o najlepszej w województwie przydatności dla rolnictwa – stanowiąc część rozległego kompleksu takich wysokoproduktywnych gleb, typowych dla Kujaw.

Gorszymi czy przeciętnymi warunkami charakteryzują się pozostałe obszary gminy w rejonie miejscowości: Dąbrowa Biskupia, Walentynowa, Chlewiska, Chróstowa, Radojewice i północny skraj Lasów Balczewskich. Występują tu gleby wytworzone na utworach piaszczysto-gliniastych, zaliczane do kompleksów 5 i 6, rzadziej 4 i 8 – a więc odpowiednio żytniego dobrego, żytniego

słabego, pszennego bardzo dobrego oraz zbożowo-pastewnego mocnego. Oprócz występowania gleb niższych klas, na obniżenie ogólnej przydatności wpływa również duże zróżnicowanie pokrywy – miejscami ma ona wręcz charakter mozaikowy.

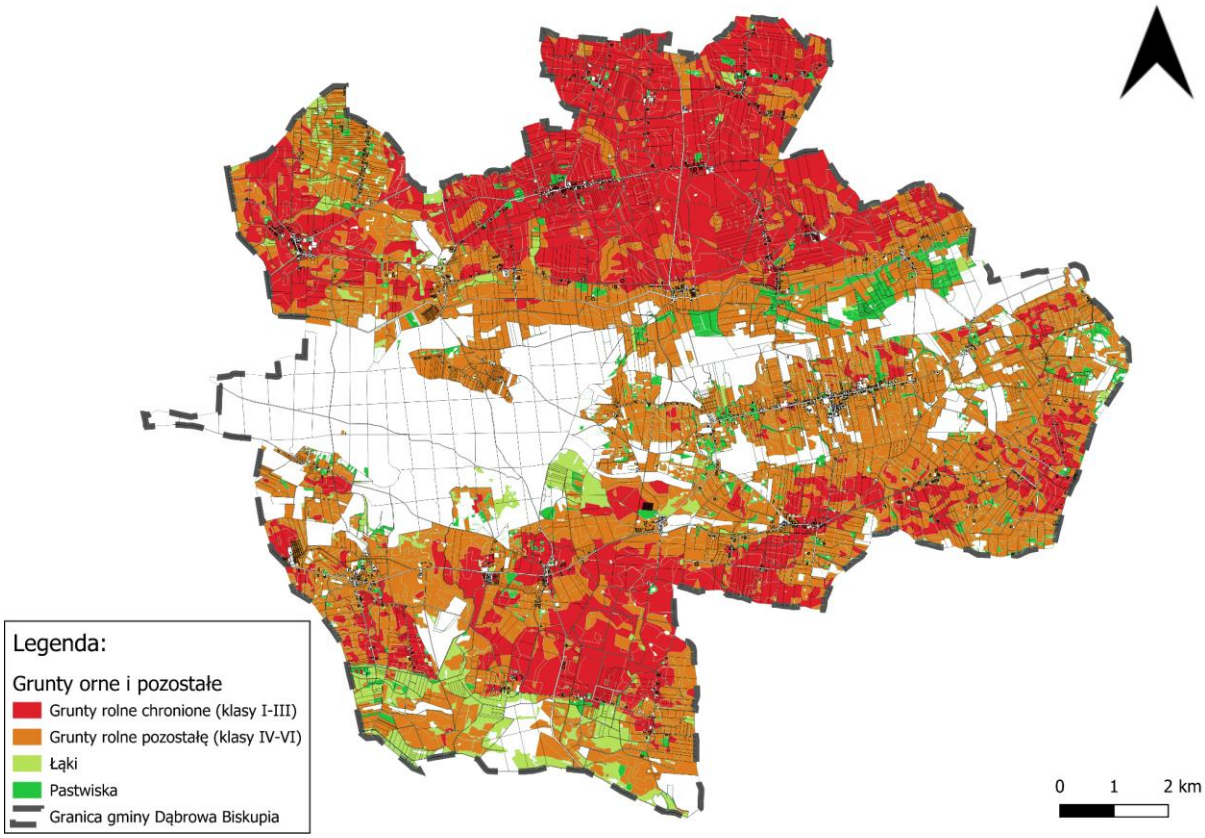
W południowej części gminy, na południe od Radojewic, Dziewy i Konar, występują dosyć rozległe tereny użytków zielonych klas 2z i 3z – średnich oraz słabych (z przewagą tych drugich), wykształconych na glebach mułowo-torfowych oraz murszowo-mineralnych. Wyspowo występują też gleby mineralne słabszych kompleksów (na utworach piaszczystych) – 5, 6 i 7 (kompleksy żytnie – z przewagą słabego i bardzo słabego). Mniejsze powierzchnie użytków zielonych średnich lub słabych występują także w innych częściach gminy – głównie w rejonach wilgotnych obniżeń wśród kompleksu Lasów Balczewskich lub na jego pograniczu.



