

# PLAN OGÓLNY



Gminy Brześć Kujawski

Uzasadnienie

Włocławek, marzec 2026 r.

## Spis treści

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym .....	5
1.1. Obliczenia dla określenia potrzeby wyznaczania stref umożliwiających zabudowę o funkcji mieszkaniowej .....	6
1.1.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową .....	6
1.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych .....	8
1.1.2.1. Obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej .....	8
1.1.2.2. Obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy .....	13
1.1.3. Wnioski .....	14
1.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w granicach określonych w planie ogólnym .....	15
1.3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS) w granicach określonych w planie ogólnym .....	16
1.4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym .....	17
1.5. Profile funkcjonalne stref planistycznych .....	18
1.6. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych .....	23
1.7. PODSUMOWANIE .....	26
2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy .....	27
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju lokalnego lub strategii rozwoju ponadlokalnego .....	27
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa .....	27
2.3. Ustalenia strategii rozwoju województwa .....	28
2.4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	29
2.5. Występujące w obszarze gminy obszary i obiekty istotne dla kształtowania stref planistycznych .....	29
2.5.1. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....	29
2.5.2. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału .....	31
2.5.3. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....	33
2.5.4. obszary gruntów zmeliorowanych .....	33
2.5.5. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .....	34
2.5.6. strefy ochronne ujęć wody .....	36
2.5.7. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....	36
2.5.8. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....	37
2.5.9. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....	38
2.5.10. zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej .....	41
2.5.11. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....	43
2.5.12. tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	43
2.5.13. obszary ograniczonego użytkowania .....	43
2.5.14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	44
2.5.15. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	44
2.5.16. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	44
2.5.17. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne .....	45
2.5.18. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	47
2.5.19. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	47

2.6. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	48
2.6.1. Infrastruktura społeczna .....	48
2.6.2. Infrastruktura wodo-kanalizacyjna .....	50
2.6.3. Infrastruktura kolejowa.....	51
2.6.4. Infrastruktura drogowa.....	51
2.6.5. Sieci elektroenergetyczne.....	55
2.6.6. Gazociągi przesyłowe .....	55
2.6.7. Odnawialne źródła energii .....	56
2.7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska .....	58
Załącznik.....	59
Strefy planistyczne na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta i gminy Brześć Kujawski.....	59

**Uzasadnienie Planu ogólnego gminy Brześć Kujawski sporządzone zostało na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej upzp) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów – Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 (dalej rozporządzenie w sprawie POG) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającego wyżej wymienione rozporządzenie – Dz.U. 2024 r. poz. 1775.**

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

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

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

Do opracowania przedmiotowego planu przystąpiono na podstawie uchwały nr LXIV/619/2024 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Brześć Kujawski.

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne odzwierciedlają politykę rozwoju gminy określoną w Strategii rozwoju gminy, obowiązującym dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także zachodzące zmiany uwarunkowań tego rozwoju.

Gmina Brześć Kujawski należy do nielicznych gmin w kujawsko-pomorskim oraz w powiecie włocławskim, w których w perspektywie najbliższych dwudziestu lat, zgodnie z prognozą demograficzną sporządzoną przez GUS, liczba ludności nie tylko nie spadnie, a zaznaczy delikatny wzrost. W kolejnych latach, do roku 2060, prognozowany jest spadek liczby ludności, jednak niewielki, nie przekraczający 6,5% w stosunku do obecnej liczby mieszkańców. Prognozy te mogą jednak nie odzwierciedlać uwarunkowań, które mogą wpłynąć na zatrzymanie lub odwrócenie tych zmian. Gmina posiada szereg potencjałów, z których część już się rozwinęła i ma szansę dalszego rozwoju. Należą do nich w szczególności:

