



Włocławek, kwiecień 2026 r.

## Spis treści

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym .....	4
1.1. Obliczenia dla określenia potrzeby wyznaczania stref umożliwiających zabudowę o funkcji mieszkaniowej .....	4
1.1.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową .....	4
1.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych .....	6
1.1.3. Wnioski .....	8
1.2. Sposób uwzględnienia wniosków złożonych do planu ogólnego w odpowiedzi na ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu .....	9
2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w granicach określonych w planie ogólnym .....	9
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS) w granicach określonych w planie ogólnym .....	10
4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym .....	11
4.1. Profile funkcjonalne stref planistycznych .....	14
4.2. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych .....	19
5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy .....	21
5.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju lokalnego lub strategii rozwoju ponadlokalnego .....	21
5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa .....	25
5.3. Ustalenia strategii rozwoju województwa .....	26
5.4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	27
5.5. Występujące w obszarze gminy obszary i obiekty istotne dla kształtowania stref planistycznych .....	27
5.5.1. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....	27
5.5.2. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału .....	29
5.5.3. obszary gruntów zmeliorowanych .....	31
5.5.4. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .....	32
5.5.5. strefy ochronne ujęć wody .....	34
5.5.6. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....	35
5.5.7. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....	35
5.5.8. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezziornikowe magazyny substancji .....	35
5.5.9. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....	36
5.5.10. 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 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej .....	36
5.5.11. obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne .....	47
5.5.12. tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	47
5.5.13. obszary ograniczonego użytkowania .....	47
5.5.14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	47
5.5.15. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	48
5.5.16. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	50
5.5.17. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne .....	50
5.5.18. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	54
5.5.19. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	54
5.6. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	54
5.7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska .....	64
Załącznik .....	67
Część graficzna uzasadnienia - Strefy planistyczne na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą	

**Uzasadnienie sporządzone na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: upzp) oraz 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 (dalej rozporządzenie w sprawie POG) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającego wyżej wymienione rozporządzenie (Dz.U.2024 poz. 1775.)**

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw<sup>1</sup> (dalej: zmiana upzp) wprowadzająca reformę systemu planowania przestrzennego, w tym nowy akt planowania na poziomie gminy – plan ogólny.

Zgodnie z zapisami ww. ustawy, dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują ważność do momentu uchwalenia planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 r.<sup>2</sup> Po utracie mocy studium, poza wyjątkami wymienionymi w zmianie upzp, uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie możliwe, jeżeli w gminie wejdzie w życie plan ogólny. Powyższe uwarunkowania prawne powodują, że sporządzenie planu ogólnego jest niezbędne do prowadzenia polityki przestrzennej gminy oraz płynności procesów inwestycyjnych.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego a jego ustalenia muszą być uwzględniane przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (o ile zostaną w nim wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy).

Do opracowania przedmiotowego planu przystąpiono na podstawie uchwały nr LXXV/359/2024 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 29 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą.

Plan ogólny gminy sporządza się, zgodnie z art. 13a ust. 1 upzp, dla obszaru gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Ustaleniem planu ogólnego jest podział gminy na rozłączne strefy planistyczne wybrane z katalogu określonego w ww ustawie oraz określenie gminnych standardów urbanistycznych, tj. profili funkcjonalnych stref i wskazanych w ww ustawie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Fakultatywnie, plan może ustalać obszary uzupełnienia zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej oraz standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Określenie tych ustaleń poprzedzone zostało rozpoznaniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Składają się na nie ustalenia różnych dokumentów mających wpływ na politykę przestrzenną gminy, tworzonych przez samą gminę lub na poziomie ponadlokalnym (regionalnym) oraz występujące na obszarze gminy zagospodarowanie, w tym elementy ograniczające możliwości jej rozwoju przestrzennego lub wymagające specjalnego podejścia do ich zagospodarowania. Zakres uwzględnionych uwarunkowań jest zgodny z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu ogólnego miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą sporządzony został zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

---

<sup>1</sup> Opublikowana w Dz. U. z 2023 r. poz. 1688

<sup>2</sup> Początkowo termin ten ustalony został na 31 grudnia 2025 r., wydłużony przepisami ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527) a obecnie trwają prace legislacyjne nad wydłużeniem tego terminu do 31 sierpnia 2026 r.

- 1) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
- 2) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);
- 3) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Uzasadnienie wyjaśnia, oprócz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, przyczyny wyznaczenia stref planistycznych, przyczyny ustalenia określonych w planie gminnych standardów urbanistycznych, przyczyny określenia ustaleń fakultatywnych. Składa się z części tekstowej oraz części graficznej sporządzonej w postaci elektronicznej.

## 1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

W planie ogólnym dokonuje się podziału gminy na rozłączne strefy planistyczne, wybrane z katalogu 13 stref wymienionych w art. 13c upzp, stosownie do uwarunkowań występujących w gminie. Podkreślić należy, że wyznaczanie nowych stref umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej (stref SW, SJ i SZ poza istniejącą zabudową) podlega szczególnym zasadom, w tym w oparciu o bilans zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonność terenów przeznaczonych już na ten cel w planach miejscowych i w obszarach uzupełnienia zabudowy.

### 1.1. Obliczenia dla określenia potrzeby wyznaczania stref umożliwiających zabudowę o funkcji mieszkaniowej

#### 1.1.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

**Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową** wyraża się w liczbie mieszkańców i oblicza wg wzoru (§ 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.<sup>3</sup>, dalej „rozporządzenia w sprawie POG):

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} \quad [1]$$

gdzie:

*ZAP* - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

*M<sub>20</sub>* - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

*PUM<sub>0</sub>* - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

*P<sub>20</sub>* - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

---

<sup>3</sup> 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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.)

W obliczeniach tych przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną (zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia w sprawie POG).

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \quad [2]$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} \quad [3]$$

gdzie:

$P_0$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,  
 $P_{-10}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_{-20}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane, dostępne w chwili przystąpienia do sporządzania przedmiotowego projektu planu ogólnego, dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną pochodzą z roku 2023 (stan na dzień 31.12.2023) w związku z tym do obliczeń we wzorach [1], [2] i [3] wykorzystano dane udostępnione przez statystykę publiczną na dzień 31.12.2023 r. (zgodnie z § 3 ust. 4 rozporządzenia w sprawie POG).

Tabela 1 Dane przyjęte do analiz

Rodzaj danych	Opis	Wartość	Uwagi
$Lmk$	Liczba mieszkańców gminy	7 026	
$M_{20}$	prognozowana liczba mieszkańców gminy	5 282	
$P_0$	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	25,9	
$P_{-10}$	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	22,4	
$P_{-20}$	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	19,9	
$P_{20}$	prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	33 wg wzoru [2] 32 wg wzoru [3]	Jeśli $P_{20} < 40 \text{ m}^2$ to przyjmuje się 40
$PUM_0$	łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie	182 125	

Źródło danych: Bank Danych Lokalnych, GUS, dostęp dnia 22.09.2025 r.

Obliczone na podstawie powyższych wzorów i danych zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi 993 osoby, a liczba mieszkańców w gminie jest większa niż 5000 osób, wobec tego zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 1 rozporządzenia w sprawie POG, przyjęto, że wnosi ona 1000.

Zgodnie z § 3 ust. 10 rozporządzenia w sprawie POG dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jeśli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy.

W Strategii rozwoju gminy Dobrzyń nad Wisłą do 2040 roku<sup>4</sup> przyjęto, że:

- realizacja zakładanej wizji rozwoju Gminy określonej w Strategii – rozwój Gminy jako silnego ośrodka rolnictwa i przemysłu rolno-spożywczego, ośrodka turystycznego i sportowego, poprawa struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy, wzrastająca aktywność społeczna i zawodowa mieszkańców Gminy, wzrost atrakcyjności Gminy do osiedlania się, w tym osób pracujących zdalnie,
- obecne uwarunkowania, w tym trendy w zakresie zachodzących zjawisk demograficznych, społecznych i gospodarczych – wielkość wsi i sposób wyposażenia w infrastrukturę społeczną, napór inwestycyjny, aspiracje samorządu Gminy

mogą doprowadzić do wzrostu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową rzędu 1,5-5%, tj. od 17 do 56 osób, co oznacza, że:

zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi **1 056 osób**

#### 1.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych

##### 1.1.2.1. Obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

W gminie Dobrzyń nad Wisłą obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

1. Uchwała Nr 7/68/99 Rady Miejskiej Dobrzyń n/Wisłą z dnia 30 sierpnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na nieruchomościach nr 755/5, nr 755/6 i nr 755/7 przy ul. Robotniczej w Dobrzyniu n/Wisłą opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego 1999.80.944. – plan nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.
2. Uchwała Nr 19/156/01 Rady Miejskiej Dobrzyń n. Wisłą z dnia 16 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wielofunkcyjnego przy ul. Lipnowskiej w Dobrzyniu n/Wisłą opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego 2002.21.427 – plan przewidywał zabudowę produkcyjno-usługową, został zrealizowany.
3. Uchwała Nr V/33/03 Rady Miejskiej Dobrzyń n/Wisłą z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego częściowo w obrębie ewidencyjnym nr 1 Miasta Dobrzyń nad Wisłą oraz w obrębach ewidencyjnych Zbyszewo, Bachorzewo, Płomiany, Lenie Wielkie i Chalin w Gminie Dobrzyń nad Wisłą opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego 2003.62.2017 – plan sporządzony na potrzeby realizacji elektrowni wiatrowych.
4. uchwałą nr LX/277/2023 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą w dniu 28 lutego 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Kamienica, Michałkowo, Lenie Wielkie, Płomiany, Zbyszewo. Dyblin, Stróżewo, Glewo, Grochowalsk, Krępa. Plan sporządzony został na potrzeby realizacji rurociągu etylenu o średnicy DN350 relacji Płock – Włocławek wraz z niezbędną

<sup>4</sup> Nad którą prace rozpoczęto po dniu 23 września 2023 r. - UCHWAŁA NR LXXV/356/2024 RADY MIEJSKIEJ DOBRZYŃ NAD WISŁĄ z dnia 29 marca 2024 r.

infrastruktura towarzysząca, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego 2023.1666 - plan nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Jedynie w planie wymienionym wyżej, pod nr 3, niewielki teren (ok. 9 ha) przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (oznaczony symbolem 11MU – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z możliwością budowy usług nie należących do przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko). Jest to teren po północnej stronie drogi powiatowej 2741C, na zachód od miasta Dobrzyń nad Wisłą (przedłużenie ul. Szkolnej) do drogi gminnej nr 171042C. Teren ten w czasie sporządzania planu był już częściowo zabudowany a w okresie jego obowiązywania (od 2003 roku) w terenie tym powstał zaledwie jeden nowy budynek mieszkalny jednorodzinny. Powierzchnia wolnego od zabudowy terenu wynosi ok. 5 ha, jednak z uwagi na jego usytuowanie należy założyć, że nowa zabudowa mieszkaniowa powstanie tu w formie zabudowy ulicowej. Plan nie ustala wielkości działki budowlanej, wielkości powierzchni zabudowy ani intensywności zabudowy. Jedynym parametrem określonym w planie jest wysokość zabudowy - do 12 m.

Szczegółowa analiza tego terenu wskazała, że możliwa jest w nim realizacja ok. 10-15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Biorąc pod uwagę, że przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w gminie Dobrzyń nad Wisłą wynosi 3,02 i ma tendencję spadkową, w obszarze tym może zamieszkać maksymalnie 45 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

wynosi do 45 osób

#### *1.1.2.2. Obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy*

W oparciu o dane pochodzące z baz o których mowa w § 1ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (dalej rozporządzenie w sprawie OUZ) oraz ortofotomapy udostępnionej w geoportal.gov.pl przeanalizowano obszary uzupełnienia zabudowy i wyodrębniono występujące w nich luki, które potencjalnie mogłyby zostać zabudowane. Pojęcie luki nie zostało zdefiniowane w żadnym akcie prawnym. Za luki w istniejącej zabudowie uznano działki niezabudowane o kształcie i powierzchni umożliwiającej realizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej. W analizie pominięto tereny o niekorzystnych uwarunkowaniach dla rozwoju zabudowy, tereny już zagospodarowane różnymi formami, w tym m.in. zieleni urządzonej, place, parkingi itp. Za luki nie uznano terenów niezabudowanych o utrwalonym użytkowaniu rolniczym (pola uprawne), na które nie złożono wniosków o zmianę ich przeznaczenia na inne cele.

Przyjęto założenie, że luki mogą zostać wypełnione zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi w zabudowie zagrodowej. Jest to dominująca forma zabudowy występująca w gminie, budynki w zabudowie bliźniaczej występują sporadycznie.

Podobne założenie przyjęto w obszarze miasta Dobrzyń nad Wisłą, gdzie również dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w oparciu o analizę dotychczas składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy dla nowej zabudowy należy założyć, że taka forma zabudowy będzie występowała tu w przyszłości.

W obliczeniach chłonności luk w OUZ przyjęto następujące założenia:

- luki mogą zostać wypełnione zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi w zabudowie zagrodowej. Jest to dominująca forma zabudowy w gminie, budynki w zabudowie bliźniaczej występują tu sporadycznie, nie występują w zabudowie szeregowej
- nie przewiduje się nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w lukach w OUZ
- jeden budynek mieszkalny to jeden lokal mieszkalny
- przeciętna wielkość działki budowlanej wynosi 1000 m<sup>2</sup>
- przeciętna liczbę osób na 1 lokal mieszkalny wynosi 3 i jeden budynek mieszkalny jednorodzinny to jeden lokal mieszkalny.

Powierzchnia luk w OUZ – 12,72 ha brutto.

Luki obejmują działki budowlane lub ich części ale również tereny, które będą przeznaczone na inne cele, m.in. zieleni, usługi, komunikacja. Przyjęto, że tereny na których nie powstanie zabudowa o funkcji mieszkaniowej z uwagi na zbyt małe powierzchnie luk, ich kształt lub zagospodarowanie pod funkcje inne niż mieszkaniowa, stanowiąc będą 25% powierzchni luk.

Do zagospodarowania pod zabudowę umożliwiającą realizację funkcji mieszkalnej pozostaje 9,54 ha.

9,54 ha netto / 1000 m<sup>2</sup> = 95 działek

95 działek x 3 osoby/1 bud mieszkalny = 285 osób

### 1.1.3. Wnioski

Z przeprowadzonych obliczeń i uwarunkowań wynikających ze Strategii rozwoju gminy wynika, że wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Dobrzyń nad Wisłą wynosi 1172 osoby. Strefy planistyczne można wyznaczyć dla pokrycia od 70% do 130% wartości zapotrzebowania

Zapotrzebowanie [osoby]	Chłonność luk [osoby]			Różnica (rezerwa zapotrzebowania) [osoby]
	mpzp	luki	razem	
739 (70%)	45	285	330	409
1 056 (100%)				726
1 373 (130%)				1 043

Powyższe zestawienie wskazuje, że należy wyznaczyć nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową poza granicami obowiązującego planu miejscowego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy, czyli strefy planistyczne SW – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, SJ – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową

Należy wyznaczyć strefy umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej – stref SW, SJ i SZ, poza obszarami objętymi mpzp oraz lukami w OUZ

dla nie mniej niż **409 osób**

oraz nie więcej niż **1 043 osób**

jednorodziną oraz SZ – wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, których łączna chłonność nowej zabudowy będzie wynosić co najmniej 409 osób i można wyznaczyć nowe strefy ale o chłonności nie większej niż 1 043 osoby.

### 1.2. Sposób uwzględnienia wniosków złożonych do planu ogólnego w odpowiedzi na ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą (od 17.05.2024 do 18.06.2024 r.) nie wpłynął żaden wniosek do planu ogólnego.

### 1.3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w granicach określonych w planie ogólnym

Gmina Dobrzyń nad Wisłą za wyjątkiem jednego niewielkiego terenu nie posiada obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zagrodowej). Realizacja nowej zabudowy w gminie opiera się na wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy, przy czym nie obserwuje się nadmiernego rozpraszania zabudowy mieszkaniowej nie związanej z rolnictwem. Dopiero w ostatnim roku widoczne stało się zainteresowanie inwestorów realizacją nowej zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza w jeziora Chalińskiego.

Aby nie zablokować całkowicie możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w gminie, co miałyby miejsce w związku z opisaną powyżej sytuacją, zdecydowano o wyznaczeniu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

OUZ pozwoli również na realizację inwestycji, w innych terenach pozbawionych planów miejscowych, w tym, ważnych dla Gminy obiektów infrastruktury społecznej, infrastrukturalnych, usługowych, przemysłowych itp. w sposób szybszy niż poprzez sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony został w oparciu o dane i zasady wskazane w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.<sup>5</sup> Do wyznaczenia OUZ wykorzystano narzędzie udostępniane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii - wtyczkę APP2.

Do analizy przyjęto budynki pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB). Zweryfikowanie zawartości tej bazy i nałożenie jej na budynki z bazy BDOT500 oraz z BDOT10K, ujawniło szereg budynków istniejących w tych bazach a nie istniejących w EGiB. Włączono je do analiz, zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia w sprawie OUZ.

Podstawę wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy stanowiły budynki o kodach według Klasyfikacji Środków Trwałych<sup>6</sup> wymienionych w § 1 ust. 2 rozporządzenia w sprawie OUZ:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo-usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,

---

<sup>5</sup> Dz.U.2024.729

<sup>6</sup> lub ich odpowiedników w przypadku zastosowania w bazie danych innych kodów oznaczających funkcję budynku, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków Dz. U. z 2024 r. poz. 219

109 – pozostałe budynki niemieszkalne,

110 – budynki mieszkalne

położone na obszarze gminy Dobrzyń nad Wisłą oraz w gminach z nią sąsiadujących.

Obszar wyznaczony w sposób o którym mowa w § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia w sprawie OUZ (Pu) ma łączną powierzchnię: 1964642,16 m<sup>2</sup>.

Obszar, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia w sprawie OUZ (Pb) ma powierzchnię 5911101,67 m<sup>2</sup>.

Dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi

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

$$Pp = 25\% * (5929789,05 m^2 - 1966679,47 m^2)]$$

$$Pp = 986614,88 m^2$$

Dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi zatem,  
po zaokrągleniu **98,66 ha**

Uwzględniając lokalne uwarunkowania, obszar wyznaczony w opisany powyżej sposób pomniejszono w niewielkim zakresie, w kilku miejscach, w których wkraczał w obszary stanowiące korytarze ekologiczne.

Rozszerzenia obszaru uzupełniania zabudowy dokonano nie przekraczając dopuszczalnej powierzchni, w granicach wyznaczonych stref, głównie stref umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej rozciągając go na niezabudowane dotychczas tereny ale również stref SU – usługowych, stref SN – zieleni i rekreacji oraz SI – infrastrukturalnych, zwłaszcza tych, w których przewidziane są inwestycje z zakresu zadań własnych Gminy.

Rozszerzenie OUZ poza granicami miasta Dobrzyń nad Wisłą, na użytkach rolnych klas I–III, dokonane zostało wyłącznie w obszarach położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego dróg publicznych oraz w granicach obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia w sprawie OUZ.

#### 1.4. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS) w granicach określonych w planie ogólnym

W mieście Dobrzyń nad Wisłą wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS), spełniający przesłanki wynikające z definicji takiego obszaru zawartej w art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Część miasta, zlokalizowana w obszarze wskazanym na poniższym rysunku (rysunek nr 1) charakteryzuje się wysokim udziałem zabudowy oraz wysoką intensywnością zabudowy i wyraźnie wyróżnia się pod tym względem na tle pozostałej zabudowy w mieście. Objęta jest również formą ochrony zabytków – strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Dobrzyń nad Wisłą, ujęta w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Wprowadzenie tu nowej zabudowy, a także rozbudowa istniejących budynków przy określonym dla stref SW i SJ (takie będą tu wyznaczone) minimalnym wskaźniku udziału powierzchni biologicznie

czynnej 30% (zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie POG<sup>7</sup>) będzie w wielu przypadkach niemożliwe. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej umożliwi zastosowanie tu przepisów w zakresie niższych wymogów dotyczących lokalizowania budynków (m.in. przesłaniania, czasu nasłonecznienia) oraz, na etapie sporządzania planu miejscowego, zmniejszenie do 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej teren.



Rysunek 1 Miasto Dobrzyń nad Wisłą – charakterystyka udziału powierzchni zabudowy i obszar zabudowy śródmiejskiej  
Źródło: Analizy własne

### 1.5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Podstawą określenia parametrów składających się na gminne standardy urbanistyczne była inwentaryzacja urbanistyczna, analiza parametrów istniejącej zabudowy, analizy dostępnych danych (m.in. numerycznego modelu terenu, numerycznego modelu pokrycia terenu i chmury punktów pochodzących ze skaningu laserowego) oraz występowania obszarów lub obiektów dla których wielkość określanych parametrów ma szczególne znaczenie (np. objętych formami ochrony zabytków). Pozwoliło to na oszacowanie pożądanych parametrów określanych obowiązkowo w poszczególnych strefach planistycznych. Określając wartości wskaźników kierowano się również dotychczasową polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą<sup>8</sup>.

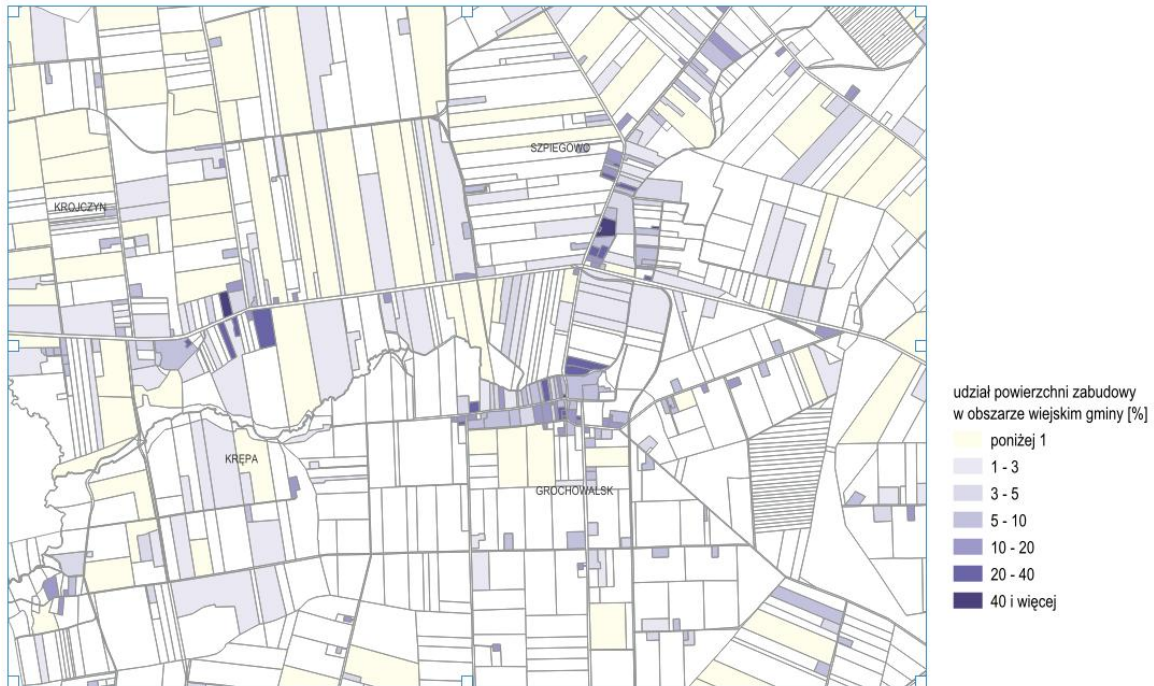
Tam gdzie było to uzasadnione, mimo pozornie jednorodnego charakteru zabudowy, wydzielano sąsiadujące ze sobą strefy różnicując je profilami dodatkowymi lub wartościami wymaganych wskaźników.

Parametr maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określano na podstawie analiz tych wskaźników w istniejącej już sąsiedniej zabudowie lub zabudowie o takiej samej funkcji i zlokalizowanej na podobnych pod względem wielkości działkach. Analizy te, ze względu na znaczne

<sup>7</sup> rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023, poz. 2758) i rozporządzenie zmieniające z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024. Poz. 1775)

<sup>8</sup> Przyjęte uchwałą nr XII/72/2011 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 29 listopada 2011 r.

różnice w osiągniętych wartościach wskaźników, przeprowadzono odrębnie dla miasta Dobrzyń nad Wisłą i obszaru wiejskiej gminy.



*Rysunek 2 Przykład analiz – udział powierzchni zabudowy, obszar wiejski gminy*  
Opracowanie własne na podstawie danych EGIB

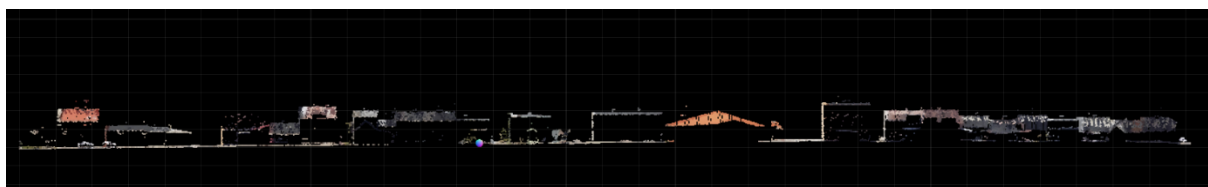


*Rysunek 3 Przykład analiz – intensywność zabudowy, obszar wiejski gminy*  
Opracowanie własne na podstawie danych EGIB

Parametr maksymalnej wysokości zabudowy określano uwzględniając istniejącą już zabudowę występującą w sąsiedztwie oraz możliwość realizacji każdego rodzaju zabudowy dopuszczonego w danej strefie. Oznacza to np.

że wysokość zabudowy w strefie produkcji rolniczej określona została w oparciu o możliwą wysokość nie tylko budynków ale również budowli, np. silosów.

W przypadku obszarów zwartej zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej maksymalną wysokość zabudowy określano w nawiązaniu do już istniejącej zabudowy, przyjmując wartości nie przekraczające najwyższych występujących już w tych obszarach. Do oszacowania wysokości istniejącej zabudowy wykorzystano dane pomiarowe Lidar w postaci chmury punktów dostępne w geoportalu krajowym [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl).



*Rysunek 4 Przykład wykorzystania danych Lidar do oszacowania wysokości zabudowy (północna strona ul. Słowackiego w Dobrzyniu nad Wisłą – wysokość zabudowy od 6 do 10 m)*

Opracowanie na podstawie chmury punktów [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl)



*Rysunek 5 Przykład wykorzystania danych Lidar do oszacowania wysokości zabudowy (południowa strona ul. Słowackiego w Dobrzyniu nad Wisłą – wysokość zabudowy od 6 do 11 m)*

Opracowanie na podstawie chmury punktów [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl)

Niektóre ustalone w planie ogólnym parametry (wysokość zabudowy i udział powierzchni zabudowy) nie będą badane podczas analizy zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z planem ogólnym<sup>9</sup>, będą miały natomiast szczególne znaczenie w terenach objętych OUZ. W obszarach uzupełnienia

<sup>9</sup> zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zmianie wprowadzonej ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. (Dz. U. 2025.1668) zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dniem 9 grudnia 2025 r.

zabudowy OUZ zgodność ustaleń decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami planu ogólnego dotyczyć będzie również tych parametrów (nie będzie mógł być wyższy niż maksymalna wysokość zabudowy określona dla strefy).

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalano w oparciu o minimalne wartości określone dla poszczególnych stref w rozporządzeniu w sprawie planu ogólnego gminy oraz odpowiednio do ustalonego w danej strefie udziału powierzchni zabudowy. Zwiększano go w miejscach, w których już ten wskaźnik jest wyższy bądź pożądaný jest wyższy (np. parki podworskie).

