UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY BRZUZE

Zespół autorski:

Biuro Projektów A+U
Joanna Razmuk – Mikołajczak

mgr inż. arch. Joanna Razmuk – Mikołajczak

mgr inż. Stanisław Chrust

Brzuze, 2025 r.

Spis treści

1. Wstęp ... 3

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym ... 3

2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie ... 3

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym luk w istniejącej zabudowie ... 6

2.3. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy, chłonność luk w istniejącej zabudowie ... 8

2.4. Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie ... 8

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym ... 10

3.1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) - obliczenia ... 10

3.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) – zasady wyznaczenia geometrii obszarów ... 11

3.3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej ... 11

4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym11

4.1 Gminny katalog stref planistycznych – rodzaje stref ... 12

4.2 Przyczyny wyznaczenia gminnego katalogu stref planistycznych – zasady wyznaczenia geometrii obszarów, profile funkcjonalne stref planistycznych ... 13

4.3 Przyczyny wyznaczenia gminnego katalogu stref planistycznych – zasady wyznaczenia wskaźników ... 15

5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ... 16

5.1 Lokalizacja i struktura gminy Brzuze ... 16

5.2 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy – sposób uwzględnienia w planie ogólnym ... 17

6. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego ... 24

1. Wstęp

Do sporządzenia planu ogólnego gminy Brzuze przystąpiono na podstawie uchwały Nr III/10/2024 Rady Gminy Brzuze z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Brzuze.

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Brzuze sporządzono na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej „ustawą".

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z następujących aktów wykonawczych:

− 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 ze zm.),

− rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 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 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyraża się w liczbie mieszkańców. Opracowana przez Główny Urząd Statystyczny prognoza liczby ludności gmin na lata 2023-2060 zakłada spadek liczby ludności gminy Brzuze do wartości 4 269 osób w roku 2044 (spadek o 543 osoby w stosunku do roku 2024, w którym liczba ludności wynosiła 4 812 osób).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem określonym w § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Obliczenie wartości M_{20} w oparciu o dane GUS[1]

Główny Urząd Statystyczny prognozuje, że w 2044 r. liczba mieszkańców gminy Brzuze wyniesie 4 269 osób. Wartość tę, zgodnie ze wzorem, należy powiększyć o 5%, co przekłada się na wartość **4 482 osoby**.

Wartość PUM_0

Najnowsze dane przedstawiające łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Brzuze pochodzą z 2024 r. Powierzchnia ta wynosiła wówczas **141 547 m^2**.

Obliczenie wartości P_{20}

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów określonych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia:

(1) $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$

lub

(2) $P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi, która zgodnie z danymi GUS w 2024 r. wynosiła 29,4 m^2,

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, to jest 24,2 m^2,

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, to jest 21,9 m^2.

[1] https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html

Uwzględniając powyższe założenia wykonano obliczenia zgodnie z wzorami:

(1) $P_{20} = 3P_0 – 2P_{-10}$
$P_{20} = 3 \text{ x } 29{,}4 \text{ m}^2 – 2 \text{ x } 24{,}2 \text{ m}^2$
$\mathbf{P_{20} = 39{,}8 \text{ m}^2}$

(2) $P_{20} = 2P_0 – P_{-20}$
$P_{20} = 2 \text{ x } 29{,}4 \text{ m}^2 – 21{,}9 \text{ m}^2$
$\mathbf{P_{20} = 36{,}9 \text{ m}^2}$

Zgodnie z §3 ust. 7 ww. rozporządzenia w przypadku gdy obliczona prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0). W niniejszym przypadku wartość P_{20} jest większa niż wartość P_0.

Zgodnie z §3 ust. 8 ww. rozporządzenia w przypadku gdy wyznaczona prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca. W niniejszym przypadku wartość $P_{20,}$ kształtuje się na poziomie poniżej wartości progowej. W związku z tym na potrzeby dalszych obliczeń przyjęto wartość P_{20} wynoszącą 40 m^2.

Zapotrzebowanie - wynik

Uwzględniając powyższe dane i wyniki cząstkowe wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową kształtuje się na poziomie:

$ZAP = M_{20} – (PUM_0 / P_{20})$
$ZAP = 4\,482 \text{ os.} – (141\,547 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2)$
$\mathbf{ZAP = 943 \text{ osoby}}$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy w wyznaczonych w planie ogólnym gminy wielofunkcyjnych strefach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz

większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że **wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Brzuze pomniejszona i powiększona o 30% może kształtować się w przedziale od 660 osób do 1226 osób.**

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z §3 ust. 1 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 chłonność terenów niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców. Dotyczy to wyłącznie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Chłonność oblicza się uwzględniając:

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

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

W gminie Brzuze obowiązuje 6 planów miejscowych dopuszczających realizację zabudowy kubaturowej. Poszczególne plany przyjmowane były następującymi uchwałami:

1. Nr XXII(98)00 Rady Gminy Brzuze z dnia 14 listopada 2000 r. w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego wprowadzenia funkcji wypoczynkowo - rekreacyjnej z rehabilitacyjną na terenach rolnych we wsi SOMSIORY nad jeziorem Żalskim: w planie nie wyznaczono funkcji mieszkaniowej, a stopień zainwestowania na terenie objętym planem wynosi 0%;
2. Nr XXVII/122/2001 Rady Gminy Brzuze z dnia 27 kwietnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego wprowadzenia funkcji wypoczynkowo - rekreacyjnej z rehabilitacyjną na terenach rolnych we wsi OSTROWITE nad jeziorem Ostrowickim: w planie nie wyznaczono funkcji mieszkaniowej, w ramach planu zrealizowano budynek rekreacji indywidualnej;

3. Nr XXXII/138/2001 Rady Gminy Brzuze z dnia 8 listopada 2001 r. w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego wprowadzenia funkcji wypoczynkowo- rekreacyjnej na terenach rolnych we wsi ŁĄCZONEK położonych nad jeziorem Trąbińskim i małym jeziorem Łączonek - działki o nr ewidencyjnym 12/1; 13/1: w planie dopuszczono możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
4. Nr V/28/2003 Rady Gminy Brzuze z dnia 18 lutego 2003 r. w sprawie: Zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy BRZUZE dla wybranego obszaru dotyczących przywrócenia funkcji produkcji rolnej dla obszaru położonego we wsi Ostrowite w obowiązującym miejscowym planie przeznaczonego pod usługi oświaty symbol 23 UO: w planie nie wyznaczono funkcji mieszkaniowej;
5. Nr V/29/2003 Rady Gminy Brzuze z dnia 18 lutego 2003 r. w sprawie: Zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy BRZUZE dla wybranych obszarów dotyczących: 1. przeznaczenia gruntów rolnych na cele funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej, działka położona w obrębie wsi Brzuze nad jeziorem Brzuskim 2. przeznaczenia gruntów rolnych na cele funkcji usług sportowo-rekreacyjnych, działka położona w obrębie wsi Ugoszcz: w planie nie wyznaczono funkcji mieszkaniowej;
6. Nr IX/49/07 Rady Gminy Brzuze z dnia 24 lipca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzuze w zakresie obejmującym wybrane obszary: w planie nie wyznaczono funkcji mieszkaniowej.

Analiza ustaleń obowiązujących planów miejscowych wskazuje, że jedyną uchwałą dopuszczającą lokalizację zabudowy mieszkaniowej jest uchwała nr XXXII/138/2001 Rady Gminy Brzuze z dnia 8 listopada 2001 r. w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego wprowadzenia funkcji wypoczynkowo- rekreacyjnej na terenach rolnych we wsi ŁĄCZONEK położonych nad jeziorem Trąbińskim i małym jeziorem Łączonek - działki o nr ewidencyjnym 12/1; 13/1. W związku z powyższym w planie ogólnym uwzględniono chłonność terenów niezabudowanych znajdujących się w granicach terenu objętego uchwałą. Z uwagi na fakt, że w ustaleniach planu miejscowego nie wskazano żadnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, chłonność terenów niezabudowanych obliczono na podstawie metodologii przyjętej do obliczeń chłonności terenów w obszarach uzupełnienia zabudowy, którą opisano w dalszej części niniejszego uzasadnienia. W niniejszym przypadku do obliczeń przyjęto obszar uzupełnienia zabudowy, który wygenerowano na podstawie istniejącej zabudowy w obrębie planu miejscowego, uzyskując wynik zapotrzebowania na nową zabudowę na poziomie 29 osób.

2.3. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy, chłonność luk w istniejącej zabudowie

Z uwagi na małe pokrycie obszaru gminy Brzuze planami miejscowymi i tym samym małą ilością terenów mieszkaniowych objętych ustaleniami planów, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy. W obszarze tym zidentyfikowano luki w zabudowie, których chłonność obliczono na 987 osób.

Do wyznaczania luk w zabudowie oraz obliczenia chłonności luk przyjęto następujące założenia:

- jeżeli obszar uzupełnienia zabudowy obejmował tereny, na których dokonano już podziałów geodezyjnych, każdą działkę, której wymiary geometryczne umożliwiają lokalizację zabudowy, zidentyfikowano jako lukę,

- jeżeli obszar uzupełnienia zabudowy obejmował tereny, na których nie dokonano dotychczas podziałów geodezyjnych, do określenia ilości luk na danym obszarze przyjęto zasady zagospodarowania terenów przyległych lub położonych w najbliższym sąsiedztwie, to jest powierzchnię terenu podzielono przez powierzchnię pojedynczych działek, które będą mogły powstać na danym terenie i tym samym uzyskano ilość działek, którym następnie przypisano luki w zabudowie,

- w każdym obszarze uzupełnienia zabudowy przeanalizowano intensywność zabudowy, to jest obliczono średnią powierzchnię zabudowy budynków mieszkalnych w nim występujących, następnie obliczono powierzchnię całkowitą na podstawie danych o ilości kondygnacji,

- na podstawie powierzchni całkowitej zabudowy wyznaczono średnią powierzchnię użytkową w ramach każdego OUZ przyjmując, że wynosi ona 80% powierzchni całkowitej,

- na podstawie uzyskanych danych o średniej powierzchni użytkowej mieszkalnej w ramach każdego OUZ oszacowano ilość osób przypadających na każdą lukę, poprzez iloraz obliczonej średniej powierzchni użytkowej w ramach każdego OUZ oraz wartość 40 m^2 (przyszłą powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca),

- iloczyn ilości osób przypadających na każdą lukę oraz liczby luk w ramach każdego OUZ pozwolił na uzyskanie docelowej chłonności.