- uzdrowisko Wieniec-Zdrój, generujące duży ruch kuracjuszy ale także osób mieszkających w pobliżu (w tym we Włocławku) korzystających z usług oferowanych w uzdrowisku ale również jako miejsca relaksu, odpoczynku i rekreacji. Zapotrzebowanie na świadczenie usług z zakresu zdrowia, wypoczynkowo-rehabilitacyjnych, będzie wzrastać wraz ze starzeniem się społeczeństwa, co stwarza możliwość dalszego rozwoju uzdrowiska, a wraz z nim wzrost liczby miejsc pracy,
- Brzeska Strefa Gospodarcza zlokalizowana w sąsiedztwie węzła autostradowego Włocławek Zachód – sukcesywnie wypełniająca się inwestycjami o różnym charakterze – usługowymi, magazynowymi, produkcyjnymi, przyciągająca znaczących inwestorów. Zlokalizowane tu firmy generują zapotrzebowanie na pracowników, mieszkania, szeroki katalog usług. Planowana realizacja drogi ekspresowej S10 z Warszawy do Szczecina, która włączy się w węzle Włocławek Północ w autostradę A1 stworzy możliwości rozwoju podobnej strefy gospodarczej w rejonie miejscowości Brzeziny i wyzwoli kolejne potrzeby w wymienionym wyżej zakresie,
- szansę na rozwój nowych terenów pod różnego rodzaju usługi, w tym handel wielkopowierzchniowy, stworzy obwodnica planowana w ciągu drogi krajowej nr 62. Spowoduje ona wzrost zapotrzebowania w mniejszej skali ale w podobnym zakresie jak Brzeska Strefa Gospodarcza. Zlokalizowanie dużych przestrzeni usługowych przy granicy miasta może wpłynąć także na przemiany w strukturze miasta, zwłaszcza w jego centrum, gdzie obecnie skoncentrowały się takie obiekty
- tereny atrakcyjne do zamieszkania – część terenów gminy, zwłaszcza miejscowości Wieniec, Wieniec Zalesie, Machnaczy, Marianki jest bardzo łatwo dostępna z miasta Włocławek. Dojazd samochodem do centrum miasta zajmuje 10 do 20 minut. Jednocześnie są to tereny niezwykle atrakcyjnie położone,

w sąsiedztwie rzeki Zgłowiączki, w otoczeniu lasów, posiadające niskie klasy bonitacyjne gruntów. Od wielu lat w miejscowościach tych rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, chętnie przenoszą się tu dotychczasowi mieszkańcy Włocławka.

- rolnictwo pozostanie niezwykle ważnym potencjałem gminy. Rezygnacja części rolników z prowadzenia gospodarstw rolnych spowoduje pewne przekształcenia struktur, co w zwartej zabudowie wiejskiej może przejawiać się w dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Czynniki te, obok innych uwarunkowań, opisanych w rozdziale 2, miały wpływ na wyznaczanie stref planistycznych w obszarze gminy. Rodzaje stref oraz szczegółowy sposób ich wyznaczania opisany jest w rozdziale 1.5.

Plan ogólny kontynuuje dotychczasowe ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tworzy warunki do realizacji inwestycji istotnych dla rozwoju gminy z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju, stanowi podstawę kształtowania ładu przestrzennego w gminie, a także przedstawia ofertę terenów możliwych do zainwestowania na określone cele.

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

### 1.1.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

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

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

gdzie:

*ZAP* - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

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

**Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (*P<sub>20</sub>*)** oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

---

<sup>3</sup> rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758)

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

gdzie:

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

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

Najnowsze, dostępne w chwili przystąpienia do sporządzania przedmiotowego projektu planu ogólnego dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną pochodzą z roku 2024 (stan na dzień 31.12.2024 r.) w związku z tym do obliczeń we wzorach [1], [2] i [3] wykorzystano dane udostępnione przez statystykę publiczną na dzień 31.12.2024 r. (zgodnie z § 3 ust. 4 rozporządzenia w sprawie PO).