W niektórych przypadkach, jak m.in. dla strefy SW w rejonie ulicy Robotniczej, z uwagi na rozpoczęte procesy inwestycyjne, parametry nowej zabudowy ustalono na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## 1.6. Profile funkcjonalne stref planistycznych

W obszarze gminy Dobrzyń nad Wisłą z katalogu 13 stref możliwych do ustalenia, zgodnie z art. 13c ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczono 11 następujących stref:

SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

SU – strefa usługowa

SP – strefa gospodarcza

SR – strefa produkcji rolniczej

SI – strefa infrastrukturalna

SN – strefa zieleni i rekreacji

SC – strefa cmentarzy

SO – strefa otwarta

SK – strefa komunikacyjna

Nie zaistniała potrzeba wyznaczenia strefy górnictwa oraz strefy handlu wielkopowierzchniowego.

Wyznaczając strefy kierowano się głównie istniejącymi uwarunkowaniami, planami rozwoju gminy wynikającymi ze Strategii rozwoju miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą do 2030 roku<sup>10</sup> ale również dotychczasową polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które jak wykazała „Ocena aktualności....” tego dokumentu<sup>11</sup> – w zakresie nakreślonych kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje aktualność.

Sporządzony bilans zapotrzebowania na nową zabudowę i analizy chłonności (rozdział 1.) uzasadniał wyznaczenie stref planistycznych, umożliwiających realizację nowej zabudowy mieszkaniowej (strefy SW, SJ i SZ). Strefy te wyznaczono zgodnie z brzmieniem art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po jej nowelizacji z dnia 4 kwietnia 2025 r.<sup>12</sup> uwzględniając w pierwszej kolejności obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z

<sup>10</sup> uchwała Nr XVII/83/2025 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 13 maja 2025 r.

<sup>11</sup> uchwała Nr X/55/2024 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 26 listopada 2024 r.

<sup>12</sup> Dz.U. z 2025 r. poz. 527

wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice stref poprowadzono co do zasady z uwzględnieniem granic działek ewidencyjnych. W uzasadnionych przypadkach opierano je o granice konturów użytków gruntowych. Dane te pochodziły z baz danych o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne pozyskanych z Państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. W przypadku działek o znacznej powierzchni, zabudowanych tylko w części, zwłaszcza w zabudowie zagrodowej, granice stref prowadzono również w oparciu o faktyczne zagospodarowanie, opierając się na ortofotomapie.

Rodzaj strefy	Charakterystyka, uzasadnienie
<p>SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną</p>	<p>Nie notuje się szczególnego zainteresowania i zapotrzebowania na tereny umożliwiające rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze gminy Dobrzyń nad Wisłą.</p> <p>Strefy takie zostały wyznaczone w obszarach, w których występuje już zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, tj. w mieście Dobrzyń nad Wisłą oraz w miejscowościach Krojczyn, Grochowalsk, Chalin, Lenie Wielkie, Mokowo, Bachorzewo i Tulibowo. Strefy te są już zagospodarowane, nie przewiduje się zwiększenia ich chłonności.</p> <p>Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczona została również w obszarze, w którym taka zabudowa jest planowana – rejon ulicy Robotniczej w mieście Dobrzyń nad Wisłą.</p> <p>Ze względu na niejednoznaczność funkcji, przemieszanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, zwłaszcza w mieście Dobrzyń nad Wisłą, we wszystkich strefach dodano profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w wybranych także teren wód i teren zieleni naturalnej.</p> <p>Nie przewiduje się realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej w obszarze wiejskim gminy Dobrzyń nad Wisłą ale strefą SW objęte zostały obszary z istniejącą zabudową w zespołach dworsko-parkowych w Krojczynie, Płomianach z uwagi na potrzebę zapewnienia kontynuacji ich dotychczasowego zagospodarowania (m.in. usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną) oraz umożliwienie wprowadzenia nowych funkcji użytkowych w obiektach zabytkowych zlokalizowanych na ich terenie. Jednocześnie, w przypadku stref obejmujących zespoły dworsko-parkowe określono zbliżone do obecnych maksymalne parametry zabudowy. Zapewni to ochronę parków przed niepożądanym zagospodarowaniem.</p>
<p>SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną</p>	<p>Strefy takie zostały wyznaczone w obszarach, w których występuje już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zarówno w skoncentrowanej zabudowie miasta Dobrzyń nad Wisłą jak i poszczególnych miejscowości oraz w rozproszonej zabudowie w obszarze całej gminy. Strefy te są już w znacznym stopniu zagospodarowane.</p> <p>Wyznaczone strefy dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objęły obszary, w których widoczne jest zainteresowanie realizacją tego typu zabudowy, ujęto w nich tereny z dokonanymi podziałami na działki budowlane, z wydanymi pozwoleniami na budowę lub decyzjami o warunkach zabudowy oraz nie posiadających ograniczeń wynikających z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidującego możliwość realizacji elektrowni wiatrowych<sup>13</sup>.</p>

<sup>13</sup> Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego częściowo w obrębie ewidencyjnym nr 1 Miasta Dobrzyń nad Wisłą oraz w obrębach ewidencyjnych Zbyszewo, Bachorzewo, Płomiany, Lenie Wielkie i Chalin w Gminie Dobrzyń nad Wisłą (Uchwała Nr VI/33/03 Rady Miejskiej Dobrzyń n/Wisłą z dnia 28 kwietnia 2003 r.) wskazuje tereny przeznaczone pod budowę elektrowni wiatrowych nie precyzując ich liczby. Nie można więc stwierdzić, że dla wszystkich możliwych do zrealizowania w oparciu o ustalenia tego planu elektrowni wiatrowych wydane zostały pozwolenia na budowę. Skutkuje to, zgodnie z art. 4a ustawy ust. 6 pkt 7 ustawy o inwestycjach

	<p>Strefy takie wyznaczono głównie w Dobrzyniu nad Wisłą, w Mokowie, w rejonie miejscowości Grochowalsk-Szpiegowo (zapewniając rozwój założonego w Strategii rozwoju gminy ośrodka wspomagającego ośrodek gminny), w Chalinie wzdłuż drogi powiatowej 2739C, w Leniach Wielkich, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 562.</p> <p>W terenach położonych w sąsiedztwie jezior, w rejonie miejscowości Chalin, i Lenie Wielkie, a także w Dobrzyniu nad Wisłą w wybranych strefach SJ określono dodatkowe profile funkcjonalne: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Tereny te, zgodnie ze Strategią rozwoju gminy są predysponowane do rozwoju usług z zakresu turystyki i rekreacji.</p>
<p>SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową</p>	<p>Na potrzeby wyznaczenia stref SZ przeanalizowano stan faktyczny istniejącej zabudowy i zidentyfikowano zabudowę zagrodową, którą stanowią zabudowania aktywnie prowadzonych gospodarstw rolnych. Strefy takie zostały wyznaczone głównie w obszarze rozproszonej zabudowy.</p> <p>W skoncentrowanej zabudowie miasta Dobrzyń nad Wisłą, zabudowę zagrodową w części włączono w strefę SJ, uznając że jest to do zaakceptowania, docelowe przeznaczenie tych terenów. Rozwiązanie to nie wyklucza dalszego prowadzenia istniejącej działalności rolniczej. W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić zapisy zabezpieczające taką możliwość wraz z rozbudową, przebudową istniejących budynków i obiektów ale bez możliwości realizacji nowych budynków inwentarskich.</p> <p>W obszarze wiejskim, w miejscowościach o dość zwartej zabudowie, zabudowa zagrodowa przeplata się z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Aby nie blokować możliwości prowadzenia działalności rolniczej przez rolników w gminie, w której podstawową funkcją jest właśnie funkcja rolnicza, każda istniejąca zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny wraz z budynkami gospodarczymi) została ujęta w strefę SZ.</p> <p>Podobnie, w rozproszonej zabudowie, strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową wyznaczono w każdym miejscu występowania takiej zabudowy.</p> <p>We wszystkich wybranych strefach określono profil dodatkowy: teren usług, co umożliwi kontynuowanie i rozwój prowadzonej, oprócz działalności rolniczej, działalności usługowej, a także realizację innych drobnych obiektów usługowych, m.in. z zakresu handlu, usług dla rolnictwa.</p> <p>Świadomie w strefach tych nie wprowadzono profili dodatkowych umożliwiających realizację wielkotowarowej produkcji rolnej oraz terenu biogazowni.</p>
<p>SU - strefa usługowa</p>	<p>Strefy usługowe wyznaczono wszędzie tam, gdzie istniejąca już zabudowa usługowa stanowi odrębne kompleksy bądź też planowana jest w takiej jednorodnej, nie przemieszanej z zabudową mieszkaniową formie.</p> <p>Zabudowa usługowa mieści się ponadto w profilu podstawowym innych stref: SW – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i SJ – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a także może wystąpić w innych strefach w profilu dodatkowym. W obszarach objętych takimi strefami nie była wyodrębniana jako odrębna strefa usługowa, chyba że wymagała określenia innych parametrów niż pozostała zabudowa, możliwa do realizacji w danej strefie (np. zabudowa mieszkaniowa).</p>
<p>SP - strefa gospodarcza</p>	<p>Strefy wyznaczono w obszarach występującej już zabudowy o takim charakterze – tj. w mieście Dobrzyń nad Wisłą, Grochowalsku, Szpiegowie, Chalinie i Bachorzewie, w niektórych przypadkach nieznacznie je poszerzając dla zapewnienia możliwości rozwoju występującej już tam oraz nowej zabudowy produkcyjnej. W strefie dodano profil dodatkowy: teren usług, teren wód i teren zieleni naturalnej.</p>

w zakresie elektrowni wiatrowych zakazem lokalizowania budynków mieszkalnych w obszarze planu oraz w odległości 700 m od granic terenów w których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych w tym planie, tj. od granic tego planu.

	<p>Kierując się ustaleniami strategii rozwoju (model struktury funkcjonalno-przestrzennej) wyznaczono strefę gospodarczą dla rozwoju nowych działalności gospodarczych w północnej części gminy w rejonie miejscowości Kolonia Chalin. Ma ona szansę zagospodarowania w przyszłości zabudową produkcyjną i usługową, w przypadku budowy drogi ekspresowej S10 i węzła w Turzy Wielkiej. W przeciwnym przypadku pozostanie w użytkowaniu rolniczym.</p>
SR - strefa produkcji rolniczej	<p>Strefy SR wprowadzono w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej, zwłaszcza większych gospodarstw rolnych. Ich celem, co do zasady, nie jest umożliwienie realizacji obiektów służących wielkotowarowej produkcji rolnej (zawarta w profilu podstawowym strefy) lecz stworzenie warunków rozwoju tych gospodarstw poprzez zapewnienie możliwości lokalizowania budynków i obiektów związanych z prowadzoną produkcją rolną (silosy, budynki gospodarcze, szklarnie itp.).</p> <p>Świadomie w strefach tych prowadzono profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, który pozwoli Gminie, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uniemożliwić realizację wielkotowarowej produkcji rolnej w przypadku presji inwestycyjnej na tego typu przedsięwzięcia. Ponadto, w strefach tych dodano profile dodatkowe: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej teren lasu, teren wód.</p>
SI - strefa infrastrukturalna	<p>Strefy infrastrukturalne wyznaczono dla terenów z obiektami infrastruktury technicznej o powierzchni &gt;5000m<sup>2</sup> (m.in. oczyszczalnia ścieków, rozproszone w obszarze gminy stacje gazowe, dawne składowisko odpadów). Pozostałe, mniejsze tereny zabudowane obiektami infrastruktury technicznej włączone zostały w pozostałe strefy (wchodzą w skład profilu podstawowego każdej ze stref).</p> <p>Nie ustalono odrębnych stref dla obiektów infrastruktury podziemnej i nadziemnej ponieważ strefy planistyczne w planie ogólnym dotyczą powierzchni ziemi.<sup>14</sup></p>
SN - strefa zieleni i rekreacji	<p>Strefy wyznaczone zostały w obszarach zagospodarowanych w sposób służący rekreacji i wypoczynkowy oraz posiadających predyspozycje do rozwoju takich funkcji – głównie są to tereny parków podworskich (Płomiany, Grochowalski, Lenie Wielkie, Chalin, Bachorzewo, tereny przy Wiśle w Kamienicy, w Dobrzyń nad Wisłą a także tereny sportu i rekreacji (boiska, place zabaw, wiaty rekreacyjne itp.) rozproszone w obszarze gminy.</p> <p>W strefach tych dodano profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, które pozwolą prowadzić w tych terenach różnorodne działania i wyposażyć je w usługi typowe dla tego typu terenów.</p>
SC - strefa cmentarzy	<p>Strefy te obejmują wszystkie istniejące w obszarze gminy czynne cmentarze, w niektórych przypadkach, wraz z bezpośrednio przylegającymi do cmentarza parkingami lub, jak w mieście Dobrzyń nad Wisłą, wolnymi działkami umożliwiającymi w przyszłości poszerzenie cmentarza.</p> <p>W strefach dodano profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego (typowe dla cmentarza i jego sąsiedztwa) oraz teren zieleni naturalnej i teren lasu.</p>
SO - strefa otwarta	<p>Charakterystyka profilu podstawowego strefy otwartej wskazuje, że są to strefy rolnictwa z zakazem zabudowy, predysponowane do obejmowania nimi obszarów w których lokalizacja zabudowy jest niepożądana.</p> <p>Strefy otwarte wyznaczono obejmując nimi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. tereny korytarzy ekologicznych</li> <li>2. rozległe obszary użytkowane rolniczo</li> <li>3. lasy</li> </ol>

<sup>14</sup> <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/reforma-planowania-przestrzennego-2> (dostęp 30 marca 2025 r.)

	<p>4. tereny osuwisk i zagrożone osuwaniem się mas ziemi  5. obszary szczególnego zagrożenia powodzią  6. inne niezabudowane obszary, nie ujęte w pozostałe strefy</p> <p>Zróznicowanie tych stref było zasadne z uwagi na odmienne ustalenia w zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych.</p> <p>W strefach obejmujących korytarze ekologiczne i lasy nie umożliwi się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii. Jedynym profilem dodatkowym w strefach obejmujących korytarze ekologiczne jest teren zieleni urządzonej.</p> <p>W wybranych strefach obejmujących obszary użytkowane rolniczo wprowadzono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej. Miało to miejsce głównie w strefach, w których już istnieją takie elektrownie, bądź są one planowane (wydane decyzje o warunkach zabudowy lub wnioski do planu ogólnego). Zasadą jednak powinno być ograniczanie lokalizacji tego typu inwestycji na gruntach rolnych klas I-III. Biorąc pod uwagę, że po wejściu w życie przedmiotowego planu ogólnego elektrownie słoneczne niezależnie od mocy na gruntach klas I-III lokalizowane będą wyłącznie na podstawie ustaleń planu miejscowego, ograniczenie to będzie miało miejsce, bowiem konieczne będzie uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi i rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze</p> <p>Profil dodatkowy: teren elektrowni wiatrowej dodany został wyłącznie w tych strefach, w których elektrownie wiatrowe już występują. Umożliwi to ew. modernizację tych elektrowni o ile inne uwarunkowania, jak np. odległość istniejącej zabudowy mieszkaniowej, nie będą stanowiły ograniczenia.</p>
<p>SK  - strefa komunikacyjna</p>	<p>Przebiegające przez teren gminy Dobrzyń nad Wisłą drogi wojewódzkie posiadają klasę Z – zbiorcza. Ujęte one zostały, w granicach własności ZDW, Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego lub Skarbu Państwa, w strefę SK – komunikacyjna wraz z profilem dodatkowym – teren drogi zbiorczej. W wyznaczonych strefach dodano profile dodatkowe: teren zieleni urządzonej, .</p> <p>Drogi powiatowe w obszarze gminy posiadają klasę Z i ujęte zostały w strefy SK – strefy komunikacji wraz z profilem dodatkowym teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód.</p> <p>Drogi gminne ujęte zostały w strefy SI, w każdej z nich tereny komunikacji są możliwe do utrzymania lub realizacji, występują w profilu podstawowym strefy.</p> <p>Nie wyznaczono stref komunikacyjnych dla planowanych kolei dużych prędkości oraz drogi ekspresowej S10 ponieważ ich lokalizacja nie została potwierdzona liniami rozgraniczającymi teren inwestycji. Przebieg wymienionych, planowanych inwestycji jest nieustalony, rozpatrywane są różne warianty ich lokalizacji.</p> <p>Nie wyznaczono także nowych terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej ani też produkcyjnej czy usługowej, które wchodziłyby w kolizję z ww inwestycjami.</p> <p>Wariant inwestorski drogi S10 ujęty został w strefę SO.</p>

## 1.7. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

Zgodnie z warunkami zawartymi w §3 ust. 11 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy<sup>15</sup>: Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, czyli stref SW, SJ i SZ, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Poniżej zestawiono wyznaczone w obszarze gminy Dobrzyń nad Wisłą strefy umożliwiające realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wraz z zasadami obliczania chłonności oraz ich wynikiem. W tej analizie uwzględniono wyłącznie tereny położone poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz lukami w OUZ (obliczenia ich chłonności znajdują się w rozdziale 1.1.)

Strefa	Miejsca wyznaczenia, sposób obliczania chłonności	Obliczona chłonność [liczba osób]
SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	Strefą SW objęto teren położony na zachód od ulicy Robotniczej, w którym planowana jest realizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych Chłonność tych stref oszacowano na podstawie parametrów ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy oraz założeń programowych – budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych 24 lokalowych. Chłonność tego obszaru oszacowano na 4x24x3 = <b>288 osób</b>	288
SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	- strefami objęto tereny zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z lukami w tej zabudowie. Są to zwykle pojedyncze działki stanowiące dopełnienie ukształtowanej już zabudowy - strefami objęto tereny dotychczas niezabudowane, w których widoczne jest zainteresowanie lokalizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dokonane zostały podziały nieruchomości rolnych na działki budowlane Szczegółowe obliczenia poniżej	Łącznie w tych strefach jest już wydzielonych 48 działek i możliwych do wydzielenia 86 działek Razem 134 działki Łącznie chłonność stref SJ wynosi 402
SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	Strefę dla nowej zabudowy zagrodowej wyznaczono w Dobrzyniu nad Wisłą	3
<b>RAZEM</b>		<b>693</b>

<sup>15</sup> rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023, poz. 2758) i rozporządzenie zmieniające z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024. Poz. 1775)

W obliczeniach chłonności terenów niezabudowanych objętych strefami SJ zastosowano następującą metodę:

- w przypadku terenów w których dokonane zostały podziały na działki budowlane

$$Ch_{wdz} = L_{dz} \times P_{lom}$$

gdzie:

$L_{dz}$  - oznacza liczbę wydzielonych działek

$P_{lom}$  – oznacza przeciętną liczbę osób przypadających na jedno mieszkanie w gminie (3 osoby)

- w przypadku terenów w których nie zostały jeszcze dokonane podziały na działki budowlane

$$Ch_T = \frac{P_T \times W_k}{P_{dz}} \times P_{lom} = L_{pdz} \times P_{lom}$$

gdzie:

$P_T$  - oznacza powierzchnię niezabudowanego terenu (brutto)

$W_k$  – oznacza współczynnik korygujący

$P_{dz}$  – oznacza minimalną pożądaną powierzchnię wydzielanej działki

$P_{lom}$  – oznacza przeciętną liczbę osób przypadających na jedno mieszkanie w gminie (3 osoby)

$L_{pdz}$  – oznacza liczbę potencjalnych, możliwych do wydzielenia działek

zakładając dodatkowo, że jedna działka zabudowana zostanie jednym wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (dominujący rodzaj zabudowy w gminie) a jeden budynek mieszkalny to jeden lokal mieszkalny.

Współczynnik korygujący uwzględnia potrzebę realizacji układu drogowego, miejsc postojowych, usług oraz zieleni urządzonej w niezabudowanych terenach, przyjmuje różne wartości w zależności od aktualnego sposobu zagospodarowania terenu, najczęściej 0,7 - 0,8.

Miejscowość	Oznaczenie strefy	liczba wydzielonych działek	powierzchnia brutto ha - tylko w przypadku braku podziałów	wskaznik korygujący przy obliczaniu powierzchni netto*	Powierzchnia netto ha	Minimalna pożądana powierzchnia wydzielanej działki	Liczba możliwych do wydzielenia działek	Łącznie liczba działek	Chłonność
		$L_{dz}$	$P_T$	$W_k$	$P_T \times W_k$	$P_{dz}$	$L_{pdz}$	$L_{dz} + L_{pdz}$	$Ch_T$ lub $Ch_{wdz}$
Mokowo	372SJ		0,52	0,8	0,416	1000	4	4	12
Mokowo	371SJ		0,563	0,8	0,4504	1000	5	5	15
Mokowo	230SJ - część		0,4164	0,8	0,33312	1000	3	3	9
Grochowski	382SJ		0,34	1	0,34	1500	2	2	6
Szpiegowo	396SJ		1,2	0,8	0,96	1500	6	6	18
Szpiegowo	364SJ		1,3	0,7	0,91	1500	6	6	18
Szpiegowo	113SJ	1						1	3
Szpiegowo	236SJ		0,5208	0,7	0,36456	1000	4	4	12
Chalin	226SJ	7						7	21
Chalin	404SJ	8						8	24
Chalin	394SJ		0,2264	1	0,17	1000	2	2	6
Chalin	402SJ		0,9247	0,7	0,64729	1200	5	5	15
Chalin	335SJ	1						1	3
Płomiany	1SJ		0,5951	0,8	0,47608	1500	3	3	9
Lenie Wielkie	400SJ		0,7358	0,8	0,58864	2000	3	3	9
Lenie Wielkie	397SJ		0,91	0,8	0,728	2000	4	4	12
Lenie Wielkie	401SJ		0,5	0,8	0,4	2000	2	2	6
Krojczyn	328SJ	1						1	3
Krojczyn	387SJ	1						1	3
Tulibowo	38SJ	2						2	6
m. Dobrzyń nad Wisłą	406SJ		1,6943	0,7	1,1860	1500	8	8	24

m. Dobrzyń nad Wisłą	173SJ		0,8818	0,9	0,7932	1000	8	8	24
m. Dobrzyń nad Wisłą	487SJ		0,4126	0,8	0,3308	900	4	4	12
m. Dobrzyń nad Wisłą	413SJ	15						15	45
m. Dobrzyń nad Wisłą	160SJ	5						5	15
m. Dobrzyń nad Wisłą	158SJ	2						2	6
m. Dobrzyń nad Wisłą	409SJ	2						2	6
m. Dobrzyń nad Wisłą	410SJ	3						3	9
m. Dobrzyń nad Wisłą	363SJ	1						1	3
m. Dobrzyń nad Wisłą	101SJ		0,7575	0,7	0,5302	1000	5	5	15
m. Dobrzyń nad Wisłą	486SJ		0,2475	1	0,2475	1200	2	2	6
m. Dobrzyń nad Wisłą	49SJ		0,266	0,8	0,2128	1000	2	2	6
m. Dobrzyń nad Wisłą	426SJ		0,600	0,7	0,42	1000	4	4	12
m. Dobrzyń nad Wisłą	282SJ		0,37	0,8	0,296	1000	3	3	9
RAZEM								134	402

## 1.8. PODSUMOWANIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę*	1 056
Dopuszczalna chłonność wyznaczonych stref (130% zapotrzebowania)	<b>1 373</b>
Chłonność luk w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	45
Chłonność luk w OUZ	285
Chłonność stref umożliwiających realizację nowej zabudowy mieszkaniowej	693
Razem chłonność	<b>5 057</b>

\*- zgodnie z obliczeniami zawartymi w rozdziale 1.1.

**Chłonność terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej stanowi 127,5% zapotrzebowania.**

## 2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

Określenie gminnych standardów urbanistycznych poprzedzone musi być rozpoznaniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Składają się na nie ustalenia różnych dokumentów mających wpływ na politykę przestrzenną gminy, tworzonych przez samą gminę lub na poziomie ponadlokalnym (regionalnym) oraz występujące na obszarze gminy zagospodarowanie, w tym elementy ograniczające możliwości jej rozwoju przestrzennego lub wymagające specjalnego podejścia do ich zagospodarowania. Szczegółowy zakres uwarunkowań określa art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju lokalnego lub strategii rozwoju ponadlokalnego

W wyniku reformy systemu planowania przestrzennego wprowadzono z dniem 1 stycznia 2026 r. przepis mówiący o obowiązku posiadania przez gminy strategii rozwoju gminy, chyba że gmina objęta jest strategią rozwoju ponadlokalnego obejmującą daną gminę. Strategia nabiera też nowego znaczenia bowiem w niej zostanie określona polityka przestrzenna gminy, co dotychczas miało miejsce w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustalenia pierwszego planu ogólnego określa się uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w ww. strategiach ale jedynie wówczas, jeśli ich opracowanie zostało wszczęto od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po dniu 23 września 2023 r.

Gmina Dobrzyń nad Wisłą posiada Strategię rozwoju miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą, przyjętą uchwałą Nr XVII/83/2025 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 13 maja 2025 r., do której sporządzania przystąpiono po 23 września 2023 r.