Ryc. 8 Podział gruntów rolnych gminy Dąbrowa Biskupia na klasy bonitacyjne. Źródło: Opracowanie własne w programie QGIS

W klasyfikacji bonitacyjnej przeważają grunty orne klas III-ich (łącznie ok. 37% powierzchni, przy czym znacznie powszechniej reprezentowana jest klasa IIIA, stanowiąca 1/4 całego areału). Grunty klas IV-tych stanowią aż 30% powierzchni gleb. Klasy najlepsze nie są licznie reprezentowane, choć klasa II stanowi aż 10% areału, ale klasa I występuje tylko śladowo. Około 1/5 stanowią gleby klas najsłabszych. W klasyfikacji użytków zielonych dominuje klasa IV, duży

jest też udział klasy V. Mały jest natomiast udział klas wysokiej przydatności. Powyższe wskazuje, że przydatność gruntów ornych jest znacznie wyższa, niż użytków zielonych.



Ryc. 9 Podział gminy Dąbrowa Biskupia z uwagi na użytkowanie oraz klasy gruntów ornych. Źródło: Opracowanie własne w programie QGIS

W strukturze gleb gminy dominują żyzne czarne ziemie, które zajmują około 60% jej powierzchni. Istotny udział mają również gleby rdzawe (20%) oraz brunatne właściwe typowe (13%). Mniejszy odsetek stanowią gleby płowe (6%), mułowo-torfowe (5%), brunatne wyługowane (3%) oraz murszowo-mineralne (3%).

Analiza przydatności rolniczej gleb wskazuje na bardzo korzystne warunki dla rozwoju produkcji rolnej. Świadczy o tym wysoka wartość syntetycznego Wskaźnika Jakości Rolniczej Przestrzeni Produkcyjnej, wynosząca 73,8 pkt. Wynik ten plasuje gminę w gronie jednostek województwa kujawsko-pomorskiego o znaczącym potencjale rolniczym, mających istotny udział w produkcji rolnej regionu.

Lasy i grunty leśne zajmują około 3,0 tys. ha, co stanowi niespełna 20% powierzchni gminy. Największy kompleks leśny tworzą Lasy Balczewskie o powierzchni przekraczającej 2 tys. ha. Pozostałe tereny leśne występują w rozproszeniu, głównie w środkowej części gminy, tworząc liczne mniejsze kompleksy.

Lasy Balczewskie cechują się silnie rozwiniętą i nieregularną linią brzegową. W celu poprawy spójności kompleksu leśnego od wielu lat prowadzone są działania zalesieniowe, których celem jest wyrównanie granic lasu oraz połączenie mniejszych skupisk z większymi obszarami leśnymi. Efektem tych działań był wzrost powierzchni lasów o ponad 70 ha w latach 2000–2012. Zdecydowana większość Lasów Balczewskich znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Balczewskich.

Na podstawie Potencjalnej roślinności naturalnej Polski (2008) określono trzy główne zespoły leśne występujące na terenie gminy:

- *Tilio carpinetum* - (grąd subkontynentalny) główne gatunki: grab, dąb szypułkowy, lipa drobnolistna, domieszkowe: klon pospolity, dąb bezszypułkowy, klon jawor, brzoza - brodawkowata i omszona, osika i jabłoń dzika,
- *Fraxino alnetum* (łęg jesionowo-olszowy) - drzewostan budowany jest przez olszę czarną i jesion, w niektórych regionach także świerk,
- *Ficario ulmetum chrysosplenietosum* - drzewostan buduje olsza czarna i jesion, w niektórych regionach także świerk.

Lasy na terenie gminy w zdecydowanej większości należą do Skarbu Państwa (2,5 z 3,0 tys. ha) Pod względem administracyjnym lasy w gminie należą do Nadleśnictwa Gniewkowo, w strukturze Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu.