Tabela 1 Dane przyjęte do analiz

Rodzaj danych	Opis	Wartość	Uwagi
$Lmk$	Liczba mieszkańców gminy	11 013	
$M_{20}$	prognozowana liczba mieszkańców gminy	11 097	
$P_0$	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	31,3	
$P_{-10}$	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	24,7	
$P_{-20}$	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	21,0	
$P_{20}$	prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	45 wg wzoru [2] 42 wg wzoru [3]	Jeśli $P_{20} < 40 \text{ m}^2$ to przyjmuje się 40
$PUM_0$	łącznie powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie	344 554	

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

Obliczone na podstawie powyższych wzorów i danych  
zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi **3 910 osób**

1.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych

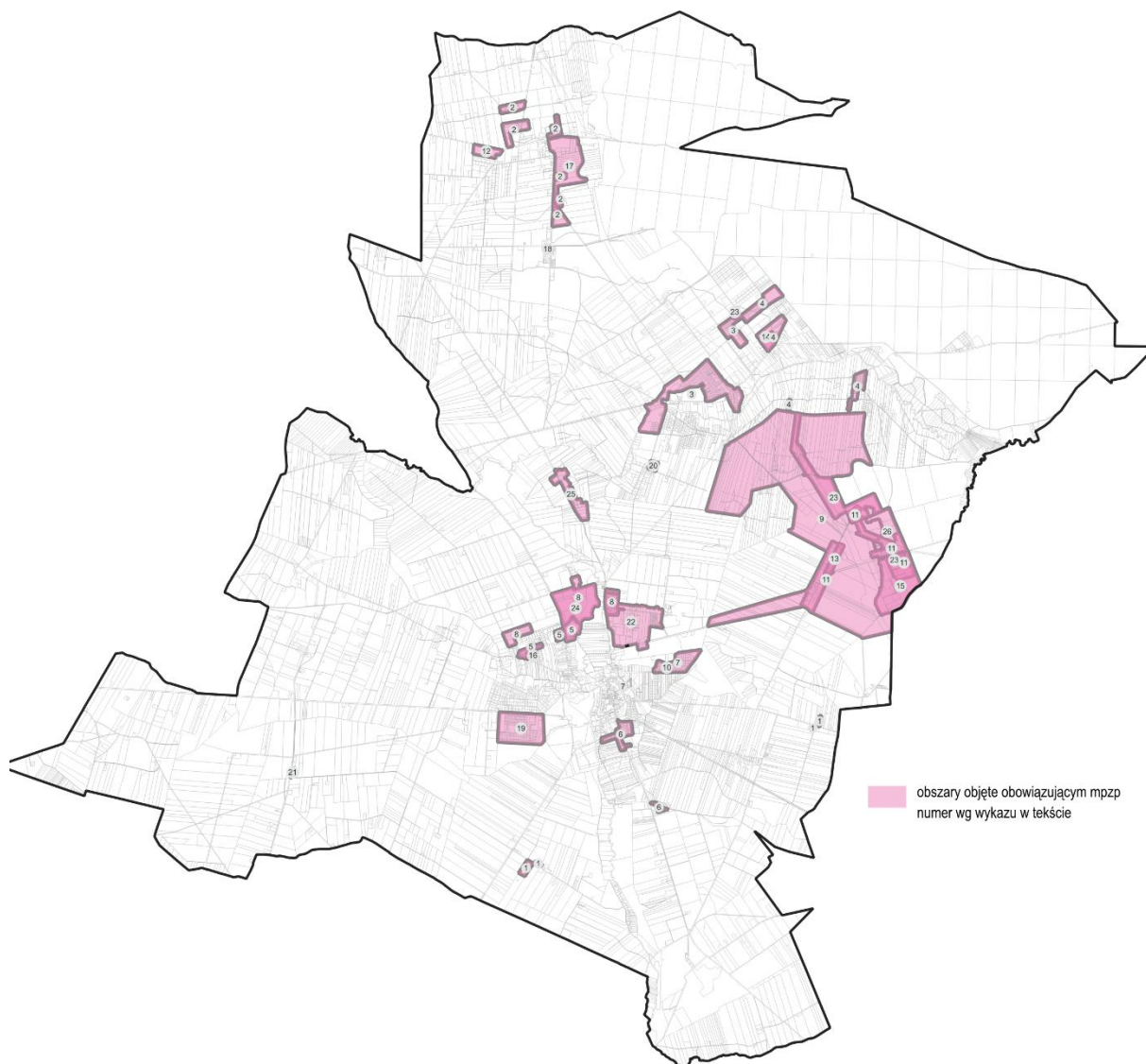
1.1.2.1. *Obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej*

