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, sierpień 2026 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 Sposób obliczenia chłonności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 9

2.4. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy, chłonność luk w istniejącej zabudowie..... 9

2.5. Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie 12

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym 13

3.1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) - obliczenia 13

3.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) – zasady wyznaczenia geometrii obszarów..... 14

3.3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej 15

4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 15

4.1 Gminny katalog stref planistycznych – profile funkcjonalne stref planistycznych 15

4.2 Przyczyny wyznaczenia gminnego katalogu stref planistycznych – zasady wyznaczenia geometrii obszarów, profile funkcjonalne stref planistycznych 17

4.3 Przyczyny wyznaczenia gminnego katalogu stref planistycznych – zasady wyznaczenia wskaźników 19

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.... 19

5.1 Lokalizacja i struktura gminy Brzuze..... 19

5.2 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy – sposób uwzględnienia w planie ogólnym 20

6. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego 29

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 2026 poz. 538 z późn. 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 z późn. 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 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. W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. 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 m²**.

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 1 226 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. W ustaleniach planu brak jest jednak parametrów zabudowy.

Zestawienie terenów niezabudowanych przeznaczonych pod tereny mieszkaniowe wraz z chłonnością tych terenów przedstawiono w Tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Zestawienie terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod tereny mieszkaniowe oraz chłonność terenów

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
nazwa uchwały	**oznaczenie terenu w mpzp**	**nazwa terenu w mpzp**	**powierzchnia działek niezabudowanych w granicach terenu [m2]**	**wskaźnik udziału powierzchni zabudowy**	**maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych**	**maksymalny wskaźnik intensywności**	**stosunek powierzchni użytkowej budynku do powierzchni zabudowy**	**szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m^2]**	**średnia powierzchnia zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego w obrębie mpzp [m^2]**	**ilość niezabudowanych działek**
Mpzp dotyczący 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 Uchwała nr XXXII/138/2001 z dnia 2001-11-08	1UTw/MN	Tereny wypoczynkowo-rekreacyjne jako usługowe wielofunkcyjne z możliwością realizacji budownictwa mieszkaniowego i różnych form rekreacji zbiorowej, indywidualnej z usługami towarzyszącymi jak: handel, gastronomia, sport, zieleń z niezbędnymi urzadzeniami infrastruktury technicznej i komunikacjiurzadzeniami infrastruktury technicznej i komunikacji	15 468,00	0,034	2	0,07	0,80	849,60	59,00	9
		SUMA	**15 468,00**				**Chłonność m^2**	**849,60**		
							Chłonność w liczbie osób	**21**		

2.3 Sposób obliczenia chłonności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Ponieważ dla terenów wskazanych w Tabeli nr 1 nie określono wskaźników zabudowy, do obliczenia chłonności terenów parametry te przyjęto na podstawie wskaźników zabudowy charakteryzujących budynki mieszkalne, występujące w obrębie terenu objętego ustaleniami planu miejscowego. Dla budynków tych obliczono średnią powierzchnię zabudowy, średnią powierzchnię całkowitą oraz średnią powierzchnię użytkową. Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy (kol. 5) przyjęto na podstawie stosunku średniej powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych (kol. 10) pomnożonej przez ilość niezabudowanych działek (kol. 11) do powierzchni tego terenu (kol. 4).

Po dokonaniu powyższych obliczeń uzyskano następujące dane:

- powierzchnię niezabudowanych terenów, które zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego mogą być przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe: **15 468,00 m^2**,
- przyszłą potencjalną powierzchnię użytkową mieszkań: **849,60 m^2**,
- chłonność terenów niezabudowanych: **21 osób** (przy uwzględnieniu obliczonej prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca P_{20} = 40 m^2).

2.4. 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.