Przyjęcie opisanej metodologii doprowadziło do zidentyfikowania 327 luk w zabudowie w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy, których chłonność obliczono na 987 osób.

2.4. Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z wyliczonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych w strefach

wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową dla 1226 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W planie ogólnym gminy Brzuze obliczona chłonność na terenach niezabudowanych objętych miejscowymi planami oraz na terenach niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy nie przekroczyła obliczonego zapotrzebowania 130% i wyniosła łącznie 1016 osób. Uzyskany wynik poniżej 130% stworzył możliwość wyznaczenia nowych stref zawierających zabudowę mieszkaniową, to jest stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Chłonność terenów niezabudowanych w nowych strefach obliczono na 99 osób. Do obliczenia chłonności luk na nowych terenach przyjęto następujące założenia:

- jeżeli obszar uzupełnienia zabudowy obejmował tereny, na których nie dokonano dotychczas podziałów geodezyjnych, do określenia ilości luk na danym obszarze przyjęto zasady zagospodarowania terenów przyległych lub położonych w najbliższym sąsiedztwie, to jest powierzchnię całego terenu podzielono przez powierzchnię pojedynczych działek, które będą mogły powstać na danym terenie i tym samym uzyskano ilość działek, którym następnie przypisano luki w zabudowie,

- jeżeli obszar uzupełnienia zabudowy obejmował tereny, na których dokonano już podziałów geodezyjnych, każdą działkę, której wymiary geometryczne umożliwiają lokalizację zabudowy, zidentyfikowano jako lukę,

- do każdej luki przypisano 3 osoby i uzyskano łączną chłonność wynoszącą 99 osób,

- parametr 3 osób na lukę w zabudowie uzyskano z ilorazu łącznej chłonności terenów z planów miejscowych i obszarów uzupełnienia zabudowy oraz ilości luk (1016/336 = 3,02).

Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w nowych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przedstawiono w Tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych

Chłonność w mpzp	29 osób
Chłonność w OUZ	987 osób
Chłonność w nowych strefach SJ i SZ	99 osób
Chłonność łącznie	**1115 osób**

Wynik zestawienia chłonności terenów niezabudowanych wskazuje, że wartość końcowa wynosząca **1115 osób** mieści się w przedziale dopuszczalnych wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Brzuze, to jest w przedziale **od 660 osób do 1226 osób**.

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

3.1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) - obliczenia

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się zgodnie z zapisami wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W gminie Brzuze łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia, wynosi **(P_b) 5 234 013,95 m^2**, natomiast powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 rozporządzenia, wynosi **(P_u) 1 550 355,05 m^2**.

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia dopuszczalne jest rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3, to jest **5 234 013,95 m^2**,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, to jest **1 550 355,05 m^2**.

Uwzględniając powyższe założenia wykonano obliczenia, zgodnie ze wzorem, i uzyskano wynik **920 914,73 m^2**. Tym samym otrzymano wartość, o którą można powiększyć obszar uzupełnienia zabudowy.

Należy mieć jednak na względzie, że na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia, położonych w odległości nie większej niż

50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

3.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) – zasady wyznaczenia geometrii obszarów

Przy rozszerzaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z dopuszczeniem zawartym w §1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, kierowano się następującymi zasadami:

- rozszerzenie do granic ewidencyjnych działek,
- rozszerzenie do granic użytków gruntowych,
- rozszerzenie do granic faktycznego użytkowania terenu,
- rozszerzenie uwzględniające występowanie gruntów klasy III.

Zgodnie z wykonanymi obliczeniami dopuszczalne rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach planu ogólnego gminy Brzuze wynosi **920 914,73 m^2**, z czego wykorzystano **508 398,55 m^2**. Oznacza to, że na terenie gminy Brzuze możliwe jest jeszcze wyznaczenie ok. 41 ha nowych terenów, które mogłyby zawierać strefy dopuszczające lokalizację zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem, że ich chłonność nie przekroczy 111 osób.

Mając na względzie ujemną demografię, to jest prognozowany przez GUS spadek liczby ludności gminy Brzuze do wartości 4 269 osób w roku 2044 (spadek o 543 osoby w stosunku do roku 2024) stwierdzono, że pozostawienie rezerwy terenu jako wolnej od zabudowy jest zasadne.

3.3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Na obszarze gminy Brzuze nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

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

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy na terenie objętym planem ogólnym dopuszcza się wyznaczenie, w sposób rozłączny, następujących stref planistycznych:

1) strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
2) strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
3) strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ);
4) strefy usługowej (SU);
5) strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH);
6) strefy gospodarczej (SP);

7) strefy produkcji rolniczej (SR);
8) strefy infrastrukturalnej (SI);
9) strefy zieleni i rekreacji (SN);
10) strefy cmentarza (SC);
11) strefy górnictwa (SG);
12) strefy otwartej (SO);
13) strefy komunikacyjnej (SK).