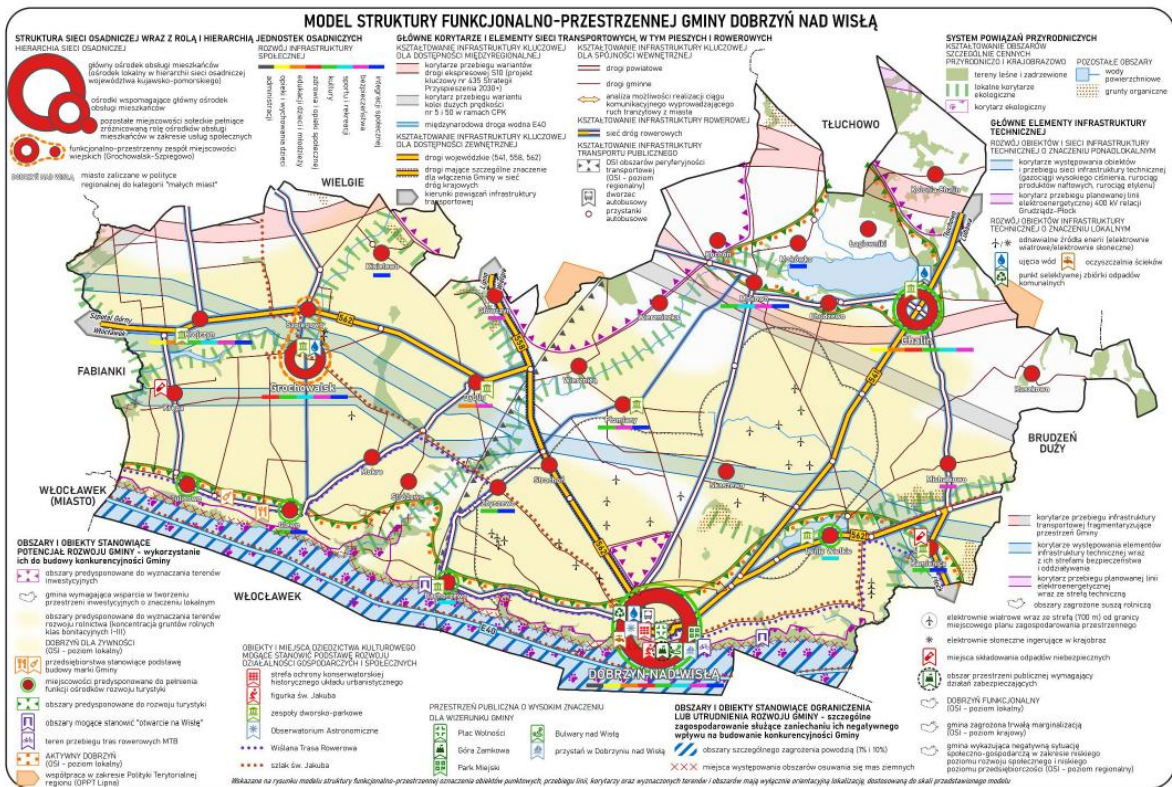
Analizowany dokument	Strategia rozwoju miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą, przyjętą uchwałą Nr XVII/83/2025 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 13 maja 2025 r
Treść/część dokumentu <sup>16</sup>	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
<p><u>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej</u></p> <p>Ukształtowana czytelna struktura sieci osadniczej Gminy z miastem Dobrzyń nad Wisłą jako głównym ośrodkiem obsługi mieszkańców, wspieranym przez zespół wsi Grochowalsk – Szpiegowo oraz miejscowość Chalin, a także siecią pozostałych miejscowości wiejskich (sołectkie). Zakłada się kształtowanie rozwoju miasta Dobrzyń nad Wisłą i miejscowości wiejskich zgodnie z ich pozycją w ww. hierarchii sieci osadniczej w sposób zapewniający pełen dostęp do wysokiej jakości usług społecznych, a także komercyjnych oraz rynku pracy</p> <p>Zakłada się kształtowanie przestrzeni w taki sposób, aby utrzymać, a tam gdzie to jest konieczne uzupełnić, ciągłość lokalnych korytarzy ekologicznych oraz korytarza ekologicznego wg PAN</p> <p>Spójny system transportowy</p> <p>Kształtowany w taki sposób aby zapewnić Gminie włączenie jej w system dróg krajowych. Szczególnie znaczenie w tym zakresie ma planowana droga krajowa S10 oraz drogi wojewódzkie: DW558 (Lipno – Dyblin), DW562 (Szpetal Górny – Płock, na odcinku od granicy zachodniej Gminy do miasta Dobrzyń nad Wisłą), które zapewniają dojazd do węzła drogowego stanowiącego włączenie do ww. S10.</p> <p>Z racji krzyżowania się w centrum miasta Dobrzyń nad Wisłą dróg wojewódzkich, zakłada się prowadzenie najpierw analiz możliwości i zasadności, a następnie ewentualnie realizację obwodnicy</p>	<p>Wyznaczone w obszarze miasta Dobrzyń nad Wisłą strefy planistyczne SW – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, SJ – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz strefy SU – usługowa, zapewniają dalszy rozwój miasta oraz lokowanie w nim usług publicznych oraz komercyjnych mających znaczenie dla mieszkańców gminy</p> <p>Podobnie, strefy wyznaczone w poszczególnych miejscowościach, umożliwiają rozwój dotychczasowych funkcji jak również ich wzbogacanie w zakresie usług, w tym publicznych.</p> <p>W celu realizacji założonego w Strategii rozwoju zespołu wsi Grochowalsk-Szpiegowo w rejonie tym przewidziano strefy SJ pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi oraz poszerzono tu obszar uzupełnienia zabudowy.</p> <p>Wszystkie obszary położone w przebiegu korytarza ekologicznego wg PAN oraz położone wzdłuż cieków - mokradła, tereny podmokłe, łąki, pastwiska i nieużytki zostały uznane za lokalne korytarze ekologiczne i ujęte w strefy SO – strefy otwarte, bez określania profilu dodatkowego.</p> <p>Istniejące w obszarze gminy drogi wojewódzkie posiadają klasę Z, ujęte zostały w strefy SK – komunikacyjne, wraz z profilem dodatkowym: teren drogi zbiorczej.</p> <p>Przebiegające przez obszar gminy drogi powiatowe posiadają klasę Z i ujęte zostały w strefy SK – strefa komunikacyjna z profilem dodatkowym teren drogi zbiorczej. Tereny komunikacji wchodzą również w skład profilu podstawowego w każdej z wyznaczonych stref.</p> <p>Planowana droga ekspresowa S10 – wobec braku określonych linii rozgraniczających teren inwestycji droga ekspresowa S10 nie wymaga uwzględnienia w postaci strefy SK – komunikacyjnej. Wariant inwestorski ujęty został w strefy otwarte – SO.</p> <p>Prace nad określeniem przebiegu obwodnicy miasta nie są zaawansowane, w związku z tym droga nie posiada określonych linii rozgraniczających teren inwestycji i brak podstaw do jej uwzględnienia postaci strefy SK – komunikacyjnej.</p>

<sup>16</sup> Wybór istotny dla ustaleń planu ogólnego

<p>miasta wyprowadzającej z niego ruch tranzytowy</p> <p>Przez teren gminy przebiegają istniejące, a także są planowane sieci i obiekty infrastruktury o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Zakłada się kształtowanie przestrzeni uwzględniające ich przebiegi, potrzebę rozbudowy i modernizacji, tak by zapewnić ich niezakłócone funkcjonowanie.</p>	<p>Przebiegające przez teren gminy rurociągi przesyłowe gazu, etylenu, produktów naftowych oraz sieci teletechniczne stanowią infrastrukturę, podziemną, nie wymagającą uwzględnienia w postaci wydzielonej w ich przebiegu strefy SI - infrastrukturalnej. Urządzenia naziemne stanowiące element tej infrastruktury (np. stacja gazowa, stacja zasuw) włączone zostały w strefy o innym profilu funkcjonalnym (infrastruktura wchodzi w skład profilu podstawowego każdej ze stref).</p> <p>Planowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV wraz z pasem technologicznym ujęta została w strefę otwartą SO, bez profilu dodatkowego.</p>
<p><u>Obszary i obiekty stanowiące potencjał rozwoju gminy</u></p> <p>W sąsiedztwie planowanej drogi krajowej S10 zakłada się realizację terenów inwestycyjnych wykorzystujących i tak już zmienioną przez budowę ww. drogi przestrzeń oraz możliwości szybkiego dostarczania produktów i usług do klientów w regionie i kraju.</p> <p>Rozbudowana działalność rolnicza gminy bazująca na dogodnych uwarunkowaniach przyrodniczych oraz wysokiej kulturze rolnej będzie jeszcze wzmacniana i rozwijana, głównie w przestrzeni występowania gleb najlepszych klas bonitacyjnych. Zakłada się również wzmocnienie już istniejącego oraz rozwój nowych branż przemysłu rolno-spożywczego.</p> <p>Położenie Gminy nad Zbiornikiem Włocławskim, istniejąca już infrastruktura sportowo-rekreacyjna oraz dogodne uwarunkowania przyrodnicze (znaczne spadki terenu, jeziora) wykorzystane zostaną do rozwoju turystyki, a także infrastruktury sportowej, w tym szczególnie dla uprawiania sportu zawodowego. W zakresie rozwoju turystyki wyróżniają się miejscowości: Chalin, Lenie Wielkie, Tulibowo, Glewo, Bachorzewo, Kamienica oraz miasto Dobrzyń nad Wisłą – zakłada się (...) budowę, rozbudowę nowoczesnej infrastruktury turystycznej, w tym bazy noclegowej, szczególnie o wysokim standardzie.</p>	<p>Po szczegółowej analizie uwarunkowań strefę SP wyznaczono w północnej części gminy w rejonie miejscowości Kolonia Chalin.</p> <p>Ustalenia planu ogólnego, w tym sposób wyznaczania stref planistycznych w maksymalnym stopniu chroni zasoby rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wyznaczając nowe strefy dopuszczające rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej głównie w obszarach już koncentrujących takie funkcje.</p> <p>Tereny posiadające predyspozycje do rozwoju takich funkcji ujęte zostały w strefy SN-strefa zieleni i rekreacji.</p>
<p><u>Obszary i obiekty stanowiące ograniczenia lub utrudnienia rozwoju gminy</u></p> <p>W obszarach zagrożonych występowaniem ekstremalnych warunków naturalnych (powodzi, osuwania się mas ziemnych, suszy) zakłada się kształtowanie przestrzeni z uwzględnieniem tych zagrożeń, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi z</p>	<p>Wszystkie występujące w gminie obszary powodujące ograniczenia w zagospodarowaniu i wprowadzaniu nowej zabudowy zostały uwzględnione przy kształtowaniu stref umożliwiających realizację nowej zabudowy. Większość tych terenów ujęta została w strefy SO - otwarte</p>

zastosowaniem wszelkich możliwych technik i technologii zagospodarowywania tych obszarów i zabezpieczeniu ich przed tymi zagrożeniami	
<u>Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie</u> (wybrane, możliwe do uwzględnienia w ustaleniach planu ogólnego)	
- dotyczące ochrony przyrody	zapewniono ciągłość korytarzy ekologicznych
- dotyczące ochrony i poprawy stanu jakości powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego	nowe tereny umożliwiające realizację zabudowy przemysłowej lub uciążliwej usługowej (strefy SP) wyznaczono poza obszarami osiedli mieszkaniowych oraz terenami usług turystycznych
- dotyczące kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	- ustalając strefy umożliwiające nową zabudowę kierowano się ochroną rolniczej przestrzeni produkcyjnej; wyznaczono je głównie w obszarach już koncentrujących takie funkcje - większe kompleksy leśne ujęte zostały w dedykowane im strefy otwarte SO.
- dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej <sup>17</sup>	uwzględniono zgodnie z wymogami określonymi przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.
- w zakresie kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej	- wyznaczone strefy wielofunkcyjne SJ, SW, SZ, uwzględniające istniejące zapotrzebowanie, a także strefy SU w mieście Dobrzyń nad Wisłą oraz we wszystkich miejscowościach sołeckich umożliwiają ich doposażenie w infrastrukturę społeczną - tereny rozwoju gospodarczego – uwzględniając rysunek Model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz szczegółowe analizy uwarunkowań wyznaczono strefy SP – gospodarcze, z profilem dodatkowym teren usług, umożliwiające rozwój terenów na potrzeby nowych lub rozwoju już prowadzonych działalności gospodarczych - wyznaczono strefy SN – zieleni i rekreacji z wybranymi profilami dodatkowymi, w szczególności teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, w miejscach wskazanych w Strategii, posiadających predyspozycje do rozwoju takich funkcji - wyznaczanie stref SR - produkcji rolniczej ograniczono do zaplecza istniejących gospodarstw rolnych. W każdej z tych stref dodano profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, co na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli nie dopuścić do lokalizacji niepożądanych inwestycji
<u>Określenie szczególnych potrzeb potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej</u>	wskazane w Strategii zwiększone zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało uwzględnione w analizach mających na celu określenie możliwości wyznaczania stref umożliwiających realizację nowej zabudowy mieszkaniowej

<sup>17</sup> W obszarze gminy nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej



Rysunek 6 Model struktury funkcjonalno-przestrzennej zawarty w Strategii rozwoju miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą

## 2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan województwa jest elementem planowania regionalnego i stanowi podstawowe narzędzie koordynacji – łączy planowanie krajowe z planowaniem miejscowym; jest dokumentem wspierającym i wzmacniającym działania gmin w zakresie gospodarki przestrzennej.

Należy zwrócić uwagę, że Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego jest dokumentem sporządzonym na podstawie nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., w wielu aspektach nie przystaje już do współczesnych uwarunkowań i wymogów rozwoju przestrzennego.

Analizowany dokument	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego Uchwała nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2023 r.
Organ opiniujący	Pismo znak ZKPPT.7630.17.2024 z dnia 21 maja 2024 r.
Postulaty organu uzgadniającego	Uwzględnić ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego oraz zawarte w nim zadania ponadlokalne realizujące cele publiczne
<b>Sposób uwzględnienia</b>	
<b>Zasady zagospodarowania przestrzennego<sup>18</sup></b> - generalne zasady zrównoważonego rozwoju, wielofunkcyjności rozwoju struktur przestrzennych oraz ładu przestrzennego - zasady ochrony i kształtowania struktur środowiska przyrodniczego	- uwzględnione w formułowaniu granic stref planistycznych poprzez uwzględnienie ochrony zasobów, ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie, kształtowanie zwartych struktur - uwzględnione w formułowaniu granic stref planistycznych poprzez zapewnienie ciągłości przestrzennej obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo

<sup>18</sup> Wybór zagadnień odmiennych do uwzględnienia w ustaleniach planu ogólnego

<p>- zasady kształtowania regionalnego systemu osadniczego</p> <p>- zasady zagospodarowania przestrzennego związane z rozwojem gospodarki</p>	<p>- uwzględniono rolę miasta Dobrzyń nad Wisłą jako ośrodka obsługi na poziomie lokalnym poprzez ustalenie stref SW, SJ, SU zapewniających dalszy rozwój miasta oraz lokowanie w nim usług publicznych oraz komercyjnych mających znaczenie dla mieszkańców gminy</p> <p>- uwzględnione poprzez wskazania stref SP-gospodarczych zlokalizowanych z dala od zwartej zabudowy, wyznaczenie stref SR – produkcji rolniczej zabezpieczających potrzeby rozwojowe gospodarstw rolnych</p>
<p><u>Gmina Dobrzyń nad Wisłą położona jest w I strefie polityki przestrzennej – strefie centralnej w której określno kierunki zagospodarowania przestrzennego:</u><sup>19</sup></p> <p>- objęcie ochroną stref krawędziowych doliny dolnej Wisły</p> <p>- ochronę terenów zalewowych zagrożonych powodzią w dolinie Wisły</p> <p>- zagospodarowanie turystyczne brzegów oraz otoczenia Zbiornika Włocławskiego</p> <p>- zagospodarowanie szlaku wodnego Wisły przy wykorzystaniu walorów krajobrazowych i zasobów kulturowych miast nad nią położonych: Dobrzyń nad Wisłą, (...)</p>	<p>Określone w PZPW kierunki zagospodarowania zostały uwzględnione przy kształtowaniu stref planistycznych poprzez ustalenie stref otwartych bez możliwości zabudowy w strefie krawędziowej doliny Wisły zagrożonej ruchami masowymi ziemi oraz w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.</p> <p>Wyznaczono strefy SN – zieleni i rekreacji umożliwiające wykorzystanie walorów Zbiornika Włocławskiego i służące obsłudze ruchu realizowanego w przyszłości na szlaku wodnym Wisły</p>
<p><u>Zadania ponadlokalne służące realizacji celów publicznych</u></p> <p><i>Uwaga: Zadania służące realizacji celów publicznych zapisane w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego podlegały systematycznej realizacji, stąd obecnie są w różnym stopniu wykonane. Uwzględniono te, które dotyczą gminy Dobrzyń nad Wisłą i nie zostały zrealizowane</i></p>	<p>Uwzględniono:</p> <p><u>Zadanie nr 2. Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze</u> poprzez ograniczenie rozlewania się zabudowy na tereny rolne – wyznaczenie stref planistycznych oraz OUZ z uwzględnieniem ochrony gruntów rolnych klasy I-IIIb</p> <p><u>Zadanie nr 47</u> <u>Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły</u> Dolinę Wisły, która leży w korytarzu Północno-Centralnym stanowiącym odcinek korytarza paneuropejskiego objęto strefą SO - otwartą i w części strefą SN - zieleni i rekreacji obejmującą istniejące już zagospodarowanie o takim charakterze (m.in. przystań na Wiśle w Dobrzyniu)</p> <p><u>Pozostałe zadania</u> ujęte w planie województwa: nr 3 Utworzenie sieci rezerwatów i parków kulturowych nr 40 Realizacja programu zwiększenia lesistości i zadrzewień województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2001-2020 nr 48 Modernizacja wadliwie funkcjonujących systemów melioracyjnych, w szczególności na Pojezierzu Chełmińsko-Dobrzyńskim i Kujawach nr 53 Rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych <u>w zakresie wskazanym w planie zostały zrealizowane lub od nich odstąpiono, nie wymagają uwzględnienia w planie ogólnym</u> Zadania o nr 96 - Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 562, 105 - Przebudowa drogi wojewódzkiej 558, 132 - Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 541 przewidziane była na wybranych odcinkach tych dróg i zostały zrealizowane</p>

### 2.3. Ustalenia strategii rozwoju województwa

Strategia rozwoju województwa nie została wymieniona w art. 13b upzp jako uwarunkowanie które należy uwzględnić przy formułowaniu ustaleń planu ogólnego gminy.

<p>Analizowany dokument</p>	<p>Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego – Strategia Przyspieszenia 2030+</p>
-----------------------------	--

<sup>19</sup> Wybór zagadnień możliwych do uwzględnienia w ustaleniach planu ogólnego

	Uchwała nr XXVIII/399/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2021 r.
Brak podstawy prawnej do opiniowania lub uzgadniania projektu planu ogólnego w zakresie uwzględnienia ustaleń strategii rozwoju województwa	
Postulaty Zarządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego	Pismo znak ZKPPT.7630.17.2024 z dnia 21 maja 2024 r. Wyznaczając strefy planistyczne w sporządzanym planie ogólnym należy umożliwić realizację modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz projektów kluczowych, zawartych w Strategii
<b>Sposób uwzględnienia</b>	
<p>Specyfika planu ogólnego – wielofunkcyjność wyznaczanych stref sprawia, że wiele zagadnień wskazywanych w Strategii rozwoju województwa nie wymaga wyznaczania dedykowanych im stref. Mieszczą się one w profilu podstawowym stref lub rozszerzonym o wybrane profile dodatkowe, lub nie mają wymiaru przestrzennego.</p> <p>Wyznaczone w obszarze gminy Dobrzyń nad Wisłą strefy zapewniają możliwość rozwoju infrastruktury transportowej, w tym kluczowej dla dostępności regionalnej.</p> <p>Biorąc pod uwagę OSI poziomu krajowego i OSI poziomu regionalnego wyznaczono strefy pozwalające na wykorzystanie potencjału gminy do rozwoju przedsiębiorczości: strefy SP – gospodarcze min. w bliskim sąsiedztwie planowanego węzła drogowego Turza Wielka na północny-wschód od Chalina, stanowiącą kontynuację terenów produkcyjnych, usługowych, magazynowych, strefy SN - zieleni i rekreacji m.in. przy Zbiorniku Włocławskim oraz w rejonie jezior Chalińskiego i Lenie. Dają one szansę ulokowania inwestycji mogących stanowić impuls rozwojowy, a tym samym wpłynąć na poprawę sytuacji społeczno-gospodarczej w gminie.</p>	
<u>Rola miasta Dobrzyń nad Wisłą w hierarchii sieci osadniczej regionu</u> - ośrodek obsługi na poziomie lokalnym, zapewniający obsługę gminy w zakresie administracji, edukacji (na poziomie podstawowym i kształcenia zawodowego na poziomie średnim), służby zdrowia (podstawowej opieki zdrowotnej), pomocy społecznej i obsługi rolnictwa	Wyznaczone w obszarze miasta strefy planistyczne SW – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, SJ – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz strefy SU – usługowa, zapewniają dalszy rozwój miasta oraz lokowanie w nim usług publicznych oraz komercyjnych mających znaczenie dla mieszkańców gminy

#### 2.4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

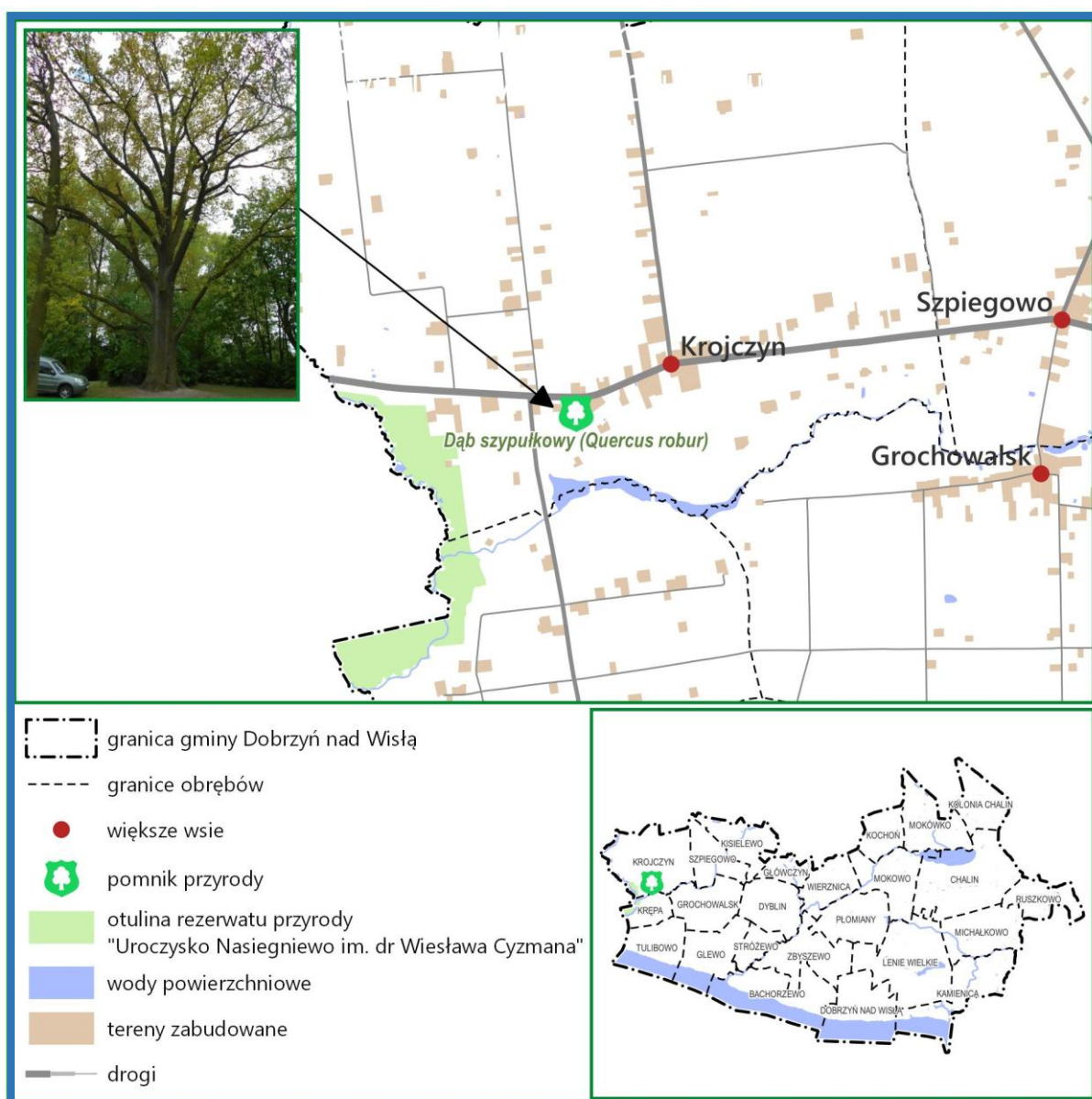
Analizowany dokument	Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego Uchwała nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r.
Organ opiniujący	Pismo znak ZKPPT.7630.17.1.2024 z dnia 21 maja 2024 r.
Informacja organu opiniującego	Teren miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych oraz poza obszarami i obiektami o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
<b>Nie wymaga uwzględnienia</b>	

#### 2.5. Występujące w obszarze gminy obszary i obiekty istotne dla kształtowania stref planistycznych

##### 2.5.1. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Źródło danych	Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody ( <a href="https://crfop.gdos.gov.pl">https://crfop.gdos.gov.pl</a> )
Organ opiniujący RDOŚ w Bydgoszczy Organ uzgadniający w zakresie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na cele ochrony rezerwatu	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego

przyrody w części dotyczącej rezerwatu przyrody i otuliny	
<b>Formy ochrony</b>	<b>Sposób uwzględnienia</b>
<u>Pomnik przyrody</u> dąb szypułkowy, znajdujący się w parku przy szkole w miejscowości Krojczyn <sup>20</sup> , którego obwód wynosi 499 cm, a wysokość 28 m	Miejsce występowania pomnika przyrody objęte zostało strefą SN – zieleni i rekreacji zawierającą w profilu podstawowym teren zieleni urządzonej a w profilu dodatkowym teren zieleni naturalnej, teren lasu i nie jest objęte OUZ. Ochronę pomnika przyrody zapewnią ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Inne formy ochrony przyrody – brak	-
<u>Otulina rezerwatu przyrody</u> „Uroczysko Nasiegniewo im. Dr Wiesława Cyzmana	Otulina rezerwatu objęta została strefą SO



Źródło:

Rysunek 7 Obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody i ich otuliny

<sup>20</sup> Orzeczenie nr 5 Wojewody Włocławskiego z dnia 10.08.1981 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody, Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej we Włocławku z 27.07.1982 r., nr 2, poz. 18

*2.5.2. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału*

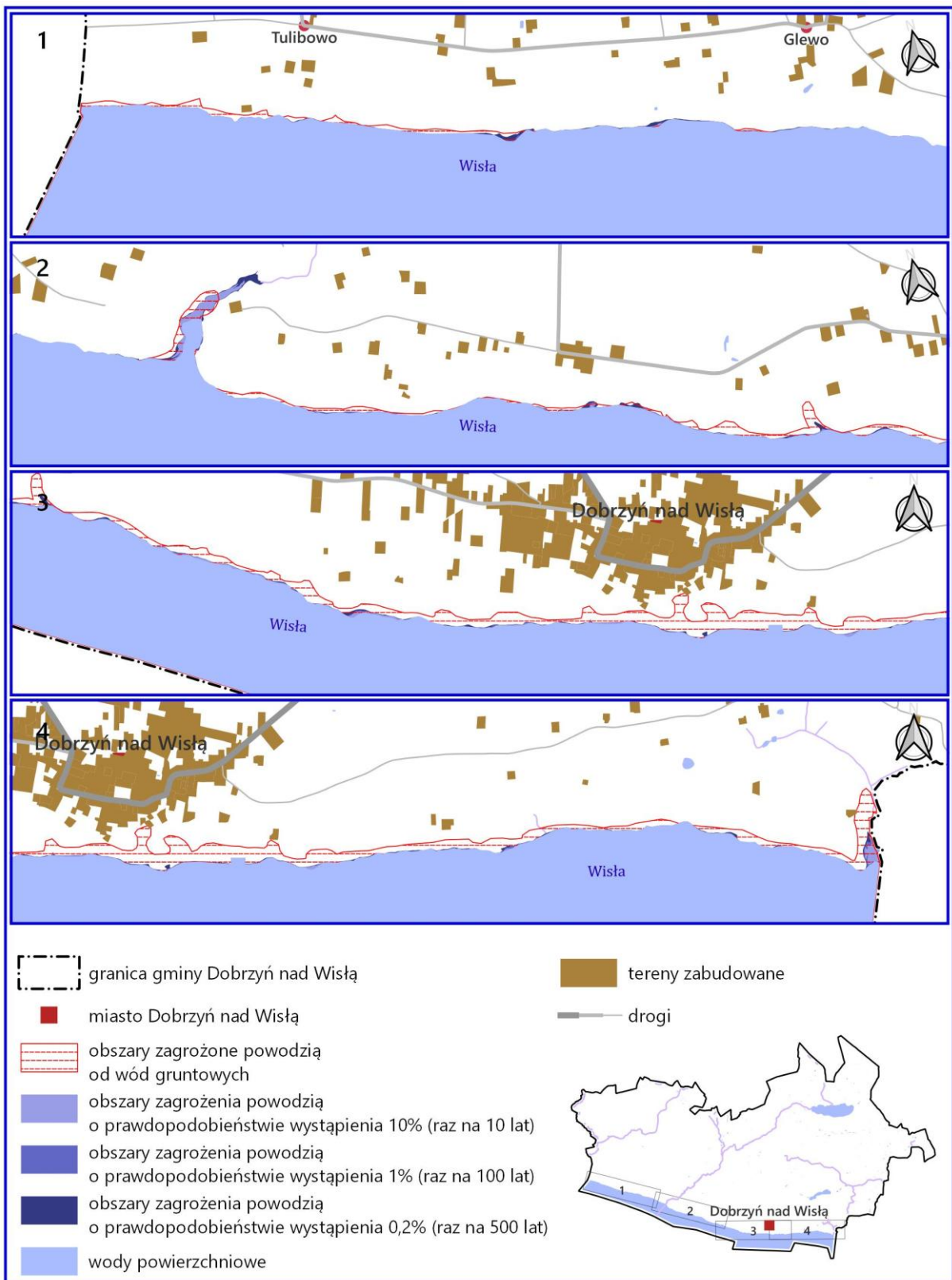
Cieki wodne znajdujące się na terenie gminy są niewielkie o niedużych przepływach i dodatkowo w znacznej części płynące głęboko wciętymi rynkami, stąd nie stanowią zagrożenia powodziowego.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. obejmują niewielkie fragmenty w sąsiedztwie rzeki Wisły, zwłaszcza przy ujściu Bętlewianki. Rzeka Wisła, z uwagi na ukształtowanie powierzchni terenu (wysoka skarpa), nie stanowi poważnego zagrożenia powodziowego.