Do wyznaczania luk w zabudowie oraz obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy 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,
- każdy obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) potraktowano jako jednostkę przestrzenną, w której dokonano obliczeń na podstawie danych charakteryzujących występujące w nim budynki mieszkalne, to jest danych dotyczących powierzchni zabudowy oraz ilości kondygnacji nadziemnych,
- w każdym obszarze uzupełnienia zabudowy obliczono średnią powierzchnię zabudowy budynków mieszkalnych w nim występujących oraz średnią powierzchnię całkowitą,
- na podstawie średniej powierzchni całkowitej zabudowy wyznaczono średnią powierzchnię użytkową mieszkalną w ramach każdego OUZ przyjmując, że wynosi ona 80 % średniej powierzchni całkowitej,
- każdy obszar uzupełnienia zabudowy przeanalizowano pod kątem występowania w nim terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,

- identyfikacji luk dokonano w dwóch etapach: w etapie pierwszym - na podstawie bazowych OUZ oraz w etapie drugim - po rozszerzeniu OUZ,

- 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 chłonności obszarów przyjęto zasady zagospodarowania terenów przyległych lub położonych w najbliższym sąsiedztwie, to jest powierzchnię obszarów podzielono przez powierzchnię pojedynczych działek, które będą mogły powstać na danym terenie i tym samym uzyskano ilość działek, którym następnie przypisano luki w zabudowie,

- 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 $P_{20} =$ 40 m^2 (przyszłą powierzchnię użytkową mieszkania 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, w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy, terenów niezabudowanych o łącznej powierzchni **415 070 m^2**, w tym **347 luk** w zabudowie, których chłonność obliczono na **1 127 osób**.

Zestawienie obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z obliczoną chłonnością przedstawiono w Tabeli nr 2. W tabeli nie uwzględniono obszarów, dla których chłonność wynosi 0.

Tabela nr 2. Zestawienie obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z obliczoną chłonnością

Nr OUZ	Średnia powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego w OUZ [m^2]	Średnia powierzchnia całkowita budynku mieszkalnego w OUZ [m^2]	Liczba luk w OUZ	Chłonność luk [ilość osób]
2	74,0	74,0	1	2
5	96,3	96,3	1	2
6	117,0	179,4	1	4
9	141,7	200,2	3	13
11	102,6	124,5	2	5
17	99,5	99,5	0	42
20	150,7	301,4	1	7
30	97,2	194,4	1	4
34	92,8	92,8	1	2
40	104,2	104,2	6	13
44	151,3	240,9	3	15
46	100,2	134,3	1	3
50	114,3	137,7	1	3
51	108,4	149,1	1	3
54	118,1	118,1	2	5
55	103,7	103,7	1	3
58	113,0	171,9	2	7
61	50,0	24,8	5	3

63	125,6	125,6	4	11
68	170,2	340,4	1	7
71	110,3	127,7	16	41
72	146,0	196,1	6	24
74	105,4	143,8	1	3
76	105,0	105,0	1	3
77	145,8	145,8	1	3
78	101,6	101,6	5	11
79	128,5	257,0	1	6
80	82,7	82,7	10	17
85	102,6	136,1	1	3
89	109,9	109,9	1	3
91	69,6	120,2	2	5
93	35,3	35,3	5	4
94	141,3	183,3	2	8
100	95,1	95,1	1	2
103	125,9	155,9	1	4
109	133,0	185,8	1	4
112	108,4	149,1	1	3
121	85,7	85,7	2	4
122	74,9	74,9	1	2
123	96,8	193,7	1	4
124	65,8	95,6	5	10
130	86,7	86,7	2	4
131	110,0	201,9	3	13
132	126,8	126,8	1	3
134	100,1	158,7	1	4
138	87,3	130,2	1	3
143	74,0	127,2	14	36
145	66,5	66,5	2	3
147	46,3	46,3	1	1
149	109,6	219,2	1	5
154	112,5	144,1	1	3
155	80,9	107,9	1	3
158	83,1	83,1	1	2
160	136,2	209,0	1	5
163	129,6	197,6	1	4
164	121,9	191,4	3	12
171	90,2	90,2	1	2
174	96,3	124,7	2	5
175	122,4	149,9	3	9
177	108,4	149,1	3	9
179	65,2	94,7	18	35
180	78,0	78,0	1	2
185	62,3	96,3	1	2
187	69,4	74,8	7	11
188	51,5	51,5	3	4
189	88,2	88,2	2	4
190	92,3	133,3	4	11
193	98,0	98,0	1	2
194	98,7	124,0	4	10
195	98,5	197,0	2	8
200	100,8	73,0	1	2
201	331,4	824,8	7	116
207	108,4	149,1	2	6
208	108,4	149,1	0	0
209	113,9	152,4	1	4
212	108,4	149,1	1	3
215	103,9	192,9	1	4
216	169,3	169,3	2	7
218	109,9	185,8	21	79
219	43,2	62,3	2	3
220	121,9	243,7	1	5
221	152,4	260,1	1	6
222	96,2	130,7	2	6
224	117,8	208,6	16	67
225	155,3	175,7	7	25
226	93,0	152,4	13	40
227	174,7	342,3	1	7