Gminny katalog stref planistycznych jest jednym z elementów gminnych standardów urbanistycznych, który może dodatkowo obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów,

- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy obligatoryjnie w strefach: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, fakultatywnie w strefach: SI, SN, SC, SG, SO, SK,

- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszego niż wskazany w załączniku do ww. rozporządzenia, obligatoryjnie w strefach: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC, fakultatywnie w strefach: SG, SO, SK.

4.1 Gminny katalog stref planistycznych – rodzaje stref

Przed przystąpieniem do podziału obszaru gminy Brzuze na strefy planistyczne wykonano analizy w zakresie: wniosków złożonych do planu ogólnego, wyrażających zamierzenia inwestycyjne właścicieli nieruchomości, działań inwestycyjnych w gminie Brzuze, realizowanych głównie na bazie decyzji o warunkach zabudowy, stanu faktycznego obszaru objętego opracowaniem, uwarunkowań przestrzennych, zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, ukształtowania obszaru uzupełnienia zabudowy.

Na podstawie dokonanych analiz wyznaczono gminny katalog stref planistycznych, obejmujący następujące strefy:

1) wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
2) wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
3) wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ);
4) usługowe (SU);
5) produkcji rolniczej (SR);
6) infrastrukturalne (SI);

7) zieleni i rekreacji (SN);
8) cmentarzy (SC);
9) otwarte (SO);
10) komunikacyjne (SK).

Nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH), stref gospodarczych (SP) oraz stref górnictwa (SG), gdyż zgodnie z analizą stanu faktycznego oraz analizą zapotrzebowania inwestycyjnego, wyrażoną w postaci złożonych wniosków do planu ogólnego, nie zachodziła taka potrzeba.

4.2 Przyczyny wyznaczenia gminnego katalogu stref planistycznych – zasady wyznaczenia geometrii obszarów, profile funkcjonalne stref planistycznych

Przy wyznaczaniu geometrii stref planistycznych kierowano się danymi przestrzennymi w postaci granic ewidencyjnych działek oraz granic użytków gruntowych, faktycznym sposobem użytkowania terenu, planowanym sposobem zagospodarowania terenu wyrażonym w złożonych wnioskach do planu ogólnego, przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych gminy Brzuze.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), umożliwiające lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej, wskazano jako kontynuację istniejącej zabudowy, na bazie geometrii obszarów uzupełnienia zabudowy.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), nieobjęte obszarem uzupełnienia zabudowy, wyznaczono na terenach z istniejącą zabudową tego rodzaju, przy uwzględnieniu granic ewidencyjnych działek lub granic użytków gruntowych oraz faktycznego sposobu użytkowania terenu.

Nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), nieobjęte obszarem uzupełnienia zabudowy, na niezagospodarowanych dotąd terenach, wyznaczono na skutek bazie wniosków do planu ogólnego, przy uwzględnieniu granic ewidencyjnych działek lub granic użytków gruntowych.

Przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z istniejącą zabudową zagrodową (SZ), nieobjętych obszarem uzupełnienia zabudowy, szczególną uwagę zwrócono na przebieg użytków gruntowych – gruntów rolnych zabudowanych „Br". Przy zabudowie zagrodowej w gminie Brzuze dominuje zasada wydzielania użytków gruntowych „Br" po zewnętrznym obrysie istniejących budynków stanowiących gospodarstwo rolne. W związku z tym, celem umożliwienia rozbudowy budynków, przy wydzielaniu stref przejęto zasadę odsunięcia granic tych stref od obrysów budynków na odległość minimum 5 m, przy uwzględnieniu jednakże granic ewidencyjnych działek, granic użytków klas chronionych oraz istniejącego zagospodarowania terenu.

Strefy usługowe (SU) wyznaczono jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów oraz na podstawie zamierzeń inwestycyjnych, wyrażonych w złożonych wnioskach do planu ogólnego.

Strefy produkcji rolniczej (SR) wyznaczono jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów oraz jako uzupełnienie stref z zabudową zagrodową, celem umożliwienia rozwoju istniejących gospodarstw rolnych.

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono w granicach terenów z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną, w tym infrastrukturą komunikacyjną w postaci dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów oraz jako funkcje uzupełniające dla istniejących i planowanych jednostek urbanistycznych, w szczególności na terenach przyległych do zbiorników wodnych.

Strefy cmentarza (SC) wyznaczono w granicach istniejących cmentarzy.

Strefy otwarte (SO) wyznaczono przede wszystkim na podstawie uwarunkowań przestrzennych gminy, jako usankcjonowanie rolniczego użytkowania gruntów, terenów leśnych oraz zbiorników wodnych.

Strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono dla przebiegających przez teren gminy Brzuze dróg wojewódzkich oraz powiatowych, w liniach rozgraniczających tereny dróg.