Na terenie gminy Dobrzyń nad Wisłą nie występują wały przeciwpowodziowe.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Informacja zawarta w piśmie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW w Warszawie znak W.RZI.0144.105.2024.MC z dnia 27.06.2024 r.



Rysunek 8 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

Źródło danych	Dane pochodzące z Systemu Gospodarowania Wodami udostępnione przez PGW Wody Polskie <sup>22</sup>
Organ uzgadniający RZGW w Warszawie	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Rodzaj obszaru	Sposób uwzględnienia
<u>obszary szczególnego zagrożenia powodzią:</u>	
a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %	Obszary te ujęte zostały w strefy SO – strefy otwarte bez profili dodatkowych. W wyznaczonych strefach otwartych nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)
b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %	
c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska	Nie dotyczy – w obszarze gminy nie występują wały przeciwpowodziowe

### 2.5.3. obszary gruntów zmeliorowanych

Łączna powierzchnia gruntów zmeliorowanych wynosi ok. 4300 ha, co stanowi ok 47% powierzchni gruntów rolnych w gminie Dobrzyń nad Wisłą. Melioracje obejmują większość gruntów rolnych o wysokiej przydatności dla rolnictwa.

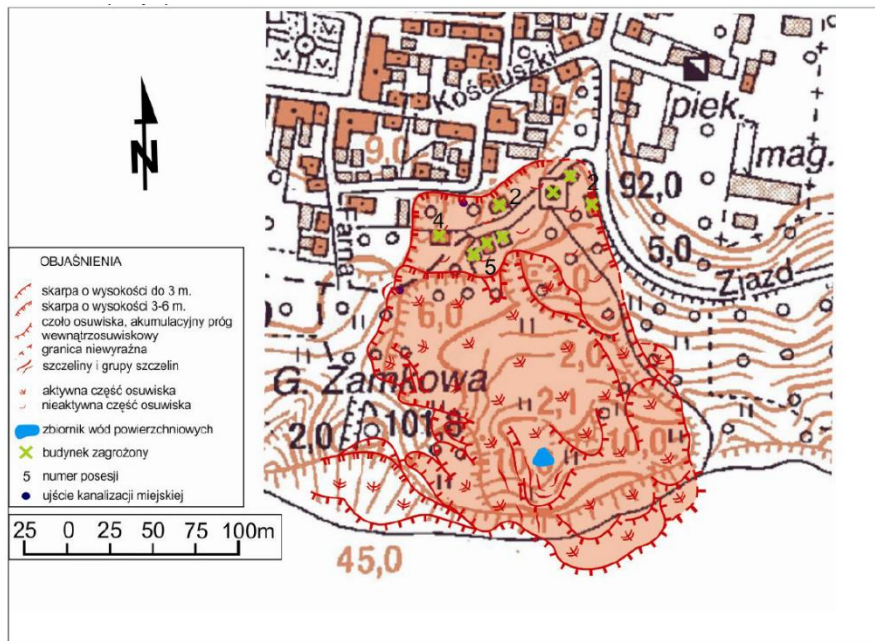
Źródło danych	Dane udostępnione przez PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni we Włocławku Dane fragmentaryczne, niekompletne. W piśmie przekazującym dane ww. podmiot podkreślił, że „dane te są w trakcie weryfikacji i opracowania na podstawie archiwalnych dokumentów, dlatego mogą być niekompletne i nie odzwierciedlać stanu rzeczywistego, a także przedstawiać sprzeczne informacje z innymi rejestrami, np. w zakresie charakteru wód”. Dane te porównano z danymi Gminnej Spółki Wodnej w Dobrzyniu nad Wisłą i po stwierdzeniu, że w zakresie przekazany przez PGW Wody Polskie są one ze sobą zbieżne, dodano pozostałe tereny zmeliorowane występujące na mapach Spółki, a nie ujęte w danych PGW Wody Polskie
<b>Sposób uwzględnienia</b>	
<p>Obszary zmeliorowane ujęto głównie w strefy otwarte SO. Nie wpływają one znacząco na wyznaczenie pozostałych stref, ponieważ przepisy odrębne nie wykluczają zabudowy na tych obszarach, a wskazują jedynie potrzebę zapewnienia, w przypadku realizacji inwestycji, właściwego funkcjonowanie melioracji lub dokonania ich przebudowy.</p> <p>Ochronę obszarów zmeliorowanych uwzględniono poprzez wyznaczenie stref SJ – wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w sposób ograniczający rozlewanie się zabudowy na tereny rolne. Strefy obejmują głównie istniejącą zabudowę oraz niewielkie obszary w ramach jej uzupełnienia. Nowe tereny z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wyznaczone zostały w obszarach rozpoczętych procesów inwestycyjnych, niektóre obejmują również grunty zmeliorowane. Strefy SZ obejmują głównie istniejące siedliska (tereny Br).</p> <p>W obrębie Kisielewo wyznaczono strefę SP – gospodarczą, przewidzianą do realizacji zabudowy przemysłowej, usługowej, magazynowej. Jej zagospodarowanie zgodnie z profilem strefy jest uzależnione od realizacji drogi ekspresowej S10 i węzła Płonczynek. W przeciwnym przypadku pozostanie w użytkowaniu rolniczym.</p> <p>Sposób uwzględnienia obszarów zmeliorowanych będzie weryfikowany w procedurze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której jako organ opiniujący uczestniczy dyrektor zarządu zlewni.</p>	

<sup>22</sup> Pismo znak W.RZI.01444.105.2024.MC z dnia 27.06.2024 r.

#### 2.5.4. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Wieloletnie obserwacje skarpy wiślanej w Dobrzyniu nad Wisłą dowodzą, że ulega ona stopniowej degradacji. Charakter i tempo degradacji zbrocza uzależnione są głównie od jego budowy geologicznej i warunków wodnych oraz od dynamiki rzeki. Zagrożeniem dla skarpy wiślanej są wysokie stany rzeki Wisły, przy których woda podmywa podstawę skarpy.

Największe zagrożenie stanowią osuwiska zlokalizowane w mieście Dobrzyń nad Wisłą, w obrębie których są zlokalizowane odcinki dróg asfaltowych oraz budynki mieszkalne i gospodarcze; w tym zwłaszcza osuwisko aktywne ciągle - nr ewid. 04-08-044-030012.

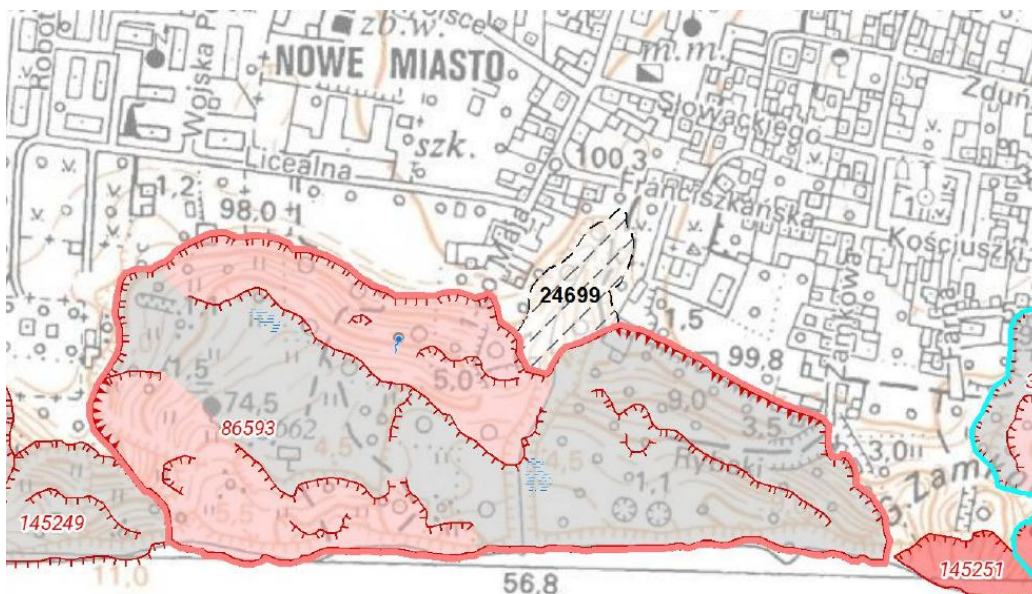


Źródło: karta rejestracyjna osuwiska udostępniona przez Państwowy Instytut Geologiczny  
Rysunek 9 Osuwisko o nr ewid. 04-08-044-030012

W latach 2017-2018 dokonano zabezpieczenia osuwiska. Ze względu na budowę geologiczną - wymieszane pakiety skał czwartorzędowych i neogeńskich o różnym stopniu przepuszczalności, stromą skarpę morfologiczną, silne nawodnienie osuwiska, dociążenie skarpy głównej przez nasyp antropogeniczny oraz wahania poziomu wód gruntowych istnieje bardzo wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia dalszych ruchów osuwiskowych.

Zgodnie z rekomendacjami zawartymi w karcie opisu osuwiska, cały obszar osuwiska wraz ze strefą buforową (o szerokości co najmniej 10 m), powinien zostać wyłączony, w planach zagospodarowania przestrzennego, z zabudowy, w szczególności mieszkaniowej.

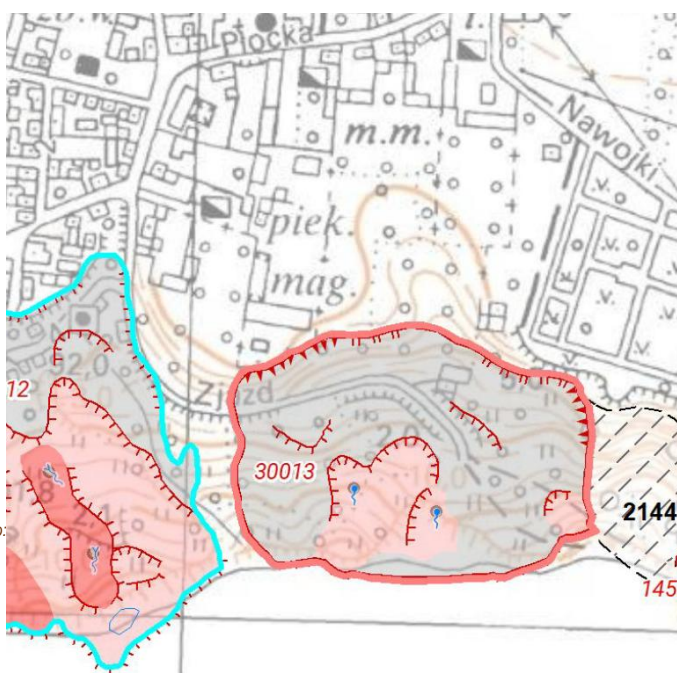
Duże zagrożenie stanowią również osuwiska aktywne okresowo (nr ewid. 04-08-044—086593 i 04-08-044-030013).



Rysunek 10 Osuwisko o nr ewid. 04-08-044-86593

Osuwisko nr ewid. 04-08-044-86593 należy do największych, ma powierzchnię ok. 12,6 ha. Istnieje duże prawdopodobieństwo wystąpienia dalszych ruchów masowych w obrębie całego osuwiska, a zwłaszcza w rejonie skarpy głównej oraz w rejonie części przejawiających aktywność w niedawnej przeszłości.

Ze względu na wielkość osuwiska, znaczną jego miąższość oraz usytuowanie morfologiczne prawdopodobieństwo wykonania skutecznych prac prowadzących do jego stabilizacji jest bardzo małe. Zaleca się wykluczyć możliwość realizacji nowej zabudowy na terenie osuwiska, jak i na obszarze w bezpośrednim sąsiedztwie skarpy głównej (obszar zagrożony poprzez powstanie i rozwój mniejszych form osuwiskowych lub powiększenie zasięgu osuwiska w górę stoku).



Źródło:

Rysunek 11 Osuwisko o nr ewid. 04-08-044-030013 – szkic z 2023 r.

Osuwisko o nr 04-08-044-030013 ze względu na budowę geologiczną - wymieszane pakiety skał czwartorzędowych i neogeńskich o różnym stopniu przepuszczalności, stromą skarpe morfologiczną, silne nawodnienie osuwiska, dociążenie skarpy głównej przez nasyp antropogeniczny oraz wahania poziomu wód gruntowych istnieje bardzo wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia dalszych ruchów osuwiskowych, zwłaszcza w przypadku podcięcia i zestromienia zboczy wzdłuż ul. Zjazd. Dokonano stabilizacji biologicznej osuwiska obsadzając je w znacznym stopniu roślinnością krzaczastą.

Zgodnie z rekomendacjami zawartymi w karcie opisu osuwiska cały obszar osuwiska wraz ze strefą buforową (o szerokości co najmniej 10 m), powinien zostać wyłączony, w planach zagospodarowania przestrzennego, z zabudowy, w szczególności mieszkaniowej.

Źródło danych	Dane udostępnione przez Państwowy Instytut Geologiczny Dane nie są dostosowane do skali planu ogólnego
Organ opiniujący Starosta Lipnowski	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym	
Występujące w obszarze gminy osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi włączone zostały w strefy SO – otwarte, SN – strefy zieleni i rekreacji lub w strefy SR – strefy produkcji rolniczej. Na części osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa, usługowa, gospodarcza lub infrastruktury technicznej, które włączono w strefy odpowiednie dla rodzaju zabudowy – SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, SI – strefy infrastrukturalne. W strefach tych, w terenach zagrożonych ruchami masowymi i w terenach na których występują te ruchy oraz ich sąsiedztwie, na etapie sporządzania planów miejscowych wprowadzone zostaną ograniczenia w możliwości lokalizowania nowej zabudowy, zgodnie ze wskazaniami odpowiedniego organu.	

#### 2.5.5. strefy ochronne ujęć wody

W obszarze gminy Dobrzyń nad Wisłą występuje 11 stref ochrony bezpośredniej ujęć wody, brak jest stref ochrony pośredniej.

Źródło danych	Dane udostępnione przez PGW Wody Polskie
Rodzaj obszaru	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody	Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody zawierają się w granicach działek na których występuje ujęcie wody. Działki te włączone zostały w strefy SI – infrastrukturalne lub w strefy odpowiednie dla dominującej w ich sąsiedztwie zabudowy. Każda z tych stref w profilu podstawowym zawiera teren infrastruktury technicznej. Nakazy obowiązujące w strefach ochrony bezpośredniej ujęć wody określają przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne i będą one respektowane w sporządzanych planach miejscowych lub wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy.
Strefy ochrony pośredniej	Nie dotyczy – w obszarze gminy nie występują

### 2.5.6. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Teren gminy Dobrzyń nad Wisłą znajduje się poza zasięgiem obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.<sup>23</sup>

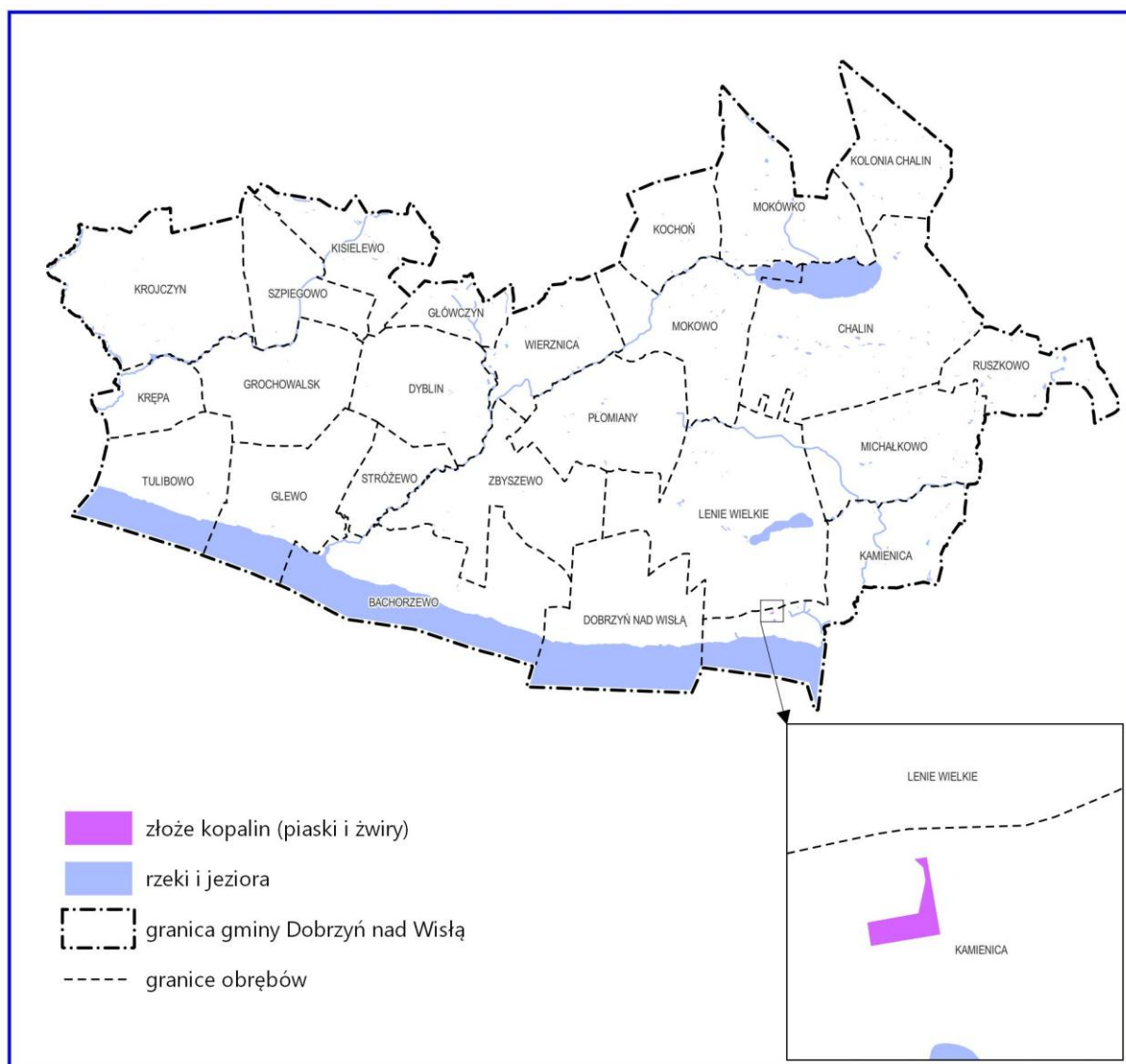
### 2.5.7. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Źródło danych	Dane Państwowego Instytutu Geologicznego (pobrane 17.08.2024)
Organ opiniujący Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Gdańsku	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Nie dotyczy – w obszarze gminy nie występują	

### 2.5.8. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Źródło danych	Dane Państwowego Instytutu Geologicznego (pobrane 17.08.2024)
Organ opiniujący Marszałek Województwa Kujawsko-Pomorskiego (Geolog Wojewódzki)	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Rodzaj obszaru	Sposób uwzględnienia
Złoże piasku i żwiru (ID złoża 9144)	Nie wymaga uwzględnienia. Złoże było eksploatowane w latach 2002-2004, eksploatacja została zakończona. Obecnie obszar jest użytkowany rolniczo i ujęty został w strefie SO - otwartej.

<sup>23</sup> Informacja zawarta w piśmie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW w Warszawie znak W.RZI.0144.105.2024.MC z dnia 27.06.2024 r.



Rysunek 12 Lokalizacja złóż piasków i żwirów  
 Źródło: Centralna baza danych geologicznych (dostęp 16.11.2024 r.)

### 2.5.9. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Nie występują na terenie miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą.

### 2.5.10. 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 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Gmina Dobrzyń nad Wisłą położona jest w obrębie historycznego regionu Ziemi Dobrzyńskiej zajmującej międzyrzecze Wisły, Drwęcy i Skrwy, pomiędzy Mazowszem i Ziemią Chełmińską od wschodu i Kujawami od zachodu. Stolicą był Dobrzyń n/Wisłą, od którego ziemia wzięła nazwę.

Ziemia Dobrzyńska na trwałe znalazła się w obrębie Państwa Polskiego prawdopodobnie w 2 poł. X w., wchodząc w skład prowincji mazowieckiej. W XI w. w jej obrębie występowało kilka grodów, w tym wymieniony w tzw. falsyfikacie mogileńskim z 1065 r. gród w Dobrzyniu.

Bogata historia Gminy widoczna jest między innymi w czytelnym układzie przestrzennym miasta, w tym zachowanym prostokątnym rynkiem (Pl. Wolności) w części centralnej z wychodzącymi dwoma ulicami z każdego jego narożnika, a także w licznych zachowanych domach drewnianych i zabytkowych obiektach takich jak m.in.: kościół klasztorny franciszkanów w Dobrzyniu nad Wisłą, cmentarz z XIX w. z zabytkową kaplicą i nagrobkami w Dobrzyniu nad Wisłą, grodziska w Krępie, Mokowie i Dobrzyniu nad Wisłą (Góra Zamkowa), oraz kościółek drewniany w Grochowalsku.

Zabytki wpisane do rejestru zabytków, wpisane do wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków oraz zabytki archeologiczne zawarte są w tabelach odpowiednio nr 2 i 3, a ich lokalizację przedstawia rysunek nr 13.

*Tabela 2 Wykaz zabytków nieruchomości znajdujących się na terenie gminy Dobrzyń nad Wisłą*

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Czas powstania	Rejestr zabytków/ Ewidencja zabytków	
1	Bachorzewo	<b>zespół dworsko – parkowy :</b>		1984. 08. 14 – A/1496	
1.1		dwór drewniany	XIX w. 3 ćw.		
1.2		park dworski	1873		
1.3		budynek inwentarski I	XIX w. poł.		
1.4		budynek inwentarski II	XIX w. poł., 1 poł. XX w.		
1.5		dawna obora	XIX w. poł.		
1.6		stodoła drewniana	XIX w. 3 ćw.		
1.7		brama	XIX w. poł.	ew. zab.	
2	Chalin	<b>zespół dworsko – parkowy :</b>		1987. 05. 11 – A/1249/1-5	
2.1		park dworski			
2.2		rządcówka	XIX w. 2 poł.		
2.3		czworaki nr 33, dz. nr 29/16, 29/17, 29/18, 29/19, 29/20	XIX w. 2 poł.		
2.4		czworaki nr 35, dz. nr 29/22	XIX w. 2 poł.	ew. zab	
2.5		brama z ogrodzeniem	XIX w. 2 poł.	ew. zab	
3	Chalin	dom nr 2	ok. poł. XIX w.	ew. zab.	
4	Chalin	dawna szkoła drewniana, nr 5	ok. 1930	ew. zab.	
5	Chalin	kapliczka przydrożna z figurą NMP	1 ćw. XX w.	ew. zab	
6	Chalin	krzyż przydrożny	ok. poł. XX w.	ew. zab	
7	Chalin	kapliczka przydrożna	1 poł. XX w.	ew. zab	
8	Chudzewo	kapliczka przydrożna z figurą NMP	2 ćw. XX w.	ew. zab	
9	Dobrzyń n/Wisłą	<b>zespół klasztorny OO. Franciszkanów :</b>		1981. 02. 17 – A/440	
9.1		kościół klasztorny franciszkanów, od 1805 parafialny pw. Wniebowzięcia NMP	1279-1316		
9.2		Klasztor franciszkanów, ob. plebania i dom	1795		ew. zab.
9.3		dzwonnica	1900 ok.		ew. zab.
9.4		ogrodzenie	1900 ok.		ew. zab.
9.5		figura NMP	1946		ew. zab.
9.6		starodrzew	XIX/XX w.		ew. zab.
10	Dobrzyń n/Wisłą	<b>cmentarz parafialny rzymsko-katolicki, ul. Lipnowska:</b>	XIX w. poł.	1994. 09. 20 – A/670	
10.1		kaplica cmentarna pw. św. Józefa	1888		
10.2		historyczne nagrobki			
10.3		brama z ogrodzeniem	XIX w. 2 poł.		
10.4		starodrzew			
11	Dobrzyń n/Wisłą	cmentarz żydowski, ul. Licealna - Rybaki	XIX w. 2 poł.	ew. zab.	
12	Dobrzyń n/Wisłą	historyczny układ urbanistyczny	XIII-XIX w.	ew. zab.	
13	Dobrzyń n/Wisłą	fragment muru dawnego kościoła farnego	k. XIII w.	ew. zab.	
14	Dobrzyń n/Wisłą	dom murowano-drewniany, ul. Franciszkańska 1	XIX w. poł. ok.	ew. zab.	
15	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Franciszkańska 4a	k. XIX w.	ew. zab.	
16	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Franciszkańska 4b	k. XIX w.	ew. zab.	
17	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Franciszkańska 5	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
18	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Franciszkańska 9	1 ćw. XX w.	ew. zab.	
19	Dobrzyń n/Wisłą	dom, ul Franciszkańska 6	1 ćw. XX w.	ew. zab.	
20	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Kilińskiego /Mickiewicza 1	XIX w. k.	ew. zab.	