228	85,2	113,7	13	30
229	113,6	143,8	2	6
230	100,9	170,1	2	7
232	88,9	101,6	2	5
234	39,8	39,8	1	1
235	92,8	92,8	2	4
236	70,1	96,3	10	20
238	98,7	98,7	2	4
241	108,4	149,1	4	12
245	135,6	220,8	7	31
247	109,3	127,3	3	8
248	81,8	153,4	3	10
249	73,9	73,9	1	2
250	100,5	133,1	2	6
251	107,1	158,6	5	16
253	56,6	56,6	2	3
256	108,9	217,8	1	5
267	111,6	111,6	1	3
273	95,3	118,0	3	8
279	99,4	145,2	1	3
280	96,4	96,4	1	2
281	94,5	138,8	4	12
286	99,7	99,7	6	12
287	145,9	177,4	1	4
			Ilość luk łącznie: 347	**Ilość osób łącznie: 1127**

2.5. 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 943 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 % (660 osób) oraz większa niż 130 % (1 226 osób) wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W planie ogólnym gminy Brzuze obliczona chłonność na terenach niezabudowanych objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy nie przekroczyła obliczonego zapotrzebowania 130 % i wyniosła łącznie 1 148 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 78 osób. Do obliczenia chłonności na nowych terenach przyjęto założenie, w którym wykorzystano obliczenia chłonności dla terenów niezabudowanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy. Łączna liczba luk w zabudowie na tych terenach wyniosła 356, a łączna ilość osób do nich przypisanych 1 148. Iloraz łącznej chłonności terenów niezabudowanych z planów

miejscowych i obszarów uzupełnienia zabudowy oraz ilości luk dał wartość trzech osób na lukę (1148/356 = 3,22). W związku z tym, do każdej działki pod nową zabudowę mieszkaniową w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, znajdującej się poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz poza obszarem objętym planem miejscowym, przypisano 3 osoby. Ilość nowych działek oszacowano na 26 sztuk, biorąc po uwagę charakter zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich. Tym samym otrzymano wartość chłonności wynoszącą 78 osób.

Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w nowych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową przedstawiono w Tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Zestawienie chłonności terenów niezabudowanych

	Powierzchnia terenów (m^2)	**Powierzchnia terenów (ha)**	**Chłonność terenów (ilość osób)**
Tereny niezabudowane w mpzp	15 486	1,5486	21
Tereny niezabudowane w OUZ	415 070	41,5070	1 127
Tereny niezabudowane poza mpzp i OUZ w obrębie stref: 279SZ, 657SZ, 14SJ, 92SJ, 123SJ, 124SJ, 129SJ, 232SJ, 234SJ, 347SJ, 348SJ, 349SJ	64 962	6,4962	78
Łącznie	**492 518**	**49,2518**	**1 226**

Wynik zestawienia chłonności terenów niezabudowanych wskazuje, że wartość końcowa wynosząca **1 226 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** (130 %).

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 obszary 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 **714 207,94 m^2**.

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: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowej (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefy gospodarczej (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy infrastrukturalnej (SI), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarza (SC), strefy górnictwa (SG), strefy otwartej (SO), 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 – profile funkcjonalne stref planistycznych

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

Gmina Brzuze jest jednostką samorządową o charakterze wiejskim. Na podstawie analiz przestrzennych aktualnego zagospodarowania terenu gminy wyodrębniono następujące obszary funkcjonalno-krajobrazowe:

1) **Obszar mieszkaniowo-gospodarczy** – obejmujący tereny w obrębie istniejących miejscowości: Trąbin, Ostrowite, Brzuze, Ugoszcz, predystynowany do wielofunkcyjnego rozwoju wsi, w szczególności zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, uzupełniony o tereny sportowo-rekreacyjne i tereny zieleni urządzonej;
2) **Obszar mieszkaniowo-rekreacyjny -** obejmujący tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w obrębach: Gulbiny, Somsiory, Żałe, Ugoszcz, Ostrowite, predystynowany do rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz turystycznego i rekreacyjnego;
3) **Obszar mieszkaniowo-rolniczy** – obejmujący tereny pozostałych miejscowości, posiadających typowo rolniczy charakter, predystynowany do rozwoju zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, lokalnie do rozwoju turystycznego (agroturystyki) i rekreacyjnego;
4) **Obszar rolniczy** – obejmujący tereny przeznaczone na cele produkcji rolniczej wraz z rozproszoną zabudową zagrodową oraz zabudową związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, lokalnie do rozwoju turystycznego (agroturystyki) i rekreacyjnego;
5) **Obszar biocenotyczno-rekreacyjny** – obejmujący doliny rzek i jezior oraz tereny leśne i zadrzewione, niedostępny do zainwestowania, pełniący funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych, ważnych dla zachowania równowagi ekologicznej i cyrkulacji powietrza, predystynowany do rozwoju turystyki pieszej, rowerowej i konnej.

Przy delimitacji stref planistycznych kierowano się przeprowadzonymi analizami przestrzennymi, sankcjonując w pierwszej kolejności istniejące zagospodarowanie terenu oraz uwarunkowania przyrodnicze. Następnie przeanalizowano możliwość uzupełnienia bądź rozszerzenia istniejącego zainwestowania w szczególności w obrębie obszarów mieszkaniowo-gospodarczych, mieszkaniowo-rekreacyjnych i mieszkaniowo-rolniczych.

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) gospodarcze (SP);
6) produkcji rolniczej (SR);
7) infrastrukturalne (SI);
8) zieleni i rekreacji (SN);
9) cmentarzy (SC);

10) otwarte (SO);

11) komunikacyjne (SK).

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

Bilans terenów wyznaczonych w planie ogólnym gminy Brzuze przedstawiono w Tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Bilans terenów w planie ogólnym gminy Brzuze

Lp.	Strefa	Powierzchnia [ha]
1	SW	9,9763
2	SJ	141,6086
3	SZ	191,7393
4	SU	48,4203
5	SH	0,0000
6	SP	5,9950
7	SR	295,0365
8	SI	128,4218
9	SN	155,7913
10	SC	4,4478
11	SG	0,0000
12	SO	7631,2879
13	SK	23,6877
	SUMA	**8 636,4125**

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.

W planie ogólnym usankcjonowano istniejącą zabudowę zawierającą zabudowę mieszkaniową poprzez utworzenie odpowiednio stref SW, SJ i SZ.

Strefy wielofunkcyjne z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wyznaczono przy uwzględnieniu granic ewidencyjnych działek lub granic użytków gruntowych oraz faktycznego sposobu użytkowania terenu.

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 gospodarcze (SP) 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, 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.

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 planistycznych w ramach wyodrębnionych obszarów funkcjonalno-krajobrazowych, to jest: obszarów mieszkaniowo-gospodarczych, obszarów mieszkaniowo-rekreacyjnych, obszarów mieszkaniowo-rolniczych, obszarów rolniczych i obszarów biocenotycznych.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono w 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 stref SJ, SZ, SU, SP, SN, SC udział powierzchni biologicznie czynnej zróżnicowano w zależności od położenia w ramach wyodrębnionych obszarów funkcjonalno-krajobrazowych oraz w zależności od stopnia zainwestowania, ustalając: przedział wartości od 30 % do 60 % dla stref SJ, przedział wartości od 30 % do 50 % dla stref SZ, przedział wartości od 30 % do 60 % dla stref SU, przedział wartości od 20 % do 30 % dla stref SP, przedział wartości od 50 % do 80 % dla stref SN, przedział wartości od 30 % do 50 % dla stref SC.

Gminny katalog stref planistycznych przedstawiono w Załączniku nr 4.

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 całej gminy mogą korzystać z terenów naturalnych (lasów, wód, terenów zielonych) o powierzchni stanowiącej ok. 19 % powierzchni gminy. Strukturę użytkowania gruntów w gminie Brzuze przedstawiono w Tabeli nr 5.

Tabela nr 5. Struktura użytkowania gruntów w gminie Brzuze

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 6.

Tabela nr 6. Wykaz uwarunkowań oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym

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 września 2026 r.	