5.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Dąbrowa Biskupia 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 pobliżu największych miejscowości: Dąbrowa Biskupia, Pieranie czy Parchanie. Usługi, tak samo jak infrastruktura społeczna, są rozmieszczone w miejscowościach z dominującą rolą wśród innych miejscowości gminy.

Teren gminy 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

Obiekty infrastruktury społecznej w gminie skupiają się przede wszystkim na funkcjach edukacyjnych i sportowo rekreacyjnych.

A. Szkoły i przedszkola:
    a. Zespół szkolno-przedszkolny w Dąbrowie Biskupiej, 88-133 Dąbrowa Biskupia ul. Szkolna 2
    b. Szkoła Podstawowa w Ośniszczewku, 88-133 Dąbrowa Biskupia, Ośniszczewko 1
    c. Szkoła Podstawowa im. Pierańskiego Oddziału Straży Ludowej w Pieraniu, 88-133 Dąbrowa Biskupia, Pieranie 7
    d. Szkoła Podstawowa im. gen. Władysława Sikorskiego, 88-133 Dąbrowa Biskupia, Parchanie 38
    e. Publiczne Przedszkole Leśna Kraina w Dąbrowie Biskupiej, 88-133 Dąbrowa Biskupia, ul. Szkolna 2
B. Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Rekreacji w Dąbrowie Biskupiej, 88-133 Dąbrowa Biskupia, ul. Długa 48
C. Gminna Biblioteka Publiczna w Dąbrowie Biskupiej, 88-133 Dąbrowa Biskupia, ul. Długa 74
D. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Dąbrowie Biskupiej, 88-133 Dąbrowa Biskupia, ul. Topolowa 2
E. Środowiskowy Dom Samopomocy w Wonorzu, 88-133 Dąbrowa, Wonorze 36

Jednostki OSP w gminie Dąbrowa Biskupia:

- Ochotnicza Straż Pożarna w Stanominie, 88-133 Dąbrowa Biskupia, Stanomin 45,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Przybysławiu, 88-133 Dąbrowa Biskupia, Przybysław 74,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Wonorzu, 88-133 Dąbrowa Biskupia, Wonorze 48,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Modliborzycach, 88-133 Dąbrowa Biskupia, Modliborzyce 20, (należy do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego),
- Ochotnicza Straż Pożarna w Radojewicach, 88-133 Dąbrowa Biskupia, Radojewice 40,

- Ochotnicza Straż Pożarna w Dąbrowie Biskupiej, 88-133 Dąbrowa Biskupia, ul. Topolowa 1, (należy do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego).

Tab. Place zabaw oraz obiekty sportowo-rekreacyjne

Lp.	Miejscowość / lokalizacja	Nr działki	Plac zabaw	Boisko	Inne
1	Parchanie (przy szkole)	38, 126/3, 126/4	1	1	-
2	Ośniszczewko 22 (teren przy świetlicy)	26/2	1	-	-
3	Ośniszczewo 33 (teren przy świetlicy)	37/4, 37/8	1	-	-
4	Brudnia	201	1	1	wraz z siłownią zewnętrzną
5	Zagajewice 22	38/16	1	1	-
6	Dąbrowa Biskupia (przy szkole)	194/3	1	-	-
7	Dąbrowa Biskupia (boisko i park)	202/2, 203	1	1	-
8	Dąbrowa Biskupia ul. Długa 74	85, 75	1	-	-
9	Parchanki 10A (teren przy świetlicy)	110/3, 110/11	1	1	-
10	Stanomin 45 (teren przy świetlicy)	98/1	-	1	-
11	Przybysław 74 (teren przy świetlicy)	201/1, 201/3	1	1	-
12	Bąkowo 15 (teren przy świetlicy)	5/1	-	1	-
13	Bąkowo	4/6	1	-	-
14	Wola Stanomińska	19/46	1	1	-
15	Wola Stanomińska (teren przy świetlicy)	15/8	-	-	-
16	Nowy Dwór 2 (teren przy świetlicy)	26/1	1	1	-
17	Mleczkowo 30 (teren przy świetlicy)	67/1, 66/1	1	1	-
18	Radojewice 68 (teren przy świetlicy)	33/7, 33/3	1	1	-

19	Sobiesiernie 13 (teren przy świetlicy)	18/11	-	1	-
20	Sobiesiernie (plac zabaw)	22/9, 22/8	1	-	-
21	Konary	16/4	1	1	-
22	Pieranie	26, 95/11, 95/3	1	1	-