Dla wszystkich stref określono profile funkcjonalne podstawowe (obligatoryjne) i dodatkowe (fakultatywne), zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zestawienie stref z przypisanymi profilami funkcjonalnymi przedstawiono w Tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Zestawienie stref i profili funkcjonalnych

Rodzaj strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy
SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	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 usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej (z wyjątkiem stref obejmujących jeziora: Ostrowickie, Żalskie Duże, Głęboczek, Trąbińskie, Brzuskie, Ugoszcz, Okonińskie, Parowskie, Bobrówiec i Kopiec, Kleszczyńskie oraz stref obejmujących tereny występowania użytku ekologicznego Ptasie Wyspy oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Drumliny Zbójeńskie)
SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

4.3 Przyczyny wyznaczenia gminnego katalogu stref planistycznych – zasady wyznaczenia wskaźników

Gmina Brzuze jest jednostką samorządową o charakterze wiejskim. Na większości obszaru gminy dominuje zabudowa zagrodowa o charakterze rozproszonym. Koncentracja zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej występuje w miejscowościach: Ostrowite, Brzuze, Gulbiny, Radzynek, Ugoszcz, Trąbin Wieś, Żałe.

W rejonach charakteryzujących się walorami krajobrazowymi w postaci jezior występuje zabudowa rekreacyjna.

Przy ustalaniu wskaźników zabudowy, to jest wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, jako dane wyjściowe przyjęto parametry charakteryzujące istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenów. Wskaźniki te zróżnicowano w zależności od lokalizacji stref w ramach trzech wyodrębnionych zbiorów jednostek przestrzennych, to jest: obszarów z zabudową skoncentrowaną, obszarów z zabudową rekreacyjną oraz obszarów z zabudową rozproszoną na terenach wiejskich.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na podstawie wartości wskazanych w załączniku do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną udział powierzchni biologicznie czynnej zróżnicowano w zależności od położenia w ramach trzech wyodrębnionych zbiorów jednostek przestrzennych, to jest na obszarach z zabudową skoncentrowaną przyjęto 40%, na obszarach z zabudową rekreacyjną przyjęto 60%, na pozostałych obszarach przyjęto 50%.

5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

5.1 Lokalizacja i struktura gminy Brzuze

Gmina Brzuze jest gminą wiejską utworzoną 1 stycznia 1973 r., położoną w zachodniej części powiatu rypińskiego, w województwie kujawsko-pomorskim. Graniczy z gminami Wąpielsk, Rypin i Rogowo w powiecie rypińskim, Chrostkowo w powiecie lipnowskim oraz Zbójno i Radomin w powiecie golubsko-dobrzyńskim. Gmina położona jest między znajdującym się na południu Jeziorem Żalskim, największym zbiornikiem wodnym Pojezierza Dobrzyńskiego, a położonym na północy jeziorem Długie.

Siedziba gminy znajduje się w miejscowości Brzuze odległym od Rypina o ok. 10 km. Powierzchnia gminy wynosi ok. 86,36 km^2. W granicach gminy wydzielono 18 obrębów ewidencyjnych (Brzuze, Dobre, Giżynek, Gulbiny, Kleszczyn, Łączonek, Marianowo, Mościska, Okonin, Ostrowite, Piskorczyn, Przyrowa, Radzynek, Somsiory, Trąbin Rumunki, Trąbin, Ugoszcz, Żałe) zorganizowanych w 17 jednostkach pomocniczych – sołectwach (Brzuze, Dobre, Giżynek, Gulbiny, Kleszczyn, Łączonek, Marianowo, Okonin, Ostrowite, Piskorczyn, Przyrowa-Mościska, Radzynek, Somsiory, Trąbin Rumunki, Trąbin, Ugoszcz, Żałe).

W strukturze użytkowania gruntów dominują grunty rolnicze ze stosunkowo wysokim udziałem gruntów chronionych (klas IIIa i IIIb) – łącznie ok. 76% powierzchni gminy. Osoby zamieszkujące tereny zainwestowane, stanowiące - wraz z terenami komunikacyjnymi - ok. 5% powierzchni gminy mogą korzystać z terenów naturalnych (lasów, wód, terenów zielonych) o powierzchni stanowiącej ok. 19% powierzchni gminy (Tabela nr 3).

Tabela nr 3. Struktura użytkowania gruntów

Użytki gruntowe	Powierzchnia (ha)	Udział w powierzchni gminy (%)
grunty rolnicze chronione	1719,63	19,79%
grunty rolnicze pozostałe	4873,24	56,09%
lasy	574,91	6,62%
wody	413,94	4,76%
tereny zainwestowane	206,07	2,37%
tereny komunikacyjne	208,52	2,40%
tereny zielone	692,31	7,97%
SUMA	**8688,62**	**100,00%**

5.2 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy – sposób uwzględnienia w planie ogólnym

Szczegółowy wykaz uwarunkowań wskazanych w art. 13b ustawy oraz sposób ich uwzględnienia przedstawiono w Tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Wykaz uwarunkowań oraz sposób ich uwzględnienia w POG

L.p.	Uwarunkowania - Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	**Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego**	
	Nie dotyczy - przepis wchodzi w życie od 1 lipca 2026 r.	Nie uwzględniono
2.	**Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, przyjęto uchwałą nr XI/135/03 Sejmiku Województwa kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego nr 97, poz. 1437)**	
	Kierunki rozwoju sieci osadniczej	
	Położenie Gminy Brzuze w obszarze o przewidywanej wyraźnej regresji demograficznej.	W planie ogólnym wyznaczono strefy pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej w obrębie obszarów uzupełnienia zabudowy oraz nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową w wyniku uwzględnienia wniosków do planu. Jednakże nie wykorzystano w 100% zapotrzebowania na nową zabudowę.

	Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego	
	Kierunki ochrony i kształtowania przyrody i krajobrazu: - obszar chronionego krajobrazu Drumliny Zbójeńskie (Uchwała nr XXV/371/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 września 2020 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Drumliny Zbójeńskie)	W planie ogólnym uwzględniono występowanie obszaru chronionego krajobrazu poprzez wyznaczenie stref otwartych, dla których określono wyłącznie profil funkcjonalny podstawowy. Usankcjonowano istniejące zainwestowanie bez możliwości jego rozszerzania.
	Kierunki ochrony zasobów wodnych: Kierunki wskazane dla jezior: - Trąbińskiego, Kleszczyńskiego, Ugoszcz, Bobrówiec, Kopiec, Żalskiego, Głęboczek – poprawa jakości, - Ostrowickie – rekultywacja, - Brzuskiego – bez wskazań.	W planie ogólnym wyznaczono: - strefy otwarte w granicach ewidencyjnych jezior, - strefy zieleni i rekreacji oraz strefy otwarte wokół jezior,
	Kierunki ochrony zasobów glebowych i leśnych: - obszary chronione przed użytkowaniem nierolniczym, - obszary wskazane do zalesienia, - lasy wymagające utrzymania walorów ekologicznych.	Nowe strefy inwestycyjne wyznaczone w planie ogólnym nie kolidują z kierunkami ochrony zasobów glebowych i leśnych. Wyznaczone są przede wszystkim na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej zabudowy. Na obszarach leśnych i rolnych wyznaczono strefy otwarte.
	Kierunki ochrony walorów krajobrazu kulturowego: - proponowany Rypiński Park Kulturowy.	Rada Gminy Brzuze nie przyjęła stosownej uchwały w sprawie utworzenia parku kulturowego.
	Kierunki rozwoju turystki: - na terenie gminy Brzuze nie wskazano rejonów turystycznych, ośrodków obsługi ruchu turystycznego, miejscowości generujących ruch turystyczny.	Z uwagi na występowanie jezior w planie ogólnym wyznaczono strefy SJ z profilem dodatkowym dopuszczającym tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.
	Kierunki zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej: - kierunek przekształceń obszarów wiejskich w gminie Brzuze: intensywna gospodarka rolna.	W planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte umożliwiające prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej.
	Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej	
	Kierunki rozwoju sieci drogowej - przebieg dróg wojewódzkich nr 534 i 556	W planie ogólnym wyznaczono strefy SK w liniach rozgraniczających tereny dróg.
	Kierunki rozwoju linii kolejowych, dróg wodnych i portów lotniczych.	Nie dotyczy
	Kierunki rozwoju gospodarki wodno-ściekowej i odpadami stałymi: - Gmina Brzuze jako obszar wymagający kompleksowego rozwiązania gospodarki ściekowej.	W planie ogólnym wszystkie strefy planistyczne dopuszczają rozwój sieci infrastruktury technicznej w ramach profili podstawowych.

	Kierunki rozwoju elektroenergetyki: - przebieg linii elektroenergetycznej WN 400kV.	W planie ogólnym na trasie przebiegu linii elektroenergetycznych utrzymano istniejące zagospodarowanie terenu poprzez wyznaczenie stref otwartych. Nie wyznaczono żadnych nowych stref inwestycyjnych.
	Kierunki rozwoju sieci rurociągów: gazowych, ropy naftowej i paliw: - projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia z projektowaną stacją redukcyjną w miejscowości Brzuze	Ustalenia planu ogólnego umożliwiają projektowanie infrastruktury technicznej w ramach wszystkich stref planistycznych.
	Kierunki polityki przestrzennej w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	
	Kierunki działań w zakresie infrastruktury transportowej	W planie ogólnym wyznaczono strefy SK w liniach rozgraniczających tereny dróg wojewódzkich.
3.	**Znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny** *Źródło danych: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody prowadzony przez Generalną Dyrekcję Ochrony Środowiska*	
	- 58 punktowych pomników przyrody – 19 buków ustanowionych w 1956 r., grab, lipa, topola i 24 wierzby ustanowione w 1960 r., głaz narzutowy i dąb ustanowione w 2006 r., dąb, jesion, 2 kasztanowce, 5 lip i topola ustanowione w 2017 r., - użytek ekologiczny Ptasie Wyspy w Mościskach, - obszar chronionego krajobrazu Drumliny Zbójeńskie, - brak innych form ochrony przyrody: parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów Natura 2000, stanowisk dokumentacyjnych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych	W planie ogólnym uwzględniono występowanie użytku ekologicznego oraz obszaru chronionego krajobrazu poprzez wyznaczenie stref otwartych, dla których określono wyłącznie profil funkcjonalny podstawowy. Usankcjonowano istniejące zainwestowanie bez możliwości jego rozszerzania.
4.	**Znajdujące się na obszarze gminy obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału** *Źródło danych: pisma i dane geometryczne przekazane przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku oraz dane geometryczne Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej udostępnione w Informatycznym Systemie Osłony Kraju*	
	- brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - brak wałów przeciwpowodziowych	Nie dotyczy.
5.	**Znajdujące się na obszarze gminy obszary gruntów zmeliorowanych** *Źródło danych: pisma i pliki wektorowe przekazane przez właściwych miejscowo Dyrektorów Zarządów Zlewni*	
	Gmina Brzuze leży w granicach administrowanych przez Zarządy Zlewni w Toruniu. - występują obszary zmeliorowane	Z uwagi na brak danych wektorowych na Załączniku nr 2 do uzasadnienia nie przedstawiono obszarów zmeliorowanych. Ustalenia planu ogólnego nie kolidują z istniejącą infrastrukturą oraz pozostają bez wpływu na możliwość działań inwestycyjnych w zakresie urządzeń melioracji wodnych.