21	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Kilińskiego 1	3 ćw. XIX w.	ew. zab.	
22	Dobrzyń n/Wisłą	dom, ul. Kilińskiego 2	XIX/XX w.	ew. zab.	
23	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Kilińskiego 3a	1 ćw. XX w.	ew. zab.	
24	Dobrzyń n/Wisłą	dom, ul. Kilińskiego 5	1 ćw. XX w.	ew. zab.	
25	Dobrzyń n/Wisłą	dom, ul. Kilińskiego 7	1 ćw. XX w.	ew. zab.	
26	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Kilińskiego 8	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
27	Dobrzyń n/Wisłą	dom murowano - drewniany, ul. Kościuszki 3 (dawniej nr 1)	1850 ok.	ew. zab.	
28	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Kościuszki 4	k. XIX w.	ew. zab.	
29	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Lipnowska 1	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
30	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Lipnowska 2	k. XIX w.	ew. zab.	
31	Dobrzyń n/Wisłą	dom, ob. szkoła, ul. Lipnowska 6	1920 ok.	ew. zab.	
32	Dobrzyń n/Wisłą	dom murowano-drewniany, ul. Lipnowska 12	XIX w. 4 ćw.	ew. zab.	
33	Dobrzyń n/Wisłą	Kapliczka przydrożna z figurą NMP, ul. Lipnowska	1947	ew. zab.	
34	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Mickiewicza 2	1 ćw. XX w.	ew. zab.	
35	Dobrzyń n/Wisłą	dom, ul. Mickiewicza 3	4 ćw. XIX w.	ew. zab.	
36	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Mickiewicza 4	XIX w. poł. ok.	ew. zab.	
37	Dobrzyń n/Wisłą	dom, ul. Mickiewicza 8	4 ćw. XIX w.	ew. zab.	
38	Dobrzyń n/Wisłą	Dom drewniany, ul. Polna 20	pocz. XX w.	ew. zab.	
39	Dobrzyń n/Wisłą	Kapliczka przydrożna z figurą Jana Chrzciciela, ul. Płocka/Polna	k. XIX/XX	ew. zab.	
40	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Płocka 3	2 ćw. XX w.	ew. zab.	
41	Dobrzyń n/Wisłą	magazyn zbożowy, ul. Płocka 11b	1911	ew. zab.	
42	Dobrzyń n/Wisłą	dom, ul. Płocka 17	1931	ew. zab.	
43	Dobrzyń n/Wisłą	magazyn, ul. Płocka 26	4 ćw. XIX w.	ew. zab.	
44	Dobrzyń n/Wisłą	dom, ul. Słowackiego 9	XIX w. 1 poł.	ew. zab.	
45	Dobrzyń n/Wisłą	dom, ul. Słowackiego 12	2 ćw. XX w.	ew. zab.	
46	Dobrzyń n/Wisłą	młyn, ul. Słowackiego 23	1 ćw. XX w.	ew. zab.	
47	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Służba Polsce 6	1 poł. XX w.	ew. zab.	
48	Dobrzyń n/Wisłą	dom, pl. Wolności 2	XIX w. 4 ćw.	ew. zab.	
49	Dobrzyń n/Wisłą	dom, pl. Wolności 4	1900 ok.	ew. zab.	
50	Dobrzyń n/Wisłą	dom, pl. Wolności 6	1900 ok.	ew. zab.	
51	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, pl. Wolności 8	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
52	Dobrzyń n/Wisłą	dom, pl. Wolności 10	1900 ok.	ew. zab.	
53	Dobrzyń n/Wisłą	dom, pl. Wolności 12	1900 ok.	ew. zab.	
54	Dobrzyń n/Wisłą	dom, pl. Wolności 16	XIX w. k.	ew. zab.	
55	Dobrzyń n/Wisłą	dom, pl. Wolności 18	k. XIX w.	ew. zab.	
56	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Zamkowa 4	XIX w. 2 ćw.	ew. zab.	
57	Dobrzyń n/Wisłą	dom drewniany, ul. Zamkowa 7	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
58	Dobrzyń n/Wisłą	dom, ul. Zduńska 8	4 ćw. XIX w.	ew. zab.	
59	Dobrzyń n/Wisłą	dom, ul. Zduńska 20	pocz. XX w.	ew. zab.	
60	Dobrzyń n/Wisłą	<b>grodzisko</b>		<b>1965. 11. 18 – C/51</b>	
61	Dyblin	<b>zespół dworsko – parkowy :</b>		<b>1987. 05. 11 – A/1489</b>	
61.1		<b>dwór, ob. szkoła</b>	<b>XIX w. 2 ćw.</b>		
61.2		<b>park dworski</b>	<b>XIX w. 1 poł.</b>		
61.3		<b>spichlerz, ob. magazyn</b>	<b>XIX w. k.</b>		
61.4		<b>czworak, ob. cz. Sklep</b>	<b>XIX w. k.</b>		
61.5		oficyna	1900 ok.	ew. zab.	
62	Dyblin	kapliczka z figurą NMP	XIX w. k. (odnaw. po 1945)	ew. zab.	
63	Glewo	krzyż przydrożny	po 1915	ew. zab.	
64	Główczyn	dom drewniany 10	1920	ew. zab.	
65	Grochowski	<b>zespół kościoła parafialnego :</b>		<b>1982. 11. 15 – A/433</b>	
65.1		<b>kościół parafialny rzymskokatolicki drewniany pw. Św. Krzyża</b>	<b>1784</b>		
65.2		cmentarz przykościelny			ew. zab.
65.3		figura NMP	1 ćw. XX w.		ew. zab.
65.4		ogrodzenie	Pocz. XX w.		ew. zab.
65.5		Starodrzew	XIX/XX w.		ew. zab.

66	Grochowalsk	<b>zespół dworsko – parkowy :</b>		
66.1		dwór	XIX w. k.	1987. 05. 11 – A/1491
66.2		park dworski	XIX w. k.	
66.3		budynek główny gorzelni	1911-1922	
66.4		magazyn zbożowy – nie istnieje	1911-1922	
66.5		budynek magazynu spirytusu	1911-1922	
66.6		budynek kotłowni	1911-1922	
66.7		budynek gospodarczy	1911-1922	
66.8		komin	1911-1922	
67	Grochowalsk	cmentarz parafialny rzymskokatolicki : historyczne nagrobki, starodrzew	XIX w. k.	ew. zab.
68	Grochowalsk	krzyż metalowy	XX w. pocz.	ew. zab.
69	Grochowalsk	krzyż metalowy	1911	ew. zab.
70	Grochowalsk	dom drewniany 3	pocz. XX w.	ew. zab.
71	Grochowalsk	dom drewniany 21	1918 po	ew. zab.
72	Grochowalsk	dom 26	k. XIX w.	ew. zab.
73	Grochowalsk	dom drewniany 27	1930 po	ew. zab.
74	Grochowalsk	dom 28	1925	ew. zab.
75	Kamienica	<b>park dworski</b>	<b>XVIII w. 2 poł.</b>	<b>1987. 05. 11 – A/1305</b>
76	Kamienica	krzyż przydrożny, drewniany	1 poł. XX w.	ew. zab.
77	Kamienica	kapliczka	k. XIX w.	ew. zab.
78	Kisielewo	park podworski	XIX w. k.	ew. zab.
79	Krępa	Kamień - piaskowiec z wyrytym napisem "Matko nie opuszczaj nas"	2 poł XIX w.	ew. zab.
80	Krępa	<b>grodzisko</b>		<b>1985. 04. 22 – C/131</b>
81	Krojczyn	<b>zespół dworsko – parkowy :</b>		1987. 05. 11 – A/1213/1-3
81.1		dwór, ob. szkoła	1910	
81.2		park dworski	XVIII/XIX w.	
81.3		brama z ogrodzeniem	XIX w. k.	
82	Krojczyn	dom nr 38	k. XIX w.	ew. zab.
83	Krojczyn	krzyż przydrożny	1 ćw. XX w.	ew. zab.
84	Krojczyn	figura Św. Antoniego	1 ćw. XX w.	ew. zab.
85	Lenie Wielkie	<b>zespół dworsko – parkowy :</b>		1987. 05. 11 – A/1386
85.1		dwór, ob. nie użytkowany	XIX w. poł. ok.	
85.2		park dworski	XIX w. pocz.	
85.3		stodoła drewniana – nie istnieje	XIX w. k.	
85.4		obora	XIX w. k.	ew. zab.
86	Lenie Wielkie	Kapliczka przydrożna z figura NMP	1948	ew. zab.
87	Michałkowo	krzyż przydrożny	1 ćw. XX w.	ew. zab.
88	Modzoły	Krzyż przydrożny	1949	ew. zab.
89	Mokowo	<b>zespół kościoła parafialnego :</b>		ew. zab.
89.1		kościół parafialny rzymskokatolicki p.w. Św. Trójcy	1936-1938	ew. zab.
89.2		dzwonnica	XX w. pocz.	ew. zab.
89.3		brama z ogrodzeniem	XX w. pocz.	ew. zab.
89.4		starodrzew	XX w. pocz.	ew. zab.
89.5		figura NMP	1 poł. XX w.	ew. zab.
90	Mokowo	figura Chrystusa	2 ćw. XX w.	ew. zab.
91	Mokowo	<b>zespół cmentarza parafialnego :</b>		1996. 08. 16 – A/1295/1-2
91.1		cmentarz parafialny rzymsko-katolicki	XIX w. 2 poł.	
91.2		brama	XIX w. 2 poł.	
91.3		historyczne nagrobki		
92	Mokowo	<b>grodzisko</b>		<b>1985. 01. 31 – C/127</b>
93	Mokowo	dom drewniany 19	XIX w. 4 ćw.	ew. zab.
94	Mokowo	dom drewniany 20	4 ćw. XIX w.	ew. zab.
95	Mokowo	dom drewniany 22	XIX w. 4 ćw.	ew. zab.
96	Mokowo	krzyż przydrożny	2 ćw. XX w.	ew. zab.
97	Płomiany	<b>zespół dworsko – parkowy :</b>		
97.1		dwór, ob. szkoła	XIX w. pocz.	

97.2		park dworski	XIX w. pocz.	1987. 05. 11 – A/1490
97.3		spichlerz	1900 ok.	
97.4		czworak	1900 ok.	
97.5		d. szkoła nr 28	1900 ok.	
97.6		kamień graniczny z wrytym znakiem krzyża		ew. zab.
97.7		piwnica ziemna	1900 ok.	ew. zab.
98	Plomiany	dom drewniany 19	1 ćw. XX w.	ew. zab.
99	Plomiany	dom drewniany 69	1 ćw. XX w.	ew. zab.
100	Plomiany	figura NMP	1946	ew. zab.
101	Ruszkowo	zagroda 6		ew. zab.
102	Ruszkowo	Krzyż przydrożny	1901, 1949	ew. zab.
103	Stróżewo	Kapliczka przydrożna z figura NMP	1924	ew. zab.
104	Szpiegowo	zespół dworski z drzewostanem osłonowym	XX w. pocz.	ew. zab.
105	Szpiegowo	figura NMP	2 ćw. XX w.	ew. zab.
106	Tulibowo	<b>zespół dworsko – parkowy :</b>		ew. zab.
106.1		dwór	XX w. pocz.	ew. zab.
106.2		spichlerz	1900 ok.	ew. zab.
106.3		budynek gospodarczy	Pocz. XX w.	ew. zab.
107	Wierznica	kapliczka z figurą MB Skępskiej	figura – k. XIX w.	ew. zab.
108	Zbyszewo	figura Chrystusa	1916	ew. zab.
109	Zjawionek	młyn wodny drewniano-murowany, ob. elektryczny	1920	ew. zab.

Źródło: dane przekazane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura we Włocławku wraz z pismem znak WUZO.DW.WZN.PP.5150.15.1.2024.AM z dnia 29 maja 2024 r.

Tabela 3 Wykaz zabytków archeologicznych znajdujących się na terenie gminy Dobrzyń nad Wisłą

Lp	miejsowość	nr stan	nr AZP	nr na AZP	funkcja	kultura	bliższa chronologia	uwagi
1	Kisielewo	4	46-49	40	osada		późne średniowiecze XIII-XV w.	
2	Kisielewo	5	46-49	41	osada	k. lużycka	halsztat	
					ślad osadnictwa	k. grobów kloszowych	wczesny okres lateński	
					ślad osadnictwa		nowożytny XVI-XVIII w.	
					ślad osadnictwa		nowożytny XIX-XX w.	
3	Kisielewo	6	46-49	42	ślad osadnictwa	k. amfor kulistych	neolit	
					ślad osadnictwa	k. pucharów lejkowatych	neolit	
					osada	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
					osada	k. lużycka	halsztat	
					ślad osadnictwa	k. grobów kloszowych	środkowy okres lateński	
					ślad osadnictwa	k. przeworska	późny okres rzymski	
					ślad osadnictwa		wczesne średniowiecze XIII w.	
4	Modzoly	2	46-49	44	osada	k. lużycka	halsztat	
5	Modzoly	3	46-49	45	ślad osadnictwa	k. wenedzka	I w. n.e.okres rzymski	
6	Krojczyń	13	46-49	46	ślad osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
7	Koczoń	1	46-50	24	ślad osadnictwa	k. amfor kulistych	neolit	
					ślad osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
8	Koczoń	2	46-50	25	ślad osadnictwa	k. przeworska	OR	
9	Mokowo	8	46-50	26	ślad osadnictwa	k. amfor kulistych	neolit	
					ślad osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
					ślad osadnictwa	k. lużycka	halsztat	
					ślad osadnictwa		wczesne średniowiecze XI- XIII w.	
10	Mokowo	9	46-50	27	ślad osadnictwa		wczesne średniowiecze XIII w.	
					ślad osadnictwa		nowożytny XVII-XVIII w.	
					ślad osadnictwa		nowożytny XIX-XX w.	
11	Mokowo	10	46-50	28	ślad osadnictwa	k. wenedzka	III w. n.e.okres rzymski	
12	Mokowo	11	46-50	29	ślad osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
13	Kisielewo	7	46-50	43	ślad osadnictwa	k. lużycka	halsztat	
14	Kolonia Chalin	1	46-51	25	osada	k. pucharów lejkowatych	neolit	
					ślad osadnictwa	k. amfor kulistych	neolit	
15	Kolonia Chalin	2	46-51	26	ślad osadnictwa	k. lużycka	halsztat D	
16	Łagiewniki	3	46-51	28	ślad osadnictwa	k. trzciniecka	II okres epoki brązu	
17	Łagiewniki	4	46-51	29	ślad osadnictwa	k. przeworska	OR	
18	Łagiewniki	5	46-51	30	ślad osadnictwa	k. lużycka	halsztat D	

					śląd osadnictwa	k. pucharów lejkwatych	neolit	
19	Mokowo	5	46-51	31	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XII-XIII w.	
					śląd osadnictwa		nowożytny XVII w.	
20	Mokowo	6	46-51	32	śląd osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
21	Mokowo	7	46-51	33	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XV w.	
22	Łagiewniki	1	46-51	39	osada	k. amfor kulistych	neolit	archiwalne
					punkt osadniczy		wczesne średniowiecze XI- XII w.	
23	Krojczyń	1	47-49	6	punkt osadniczy		późne średniowiecze XIV w.	
24	Krojczyń	2	47-49	7	osada		wczesne średniowiecze XI- XIII w.	
25	Krojczyń	3	47-49	8	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XI w.	
26	Krojczyń	4	47-49	9	punkt osadniczy		późne średniowiecze XIV w.	
					punkt osadniczy		wczesne średniowiecze XI- XIII w.	
27	Krojczyń	5	47-49	10	punkt osadniczy		późne średniowiecze XIV w.	
					punkt osadniczy		wczesne średniowiecze XI- XIII w.	
28	Krojczyń	6	47-49	11	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV w.	
					śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XI w.	
29	Szpiegowo	1	47-49	12	punkt osadniczy		późne średniowiecze XIV w.	
					osada		wczesne średniowiecze XI- XIII w.	
30	Szpiegowo	2	47-49	23	punkt osadniczy		późne średniowiecze XIV-XV w.	
					śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XI- XII w.	
31	Szpiegowo	3	47-49	24	osada		późne średniowiecze XIV-XV w.	
					punkt osadniczy		wczesne średniowiecze XII w.	
32	Szpiegowo	4	47-49	25	punkt osadniczy		późne średniowiecze XV w.	
					śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze	
33	Szpiegowo	5	47-49	26	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XV w.	
34	Kisielewo	2	47-49	27	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV-XV w.	
					śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XII-XIII w.	
35	Kisielewo	3	47-49	28	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV-XV w.	
36	Grochowalsk	1	47-49	29	punkt osadniczy		późne średniowiecze XIV w.	
					śląd osadnictwa		neolit	
37	Grochowalsk	2	47-49	30	punkt osadniczy		wczesne średniowiecze XII w.	
38	Grochowalsk	3	47-49	31	punkt osadniczy		wczesne średniowiecze XII w.	
39	Grochowalsk	4	47-49	32	punkt osadniczy		wczesne średniowiecze XIII w.	
40	Grochowalsk	5	47-49	33	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XII-XIII w.	
41	Stróżewo	4	47-49	34	osada		wczesne średniowiecze XII-XIII w.	
42	Glewo	1	47-49	35	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XIII w.	
43	Glewo	2	47-49	36	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XII w.	
					śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XII-XIII w.	
44	Tulibowo	1	47-49	37	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XV w.	
45	Grochowalsk	6	47-49	38	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze	
					punkt osadniczy		późne średniowiecze XV w.	
46	Glewo	3	47-49	39	punkt osadniczy		nowożytny XVII w.	
					punkt osadniczy		wczesne średniowiecze XII w.	
47	Glewo	4	47-49	40	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV-XV w.	
					śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XIII w.	
48	Glewo	5	47-49	41	punkt osadniczy		późne średniowiecze XV w.	
					śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XIII w.	
49	Tulibowo	2	47-49	42	osada		późne średniowiecze XIV-XV w.	
50	Tulibowo	3	47-49	43	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XIII w.	
51	Tulibowo	4	47-49	44	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV-XV w.	
					śląd osadnictwa		późne średniowiecze XV w.	
52	Tulibowo	5	47-49	45	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze	
					śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XII-XIII w.	
53	Krępa	1a	47-49	46	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV-XV w.	
54	Krępa	2	47-49	50	osada		późne średniowiecze XIV-XV w.	
55	Krępa	3	47-49	51	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV-XV w.	
56	Krępa	4	47-49	52	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XII w.	
57	Krępa	5	47-49	53	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XII-XIII w.	
58	Krępa	6	47-49	54	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XIII w.	
					śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XIII w.	
59	Krojczyń	7	47-49	55	punkt osadniczy		późne średniowiecze XIV-XV w.	
					punkt osadniczy		wczesne średniowiecze XII-XIII w.	
60	Krojczyń	8	47-49	56	osada		późne średniowiecze XIV-XV w.	
					punkt osadniczy		wczesne średniowiecze XII w.	
61	Krojczyń	9	47-49	57	punkt osadniczy		późne średniowiecze XIV-XV w.	
62	Krojczyń	10	47-49	58	punkt osadniczy		wczesne średniowiecze XII-XIII w.	
					punkt osadniczy		wczesne średniowiecze XI- XII w.	
63	Krojczyń	11	47-49	59	osada		późne średniowiecze XIV-XV w.	
					śląd osadnictwa	k. lużycka	V okres epoki brązu	
64	Krojczyń	12	47-49	60	punkt osadniczy		wczesne średniowiecze XII-XIII w.	

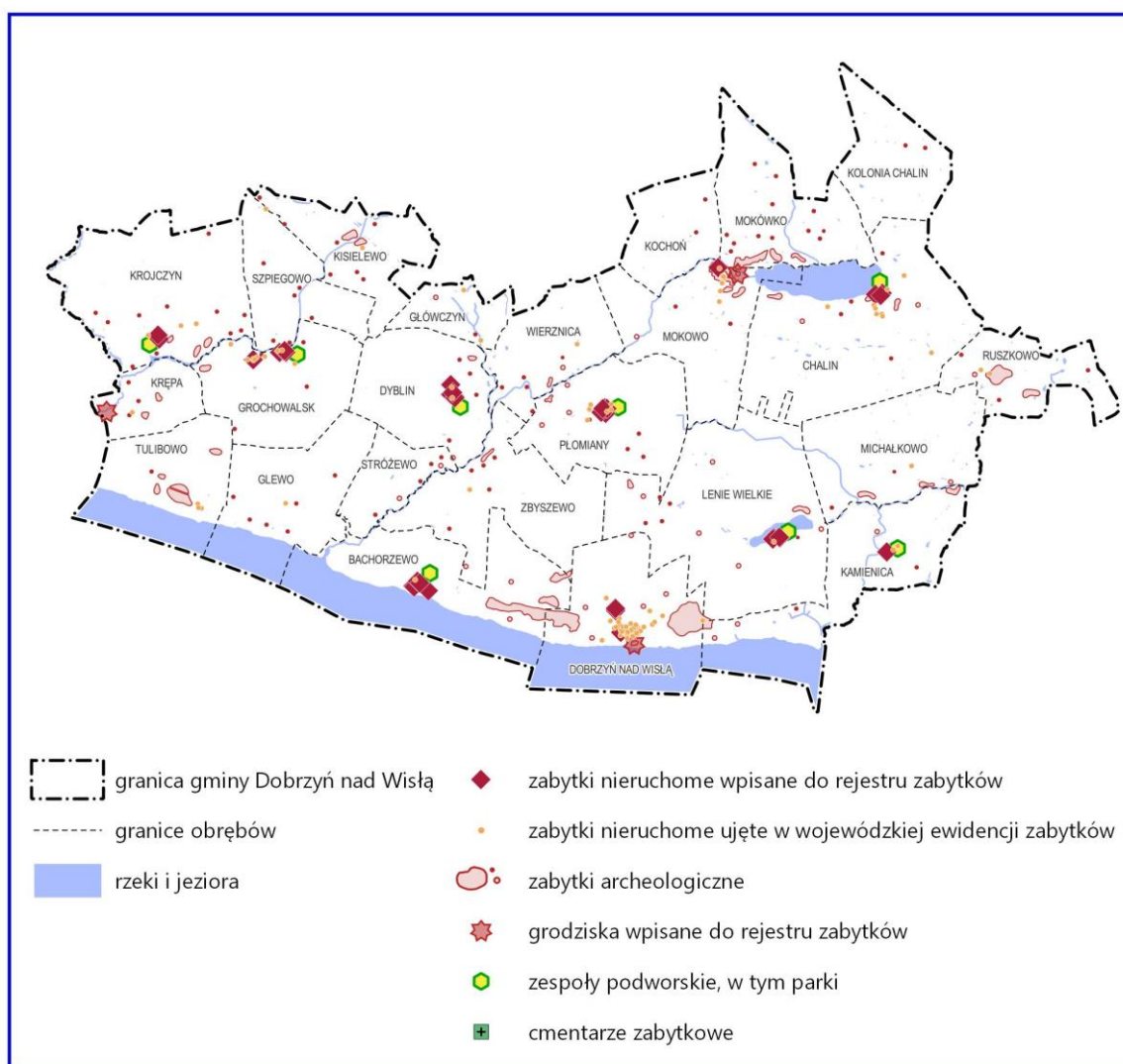
					punkt osadniczy		późne średniowiecze XIV-XV w.
65	Grochowalsk	7	47-49	61	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XI- XII w.
66	Grochowalsk	8	47-49	62	punkt osadniczy		późne średniowiecze XIV-XV w.
					punkt osadniczy		wczesne średniowiecze XI- XII w.
67	Dobrzyń n/Wisłą	10	47-50	1	śląd osadnictwa	k. łużycka	halsztat
					śląd osadnictwa	k. przeworska	OR
68	Dobrzyń n/Wisłą	11	47-50	2	śląd osadnictwa		nowożytny XVII-XVIII w.
					osada	k. łużycka	IV okres epoki brązu
69	Dobrzyń n/Wisłą	12	47-50	3	śląd osadnictwa		nowożytny XVII-XVIII w.
					śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XIII w.
70	Dobrzyń n/Wisłą	13	47-50	4	śląd osadnictwa		nowożytny XVII-XVIII w.
					śląd osadnictwa	k. amfor kulistych	neolit
71	Dobrzyń n/Wisłą	14	47-50	5	śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVII w.
72	Dyblin	1	47-50	6	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XIII w.
73	Dyblin	2	47-50	7	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze IX- X w.
74	Dyblin	3	47-50	8	śląd osadnictwa	k. łużycka	IV okres epoki brązu
					śląd osadnictwa	k. amfor kulistych	neolit
75	Dyblin	4	47-50	9	śląd osadnictwa		nowożytny XVII-XVIII w.
76	Dyblin	5	47-50	10	śląd osadnictwa	k. łużycka	halsztat D
					osada	k. łużycka	IV okres epoki brązu
77	Dyblinek	1	47-50	11	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV w.
					śląd osadnictwa	k. pucharów lejkowatych	neolit
					śląd osadnictwa	k. łużycka	III-IV okres epoki brązu
					śląd osadnictwa	k. łużycka	halsztat D
					śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XI- XII w.
78	Dyblinek	2	47-50	12	śląd osadnictwa		późne średniowiecze/nowożytny XV-XVI w.
					śląd osadnictwa	k. pucharów lejkowatych	neolit
79	Dyblinek	3	47-50	13	śląd osadnictwa	k. grobów kłozowych	wczesny okres lateński
					śląd osadnictwa	k. przeworska	OR
80	Dyblinek	4	47-50	14	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XII-XIII w.
					osada	k. przeworska	późny okres rzymski
81	Główczyn	1	47-50	15	osada		wczesne średniowiecze XII-XIII w.
					grodzisko		wczesne średniowiecze XIII w.
					śląd osadnictwa	k. amfor kulistych	neolit
					śląd osadnictwa	k. łużycka	halsztat D
82	Mokowo	1	47-50	17	osada		wczesne średniowiecze XIII w.
83	Mokowo	2	47-50	18	osada		nowożytny XVII-XVIII w.
84	Mokowo	3	47-50	19	śląd osadnictwa		nowożytny XVII-XVIII w.
					śląd osadnictwa	k. łużycka	IV okres epoki brązu
					śląd osadnictwa	k. przeworska	OR
85	Mokowo	4	47-50	20	osada		nowożytny XVI-XVII w.
86	Mokowo	5	47-50	21	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV w.
					śląd osadnictwa		IV okres epoki brązu
					śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV w.
87	Mokowo	3	47-50	22	osada		nowożytny XVI w.
					śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV w.
88	Mokowo	4	47-50	23	śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVII w.
					śląd osadnictwa	k. amfor kulistych	neolit
89	Płomiany	1	47-50	24	śląd osadnictwa		nowożytny XVII w.
					śląd osadnictwa	k. łużycka	IV okres epoki brązu
90	Płomiany	2	47-50	25	śląd osadnictwa		nowożytny XVII w.
					śląd osadnictwa		IV okres epoki brązu
91	Płomiany	3	47-50	26	śląd osadnictwa		OR
92	Płomiany	4	47-50	27	śląd osadnictwa	k. łużycka	IV okres epoki brązu
					śląd osadnictwa	k. pucharów lejkowatych	neolit
93	Płomiany	5	47-50	28	śląd osadnictwa		III okres epoki brązu
					śląd osadnictwa	k. łużycka	OR
94	Płomiany	6	47-50	29	śląd osadnictwa		neolit
					śląd osadnictwa	k. amfor kulistych	neolit
					śląd osadnictwa	k. łużycka	IV okres epoki brązu
95	Płomiany	7	47-50	30	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XI- XII w.
					śląd osadnictwa	k. łużycka	IV okres epoki brązu
96	Płomiany	8	47-50	31	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XI w.
					śląd osadnictwa	k. łużycka	III okres epoki brązu
97	Płomiany	9	47-50	32	śląd osadnictwa		nowożytny XVII-XVIII w.
					osada	k. łużycka	halsztat D
					śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XIII w.
98	Płomiany	10	47-50	33	śląd osadnictwa		nowożytny XVIII w.

99	Skaszewo	1	47-50	34	śląd osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
100	Skaszewo	2	47-50	35	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XI- XIII w.	
					osada		nowożytny XVII-XVIII w.	
101	Stróżewo	1	47-50	36	śląd osadnictwa	k. amfor kulistych	neolit	
102	Stróżewo	2	47-50	37	osada	k. lużycka	halsztat	
103	Stróżewo	3	47-50	38	śląd osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
104	Wierznica	1	47-50	39	osada	k. lużycka	halsztat	
					śląd osadnictwa	k. pucharów lejkowatych	neolit	
105	Wierznica	2	47-50	40	śląd osadnictwa	k. przeworska	późny okres rzymski	
106	Wierznica	3	47-50	41	śląd osadnictwa		nowożytny XVII-XVIII w.	
107	Wierzniczka	1	47-50	42	osada		wczesne średniowiecze IX- X w.	
108	Zbyszewo	2	47-50	44	śląd osadnictwa		nowożytny XVII w.	
109	Zbyszewo	3	47-50	45	osada		nowożytny XVI-XVIII w.	
110	Zbyszewo	4	47-50	46	osada		wczesne średniowiecze XII-XIII w.	
					śląd osadnictwa		późne średniowiecze XV w.	
					śląd osadnictwa	k. pucharów lejkowatych	neolit	
					śląd osadnictwa	k. lużycka	V okres epoki brązu	
					śląd osadnictwa	k. lużycka	halsztat D	
					śląd osadnictwa		epoka brązu	
					śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XI w.	
					osada		wczesne średniowiecze XI- XII w.	
111	Zbyszewo	5	47-50	47	śląd osadnictwa		późne średniowiecze/nowożytny XV-XVI w.	
					śląd osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
112	Zbyszewo	6	47-50	48	śląd osadnictwa		II okres wczesne średniowiecze	
					śląd osadnictwa		nowożytny XVIII w.	
113	Zbyszewo	7	47-50	49	śląd osadnictwa	k. pucharów lejkowatych	neolit	
114	Zjawionek	1	47-50	50	śląd osadnictwa	k. przeworska	OR	
					osada	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
115	Zjawionek	2	47-50	51	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XI- XII w.	
116	Dyblin		47-50	52	groby skrzynkowe	k. pomorska	epoka żelaza	archiwalne nieznaną lokalizacją
117	Wierznica		47-50	53	groby skrzynkowe		epoka żelaza	archiwalne nieznaną lokalizacją
118	Chalin	1	47-51	1	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV w.	
					śląd osadnictwa		nowożytny XVII-XVIII w.	
119	Chalin	2	47-51	2	śląd osadnictwa	k. lużycka	halsztat	
					śląd osadnictwa		nowożytny XVII-XVIII w.	
					śląd osadnictwa	k. pucharów lejkowatych	neolit	
					śląd osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
120	Chalin	3	47-51	3	śląd osadnictwa	k. przeworska	późny okres rzymski	
					śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XI- XII w.	
121	Chalin	4	47-51	4	śląd osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
					osada		nowożytny XVII-XVIII w.	
122	Chalin	5	47-51	5	śląd osadnictwa	k. lużycka	halsztat D	
					śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVII w.	
					śląd osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
123	Chalin	6	47-51	6	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV w.	
					osada		nowożytny XVI-XVIII w.	
					śląd osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
124	Chalin	7	47-51	7	śląd osadnictwa		halsztat D	
					śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVIII w.	
					śląd osadnictwa	k. przeworska	OR	
125	Chudzewo	1	47-51	8	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV-XV w.	
					śląd osadnictwa		nowożytny XIX w.	
					osada	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
					osada	k. przeworska	OR	
126	Chudzewo	2	47-51	9	osada		wczesne średniowiecze - późne średniowiecze XIII-XIV w.	
127	Czartowo	1	47-51	10	śląd osadnictwa	k. amfor kulistych	neolit	
					śląd osadnictwa	k. pucharów lejkowatych	neolit	
					osada	k. przeworska	OR	
128	Kamienica	6	47-51	11	osada		wczesne średniowiecze VIII-IX w.	
					śląd osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
129	Lenie Wielkie	3	47-51	12	osada		nowożytny XVII-XVIII w.	