W gminie Brześć Kujawski obowiązuje 26 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Guźlin i Rzadka Wola Parcele w Gminie Brześć Kujawski – Uchwała Nr VIII/49/03 Rady Miejskiej Brześcia Kujawskiego z dnia 28 sierpnia 2003 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Brzezie i Witoldowo w Gminie Brześć Kujawski – Uchwała Nr VIII/50/03 Rady Miejskiej Brześcia Kujawskiego z dnia 28 sierpnia 2003 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Wieniec, Gmina Brześć Kujawski – Uchwała Nr VIII/51/03 Rady Miejskiej Brześcia Kujawskiego z dnia 28 sierpnia 2003 r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Machnacz i Wieniec Zalesie w Gminie Brześć Kuj. – Uchwała Nr VIII/52/03 Rady Miejskiej Brześcia Kujawskiego z dnia 28 sierpnia 2003 r.
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Miasto Brześć Kujawski nr 1, przy ul. Mickiewicza i ul. Traugutta – Uchwała Nr VIII/54/03 Rady Miejskiej Brześcia Kujawskiego z dnia 28 sierpnia 2003 r.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Miasto Brześć Kujawski nr 1, przy ul. I Armii Wojska Polskiego, ul. Rybaki i ul. Krakowskiej – Uchwała Nr VIII/55/03 Rady Miejskiej Brześcia Kujawskiego z dnia 28 sierpnia 2003 r.
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Miasto Brześć Kujawski nr 2, przy ul. H. Sawickiej – Uchwała Nr VIII/56/03 Rady Miejskiej Brześcia Kujawskiego z dnia 28 sierpnia 2003 r.
8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Falborz Parcele, Stary Brześć w Gminie Brześć Kujawski oraz obręb Miasto Brześć Kujawski nr 1 – Uchwała Nr XXVIII/179/05 Rady Miejskiej Brześcia Kujawskiego z dnia 19 sierpnia 2005 r.
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brześć Kujawski dla wyodrębnionych obszarów położonych w miejscowościach Pikutkowo, Stone, Machnacz - Uchwała Nr VI/39/11 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 23 maja 2011 r. – plan nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brześć Kujawski w zakresie obszaru położonego przy ul. H. Sawickiej w Brześciu Kujawskim – Uchwała Nr VIII/54/15 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 8 grudnia 2015 r.
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brześć Kujawski w zakresie obszarów położonych w miejscowości Pikutkowo - Uchwała Nr XVII/106/16 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 6 października 2016 r.