Źródło: Urząd Gminy w Dąbrowie Biskupiej

5.20.2 Infrastruktura transportowa

W gminie Dąbrowa Biskupia transport ograniczony jest jedynie do kołowego. Sieć ulic opiera się na dwóch drogach wojewódzkich:

- droga wojewódzka nr 246 w relacji: (Nakło) Paterek – Samoklęski Małe – Szubin – Łabiszyn – Złotniki Kujawskie – Gniewkowo – Dąbrowa Biskupia. Droga ta łączy kilka miast i wiejskich siedzib gmin. Wykorzystywana jest do ruchu pojazdów ciężarowych, co stanowi problem dla bezpieczeństwa w przebiegu przez miejscowości wiejskie (pozbawione obwodnic). Na terenie gminy Dąbrowa Biskupia pełni nie tylko rolę tranzytową, ale w dużym stopniu także pozwala na dostęp do drogi nr 15 (poprzez węzeł w Gniewkowie). Na terenie gminy droga nr 246 ma długość 11 km;
- droga wojewódzka nr 252 w relacji: Włocławek-Inowrocław. Ma długość 59 km i stanowi najkrótsze połączenie tych dwóch dużych miast. Droga biegnie przez 3 siedziby gmin: Dąbrowę Biskupią, - 55 - Zakrzewo i Bądkowo. Dla gminy Dąbrowa Biskupia droga jest szczególnie ważna ze względu na zapewnianie połączenia z Inowrocławiem (choć dla północnej części gminy dogodniejsze połączenia zapewniają drogi powiatowe). Na terenie gminy droga nr 252 ma długość 17 km.

Kolejnym szczeblem w hierarchii dróg są drogi powiatowe, które stanowią kluczowe arterie komunikacyjne na poziomie powiatowym.

Tab. Wykaz dróg powiatowych w gminie Dąbrowa Biskupia

Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi
2530	Ośniszczewo – Zduny – Opoki	Lokalna (L)
2531	Murzynno – Wonorze	Lokalna (L)
2532	Zagajewice – Ośniszczewo	Lokalna (L)

2533	Lipie – Modliborzyce	Lokalna (L)
2534	Ostrowo – Gąski	Zbiorcza (Z)
2535	Słońsko – Gąski	Lokalna (L)
2536	Szadłowice – Parchanie	Zbiorcza (Z)
2537	Parchanie – Gąski	Lokalna (L)
2542	Modliborzyce – Pieranie	Lokalna (L)
2543	Ośniszczewko – Brudnia – Stanomin	Lokalna (L)
2544	Stanomin – Mleczkowo – Dąbrowa Biskupia	Lokalna (L)
2545	Inowrocław – Jacewo – Ośniszczewko	Lokalna (L)
2570	Pieranie – Papros	Zbiorcza (Z)
2571	Dziewa – Konary	Lokalna (L)
2572	Bąkowo – Chróstowo	Lokalna (L)
2573	Dąbrowa Biskupia – Przybysław	Lokalna (L)

Źródło: Urząd Gminy Dąbrowa Biskupia

Ostatnim szczeblem są drogi gminne będące uzupełnieniem sieci transportu drogowego, wciąż stanowiąc istotny element w komunikacji lokalnej.

Tab. Wykaz dróg gminnych w gminie Dąbrowa Biskupia

Lp.	Numer i nazwa drogi	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1	Nr 150604C Mleczkowo – Wilkostowo 0,00 km + 1,365 km	165 (Mleczkowo wł. Gmina)	1,0400
2	Nr 150605C Zduny – Mleczkowo 0,00 km + 0,990 km	162/5 (Mleczkowo, wł. Gmina)	1,5400
3	Nr 150606C Chlewiska – Straszewo 0,00 km + 2,780 km	154/3 (Chlewiska, wł. Gmina) 131 (Chlewiska, wł. Gmina) 37/3 (Chlewiska, wł. Gmina) 37/2 (Chlewiska, wł. Gmina) 154/4 (Chlewiska, uż. Gmina) 221 (Chlewiska, wł. Gmina)	0,8198 0,2497 1,4183 0,1170 0,2894 0,7500