<table>
<tr><td rowspan="2">6.</td><td colspan="2">Znajdujące się na obszarze gminy tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy
Źródło danych: System Osłony Przeciwosuwiskowej Państwowego Instytutu Geologicznego</td></tr>
<tr><td>Na obszarze gminy Brzuze występują:
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi: 18 lokalizacji,
- tereny, na których występują ruchy masowe ziemi: 8 osuwisk.</td><td>W planie ogólnym uwzględniono tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz osuwiska poprzez wyznaczenie w miejscach ich występowania stref otwartych oraz stref zieleni i rekreacji.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">7.</td><td colspan="2">Znajdujące się na obszarze gminy strefy ochronne ujęć wody
Źródło danych: pisma Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku oraz Wojewody Kujawsko-Pomorskiego</td></tr>
<tr><td colspan="2">W granicach gminy Brzuze nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych oraz stref ochronnych ujęć wody.</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">Znajdujące się na obszarze gminy obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych
Źródło danych: pisma Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku oraz Wojewody Kujawsko-Pomorskiego</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">W granicach gminy Brzuze nie ustanowiono Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz ich stref ochronnych.</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">Znajdujące się na obszarze gminy tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – nie występują
Źródło danych: Centralna Baza Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego, baza danych: Surowce - złoża, tereny i obszary górnicze</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">Znajdujące się na obszarze gminy udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji – nie występują
Źródło danych: Centralna Baza Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego, dane UG Brzuze</td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">Znajdujące się na obszarze gminy obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej - nie występują
Źródło danych: Rejestr uzdrowisk prowadzony przez Ministerstwo Zdrowia, Rejestr obszarów ochrony uzdrowiskowej prowadzony przez Ministerstwo Zdrowia</td></tr>
<tr><td rowspan="2">12.</td><td colspan="2">Znajdujące się na obszarze gminy zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej
Źródło danych: Dane wektorowe przekazane przez Narodowy Instytut Dziedzictwa, dane Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków</td></tr>
<tr><td>Rejestr Zabytków:
- 2 punktowe zabytki nieruchome,
- 1 liniowy zabytek nieruchomy,
- 8 powierzchniowych zabytków nieruchomych,
- 4 powierzchniowe zabytki archeologiczne,
zgodnie z pismem NID nr ZZDC.441.567.2024.BN z 08.01.2025 r.;
Krajowa ewidencja zabytków:
- 11 punktowych zabytków nieruchomych,
- 1 liniowy zabytek nieruchomy,
- 19 powierzchniowych zabytków nieruchomych,</td><td>W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które uwzględniają istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów.

Na Załączniku nr 2 do uzasadnienia przedstawiono formy zabytków, dla których pozyskano dane wektorowe.</td></tr>
</table>

	- 4 punktowe zabytki archeologiczne, - 210 powierzchniowych zabytków archeologicznych, zgodnie z pismem NID nr ZZDC.441.567.2024.BN z 08.01.2025 r.; <u>Wojewódzka ewidencja zabytków:</u> - 5 zabytkowych obiektów nieruchomych uwzględnionych w Rejestrze zabytków, - 112 zabytków uwzględnionych w Rejestrze zabytków lub w ewidencji zabytków, - 213 zabytków archeologicznych, zgodnie z pismem WUOZ nr WUOZ.DW.WZN.PP.5150.8.1.2024.AM z 20.112.2024 r. - brak danych wektorowych; <u>Gminna ewidencja zabytków:</u> - 108 zabytkowych obiektów nieruchomych, - 205 stanowisk archeologicznych, brak danych wektorowych.	
13.	**Znajdujące się na obszarze gminy obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują**	
14.	**Znajdujące się na obszarze gminy tereny zamknięte i ich strefy ochronne – nie występują** *Źródło danych: UG Brzuze*	
15.	**Znajdujące się na obszarze gminy obszary ograniczonego użytkowania – nie występują** *Źródło danych: uchwała nr III/72/24 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 17.06.2024 r. w sprawie określenia programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa kujawsko-pomorskiego*	
16.	**Znajdujące się na obszarze gminy obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – nie występują** *Źródło danych: Urząd Gminy Brzuze*	
17.	**Znajdujące się na obszarze gminy obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – nie występują** *Źródło danych: Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Brzuze na lata 2017-2023 - załącznik do uchwały nr XI/83/2019 Rady Gminy Brzuze z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Brzuze na lata 2017-2023*	
	- obszar zdegradowany obejmujący obręby Brzuze, Ostrowite i Ugoszcz - 2 obszary rewitalizacji w granicach obszaru zdegradowanego	W planie ogólnym uwzględniono cel rewitalizacji obejmujący utworzenie miejsc na cele aktywizacji mieszkańców poprzez utworzenie stref SU na obszarach ze świetlicami wiejskimi oraz utworzenie stref SN na terenach gminnych.
18.	**Znajdujące się na obszarze gminy obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują** *Źródło danych: uchwała nr III/72/24 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 17.06.2024 r. w sprawie określenia programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa kujawsko-pomorskiego*	