12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brześć Kujawski w zakresie obszaru położonego w miejscowości Brzezie - Uchwała Nr XX/138/17 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 16 lutego 2017 r. – plan nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brześć Kujawski dla obszaru położonego w miejscowości Pikutkowo przy drodze gminnej nr 190433C Uchwała Nr XXXIII/247/18 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 27 września 2018 r. – plan nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brześć Kujawski w zakresie obszaru położonego w obrębie miejscowości Wieniec - Zalesie Uchwała Nr VI/36/19 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 29 maja 2019 r.
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brześć Kujawski dla obszaru położonego w miejscowości Pikutkowo pomiędzy autostradą, drogą krajową i terenami gminy Włocławek Uchwała Nr XII/93/19 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 27 listopada 2019 r. – plan nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym miasto Brześć Kujawski 1, w rejonie ulic Konarskiego i Traugutta – Uchwała Nr XXX/244/2021 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 20 maja 2021 r.
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brześć Kujawski w zakresie obszaru położonego w miejscowości Brzezie Uchwała Nr XXX/245/2021 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 20 maja 2021 r.
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Aleksandrowo, gmina Brześć Kujawski - Uchwała Nr XXXI/265/2021 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 22 czerwca 2021 r. – plan nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym 0001 Miasto Brześć Kujawski 1, gm. Brześć Kujawski (osiedle Falborek) - Uchwała Nr XLI/359/2022 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 31 maja 2022 r.
20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym 0013 Kąty Kolonia, gm. Brześć Kujawski - Uchwała NR XLV/411/2022 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 26 października 2022 r.
21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym 0012 Kąkowa Wola Wieś (dz. nr ewid. 120/4), gm. Brześć Kujawski - Uchwała Nr XLIX/449/2023 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 14 lutego 2023 r. – plan nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej
22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Brześć Kujawski dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Stary Brześć Parcele - Uchwała Nr XLIX/450/2023 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 14 lutego 2023 r.
23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Wieniec, Wieniec Zalesie, Machnacz i Pikutkowo (solanka) Uchwała Nr LIII/492/2023 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 30 maja 2023 r.
24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym 0001 Miasto Brześć Kujawski 1 w rejonie ul. Przemysłowej i Mickiewicza - Uchwała Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim Nr XII/98/2025 z dnia 22 maja 2025 r. – plan nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej
25. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym 0025 Stary Brześć Kolonia, gm. Brześć Kujawski – Uchwała Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim Nr XIV/106/2025 z dnia 1 lipca 2025 r.
26. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy Autostradą A-1, drogą krajową nr 62 oraz drogą gminną, w obrębie ewidencyjnym Pikutkowo, gmina Brześć Kujawski –

Uchwała Miejskiej w Brześciu Kujawskim Nr XV/118/2025 z dnia 26 sierpnia 2025 r. – plan nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej



Rysunek 1 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego  
Opracowanie własne

Tabela 2 Zestawienie wolnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – ich chłonność oraz ustalone w planach parametry

Nr planu*	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia wolnego terenu brutto [ha]	Powierzchnia wolnego terenu netto [ha]	Wskaźniki ustalone w planie				liczba działek budowlanych
				Udział pow. zabudowy	Udział pow. biologicznie czynnej	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna powierzchnia działki budowlanej	
1	B1MN/U	0,5	0,5	x	x	x	1500	3
	B2MN/U	0,8	0,64				1500	4
	A-2MN/U	0,6	0,48	x	x	x	1500	4
2	A-1MN/U	4,5	3,6	x	x	10	1000	24