4	Nr 150607C Dąbrowa Biskupia – Rejna 0,00 km + 5,720 km	35 (Nowy Dwór, wł. Gmina)	2,1007
5	Nr 150608C Dziewa – Konary 0,00 km + 0,980 km	36/1 (Dziewa, wł. Gmina) 36/2 (Dziewa, wł. Gmina)	0,7675 0,7025
6	Nr 150609C Radojewice – Kolonia I 0,00 km + 2,120 km	108/1 (Radojewice, wł. Gmina) 108/2 (Radojewice, wł. Gmina) 143 (Radojewice, wł. Gmina) 148/1 (Radojewice, wł. Gmina)	0,4800 0,6784 1,0085 0,1555
7	Nr 150610C Radojewice Kolonia II 0,00 km + 1,580 km	275 (Radojewice, wł. Gmina)	2,4728
8	Nr 150611C Chróstowo wieś 0,00 km + 1,400 km	105/1 (Chróstowo, wł. Gmina) 105/2 (Chróstowo, uż. Gmina) 105/3 (Chróstowo, uż. Gmina) 105/4 (Chróstowo, uż. Gmina) 105/5 (Chróstowo, uż. Gmina)	0,1525 0,1074 0,1033 0,0893 0,0975
9	Nr 150612C Chlewiska – Walentynowo 0,00 km + 2,670 km	143/1 (Chlewiska, wł. Gmina) 143/2 (Chlewiska, wł. Gmina) 154/2 (Chlewiska, wł. Gmina) 36/1 (Walentynowo, uż. Gmina)	0,0855 0,1153 0,3208 1,8587
10	Nr 150613C Zagajewiczki wieś 0,00 km + 2,380 km	96 (Ośniszczewko, wł. Gmina) 89/3 (Ośniszczewko, wł. Gmina) 100/1 (Ośniszczewko, wł. Gmina) 73/2 (Ośniszczewko, wł. Gmina)	0,6100 0,4600 0,6981 0,0100
11	Nr 150614C Ośniszczewo – Żyrosławice 0,00 km + 1,070 km	19 (Ośniszczewo, wł. Gmina) 39 (Ośniszczewo, wł. Gmina)	1,0900 0,7100
12	Nr 150615C Ośniszczewo – Opoczki 0,00 km + 1,710 km	33 (Ośniszczewo, wł. Gmina)	1,4100
13	Nr 150616C Wola Stanomińska – Zduny 0,00 km + 0,980 km	28 (Wola Stanomińska, wł. Gmina)	0,9900
14	Nr 150621C Dąbrowa Biskupia ul. Słoneczna 0,00 km + 0,102 km	208/26 (Dąbrowa Biskupia, wł. Gmina) 212/3 (Dąbrowa Biskupia, wł. Gmina)	0,0100 0,0700
15	Nr 150622C Dąbrowa Biskupia ul. Spacerowa 0,00 km + 0,347 km	208/25 (Dąbrowa Biskupia, wł. Gmina) 212/2 (Dąbrowa Biskupia, wł. Gmina) 215/11 (Dąbrowa Biskupia, wł. Gmina) 214/2 (Dąbrowa Biskupia, wł. Gmina)	0,0900 0,0500 0,0600 0,0398
16	Nr 150623C Dąbrowa Biskupia ul. Leśna 0,00 km + 0,098 km	215/13 (Dąbrowa Biskupia, wł. Gmina)	0,1400
17	Nr 150624C Dąbrowa Biskupia ul. Budowlana 0,00 km + 0,109 km	215/8 (Dąbrowa Biskupia, wł. Gmina) 215/16 (Dąbrowa Biskupia, wł. Gmina)	0,1100 0,3300
18	Nr 150602C Radojewice – Niemojewo 0,00 km + 2,800 km	33/1 (Radojewice, wł. Gmina) 30/2 (Radojewice, wł. Gmina) 58 (Niemojewo, wł. Gmina) 52/2 (Niemojewo, wł. Gmina)	0,6007 1,3908 0,8600 1,4100

19	Nr 150603C Modliborzyce – Brudnia 0,00 km + 4,035 km	65 (Brudnia, wł. Gmina) 192 (Modliborzyce, wł. Gmina) 146 (Modliborzyce, wł. Gmina) 48/2 (Modliborzyce, wł. Gmina) 37 (Modliborzyce, wł. Gmina)	1,4530 1,1123 1,3549 0,0900 0,0900
20	Nr 150601C Parchanie – Szpital 0,00 km + km	66/2 (Parchanie, wł. Gmina)	1,9500

wł. Gmina – własność Gminy Dąbrowa Biskupia

uż. Gmina – własność Skarbu Państwa, użytkowanie Gmina Dąbrowa Biskupia

Źródło: Urząd Gminy Dąbrowa Biskupia

5.20.3. Infrastruktura techniczna i przesyłowa

Gmina leży w przebiegu głównych linii infrastruktury technicznej znaczenia krajowego lub regionalnego.