19.	**Znajdujące się na obszarze gminy grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne** *Źródło danych: informacje z pisma Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, dane geometryczne: Baza danych ewidencji gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Rypińskiego*	
	W granicach gminy Brzuze występują grunty rolne chronione: - klasy III – ok. 1719 ha.	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które uwzględniają występowanie gruntów chronionych. Szczególną uwagę na grunty chronione zwrócono przy rozszerzaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy.
20.	**Znajdujące się na obszarze gminy zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – nie występują** *Źródło danych: Urząd Gminy Brzuze, dane Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska*	
21.	**Znajdujące się na obszarze gminy obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – nie dotyczy**	
22.	**Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu** *Źródło danych: Urząd Gminy Brzuze, zarządcy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej*	
	Lokalizacja istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci gazowych, sieci elektroenergetycznych.	Plan ogólny uwzględnia uzbrojenie z zakresu sieci wodociągowych, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci gazowych, sieci elektroenergetycznych. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej.
	Istniejąca linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Grudziądz Węgrowo-Płock oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN-110kV.	W planie ogólnym na trasie przebiegu linii elektroenergetycznych utrzymano istniejące zagospodarowanie terenu poprzez wyznaczenie stref otwartych. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej.
	Istniejące drogi wojewódzkie nr 534 Grudziądz-Rypin, nr 556 Ostrowite-Zbójno, istniejące drogi powiatowe.	W planie ogólnym wyznaczono strefy SK w liniach rozgraniczających tereny dróg. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej oraz terenów komunikacji.
	Strefy wyłączone wokół turbin wiatrowych: 4 turbiny.	W planie ogólnym w obszarze oddziaływania turbin wiatrowych wyznaczono strefy otwarte, usankcjonowano istniejącą zabudowę, nie wyznaczono nowych terenów inwestycyjnych umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej.
23.	**Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe** *Źródło danych: uchwała nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r.*	
	- krajobrazy zidentyfikowane: 8 krajobrazów, rekomendacje i wnioski dla 2 krajobrazów (nr 04.0603, nr 04.0622),	W planie ogólnym uwzględniono rekomendacje z zakresu lokalnego, to jest:

	- krajobrazy priorytetowe: brak, - obiekty o cechach unikatowych: brak - obszary zabudowane wyróżniające się lokalną formą architektoniczną: brak, - obszary wymagające pogłębionej analizy: brak, - obszary chronione: obszar chronionego krajobrazu Drumliny Zbójeńskie, - wskazania obszarów do ochrony - parki kulturowe - 3 lokalizacje: park podworski w Gulbinach, zespół pałacowo-parkowy w Ostrowitem, zespół pałacowo-parkowy w miejscowości Ugoszcz.	- nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne, - niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych, - wyznaczenie stref buforowych wymagających ustalenia szczególnych zasad ich zagospodarowania, w tym wykluczenia z zabudowy, w sąsiedztwie zbiorników i cieków, z wyjątkiem zagospodarowania na cele przestrzeni publicznej, - nielokalizowanie nowej zabudowy i sieci infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie w otoczeniu jezior, - dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych, - ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych. W obrębie ww. obszarów wyznaczono strefy SO lub SN.
24.	**Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska** *Źródło danych: opracowanie ekofizjograficzne Gminy Brzuze – opracowanie własne*	
	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska stanowi odrębny dokument.	W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne w nawiązaniu do stref funkcjonalno-krajobrazowych wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym. W granicach stref mieszkaniowo-gospodarczych, mieszkaniowo-rekreacyjnych i mieszkaniowo-rolniczych wyznaczono w POG strefy inwestycyjne na bazie istniejącego zagospodarowania, rozszerzone w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy. W granicach stref rolniczych utrzymano w POG przeznaczenie rolnicze, istniejącą zabudowę zagrodową oraz dopuszczono lokalizację OZE. W granicach stref biocentyczno-rekreacyjnych utrzymano przeznaczenie eliminujące możliwość lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.
25.	**Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**	
	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie przedstawiono w punkcie 2.1 niniejszego uzasadnienia.	

6. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego

1) Załącznik nr 1 - strefy planistyczne
2) Załącznik nr 2 – uwarunkowania rozwoju przestrzennego Gminy Brzuze
3) Załącznik nr 3 – strefy planistyczne na tle uwarunkowań przestrzennych Gminy Brzuze