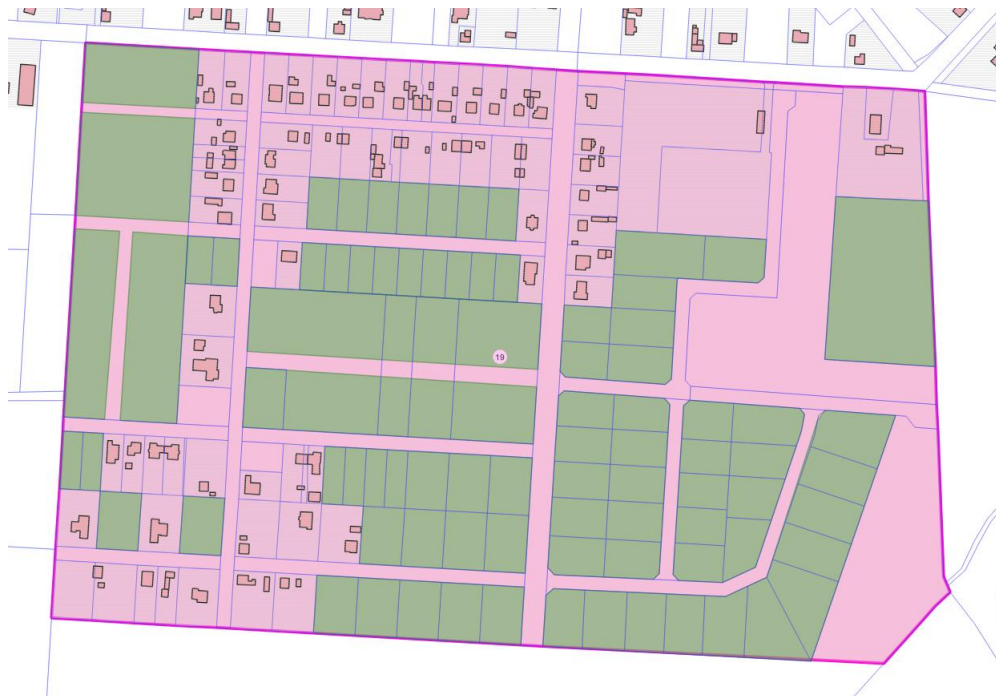
	A-2MN/U	1,6	1,2	x	x	10	1000	12
	B2-B4MN/U	2,8	2	x	x	10	1000	20
	C-1MN/MR/U	3	2,8	x	x	10	1000	18
	E1-MN/U	1,1	0,88	x	x	10	1000	8
	D1-MN/U	0,53	0,37	x	x	10	1000	3
	D2-MN/U	1,15	1,15	x	x	10	1000	6
3+23	A-1MN/U	3	2,1	50	x	12	800	22
	A-2 i A-2aMN/U	2,6	2,1	50	x	12	800	20
	A-4MN/U	0,4	0,4	50	x	12	800	2
	A-5UMN	1,17	0,47	50	x	12	x	4
	A-6MN/U	3,3	2,64	50	x	12	1000	20
	A-7MN/U	3,1	2,48	50	x	12	1000	24
	A-8MN/U	1,3	1,3	50	x	12	1000	13
	A-9MN/U	0,7	0,7	50	x	12	1000	7
	A-11UAC/MW	0,5	0,5	50	x	12	x	4
	A-12MN/U	1,4	1,4	50	x	12	1000	20
	A-13MN/U	1,5	1,2	50	x	12	1000	12
4+14	A1-MN/U	1,5	1,2	x	x	10	800	10
	A2-MN/U	0,4	0,4	x	x	10	800	4
	A3-MN/U	0,8	0,64	x	x	10	800	6
	B1-MN/U	0,6	0,48	x	x	10	800	4
	C-2MN/U	2,9	2,03	x	x	10	1500	18
	C-3MN/U	3	2,1	x	x	10	1500	16
	D-1MN/U	4	2,8	x	x	10	x	20
	D-2MN/U	5,9	4,13	x	x	10	x	28
5+16	B1MN/U	0,8	0,8	50	25	12	1200	6
6	A1MN/U	2,7	1,89	x	x	10	800	14
	B-1MN/U	3,3	2,31	x	x	10	800	25
	B-2MN/U	0,2	0,14	x	x	10	800	1
7+10	A1MN/U	3,7 <i>łącznie A1-A3</i>	2,96	x	x	10	800	9
	A2MN/U			x	x	10	800	3
	A3MN/U			x	x	10	800	15
	A4MN/U	2,8	2,24	x	x	10	800	20
8	C-1MN/U	1,4	0,98	x	x	x	750	7
9+11+13	18MN/U	2,4	1,2	40	50	10	1000	7
	19MN/U	1,1	0,55	40	50	10	1000	2