Transport przesyłowy jest realizowany przez:

- rurociąg produktów naftowych z Płocka do Nowej Wsi Wielkiej i dalej do Rejowca,
- linie elektroenergetyczne 110 kV łączące znajdujący się na terenie gminy Gniewkowo w Chrząstowie główny punkt zasilania (GPZ) z GPZ w Marulewach (k. Inowrocławia) oraz GPZ w Ciechocinku;
- rurociąg solankowy – z Góry w gminie Inowrocław do zakładów azotowych we Włocławku;
- rurociąg gazu „Jamał – Europa” - DN 1400 mm wzdłuż, którego przebiega również światłowód.

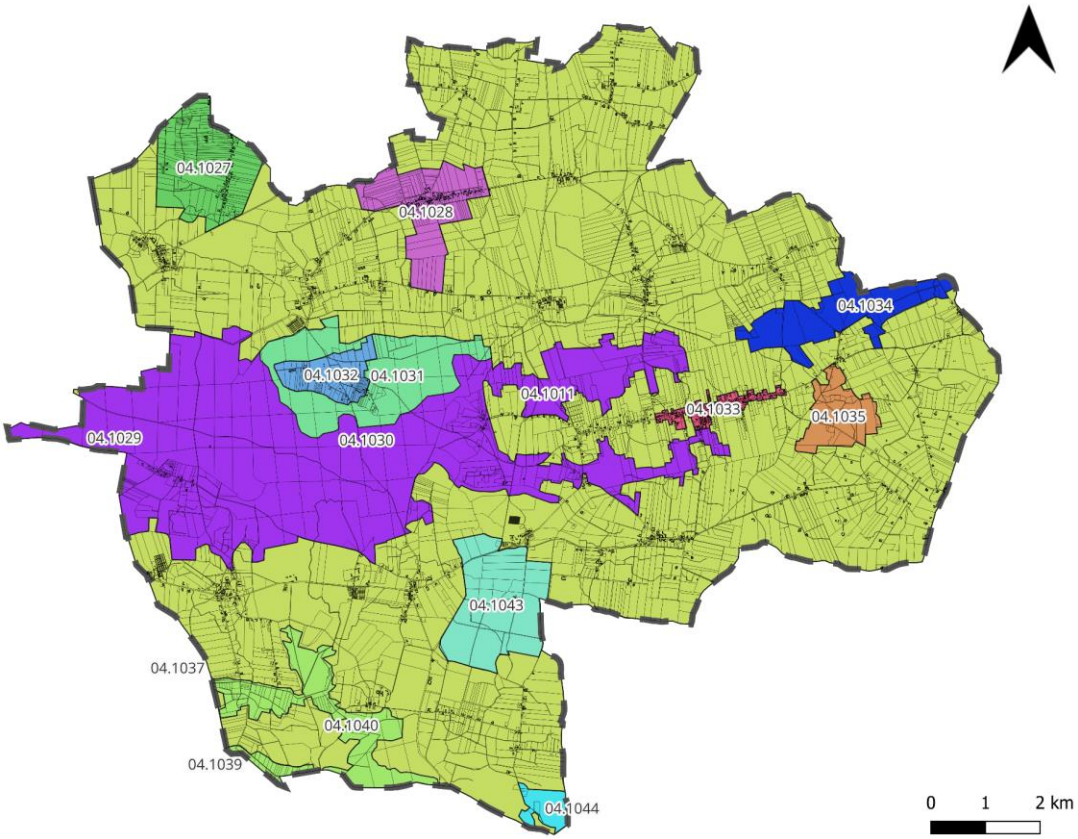
Na obszarze gminy znajduje się również 7 turbin wiatrowych o wysokości 50 metrów każda. Infrastruktura ta ma na terenie gminy charakter wyłącznie tranzytowy.