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. Utworzono nowe tereny mieszkaniowe dla 1211 osób przy czym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono na 943 osoby.
	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), - użytek ekologiczny „Ptasi Wyspy w Mościskach”.	W planie ogólnym uwzględniono występowanie obszaru chronionego krajobrazu oraz użytku ekologicznego poprzez wyznaczenie stref otwartych, dla których określono wyłącznie profil funkcjonalny podstawowy. Na obszarze obszaru chronionego krajobrazu 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 najwyższych napięć 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*	
	Formy ochrony przyrody na terenie gminy Brzuze: - 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 w Gminie Brzuze utworzony na mocy uchwały Nr XLIII/249/2022 Rady Gminy Brzuze z dnia 30 listopada 2022 r., - obszar chronionego krajobrazu Drumliny Zbójeńskie ustanowiony na mocy uchwały Nr XX/92/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej we Włocławku z dnia 15 czerwca 1983 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej Nr 3, poz. 22),	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. Pomniki przyrody znalazły się w granicach stref otwartych oraz stref zieleni i rekreacji.

	- brak innych form ochrony przyrody: parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów Natura 2000, stanowisk dokumentacyjnych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.	
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*	
	Na terenie gminy Brzuze brak jest obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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*	
	Na terenie gminy Brzuze Gmina Brzuze występują obszary zmeliorowane leżące w granicach administrowanych przez Zarząd Zlewni w Toruniu.	Ustalenia planu ogólnego nie kolidują z istniejącą infrastrukturą oraz pozostają bez wpływu na możliwość działań inwestycyjnych w zakresie urządzeń melioracji wodnych.
6.	**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*	
	Na obszarze gminy Brzuze występują: - tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi (16 lokalizacji): 2 lokalizacje w Gulbinach, Trąbin, Trąbin Rumunki, Mościska - Ostrowite, 2 lokalizacje w Mościskach, 8 lokalizacji w Żałem, Łączonek, - tereny, na których występują ruchy masowe ziemi: (5 osuwisk): osuwisko nieaktywne na zachodnim zboczu jeziora Dłuskiego, w rejonie miejscowości Łączonek, osuwisko na stromym stoku w miejscowości Żałe, osuwisko okresowo aktywne w rejonie miejscowości Przyrowa, osuwisko nieaktywne na południowym zboczu jeziora Parowskiego, w miejscowości Radzynek, osuwisko nieaktywne położone na zachodnim zboczu rzeki Ruziec w okolicach miejscowości Somsiory.	W planie ogólnym uwzględniono tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz osuwiska poprzez wyznaczenie w miejscach ich występowania stref otwartych oraz stref zieleni i rekreacji.
7.	**Znajdujące się na obszarze gminy strefy ochronne ujęć wody** *Źródło danych: pisma Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku oraz Wojewody Kujawsko-Pomorskiego*	
	W granicach gminy Brzuze występują 3 ujęcia wody zlokalizowane w Trąbinie Wsi, Ugoszczu oraz Ostrowitem, bazujące na studniach głębinowych czwartorzędowych. Ujęcie wody w Trąbinie Wsi posiadają wyznaczoną strefę ochrony bezpośredniej źródeł i ujęć wody.	W planie ogólnym uwzględniono strefy ochronne poprzez wyznaczenie strefy infrastrukturalnej dla ujęcia w Trąbinie Wsi oraz stref usługowych w Ugoszczu i Ostrowitem.

<table>
<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>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></td><td>Na terenie gminy Brzuze znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków. Są to (stan na 31 marca 2025 r. wg opracowania Narodowego Instytutu Dziedzictwa):
- Gulbiny: park dworski, 1 poł. XIX, nr rej.: A-24 z 31.05.2000,
- Ostrowite: park przy zarządzie cukrowni, ok. 1900, nr rej.: A/1326 z 20.01.1992,
- Ostrowite: kolejka wąskotorowa cukrownia „Ostrowite” - Brodnica, XIX/XX, odcinek od „trójkąta” w m. Dobre do mostu na rz. Drwęcy w m. Szabda gm. Brodnica, dec.→ Brodnica, kolejka wąskotorowa Brodnica-Ostrowite,
- Studzianka: kaplica pw. Matki Boskiej Studziennej, drewn., 1704, nr rej.: 14/263/A z 17.02.1981,
- Ugoszcz: zespół pałacowy, nr rej.: A/1502 z 17.09.1985,
- Żałe: kościół par. pw. św. Anny, 1930-1937, nr rej.: A/116/1-3 z 3.12.2003, cmentarz przykościelny, nr rej.: jw., ogrodzenie, mur.-metal., nr rej.: jw.
Na terenie gminy występują zabytki architektury i budownictwa, a także obiekty o istotnych, lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w Krajowej Ewidencji Zabytków udostępnionej przez Narodowy Instytut</td><td>W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które uwzględniają istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów.</td></tr>
</table>