130	Lenie Wielkie	4	47-51	13	śląd osadnictwa	k. przeworska	OR	
					śląd osadnictwa	k. amfor kulistych	neolit	
					śląd osadnictwa	k. pucharów lejkowatych	neolit	
					osada	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
131	Lenie Wielkie	5	47-51	14	osada	k. lużycka	halsztat D	
					osada		późne średniowiecze XV w.	
					śląd osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
132	Michałkowo	1	47-51	15	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XIII w.	
					osada		nowożytny XVIII w.	
					śląd osadnictwa	k. amfor kulistych	neolit	
					śląd osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
133	Michałkowo	2	47-51	16	osada		wczesne średniowiecze XIII w.	
					śląd osadnictwa		nowożytny XVI w.	
					śląd osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
					śląd osadnictwa		halsztat D	
134	Mokowo	1	47-51	17	śląd osadnictwa		późne średniowiecze/nowożytny XV-XVI w.	
					śląd osadnictwa	k. pucharów lejkowatych	neolit	
					osada	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
					śląd osadnictwa	k. grobów kloszowych	okres lateński	
135	Mokowo	2	47-51	18	osada	k. przeworska	OR	
					śląd osadnictwa		nowożytny XVI w.	
					śląd osadnictwa	k. przeworska	OR	
					śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV w.	
136	Ruszkowo	1	47-51	21	śląd osadnictwa		nowożytny XVII-XVIII w.	
					śląd osadnictwa	k. lużycka	halsztat	
137	Ruszkowo	2	47-51	22	śląd osadnictwa		nowożytny XVII w.	
					śląd osadnictwa	k. przeworska	OR	
138	Ruszkowo	3	47-51	23	śląd osadnictwa		nowożytny XVII-XVIII w.	
					śląd osadnictwa	k. amfor kulistych	neolit	
					osada	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
139	Ruszkowo	4	47-51	24	śląd osadnictwa		nowożytny XVIII w.	
					osada	k. amfor kulistych	neolit	
					osada	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
					śląd osadnictwa	k. lużycka	wczesny okres halsztacki	
140	Ruszkowo	5	47-51	25	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze XI w.	
					osada		nowożytny XVI-XVII w.	
141	Lenie Wielkie		47-51	28	grób ciałopalny	k. pomorska		archiwalne nieznaną lokalizacją
142	Michałkowo		47-51	29	cmentarzysko	k. wenedzka		archiwalne nieznaną lokalizacją
					śląd osadnictwa		halsztat	
143	Bachorzewo	1	48-50	1	śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVII w.	
					śląd osadnictwa		halsztat D	
					śląd osadnictwa		OR	
144	Bachorzewo	2	48-50	2	osada		nowożytny XVI-XVIII w.	
					śląd osadnictwa	k. pucharów lejkowatych		
					osada		wczesna epoka brązu	
					śląd osadnictwa	k. iwierńska		
					śląd osadnictwa	k. trzciniecka		
145	Bachorzewo	3	48-50	3	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze	
					osada	k. lużycka	IV-V okres epoki brązu	
146	Bachorzewo-Rumunki	4	48-50	4	osada		nowożytny XVI-XVII w.	
147	Dobrzyń n/Wisłą	1	48-50	5	grodzisko		wczesne średniowiecze	
148	Dobrzyń n/Wisłą	3	48-50	6	cmentarzysko		późne średniowiecze/nowożytny XIV-XVI w.	
149	Dobrzyń n/Wisłą	4	48-50	7	cmentarzysko		nowożytny XVIII-XIX w.	
150	Dobrzyń n/Wisłą	5	48-50	8	osada		nowożytny XVI-XVII w.	
					śląd osadnictwa	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
151	Dobrzyń n/Wisłą	2	48-50	9	osada		nowożytny XVI-XVII w.	
					śląd osadnictwa		OR	
152	Dobrzyń n/Wisłą	6	48-50	10	osada		nowożytny XVI-XVII w.	
					śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV w.	
153	Dobrzyń n/Wisłą	7	48-50	11	śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVII w.	
154	Dobrzyń n/Wisłą	8	48-50	12	śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVII w.	

155	Dobrzyń nad Wisłą	9	48-50	13	śląd osadnictwa		OR	
					osada		nowożytny XVI-XVIII w.	
					osada	k. lużycka	IV okres epoki brązu	
156	Kamienica	1	48-50	14	śląd osadnictwa	k. lużycka	V okres epoki brązu	
					śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVII w.	
157	Lenie Wielkie	1	48-50	15	śląd osadnictwa		późne średniowiecze	
					śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVII w.	
158	Lenie Wielkie	2	48-50	16	śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVII w.	
					śląd osadnictwa	k. przeworska	OR	
					śląd osadnictwa		halsztat	
159	Wyszyna	1	48-50	18	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze	
					śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVII w.	
160	Zbyszewo	1	48-50	19	śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVII w.	
					śląd osadnictwa		OR	
161	Kamienica	2	48-51	1	śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVII w.	
					osada		V okres epoki brązu/halsztat D	
162	Kamienica	3	48-51	2	osada		wczesne średniowiecze IX- X w.	
					śląd osadnictwa	k. pucharów lejkowatych		
163	Kamienica	4	48-51	3	śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVII w.	
164	Kamienica	5	48-51	4	śląd osadnictwa	k. amfor kulistych		

Źródło: dane przekazane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura we Włocławku wraz z pismem znak WUZO.DW.WZN.PP.5150.15.1.2024.AM z dnia 29 maja 2024 r.



Rysunek 13 Lokalizacja obiektów zabytkowych na terenie gminy Dobrzyń nad Wisłą

Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa oraz Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu

Źródło danych	Wykazy zabytków nieruchomych i zabytków archeologicznych przekazany przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu (WUOZ) Delegatura we Włocławku Dane przestrzenne udostępnione przez Narodowy Instytut Dziedzictwa (NID) <sup>24</sup>
Organ opiniujący Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu (WUOZ) Delegatura we Włocławku	Pismo znak WUOZ.DW.WZN.PP.5150.15.1.2024.AM z dnia 29.05.2024 r.
Treść wniosku	Sposób uwzględnienia
Ujęcie w odpowiednie strefy planistyczne projektu planu ogólnego gwarantujące właściwe zagospodarowanie i użytkowanie zabytków nieruchomych będących w szczególności historycznymi krajobrazami kulturowymi, historycznymi układami urbanistycznymi, historycznymi zespołami budowlanymi, dziełami architektury i budownictwa, dziełami budownictwa obronnego, obiektami techniki, parkami i cmentarzami	Wskazane w obszarze miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą zabytki nieruchome zostały ujęte w strefy odpowiadające funkcji obiektu zabytkowego lub zagospodarowaniu obszaru zabytkowego. W strefach tych określając dopuszczalne graniczne wskaźniki brano pod uwagę ich wpływ na zachowanie walorów obiektów i obszarów zabytkowych.
Ujęcie terenów zieleni wpisanej do rejestru zabytków oraz ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków w strefę (strefy) SN – zieleni i rekreacji w projekcie planu ogólnego i określenie dla niej (nich) w gminnym katalogu wartości minimalnego udziału biologicznie czynnego odpowiadającego ich stanowi faktycznemu	Parki dworskie wchodzi w skład zespołów dworsko-parkowych, w których występują obiekty budowlane i budynki o różnorodnych funkcjach, m.in. szkoła (Dyblin, Krojczyn, Płomiany), czy budynki mieszkalne, a granica parku (terenu zieleni urządzonej) jest zatarta. Część zabudowana obiektami użytkowymi jako mieszkalne lub usługowe została ujęta w strefy SW – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z profilem dodatkowym teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, co pozwala na kontynuację obecnego sposobu użytkowania i zagospodarowania, a także umożliwia w przyszłości wprowadzenie innych funkcji. Część stanowiąca pozostałości parku, w tym nieużytkowane obecnie budynki, ujęta została w strefy SN – zieleni i rekreacji. W poszczególnych parkach w celu umożliwienia wprowadzenia w przyszłości nowych funkcji dodano profile dodatkowe: - w Krojczynie teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu - w Dyblinie teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i opieki społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu - w Płomianach teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i opieki społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu - w Chalinie teren zieleni naturalnej, teren lasu'

<sup>24</sup> Pismo znak ZZDC.441.21.2024.BN z dnia 27 czerwca 2024 r.

Wykazy zabytków nieruchomych:

- w odniesieniu do części zabytków nie zawierają wskazań pozwalających na ich zlokalizowanie w przestrzeni
- zawierają obiekty nie istniejące już fizycznie

Wykaz zabytków archeologicznych (WUOZ) nie zawiera danych pozwalających na ich zlokalizowanie w przestrzeni

Wykazy nie są spójne z danymi udostępnionymi przez NID.

Dane NID są niedokładne, niedostosowane do skali planu ogólnego

	<p>- w Leniach Wielkich teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i opieki społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu</p> <p>- w Bachorzewie – teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu</p> <p>Pozostałości parku w Kamienicy ujęte zostały w strefę SO otwartą z profilem dodatkowym teren zieleni urządzonej.</p> <p>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono uwzględniając obecne zagospodarowanie, sięga on nawet 80%. Jednocześnie, pomimo braku konieczności ustalania parametrów zabudowy w strefach SN, by zapobiec wprowadzeniu w te tereny zabudowy naruszającej zachowane wartości ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 10% oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,2.</p> <p><u>Szczegółowe rozwiązania w zakresie funkcji oraz wskaźników nastąpią w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy (w przypadku terenów położonych w OUZ), podlegających uzgodnieniu z WUOZ</u></p>
<p>Ujęcie terenów cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków w strefie (strefy) zieleni cmentarzy (SC) w projekcie planu ogólnego i określenie dla niej (nich) w gminnym katalogu wartości minimalnego udziału biologicznie czynnego odpowiadającego ich stanowi faktycznemu</p>	<p>Wszystkie zlokalizowane na terenie gminy cmentarze ujęte zostały w strefy SC – strefa cmentarzy.</p> <p>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie minimalnego, wynikającego z załącznika nr 1 do rozporządzenia w sprawie planu ogólnego, tj. 30%.</p> <p>Wskaźnik ten będzie mógł być odpowiednio podwyższony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlegającym uzgodnieniu z WUOZ</p>

#### 2.5.11. obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne

Nie występują na terenie miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą obszary ograniczonego użytkowania oo których mowa w art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska.

#### 2.5.12. tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Nie występują na terenie miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą

#### 2.5.13. obszary ograniczonego użytkowania

Nie występują na terenie miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą.

#### 2.5.14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W obszarze gminy Dobrzyń nad Wisłą jedynym obszarem który wymaga przekształceń lub rekultywacji jest dawne składowisko odpadów komunalnych zlokalizowane w Płomianach, które zaprzestało przyjmowania odpadów w 2010 roku i obecnie jest w trakcie monitorowania (przez okres 30 lat od zamknięcia składowiska) wód podziemnych, gazu składowiskowego i osiadania powierzchni. Od 2021 r. składowisko podlega rekultywacji<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Program Ochrony Środowiska dla Gminy Dobrzyń nad Wisłą na lata 2024-2026 z perspektywą do roku 2029

Teren byłego wysypiska ujęty został w strefę SI – infrastrukturalną wraz z wszystkimi profilami dodatkowymi dopuszczonymi dla tej strefy.

W granicach Gminy nie występują obszary wymagające rekultywacji w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W granicach gminy nie występują obszary historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi.

#### 2.5.15. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

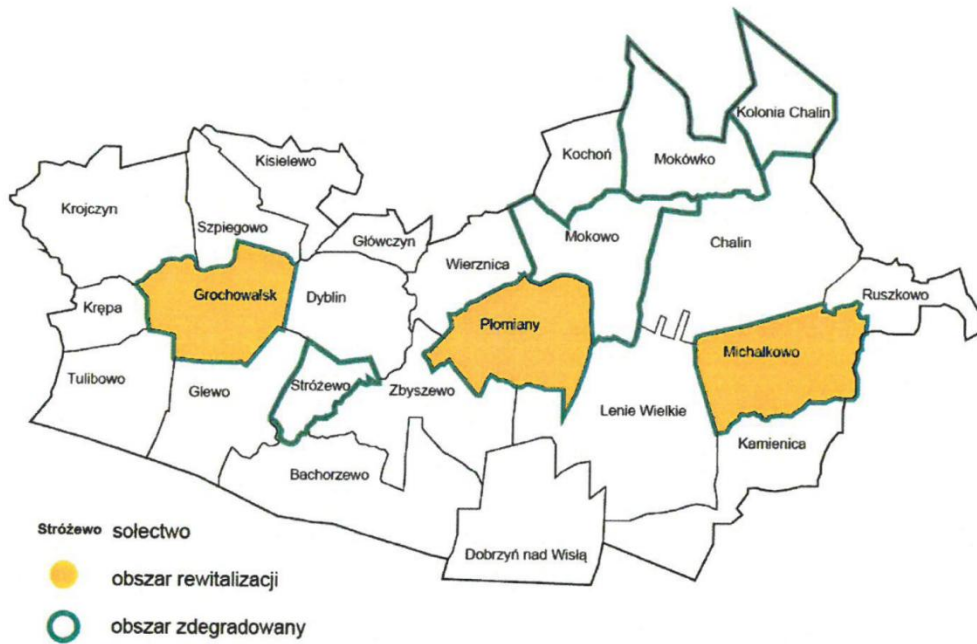
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji wyznaczone zostały w Programie rewitalizacji gminy Dobrzyń nad Wisłą na lata 2016-2022. Analizy mające na celu określenie tych obszarów prowadzone były odrębnie dla obszaru wiejskiego gminy i miasta Dobrzyń nad Wisłą.

W obszarze wiejskim gminy za obszary zdegradowane uznane zostały sołectwa: Grochowalsk, Kolonia Chalin, Michałkowo, Mokowo, Mokówko, Płomiany i Stróżewo, a w mieście Dobrzyń nad Wisłą obszar obejmujący ulice: 1 Maja, Wojska Polskiego, Licealna, Robotniczą wraz z terenem oczyszczalni ścieków, Służba Polsce, część ulicy Lipnowskiej, Szkolną oraz część ulicy Sportowej. Nie wskazano jednak w nich przestrzeni zdegradowanych, które mogłyby zostać zaadaptowane na cele rozwoju gospodarczego. O uznaniu ich za obszary zdegradowane zdecydowały występujące problemy społeczne i problemy w sferze gospodarczej oraz liczba mieszkańców.

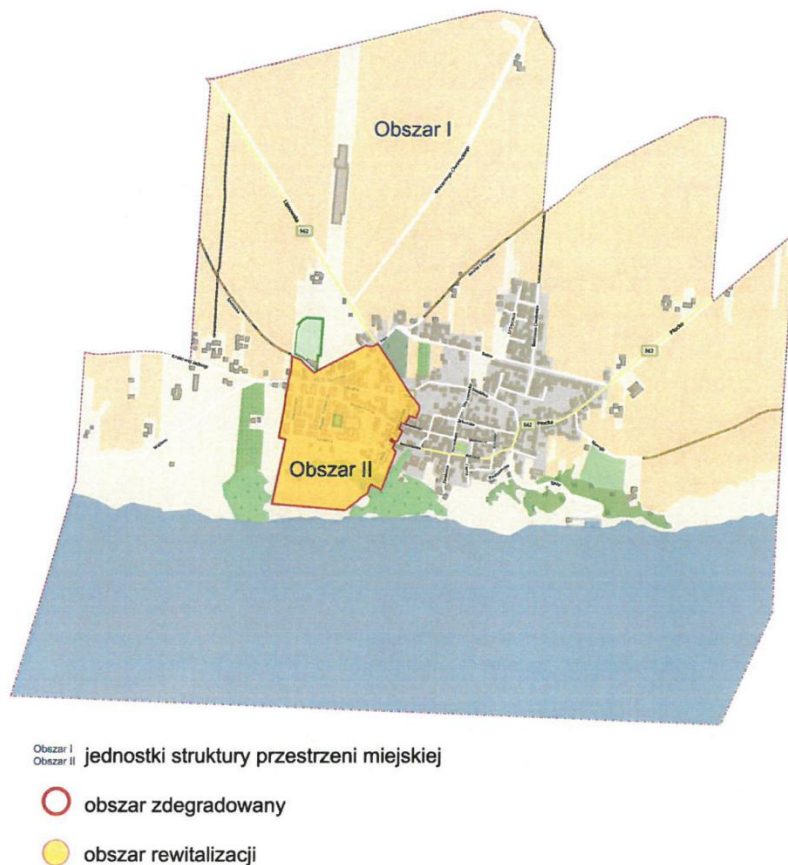
Jako obszary rewitalizacji wskazano te z wyżej wymienionych, które miały najszerze możliwe oddziaływanie społeczne. Są to sołectwa: Grochowalsk, Michałkowo i Płomiany, w których łącznie zamieszkuje 1046 osób (13,3% mieszkańców gminy). Na terenie miasta Dobrzyń nad Wisłą obszar rewitalizacji zajmuje powierzchnię 23,55 ha i zamieszkiwany jest przez 1021 osób (45% mieszkańców miasta).<sup>26</sup>

Analizowany dokument	Program rewitalizacji gminy Dobrzyń nad Wisłą na lata 2016-2022
Rodzaj obszaru	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
Obszary zdegradowane	Nie wymagają uwzględnienia
Obszary rewitalizacji	Nie wymagają uwzględnienia Obejmują całe sołectwa Grochowalsk, Płomiany, Michałkowo oraz część miasta Dobrzyń nad Wisłą. O uznaniu ich za obszary zdegradowane zdecydowały występujące problemy społeczne i w sferze gospodarczej oraz liczba mieszkańców. Obszary te znalazły się w strefach wyznaczonych w oparciu o dotychczasowe zainwestowanie i zagospodarowanie, w tym rolnicze. Ustalenia dotyczące funkcji i sposobu zagospodarowania w tych strefach określone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy (w przypadku terenów położonych w OUZ). Program rewitalizacji nie zawiera określenia pożądanych profili funkcjonalnych ani wskaźników urbanistycznych. Program rewitalizacji przewidywał szereg działań, głównie o charakterze organizacyjnym, które sukcesywnie były realizowane. Należy uznać że Program ten został zrealizowany.

<sup>26</sup> Liczba ludności w obszarach wg danych na czas sporządzania Programu rewitalizacji



Rysunek 14 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji w obszarze wiejskim gminy Dobrzyń nad Wisłą  
 Źródło: Program rewitalizacji gminy Dobrzyń nad Wisłą na lata 2016-2022<sup>27</sup>



Rysunek 15 Obszary zdegradowany i obszar rewitalizacji w mieście Dobrzyń nad Wisłą  
 Źródło: Program rewitalizacji gminy Dobrzyń nad Wisłą na lata 2016-2022<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Załącznik do uchwały nr XLVIII/245/2018 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 5 marca 2018 r.

<sup>28</sup> tamże

#### *2.5.16. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją*

Zgodnie z art. 118b. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony środowiska Rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

Nie występują na terenie miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą.

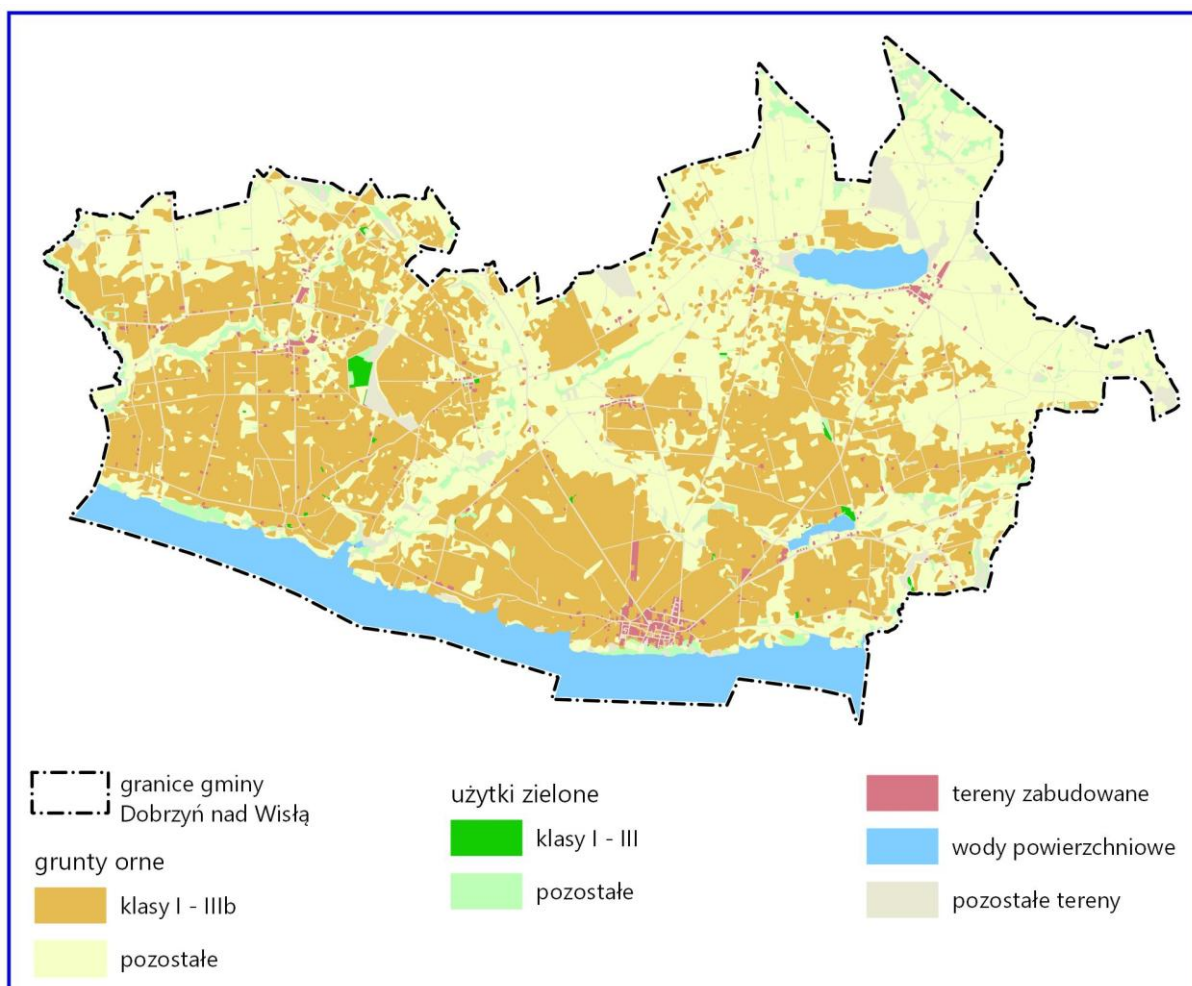
#### *2.5.17. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne*

Gleby o wysokiej przydatności dla rolnictwa są największym zasobem gminy, w oparciu o niego wykształciła się główna funkcja gminy – rolnicza. Gmina Dobrzyń nad Wisłą posiada najlepsze gleby spośród gmin powiatu lipnowskiego, udział gleb w klasach bonitacyjnych I-IIIb to 50,2 % użytków rolnych. Gleby bardzo dobrych klas bonitacyjnych I – III występują pasem wzdłuż Wisły od Szpiegowa poprzez Krojczyn, Krępę, Grochowalsk, Tulibowo, Glewo, Zbyszewo, Bachorzewo, Płomiany, Dobrzyń, Kamienica i Lenie Wielkie.

Wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej<sup>29</sup> wynosi w gminie Dobrzyń nad Wisłą 78,6 pkt i jest wyższy niż średnia w województwie kujawsko-pomorskim (69,1 pkt).