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 Dąbrowa Biskupia na podstawie delimitacji krajobrazów przeprowadzonych w audycie krajobrazowym posiada 15 wytyczonych krajobrazów w swoich granicach. Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania

audytów krajobrazowych wytyczono dla każdego krajobrazu typy i podtypy krajobrazów określane numerami przypisanymi w wymienionym rozporządzeniu. W gminie przeważają krajobrazy typów wiejskich (6), ze szczególnym naciskiem na wiejską zabudowę oraz mozaikowość jakie tworzą pola uprawne. Drugim najczęściej wspominanym typem krajobrazu jest leśny (3), w tym wypadku warto zwrócić uwagę na leśne z przewagą siedlisk borowych i leśnych. Odnoszą się one głównie do bogatych ekosystemów leśnych Lasów Balczewskich, które stanowią istotną przestrzeń nie tylko środowiskowo, ale i krajobrazowo. Ostatnim wspominanym typem krajobrazu jest typ bagienno-łąkowe – głównie bezleśne (2), ukazujący dużą ilość nieużytków o tendencjach leśnych.



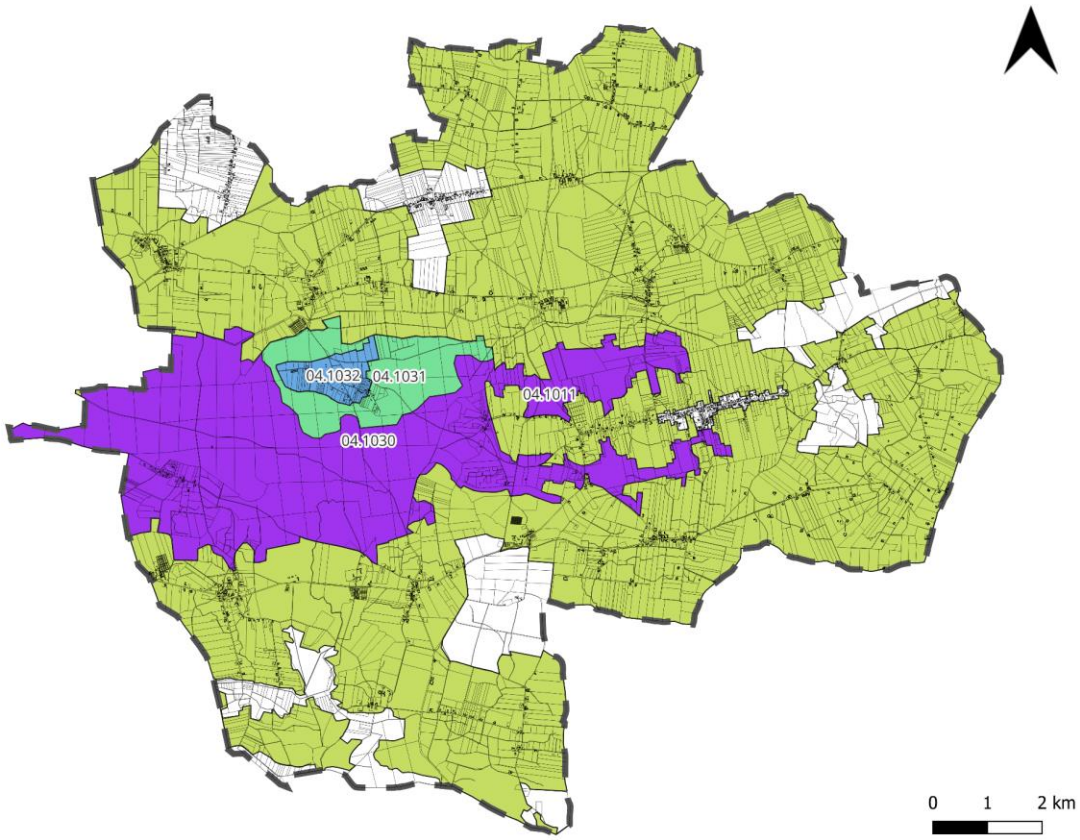
Ryc. 10 Krajobrazy zidentyfikowane wydzielone z audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego w gminie Dąbrowa Biskupia. Źródło: Opracowanie własne w programie QGIS na podstawie https://biuro-planowania.pl/35/audyt-krajobrazowy (data dostępu: 15.06.2026)

Dla czterech krajobrazów wyznaczono rekomendacje dotyczące planowania, zagospodarowania, użytkowania oraz przekształcania obszarów delimitowanych.