	Dziedzictwa oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków udostępnionej przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W granicach gminy znajduje się 214 stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków. Cztery z nich zostały wpisane do rejestru zabytków: - grodzisko pierścieniowate wczesnośredniowieczne Somsiory, st. 1, AZP 40-50/3, nr rej. 121/C z 24.11.1969 r., - grodzisko wczesnośredniowieczne Żałe, st. 1, AZP 40-50/2, nr rej. 9 z 15.09.1965 r., - grodzisko stożkowate późnośredniowieczne Kleszczyn-Stary, st. 1, AZP 39-50/48, nr rej. 120/C z 24.11.1969 r., - grodzisko średniowieczne Mościska, st. 1, AZP 39-50/61, nr rej. 39/A z 20.10.1948 r.	
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** *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*	
	Na terenie gminy Brzuze wyodrębniono: - 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 usługowych na obszarach ze świetlicami wiejskimi oraz utworzenie stref zieleni i rekreacji 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. 1 719 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: UG 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*	
	Infrastruktura społeczna	
	Istniejące placówki oświatowe: - Zespół Szkolno-Przedszkolny w Ostrowitem, - Szkoła Podstawowa w Radzynku, - Szkoła Podstawowa w Trąbinie, - Szkoła Podstawowa w Ugoszczu.	W planie ogólnym wyznaczono strefy usługowe (SU) w granicach nieruchomości, na których zlokalizowane są obiekty oświatowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci boisk, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, terenów zieleni. Ponadto możliwość realizacji przyszłych terenów usługowych, jeśli zajdzie taka potrzeba, istnieje w ramach stref SJ, SN, dla których w profilu podstawowym i dodatkowym przewidziano teren usług.
	Istniejące obiekty kultury: - Gminna Biblioteka Publiczna w Ostrowitem, - działalność kulturalna podejmowana w ramach remiz OSP w Dobrem, Giżynku, Gulbinach, Okoninie, Ostrowitem, Trąbinie, Żałem, - działalność kulturalna podejmowana w ramach kół gospodyń wiejskich, - działalność kulturalna podejmowana w ramach świetlic wiejskich w Żałem, Brzuze, Przyrowie, Ugoszczu, Trąbinie Rumunkach, Dobrem, Łączonku.	W planie ogólnym dla obiektów prowadzących działalność kulturalną wyznaczono strefy usługowe (SU).
	Istniejąca opieka zdrowotna: - Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Ostrowitem, - Punkt Apteczny w Ostrowitem.	W planie ogólnym ośrodek zdrowia znalazł się w granicach strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), która w profilu podstawowym przewiduje teren usług, a punkt apteczny w granicach strefy usługowej (SU).
	Istniejące obiekty administracji publicznej: - Urząd Gminy Brzuze, - Dom Pomocy Społecznej "KOMBATANT" w Ugoszczu.	W planie ogólnym obiekty administracji publicznej znalazły się w granicach stref usługowych (SU).