	20MN/U	3,3	1,65	40	50	10	1000	10
	C-1MN/U	-	-	40	50	10	1000	-
16	1MN	0,5	0,5	30	50	8	-	3
	1MN/U	0,3	0,24	30	50	9	-	3
17	1MN/U	2	1,2	30	50	10	1000	12
	2MN/U	0,9	0,54	30	50	10	1000	5
	4MN/U	3,2	1,92	30	50	10	1000	19
19	1MN/U	0,5	0,5	30	50	9	x	4
	3MN/U	0,9	0,72	30	50	9	x	8
	4MN/U	0,8	0,8	30	50	9	x	7
	5MN/U	1,2	1,2	30	50	9	x	7
	6MN/U	1,2	1,2	30	50	9	x	10
	7MN/U	0,6	0,6	30	50	9	x	8
	8MN/U	0,8	0,8	30	50	9	x	8
	9MN/U	1,4	1,4	30	50	9	x	14
	10MN/U	1,2	1,2	30	50	9	x	9
	11MN/U	0,5	0,5	30	50	9	x	3
	12MN/U	1,6	1,6	30	50	9	x	9
	14MN/U	0,9	0,9	30	50	9	x	5
	15MN/U	1,5	1,5	30	50	9	x	10
	16MN/U	1,3	1,3	30	50	9	x	9
17MN/U	2,3	2,3	30	50	9	x	11	
20	MN	1,1	1,1	30	50	9	x	10
22	1MN	1,3	0,78	30	50	9	x	6
	2MN	1,5	0,9	30	50	9	x	9
	3MN	5,1	4,08	30	50	9	x	40
	4MN	0,5	0,5	30	50	9	x	6
	5MN	0,7	0,7	30	50	9	x	10
	3MN/U	2,3	1,61	30	50	9	x	12
	4MN/U	1,3	1,04	30	50	9	x	7
	5MN/U	8,9	5,34	30	50	8	x	50
6MN/U	0,9	0,63	30	50	9	x	6	
25	1MN	1,45	1,015	40	50	9	x	10
	2MN	1,75	1,225	40	50	9	x	17
	3MN	2,6	1,82	40	50	9	x	26
	1MN/U	2	0,8	40	50	9	X	10
Łącznie		142,35	107,53					936

\* Zgodnie z wykazem powyżej

X – brak ustalenia w planie

Teren B-5MWU w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczonym nr 8 został pominięty - ze względu na zmianę zamiarów inwestycyjnych Gminy, ujęty został w planie ogólnym w strefę SN – zieleni i rekreacji strefę SO - otwartą.



Rysunek 2 Przykład analiz - tereny w obowiązujących planach miejscowych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na tle istniejącej zabudowy (mpzp nr 19 Osiedle Falborek)

Opracowanie własne

Szczegółowa analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazała, że pozostają w nich niezabudowane tereny, najczęściej podzielone już na działki budowlane. Łącznie w terenach tych istnieje już lub możliwe jest wydzielenie 936 działek budowlanych.

Biorąc pod uwagę, że przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w gminie Brześć Kujawski wynosi 2,7<sup>4</sup> (i ma tendencję spadkową), w obszarze tym może zamieszkać maksymalnie 2527 osób.

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

wynosi do 2527 osób

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

W oparciu o dane pochodzące z baz o których mowa w § 1ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (dalej rozporządzenie w sprawie OUZ) oraz ortofotomapy udostępnionej w geoportal.gov.pl przeanalizowano wygenerowane za pomocą wtyczki APP2 obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) - obszary ukształtowane,

<sup>4</sup> Wg danych GUS na dzień 31.12.2024 r.

skoncentrowanej zabudowy i wyodrębniono występujące w nich luki, które potencjalnie mogłyby zostać zabudowane. Brak jest legalnej definicji luki w zabudowie, w analizie za luki w istniejącej zabudowie uznano niezabudowane tereny - działki o kształcie i powierzchni umożliwiającej realizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej. W analizie pominięto tereny o niekorzystnych uwarunkowaniach dla rozwoju zabudowy, tereny już zagospodarowane różnymi formami, w tym m.in. zieleni urządzonej, place, parkingi itp. W obszarze wiejskim gminy za luki nie uznano terenów niezabudowanych o utrwalonym użytkowaniu rolniczym (pola uprawne), na które nie złożono wniosków o zmianę ich przeznaczenia na inne cele.