Syntetyczna analiza rekomendacji zawartych w kartach krajobrazów priorytetowych wykazała dominację wytycznych odnoszących się do ochrony zasobów przyrodniczych, ograniczania presji inwestycyjnej oraz zachowania ładu przestrzennego. Najczęściej występującymi zaleceniami były:

A. Wytyczne dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej, przeznaczeniu i użytkowaniu terenów:
    a. nieprzekształcanie nieużytków oraz trwałych użytków zielonych na grunty orne,
    b. niewprowadzanie zabudowy na terenach o wysokich walorach krajobrazowych, w szczególności na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu,
    c. ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach istniejących jednostek osadniczych,
    d. zwiększanie udziału terenów zieleni oraz ich różnorodności biologicznej,
    e. ochrona krajobrazu przed dysharmonijną zabudową i infrastrukturą techniczną.
B. Parametry, wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i przestrzeni publicznych:
    a. zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie dostosowanym do istniejącego charakteru krajobrazu,
    b. kształtowanie spójnej linii zabudowy,
    c. stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji i dachów,
    d. wykorzystanie stonowanych materiałów i barw nawiązujących do lokalnej tradycji architektonicznej,
    e. wprowadzanie zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie obiektów i funkcji generujących uciążliwości.
C. Zadania służące zachowaniu dotychczasowego stanu lub osiągnięciu stanu pożądanego:
    a. zachowanie istniejących naturalnych i półnaturalnych systemów przyrodniczych,
    b. utrzymanie ciągłości korytarzy ekologicznych oraz powiązań przyrodniczych,
    c. zachowanie terenów leśnych oraz prowadzenie działań zalesieniowych,
    d. ochrona siedlisk nieleśnych, śródpolnych oczek wodnych, zadrzewień i zakrzewień,
    e. prowadzenie gospodarki sprzyjającej poprawie stosunków wodnych na terenach zagrożonych erozją.

Rekomendacje wynikające z audytu krajobrazowego wskazują na potrzebę prowadzenia polityki przestrzennej ukierunkowanej na ochronę zasobów przyrodniczych i krajobrazowych przy jednoczesnym zachowaniu możliwości rozwoju społeczno-gospodarczego. Szczególny nacisk położono na przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, zachowanie terenów biologicznie czynnych, ochronę krajobrazu rolniczego oraz wzmacnianie spójności systemów przyrodniczych. Istotnym elementem rekomendacji jest również dążenie do harmonijnego kształtowania nowej zabudowy poprzez dostosowanie jej formy, skali i kolorystyki do lokalnych uwarunkowań krajobrazowych. Wskazane działania mają przyczynić się do zachowania tożsamości krajobrazowej obszaru oraz poprawy jakości przestrzeni.



Ryc. 11 Krajobrazy priorytetowe zidentyfikowane wydzielone z audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego w gminie Dąbrowa Biskupia. Źródło: Opracowanie własne w programie QGIS na podstawie https://biuro-planowania.pl/35/audyt-krajobrazowy (data dostępu: 15.06.2026)

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% - M20

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez

Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy, a następnie powiększono ją o 5%.

Lp.	Rok	Liczba ludności
1	2025	4 844
2	2026	4 811
3	2027	4 779
4	2028	4 749
5	2029	4 704
6	2030	4 655
7	2031	4 606
8	2032	4 561
9	2033	4 509
10	2034	4 454
11	2035	4 395
12	2036	4 341
13	2037	4 289
14	2038	4 240
15	2039	4 190
16	2040	4 142
17	2041	4 093
18	2042	4 044
19	2043	3 988
20	2044	3 941

Tab. 1 Prognozowana liczba ludności obejmująca najbliższe 20 lat (2025-2044)
Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.

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

$$M_{20} = 4138{,}1 \text{ os}$$

2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0 zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi:

$$PUM_0 = 143\ 750\ m^2$$

3. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono 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 2024) wynosi 29,3 $\frac{m^2}{os}$
- 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 25,3 $\frac{m^2}{os}$ (rok 2014)

$$P_{20} = 3P_0 – 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 \text{ x } 29{,}3\ \frac{m^2}{os} – 2 \text{ x } 25{,}3\ \frac{m^2}{os} = 37{,}3\ \frac{m^2}{os}$$

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.

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

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = M_{20} – \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 4138{,}1 \text{ os} – \frac{143\ 750\ m^2}{40\ \frac{m^2}{os}} = 544{,}4 \text{ os}$$