	Istniejące obiekty sportowe: - boiska przy szkołach podstawowych, - place zabaw.	W planie ogólnym obiekty sportowe znalazły się w granicach stref usługowych (SU) oraz stref zieleni i rekreacji (SN).
	Przestrzenie publiczne w gminie Brzuze, rozumiane jako miejsca spotkań, sportu i rekreacji, służące kontaktom społecznym, codziennej aktywności i zaspokajaniu potrzeb mieszkańców występują jako przestrzenie zintegrowane z budynkami o funkcji oświatowej (szkoły, biblioteka), sakralnej oraz przy obiektach OSP i świetlicach wiejskich. Istnieją również przestrzenie o charakterze naturalnym w postaci ciągów spacerowych wzdłuż jezior oraz w granicach kompleksów leśnych.	W planie ogólnym przestrzenie publiczne znalazły się w granicach stref usługowych (SU), stref zieleni i rekreacji (SN) oraz stref otwartych (SO).
	Infrastruktura transportowa	
	Istniejące drogi wojewódzkie nr 534 Grudziądz-Rypin, nr 556 Ostrowite-Zbójno, istniejące drogi powiatowe, drogi gminne.	W planie ogólnym wyznaczono strefy SK w liniach rozgraniczających tereny dróg wojewódzkich oraz strefy SI dla dróg powiatowych oraz gminnych. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej oraz terenów komunikacji.
	Infrastruktura techniczna	
	Istniejące i projektowane na terenie gminy Brzuze ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń, w tym: - istniejąca przesyłowa linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Grudziądz Węgrowo-Płock, dla której obowiązują pasy technologiczne o szerokości do 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym, - napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN-110kV, - pozostałe sieci elektroenergetyczne, - sieci gazowe.	Plan ogólny uwzględnia uzbrojenie z zakresu wszystkich sieci infrastruktury technicznej. Każda strefa planistyczna zawiera w profilu funkcjonalnym podstawowym teren infrastruktury technicznej. Na trasie przebiegu linii przesyłowej wyznaczono strefy otwarte (SO).
	Istniejące i projektowane na terenie gminy Brzuze urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, w tym: - 3 ujęcia wody zlokalizowane w Trąbinie, Ugoszczu oraz Ostrowitem, bazujące na studniach głębinowych czwartorzędowych, - sieci wodociągowe.	Dla działek, na których zlokalizowane są ujęcia wody w planie ogólnym wyznaczono strefę infrastrukturalną - dla ujęcia w Trąbinie oraz stref usługowych w Ugoszczu i Ostrowitem. Plan ogólny uwzględnia uzbrojenie z zakresu wszystkich sieci infrastruktury technicznej. Każda strefa planistyczna zawiera w profilu funkcjonalnym podstawowym teren infrastruktury technicznej.

	Istniejące i projektowane na terenie gminy Brzuze urządzenia służące do gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków: - oczyszczalnia ścieków w Ugoszczu, obejmująca teren części wsi: Ugoszcz, Brzuze i Ostrowite, - oczyszczalnia ścieków w Ostrowitem, obsługiwana przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Ostrowitem Golubskim, obejmująca część wsi Ostrowite (Osada).	Dla terenu w Ugoszczu, na którym zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków, w planie ogólnym wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI). Dla terenu w Ostrowitem w planie ogólnym wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), która w profilu podstawowym zawiera teren infrastruktury technicznej.
	Istniejące i projektowane na terenie gminy Brzuze urządzenia służące do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania - punkt selektywnej zbiorki odpadów komunalnych (PSZOK) na terenie po byłym kółku rolniczym w miejscowości Ostrowite.	Dla terenu, na którym zlokalizowany jest PSZOK, w planie ogólnym wyznaczono strefę usługową (SU).
	Istniejące na terenie gminy Brzuze 3 stacje bazowe telefonii komórkowej w Ostrowitem, Ugoszczu i Kleszczynie.	W planie ogólnym stacje bazowe telefonii komórkowej znalazły się w granicach stref: usługowej (SU) oraz infrastrukturalnej (SI), przy czym każda strefa planistyczna zawiera w profilu funkcjonalnym podstawowym teren infrastruktury technicznej.
	Istniejące i projektowane na terenie gminy Brzuze odnawialne źródła energii: - biogazownie istniejące: brak, - elektrownie wiatrowe: 4 lokalizacje, - elektrownie słoneczne: brak.	W planie ogólnym dopuszczono realizację odnawialnych źródeł energii w postaci: - biogazowni: w ramach części stref SO, - elektrowni wiatrowych: w ramach 4 stref SO – jako usankcjonowanie istniejących turbin, - elektrowni słonecznych: w ramach części stref SO, w ramach części stref SR, w ramach części stref SU.
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), - 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.	W planie ogólnym uwzględniono rekomendacje z zakresu lokalnego, to jest: - 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 otwarte (SO) lub strefy zieleni i rekreacji (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 planie ogólnym strefy inwestycyjne na bazie istniejącego zagospodarowania, rozszerzone w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy. W granicach stref rolniczych utrzymano przeznaczenie rolnicze, istniejącą zabudowę zagrodową oraz dopuszczono częściowo 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, obszar uzupełnienia zabudowy
2) Załącznik nr 2 – uwarunkowania rozwoju przestrzennego
3) Załącznik nr 3 – strefy planistyczne na tle uwarunkowań przestrzennych
4) Załącznik nr 4 – gminny katalog stref planistycznych