---

<sup>29</sup> Wskaźnik opracowany przez Instytut Upraw i Nawożenia Gleb Polskiej Akademii Nauk w Puławach, uwzględniający poszczególne elementy środowiska: glebę, agroklimat, rzeźbę terenu i warunki wodne



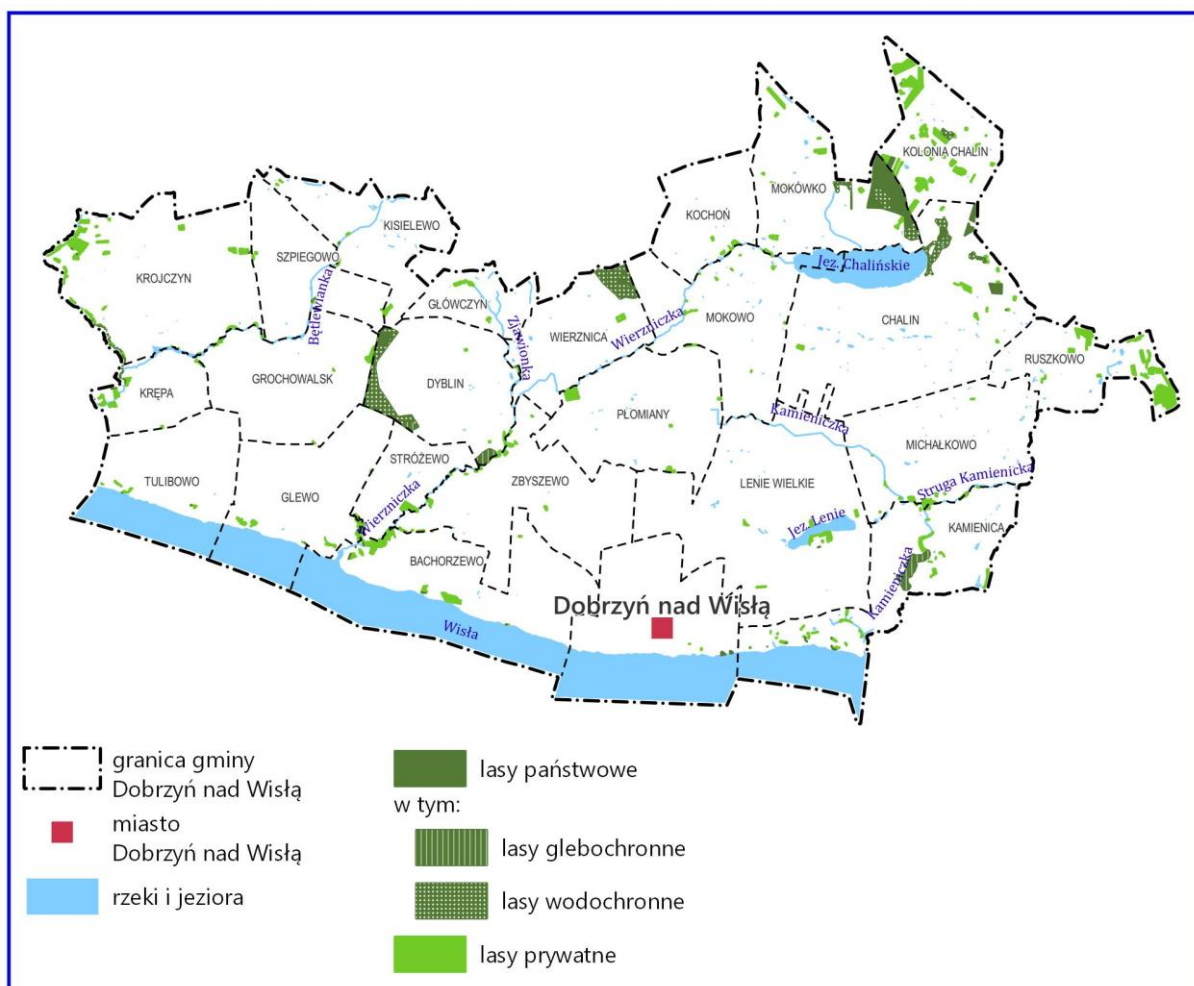
Rysunek 16 Grunty klas I-IIIb

Opracowanie własne na podstawie danych EGiB

Gmina Dobrzyń nad Wisłą charakteryzuje się bardzo niską lesistością – 2,6 % i należy do gmin o najniższym stopniu lesistości wśród gmin powiatu lipnowskiego (średnia 23,3%) i województwa kujawsko-pomorskiego (średnia 23,5%)<sup>30</sup>. Powierzchnia gruntów leśnych ogółem wynosi 305,06 ha i biorąc pod uwagę ich własność mniej więcej w połowie są to lasy państwowe (150,76 ha) i w połowie prywatne (154,3 ha). Lasy państwowe zarządzane są przez Nadleśnictwo Skrwilno. Na przestrzeni ostatnich dwudziestu lat powierzchnia lasów w gminie zwiększyła się o 43 ha. Ich rozmieszczenie w obszarze gminy jest bardzo nierównomierne i są to niewielkie izolowane kompleksy. Położone są one w rejonie Chalina, Ruszkowa, Leni Małych, Wierznicy i Dyblina. Są to drzewostany sosnowe w wieku 40-60 lat, z licznymi gatunkami drzew liściastych głównie dębu, brzozy, olszy, buku, grabu, wykształcone na siedlisku boru mieszanego świeżego. Podszyt stanowią jarzębina, bez czarny, kruszyna, czeremcha i leszczyna.<sup>31</sup>

<sup>30</sup> Wg danych GUS, BDL za 2023 r.

<sup>31</sup> Bank danych o lasach [bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy](http://bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy)



Rysunek 17 Lasy  
 Opracowanie własne na podstawie danych EGiB i Banku Danych o Lasach

Źródło danych	Baza Ewidencji Gruntów i Budynków udostępniona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lipnie Bank Danych o Lasach (dostęp 24.09.2024 r.)
Organ opiniujący Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi	Pismo znak DNI.bi.660.141.2024 z dnia 04.06.2024 r.
Treść wniosku	Sposób uwzględnienia
Przy wyznaczaniu stref planistycznych zwrócić szczególną uwagę na potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej i konieczność zapewnienia odpowiedniej przestrzeni dla rozwoju produkcji rolniczej. Projektując w ramach planu ogólnego strefy planistyczne o charakterze nierolniczym, Burmistrz powinien opierać się na wielokryterialnej analizie, mając m.in. na względzie przepisy art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz art. 6 ust. 1	Gmina Dobrzyń nad Wisłą nie posiada rezerw inwestycyjnych powstałych w ramach poprzednich procedur planistycznych.  Strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej lub wielorodzinnej) wyznaczone zostały w granicach obszarów występowania skoncentrowanej zabudowy, a w przypadku wykroczenia poza skoncentrowaną zabudowę, z uwzględnieniem ochrony gruntów rolnych a także z uwzględnieniem analiz zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów dotychczas niezainwestowanych. Uwzględniono również Strategię rozwoju gminy wskazującą zespół miejscowości Grochowalsk-Szpiegowo jako kształtujący się ośrodek wspomagający ośrodek gminny, wyznaczając tu strefy umożliwiające realizację nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

<p>u.o.g.r.l. Niezbędne jest bowiem zidentyfikowanie posiadanych rezerw inwestycyjnych powstałych w ramach poprzednich procedur planistycznych, terenów mniej przydatnych dla produkcji rolniczej, realnych potrzeb inwestycyjnych, wynikających ze struktury demograficznej lokalnej społeczności i uwarunkowań infrastrukturalnych.</p>	<p>Nie rozszerzano wyznaczonych OUZ w obszarze wiejskim gminy, na gruntach klas I-IIIb położonych poza pasami 50 m od granic pasa drogowego dróg publicznych<sup>32</sup>.</p> <p>Mając na uwadze zabezpieczenie możliwości rozwoju gospodarstw rolnych, obszary występowania zabudowy zagrodowej (grunty rolne zabudowane – Br wraz z przyległymi rolnymi), rozproszone w obszarze gminy, ujęto w strefy SZ- wielofunkcyjne z zabudową zagrodową.</p> <p>W obszarach skoncentrowanej zabudowy miasta Dobrzyń nad Wisłą, w której sąsiadują ze sobą różne funkcje, w tym zagrodowa i mieszkaniowa (jedno i wielorodzinną) za zasadne uznano wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną lub jednorodziną (SW i SJ) co docelowo doprowadzić może do przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej w mieszkaniową jedno lub wielorodzinną, jeśli prowadzący działalność rolniczą w tych strefach zdecyduje się ją zakończyć.</p> <p>W przypadku sporządzenia planu miejscowego, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujące zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.</p>
<p>Rozwój funkcji nierolniczych na terenach rolnych nie może stanowić bariery dla funkcjonujących tam gospodarstw rolnych. Dlatego, w przypadku składania przez rolników wniosków do projektu planu ogólnego, dotyczących wyznaczenia odpowiednich stref planistycznych w zakresie rozwoju gospodarstw rolnych, w tym budowy i rozbudowy budynków inwentarskich, należy wyznaczyć odpowiednią ilość takich stref.</p>	<p>Mając na uwadze zabezpieczenie możliwości rozwoju gospodarstw rolnych, wszystkie obszary występowania zabudowy zagrodowej, rozproszonej w obszarze gminy, ujęto w strefy SZ- wielofunkcyjne z zabudową zagrodową.</p> <p>W wyznaczonym okresie zbierania wniosków do planu ogólnego, a także w czasie sporządzania projektu tego planu, wpłynął jeden wniosek o wyznaczenie terenów pod zabudowę związaną z rolnictwem. Wniosek ten został uwzględniony.</p> <p>Niemniej jednak w sąsiedztwie stref SZ, głównie na potrzeby istniejących większych gospodarstw rolnych, gdzie na podstawie zasięgu strefy SZ i istniejącego zagospodarowania zauważalna jest potrzeba wyznaczenia terenu dla uwzględnienia istniejącej lub umożliwienia lokalizacji nowej zabudowy związanej z działalnością rolniczą (silosy, budynki gospodarcze, szklarnie itp.) wyznaczono strefy SR – produkcji rolniczej</p>
<p>Organ opiniujący Nadleśniczy Nadleśnictwa Skrwilno</p>	<p>Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego</p>
<p>Wszystkie tereny leśne objęte zostały strefami SO – otwartymi. Niewielkie fragmenty lasów, stanowiące małe enklawy wśród istniejącej lub kształtującej się zabudowy włączono w odpowiednie strefy SJ lub SZ wraz z profilem dodatkowym teren lasu. Przepisy dotyczące ochrony lasów wykluczają możliwość ich przekształcenia na inne cele bez zgody odpowiednich organów</p>	

<sup>32</sup> Zgodnie z § 1 ust. 6 rozporządzenia w sprawie OUZ

#### *2.5.18. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej*

Na obszarze miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą nie występują, jak również nie są planowane, zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

#### *2.5.19. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego*

Nie występują na terenie miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą.

### **2.6. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

#### *2.6.1. Infrastruktura społeczna*

Istniejące w obszarze gminy obiekty infrastruktury społecznej:

#### **- w zakresie nauki, edukacji i wychowania**

##### Przedszkola:

Przedszkole Samorządowe „Klub Kubusia Puchatka” w Dobrzyniu nad Wisłą, Przedszkole publiczne w Chalinie (przy SP)

Przedszkole niepubliczne: „Zielona Kraina” w Krojczynie i „Akademia Przedszkolaka” w Dobrzyniu nad Wisłą.

Szkoły podstawowe: w Dobrzyniu nad Wisłą, Krojczynie, Chalinie i Dyblinie

##### Szkoły ponadpodstawowe:

Liceum Ogólnokształcące w Dobrzyniu nad Wisłą,

Zespół Szkół im. Związku Młodzieży Wiejskiej, prowadzące kształcenie na poziomie szkoły branżowej I stopnia i technikum.

Nauka: Astro baza w Dobrzyniu nad Wisłą.

#### **- w zakresie sportu, rekreacji i wypoczynku**

Stadion Miejski w Dobrzyniu nad Wisłą, Dobrzyńskie Centrum Sportu i Turystyki

Boiska: przy szkołach w Dobrzyniu nad Wisłą, Krojczynie, Chalinie

Tereny sportowo-rekreacyjne: Grochowalsk, Dyblin, Kisielewo, Chalin (altany), przystań w Dobrzyniu nad Wisłą

Place zabaw dla dzieci: Dobrzyń nad Wisłą (3), Grochowalsk, Płomiany, Mokowo,

Siłownie terenowe: Chalin

Tereny zieleni: Plac Wolności, Park Miejski w Dobrzyniu nad Wisłą ze Skateparkiem.

#### **- w zakresie kultury**

Dom Kultury i Biblioteka Publiczna w Dobrzyniu nad Wisłą

Świetlice wiejskie: Glewo, Głowczyn, Kamienica, Kisielewo, Krojczyn, Łagiewniki, Mokówko, Zbyszewo

#### **- w zakresie zdrowia i pomocy społecznej**

Ośrodki Zdrowia – Grochowalsk, Chalin, Dobrzyń nad Wisłą

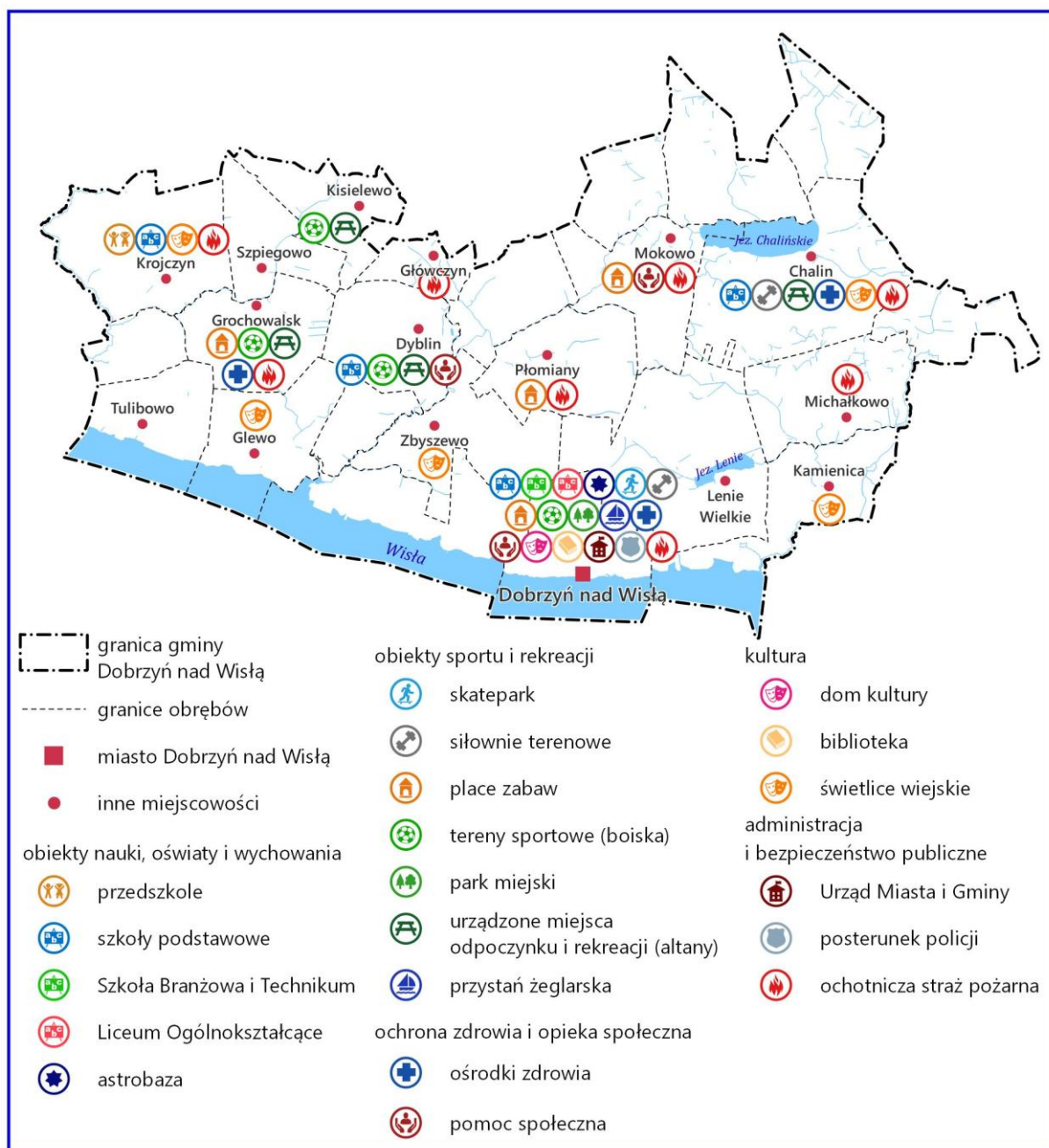
Dom Dziennego Pobytu w Mokowie.

#### **- w zakresie administracji i bezpieczeństwa publicznego**

Urząd Miasta i Gminy w Dobrzyniu nad Wisłą

Ochotnicza Straż Pożarna: Dobrzyń nad Wisłą, Głowczyn, Grochowalsk, Płomiany, Krojczyn, Mokowo, Chalin, Michałkowo.

Posterunek Policji w Dobrzyniu nad Wisłą.



Rysunek 18 Obiekty infrastruktury społecznej  
Opracowanie własne

Wyposażenie gminy w obiekty infrastruktury społecznej zaspokaja potrzeby jej mieszkańców. Nowe tereny i obiekty infrastruktury społecznej mogą być lokalizowane w strefach z zabudową mieszkaniową (SW, SJ) w strefach usługowych SU a także strefach zieleni i rekreacji SN z odpowiednimi profilami dodatkowymi. Rozstrzygnięcia w tym zakresie zapadać będą na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obiekty te nie generują ograniczeń dla nowej zabudowy natomiast niektóre z nich, jak edukacja, ochrona zdrowia i opieka społeczna, wymagają ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 2.6.2. Infrastruktura kolejowa

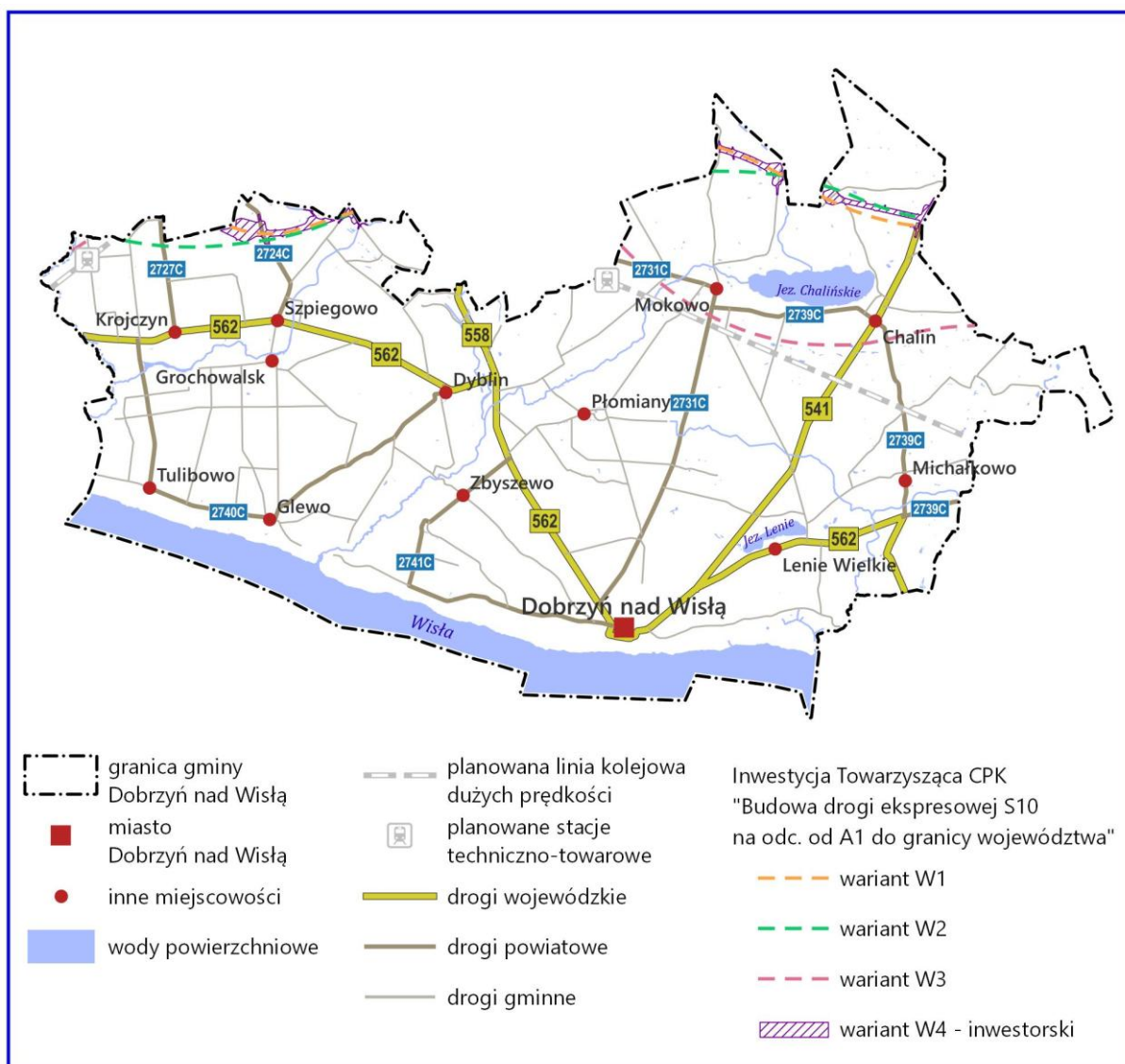
Źródło danych	Spółka celowa - Centralny Port Komunikacyjny
Organ opiniujący Centralny Port Komunikacyjny	Pismo znak KPR.457.1126.2024_46.MT.01 z dnia 17.06.2024
Treść wniosku	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
<p>Obszar gminy Dobrzyń nad Wisłą znajduje się w korytarzu SSL. Obszar ten będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych nr 5 oraz 50 na odc. węzeł CPK – Płock – Włocławek. Obecnie trwa opracowywanie dokumentacji studialnej (Studium Techniczno-Ekonomiczno-Środowiskowego – STEŚ), która obejmuje w swoim zakresie wielobranżowe opracowanie wariantów przebiegu linii kolejowej, wraz ze wskazaniem wariantu inwestorskiego. Należy przy tym jednak wskazać, iż na obecnym etapie każdy obszar korytarza SSL jest tak samo prawdopodobny do przeprowadzenia nowej linii kolejowej. (...) Zgodnie ze stanowiskiem Spółki obowiązek uzgodnienia projektów aktu planistycznego następuje z dniem ustalenia lokalizacji inwestycji, tj. wydania decyzji administracyjnej dokonującej lokalizacji inwestycji, w przypadku inwestycji kolejowych, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej. Określa ona linie rozgraniczające teren inwestycji i wywołuje skutki w obszarze gospodarki nieruchomościami (skutek wyłączeniowy bądź możliwość dokonania wyłączenia odrębnym rozstrzygnięciem).</p>	Linia kolejowa dużych prędkości z uwagi na brak przesądzeń o jej lokalizacji nie wymaga uwzględnienia

### 2.6.3. Infrastruktura drogowa

Źródło danych	<a href="https://cz1.s10a1-oaw.pl/o-projeckie/">https://cz1.s10a1-oaw.pl/o-projeckie/</a> (dostęp 20.11.2024 r. oraz 25.03.2026 r.)
Organ opiniujący Generalna Dyrekcja Dróg i Autostrad	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym	
<p>Na obszarze gminy Dobrzyń nad Wisłą przewidziana jest realizacja Inwestycji Towarzyszącej Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu pn.: „Budowa drogi ekspresowej S10 na odc. od A1 do granicy województwa”.</p> <p>W dniu 30 marca 2026 r. GDDKiA złożyła wniosek do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), dla ww. Inwestycji Towarzyszącej - wariantu inwestorskiego.</p> <p>W związku z brakiem dokumentu określającego linie rozgraniczające tej inwestycji oraz biorąc pod uwagę potrzebę zabezpieczenia przed zainwestowaniem terenów, które będą podlegały wyłączeniu, teren wariantu inwestorskiego ujęto w strefę otwartą SO.</p>	

Źródło danych	<a href="https://zdwbydgoszcz.lp-portal.pl">https://zdwbydgoszcz.lp-portal.pl</a> (dostęp 20.11.2025 r.)
Organ opiniujący Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym	
Przebiegające przez obszar gminy drogi wojewódzkie posiadają klasę Z. Zostały one ujęte w strefy SK – komunikacyjne, wraz z profilem dodatkowym: teren drogi zbiorczej.	

Źródło danych	<a href="https://bip.lipnowski.powiat.pl">https://bip.lipnowski.powiat.pl</a> (dostęp 20.11.2025 r.)
Organ opiniujący Zarząd Dróg Powiatowych w Lipnie	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym	
Wszystkie przebiegające przez obszar gminy drogi powiatowe: 2724C Kłokock - Złowody - Szpiegowo 2727C Złowody - Krojczyn 2731C Wylazłowo-Mokowo-Dobrzyń n/W 2739C Mokowo - Chalin – Kamienica – gr. woj. (Sobowo) 2740C Krojczyn - Dyblin 2741C Zbyszewo - Dobrzyń n/W posiadają klasę Z i ujęte zostały w strefy SK – strefa komunikacyjna wraz z profilem dodatkowym teren drogi zbiorczej.	



Rysunek 19 Istniejące i planowane elementy sieci transportowej  
 Źródło: Opracowanie własne

#### 2.6.4. Planowana linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400kV

Źródło danych	Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Organ opiniujący Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.	Pismo znak 1098-DE-DSB-DUB-WFB.071.481.2024.2 z dnia 04.09.2024 r.
Treść wniosku	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
Należy wprowadzić do Planu ogólnego przebiegu projektowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 70m (po 35m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) wolnymi od zabudowy budynków mieszkalnych, budynków	Planowana linia elektroenergetyczna przebiega niewielkim skrawkiem gminy w jej północnej części, w terenie użytkowanym obecnie rolniczo. Nie uznano za zasadne wyznaczanie strefy SI – strefy infrastrukturalnej, gdyż strefy planistyczne w planie ogólnym dotyczą powierzchni ziemi. Linia elektroenergetyczna mieści się w pojęciu „infrastruktura techniczna”, która wchodzi w skład profilu podstawowego każdej ze stref. W obszarze planowanej linii elektroenergetycznej wprowadzono strefę SO – strefa otwarta, co zapewnia brak możliwości wprowadzenia zabudowy związanej z trwałym pobytem ludzi.

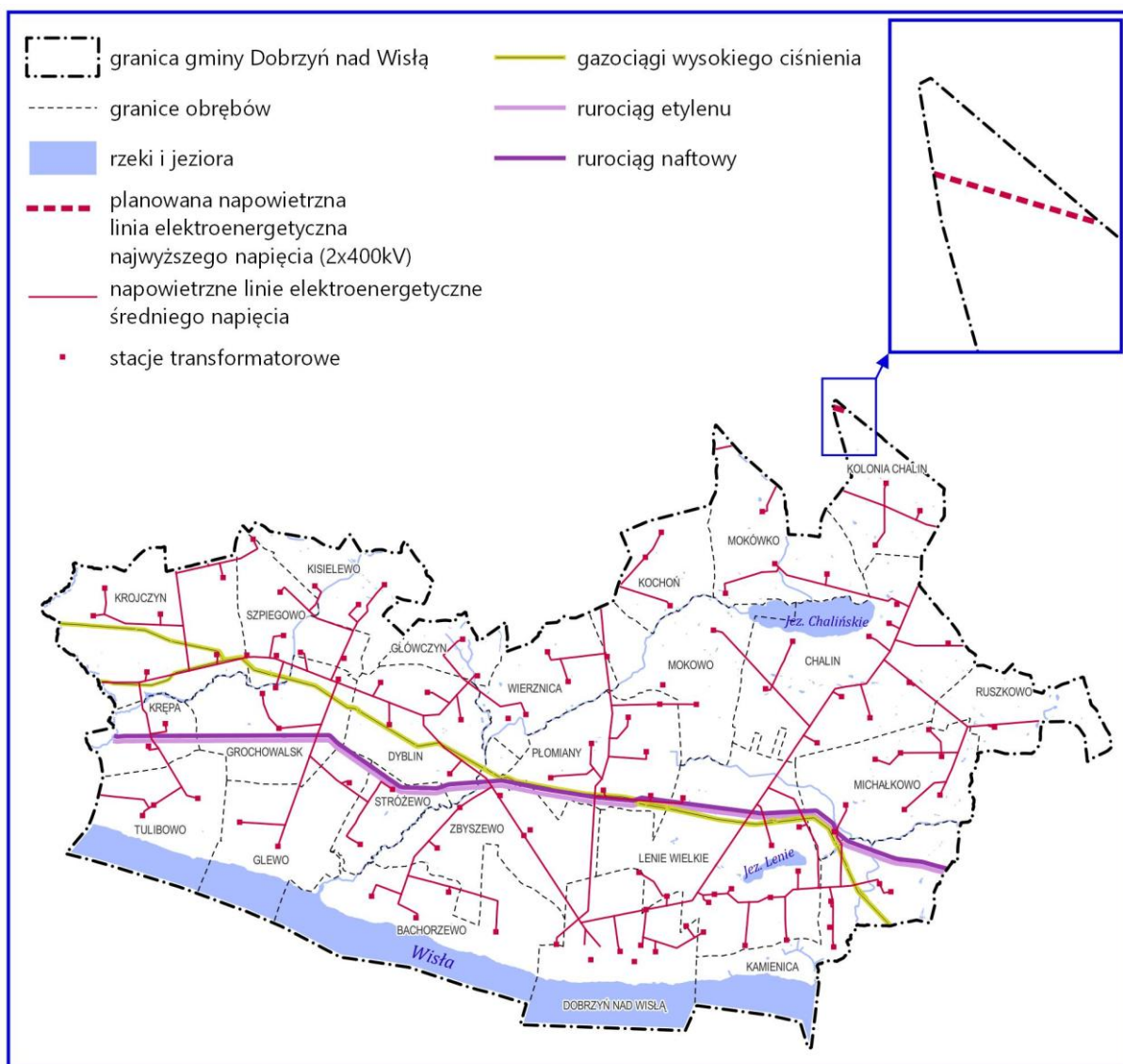
zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej	
--	--

### 2.6.5. Gazociągi przesyłowe

Źródło danych	Operator Gazociągów Przesyłowych GAS SYSTEM S.A.
Organ opiniujący Operator Gazociągów Przesyłowych GAS SYSTEM S.A.	Pismo znak OG-DL.402.208.2024.2 z dnia 27.05.2024 r.
Treść wniosku	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
Informacja o przebiegających przez obszar gminy gazociągach h DN 500 MOP 5,0 MPa relacji Głowina – Włocławek 1 DN 500 MOP 5,5 MPa relacji Głowina – Włocławek 2 DN 700 MOP 8,4 MPa relacji Głowina – Gustorzyn i konieczności spełnienia wymagań w zakresie zachowania stref kontrolowanych	Przebiegające przez teren gminy gazociągi wysokiego ciśnienia nie wymagają ustalenia strefy SI – strefa infrastruktury technicznej. Infrastruktura techniczna wchodzi w skład profilu podstawowego każdej z wyznaczonych stref. W planie ogólnym, w korytarzach przebiegu tej infrastruktury i ich strefach kontrolowanych, nie wprowadzano stref umożliwiających realizację nowej zabudowy mieszkaniowej.  Zachowanie odpowiednich odległości od przebiegających gazociągów w przypadku realizacji zabudowy wynika z przepisów odrębnych i jest uwzględniane przy sporządzaniu planów miejscowych i przy ustalaniu warunków zabudowy. W obu tych przypadkach GAZ SYSTEM S.A. jest organem uzgadniającym.

### 2.6.6. Pozostałe sieci przesyłowe

Źródło danych	PERN S.A.
Organ opiniujący PERN S.A. Anwil S.A.	Pismo znak ENA.432.000718.2024 z dnia 10.06.2024 r.  Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Treść wniosku	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
Informacja o przebiegających przez obszar gminy rurociągach naftowych z linią światłowodową, stacjach zasuw i konieczności zachowania odpowiednich odległości w przypadku nasadzeń drzew i lokalizacji budynków	Przebiegające przez teren gminy rurociągi naftowe nie wymagają ustalenia strefy SI – strefa infrastruktury technicznej. Infrastruktura techniczna wchodzi w skład profilu podstawowego każdej z wyznaczonych stref. W planie ogólnym, w korytarzach przebiegu tej infrastruktury i ich strefach kontrolowanych, nie wprowadzano stref umożliwiających realizację nowej zabudowy mieszkaniowej. Zachowanie odpowiednich odległości od przebiegających rurociągów naftowych w przypadku realizacji zabudowy wynika z przepisów odrębnych i jest uwzględniane przy sporządzaniu planów miejscowych i przy ustalaniu warunków zabudowy. W obu tych przypadkach PERN S.A. jest organem uzgadniającym.
Działkę 317/3 (obręb Dyblin) należy ująć w strefie produkcji rolniczej oznaczonej symbolem literowym SR.	Działka nr ewid. 317/3 położona w obrębie Dyblin ujęta została w strefę otwartą SO z uwagi na jej położenie w sąsiedztwie lasów. W strefie tej w profilu podstawowym zawarty jest teren infrastruktury technicznej. Z uwagi na swoją powierzchnię (0,13 ha) nie wymagała wyznaczenia strefy infrastrukturalnej.



Rysunek 20 Istniejące i planowane elementy infrastruktury technicznej  
 Źródło: Opracowanie własne

### 2.6.1. Odnawialne źródła energii

Gmina Dobrzyń nad Wisłą leży w pasie bardzo korzystnych warunków wietrznych sprzyjających rozwojowi energetyki wiatrowej<sup>33</sup>. Pierwsze elektrownie wiatrowe rozpoczęły swoje funkcjonowanie już w 2010 roku i była to wówczas największa moc zainstalowana wśród wszystkich gmin w kujawsko-pomorskim. Obecnie na obszarze gminy zlokalizowanych jest łącznie 26 elektrowni wiatrowych o mocy od 0,15 MW do 2 MW i wysokości całkowitej sięgającej nawet ponad 100 m. Większość z nich (17 szt.) powstała na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>34</sup>. Wszystkie elektrownie objęte były procedurą oceny oddziaływania na środowisko, a także monitoringiem ornitologicznym i chiropterologicznym.

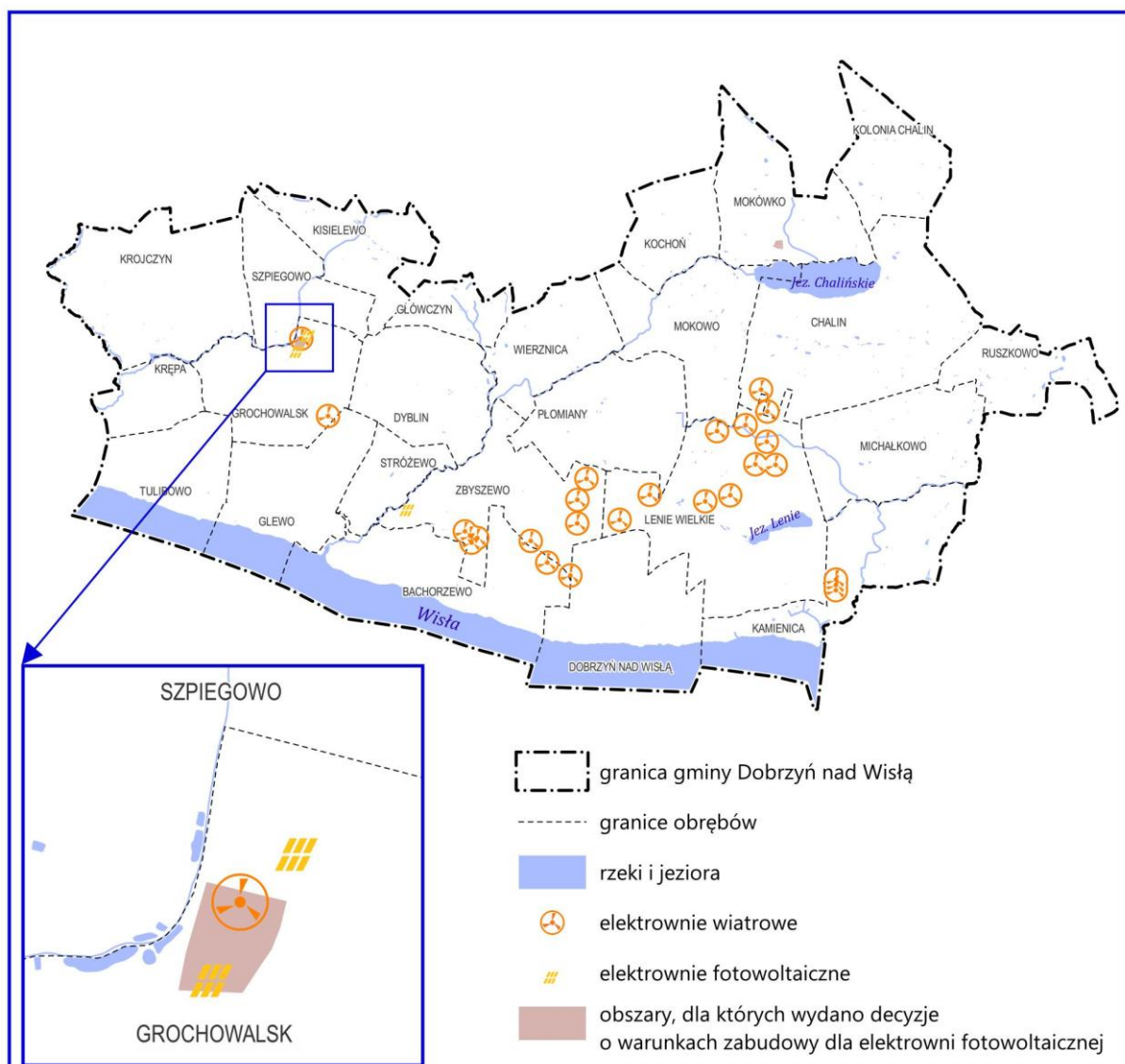
<sup>33</sup> Wg prof. H. Lorenc, Atlas klimatu Polski, 2005

<sup>34</sup> Uchwała Nr V/33/03 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego częściowo w obrębie ewidencyjnym Nr 1 miasta Dobrzyń nad Wisłą oraz obrębach ewidencyjnych Zbyszewo, Bachorzewo, Płomiany, Lenie Wielkie i Chaliny w gminie Dobrzyń nad Wisłą – Dz. Urz. Kujaw.2003.62.1017

Obecnie intensywnie rozwija się energetyka oparta na wykorzystaniu światła słonecznego. Instalacje te, w przeciwieństwie do elektrowni wiatrowych, nie generują uciążliwości w postaci hałasu, nie emitują szkodliwych substancji. Nie ma również uregulowań prawnych określających jakiejkolwiek strefy od tych instalacji. Ze względu jednak na ich znaczne oddziaływania na krajobraz nie powinny być lokalizowane w miejscach cennych krajobrazowo lub w sąsiedztwie eksponowanych, cennych obiektów budowlanych. Nie powinny być również sytuowane na glebach wysokich klas bonitacyjnych, szczególnie cennych dla rolnictwa.

W gminie, powstały już farmy fotowoltaiczne: w rejonie Grochowalska oraz w obrębie Zbyszewo, obie o mocy do 1MW. Widoczne jest zainteresowanie inwestorów lokalizacją kolejnych, m.in. Chalinie i Leniach Wielkich<sup>35</sup>.

Dotychczas nie obserwuje się w gminie zainteresowania lokalizacją innych instalacji odnawialnych źródeł energii, takich jak np. biogazownie czy biometanownie.



Rysunek 21 Istniejące i planowane instalacje odnawialnych źródeł energii  
Źródło: Opracowanie własne

W gminie Dobrzyń nad Wisłą ograniczenie dla realizacji zabudowy związane z elektrowniami wiatrowymi stanowi wspomniany wcześniej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, od granic którego, przy lokalizacji

<sup>35</sup> Wg rejestru wydanych decyzji o warunkach zabudowy prowadzonego przez Gminę Dobrzyń nad Wisłą

zabudowy mieszkaniowej, należy zachować odległość co najmniej 700 m. W przypadku zmiany przepisów dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych odległość ta może ulec zmianie (zmniejszeniu do 500 m).

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Strategii rozwoju gminy nie przewiduje się lokalizacji kolejnych elektrowni wiatrowych, dopuszcza się modernizację istniejących instalacji bez zwiększania ich obszaru oddziaływania. W związku z tym wyłącznie w strefach otwartych SO obejmujących tereny istniejących elektrowni wiatrowych wprowadzono profil dodatkowy teren elektrowni wiatrowej.

Elektrownie słoneczne dopuszczono w wybranych strefach otwartych SO, z wyłączeniem stref obejmujących korytarze ekologiczne oraz obszary osuwania mas ziemi lub zagrożone takimi ruchami. W strefach tych zawarte są m.in. grunty wysokich klas bonitacyjnych, które należy chronić przed lokalizacją tego typu inwestycji. Po wejściu w życie przedmiotowego planu ogólnego elektrownie słoneczne, niezależnie od ich mocy, na gruntach klas I-III lokalizowane będą wyłącznie na podstawie ustaleń planu miejscowego, zatem wymagać będą uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rolnictwa na zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze. Należy przyjąć, że zgody takie uzyskiwane będą w wyjątkowych sytuacjach.

### *2.6.2. Infrastruktura wodno - kanalizacyjna*

Na terenie gminy występuje 11 ujęć wody podziemnej:

- 4 należące do osób fizycznych
- 1 położone na terenie Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Bachorzewie (woda na cele gospodarcze)
- 1 położone na terenie Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej AGROPOL w Leniach Wielkich, z którego zaopatrywanych jest ok. 150 mieszkańców tej miejscowości
- 4 ujęcia będące własnością gminy Miasto i Gmina Dobrzyń nad Wisłą, zlokalizowane w Chalinie, Grochowalsku (po 1) oraz w mieście Dobrzyń nad Wisłą (2), stanowiących gminne ujęcia wody. Uzdatniona woda dostarczana jest do wodociągów gminnych i zaopatruje mieszkańców gminy Dobrzyń nad Wisłą oraz ok. 50 osób z terenu sąsiedniej gminy Fabianki.

Z wody dostarczanej wodociągami korzysta 97,5% mieszkańców gminy, w tym 99,9% mieszkańców miasta i 96,6% mieszkańców zamieszkujących obszar wiejski gminy. Wskaźnik dla gminy jest wyższy niż średni w powiecie lipnowskim (95,7%) i w województwie kujawsko-pomorskim (95,6%).

Wszystkie ujęcia wody posiadają ustanowione wyłącznie strefy ochrony bezpośredniej, nie powodują ograniczeń w zagospodarowaniu.

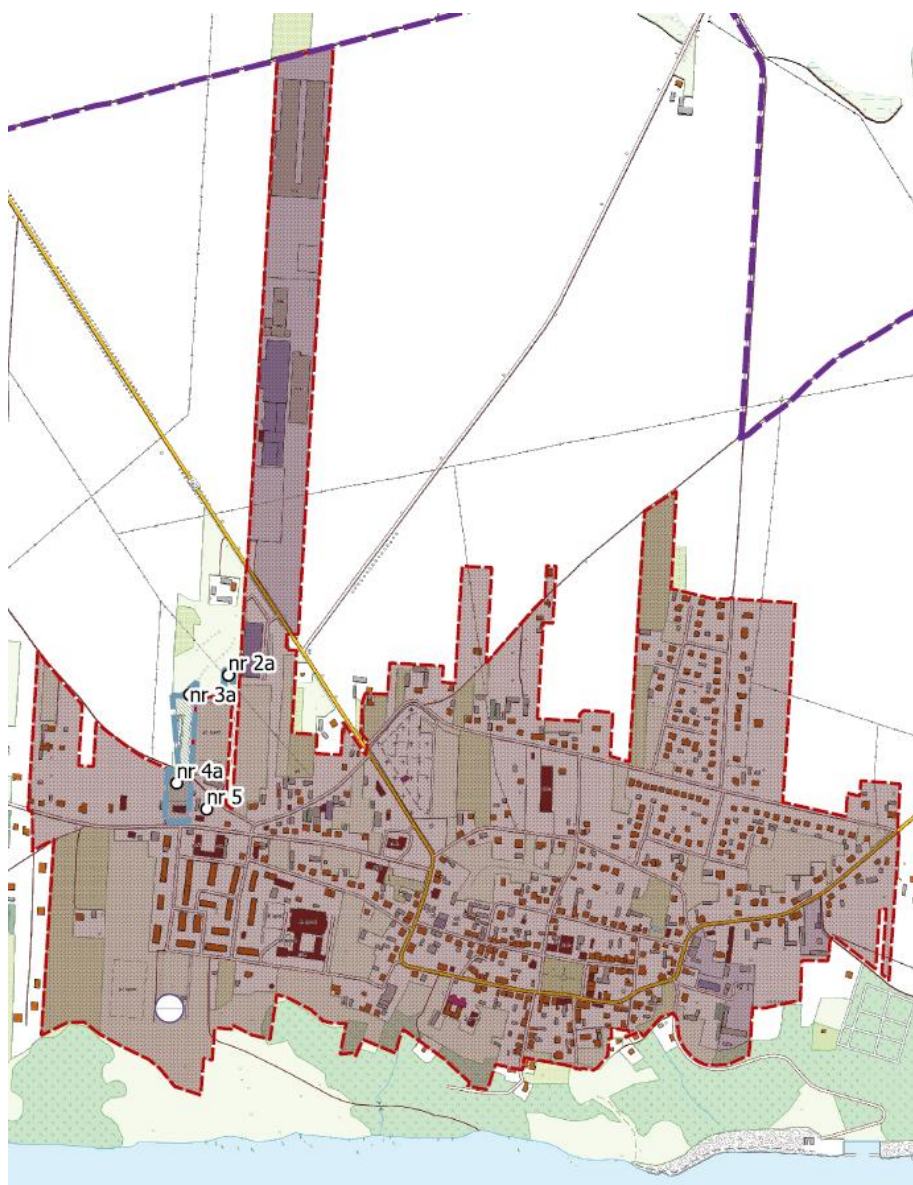
Jednym z głównych problemów gminy Dobrzyń nad Wisłą jest słabo rozwinięta gospodarka ściekowa.

Wyznaczona aglomeracja kanalizacyjna Dobrzyń nad Wisłą o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) 2220 obejmuje obszar w mieście Dobrzyń nad Wisłą<sup>36</sup>. Długość sieci kanalizacyjnej w obszarze aglomeracji wynosi 9,7 km, w tym 8,5 km sieci grawitacyjnej i 1,2 km sieci tłocznej i obsługuje 2010 mieszkańców (93,5% mieszkańców miasta). Ścieki z indywidualnych systemów położonych w obszarze aglomeracji dowożone są do Grupowej Oczyszczalni Ścieków we Włocławku.

Gminna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana jest na działce nr ewid. 757/1 w mieście Dobrzyń nad Wisłą (obręb 0003). Jest to nowa oczyszczalnia, oddana do użytku w sierpniu 2021 r., wybudowana w miejscu wcześniej istniejącej oczyszczalni. Jej średniodobowa wydajność, zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym wynosi 250 m<sup>3</sup>/dobę.

---

<sup>36</sup> Uchwała Nr LXIV/307/2023 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 11 lipca 2023 r.

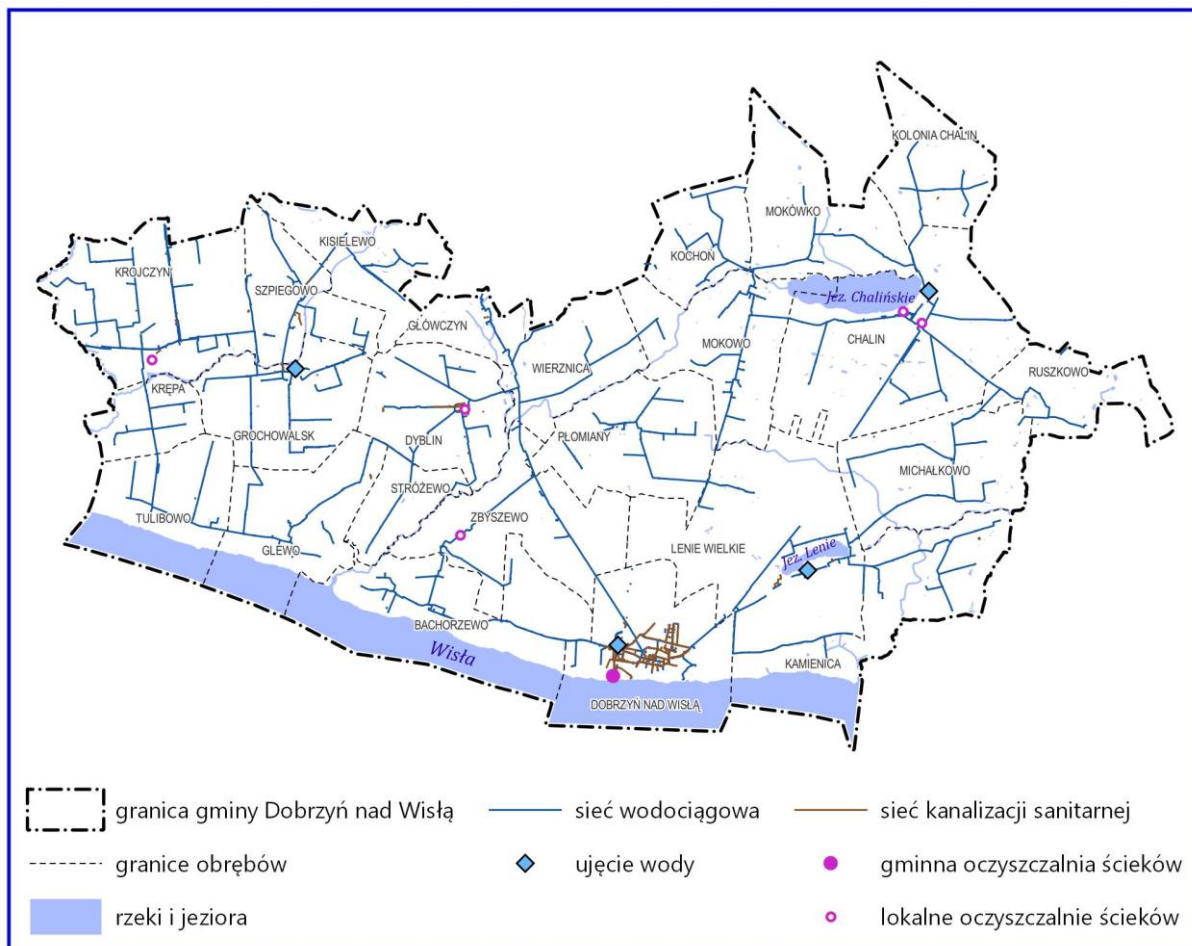


Rysunek 22 Aglomeracja Dobrzyń nad Wisłą

Źródło: Załącznik nr 2 do uchwały nr LXIV/307/2023 Rady Miejskiej w Dobrzyniu nad Wisłą z dnia 11 lipca 2023 r.

W obszarze wiejskim gminy z sieci kanalizacyjnej korzysta zaledwie 3,5% mieszkańców. Lokalne gminne oczyszczalnie ścieków zlokalizowane są w:

- Dyblinie - obsługuje szkołę i niewielkie osiedle domów jednorodzinnych,
- dwie w Chalinie - jedna obsługuje szkołę i 14 lokalowy budynek mieszkalny, druga wspólnotę mieszkaniową po SKR
- Krojczynie – obsługuje szkołę i przyszkolne zasoby mieszkaniowe
- Zbyszewie – obsługuje świetlicę wiejską i lokal mieszkalny



*Rysunek 23 Infrastruktura wodno-kanalizacyjna  
Opracowanie własne na podstawie danych GESUT*

Dla istniejącej infrastruktury wodno-ściekowej nie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu.

Dostęp do sieci wodociągowej w gminie jest praktycznie powszechny, a brak sieci kanalizacyjnej nie stanowi przeszkody dla rozwoju nowej zabudowy. W obszarach pozbawionych takiej sieci zabudowa może być wyposażana w indywidualne oczyszczalnie ścieków lub szczelne wybieralne zbiorniki na ścieki.

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

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby Planu ogólnego gminy Dobrzyń nad Wisłą określiło przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Wnioski z tego opracowania wpisują się w kierunki rozwoju gminy nakreślone w Strategii rozwoju gminy.

Opracowanie ekofizjograficzne nie wskazało potrzeby wyznaczania obszarów ani obiektów wymagających objęcia formami ochrony przyrody. W związku z tym nie zaistniała potrzeba wyznaczania stref zabezpieczających takie obszary przed niewłaściwym zagospodarowaniem.

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazane zostały obszary, które pełnią ważne funkcje przyrodnicze, są istotne dla utrzymania i rozwoju bioróżnorodności i rekomendowane do zachowania tych funkcji. Zostały one uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych w następujący sposób:

- a) tereny położone wzdłuż cieków - mokradła, tereny podmokłe, łąki, pastwiska i nieużytki zostały uznane za lokalne korytarze ekologiczne i ujęte w strefy SO – strefy otwarte, bez określania profilu dodatkowego. Strefy te wykluczono z obszarów uzupełnienia zabudowy
- b) lasy – ujęte zostały w strefy otwarte SO, bez określania profilu dodatkowego.
- c) strefa krawędziowa doliny Wisły ujęta została głównie w strefę otwartą SO, na fragmencie w mieście Dobrzyń nad Wisłą ujęta została w strefę zieleni i rekreacji SN, co pozwala na kontynuowanie wykorzystania walorów Zbiornika Włocławskiego do rozwoju infrastruktury służącej rekreacji i sportom wodnym
- d) zieleni urządzona, skwery, zieleńce i parki zostały ujęte w strefy otwarte SO lub strefy zieleni i rekreacji SN. Jednocześnie wchodzi one w skład niemal każdej z pozostałych wyznaczonych stref, wyjątkiem są strefy infrastrukturalna – SI i komunikacyjna – SK bez ustalonych profili dodatkowych.
- e) parki wchodzące w skład zespołów dworsko-parkowych ujęte zostały w strefy zieleni i rekreacji SN lub strefę otwartą SO wraz z określeniem bardzo wysokiego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (sięgającego 80%).

W trakcie sporządzania projektu planu ogólnego miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą utworzony został rezerwat przyrody „Uroczysko Nasiegniewo im. Dr Wiesława Cyzmana”. Otulina tego rezerwatu w części znajduje się na terenie gminy Dobrzyń nad Wisłą, ujęta została w strefę SO.

Nie wystąpiła potrzeba ustanawiania stref SG górnictwa z uwagi na brak na terenie gminy Dobrzyń nad Wisłą terenów i obszarów górniczych. Występujące złożo piasku i żwiru w Kamienicy (ID złoża 9144) było eksploatowane w latach 2002-2004, eksploatacja została zakończona. Złożo ujęte zostało w strefę SO – otwartą.

Przy wyznaczaniu stref umożliwiających realizację nowej zabudowy mieszkaniowej kierowano się zasadą poszerzania istniejącej zwartej zabudowy i ograniczania wprowadzania nowej zabudowy w obszary charakteryzujące się wysoką przydatnością dla rolnictwa. Jedynie w rejonie Szpiegowa wyznaczono strefy SJ wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną co związane jest z realizacją Strategii rozwoju gminy – kształtowanie zespołu miejscowości Grochowalsk-Szpiegowo jako ośrodka wspomagającego ośrodek gminny.

Ustalone wskaźniki urbanistyczne w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy zostały dostosowane do istniejącej już w przestrzeni gminy zabudowy, nie naruszają walorów krajobrazowych. Tam, gdzie istniejące uwarunkowania na to pozwalają określono wyższy, niż określony w rozporządzeniu w sprawie planu ogólnego, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Strefy umożliwiające realizację nowej zabudowy mieszkaniowej posiadają dostęp do sieci wodociągowej, który w gminie jest powszechny, nie mają natomiast, za wyjątkiem obszarów położonych w granicy aglomeracji (kanalizacyjnej), dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej. Konieczne jest stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na ścieki.

Gmina rozwija obiekty infrastruktury społecznej (świetlice wiejskie, place zabaw, boiska oraz bogate w zieleń tereny rekreacji i wypoczynku), a także infrastrukturę transportową. Mieszkańcy gminy posiadają dość dobry dostęp do miejscowości gminnej oraz dobry dostęp do pozostałych, większych miejscowości w gminie.

Z możliwości zabudowy wykluczono obszary osuwania się mas ziemi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemi. Wyznaczając strefy umożliwiające realizację nowej zabudowy mieszkaniowej uwzględniono obszary ograniczeń w lokalizacjach zabudowy mieszkaniowej związane z przebiegiem istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej,

strefy sanitarne od cmentarzy, a także minimalne, wymagane obecnie odległości od istniejących elektrowni wiatrowych<sup>37</sup>.

Gmina Dobrzyń nad Wisłą jest gminą typowo rolniczą, położoną z dala od głównych ciągów komunikacyjnych, nie występuje tu zagrożenie hałasem, wibracjami, polami elektromagnetycznymi. Nie było potrzeby wprowadzania ograniczeń w wyznaczaniu stref z zabudową chronioną akustycznie.

---

<sup>37</sup> Również od elektrowni wiatrowych w obszarze obowiązującego mpzp, uznając, że w przyszłości gmina dokona zmiany tego planu odblokowując możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w jego sąsiedztwie

## Załącznik

### *Część graficzna uzasadnienia - Strefy planistyczne na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą*

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich wizualizację stanowi plik w postaci elektronicznej z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych (PL-2000 strefa 6 – EPSG 2177).

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

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 29 maja 2024 r. r. – udostępnionych przez Wydział Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Lipnie pismem znak PODGiK.6642.1229.2024.

Źródła danych i geometrii obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opisane zostały w rozdziale 5. Część z nich pochodzi ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych, część nie ujęta w infrastrukturze danych przestrzennych udostępniona została przez organy, których przedmiotem działania jest dane zagadnienie.