W obliczeniach chłonności przyjęto następujące założenia:

- uwzględniono luki w OUZ poza obszarami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego<sup>5</sup>
- luki mogą zostać wypełnione wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi w zabudowie zagrodowej. Jest to dominująca forma zabudowy w gminie, budynki w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej występują tu sporadycznie
- jeden budynek mieszkalny to jeden lokal mieszkalny
- przeciętna wielkość działki budowlanej wynosi nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>
- przeciętna liczbę osób na 1 lokal mieszkalny wynosi 2,7
- jeden budynek mieszkalny jednorodzinny to jeden lokal mieszkalny.

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

W OUZ nie znalazły się wolne tereny, które mogłyby być przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Powierzchnia luk w OUZ wynosi – 27,3 ha

Luki obejmują działki budowlane lub ich części ale również tereny, które będą przeznaczone na inne cele, m.in. zieleni, usługi, komunikacja. Przyjęto, że działki mieć będą powierzchnię 1000 m<sup>2</sup>, a tereny na których nie powstanie zabudowa o funkcji mieszkaniowej stanowić będą 30% powierzchni luk.

Obliczona chłonność luk w OUZ wynosi 516 osób.

### 1.1.3. Wnioski

Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Brześć Kujawski wynosi 3 910 osób.

Strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej można wyznaczyć dla pokrycia od 70% do 130% wartości zapotrzebowania (zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

---

<sup>5</sup> Obliczenia chłonności niezabudowanych terenów przeznaczonych na cel mieszkaniowe w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego we wcześniejszym podrozdziale

Zapotrzebowanie [osoby]	Chłonność luk w mpzp i OUZ [osoby]			Różnica (rezerwa zapotrzebowania) [osoby]
	mpzp	luki	razem	
2 737 (70%)	2 527	516	3 043	- 306
<b>3 910 (100%)</b>				867
5 083 (130%)				2 040

Powyższe zestawienie wskazuje, że jest możliwe wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową poza granicami obowiązujących planów miejscowych oraz wykształconymi już obszarami zwartej zabudowy (OUZ). Tym samym możliwe jest wyznaczenie stref planistycznych SW – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, SJ – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz SZ – wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, w których łączna chłonność nie może przekroczyć 2 040 osób.

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

Gmina Brześć Kujawski posiada miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej), jednak chłonność niezabudowanych terenów w tych planach jest znacznie mniejsza niż zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie. Ponadto, część tych terenów od wielu lat pozostaje niezabudowana, a zainteresowanie inwestorów lokalizacją zabudowy mieszkaniowej widoczne jest w zupełnie innych miejscach. Nowa zabudowa opiera się tu na wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy. Wyróżniają się pod tym względem sąsiadujące ze sobą obręby: Wieniec, Wieniec Zalesie, Machnacz i Kąty Kolonia, w których wykształciły się nowe osiedla mieszkaniowe. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy pozwoli zrealizować zabudowę mieszkaniową na podzielonych już na działki budowlane terenach stanowiących w znacznej części luki w OUZ w nawiązaniu do istniejącej już zabudowy, bez konieczności sporządzania planu miejscowego.

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

Dlatego też zdecydowano o wyznaczeniu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony został w oparciu o dane i zasady wskazane w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.<sup>6</sup> Do wyznaczenia OUZ wykorzystano narzędzie udostępniane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii - wtyczkę APP2.

Do analizy przyjęto budynki pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków EGiB oraz włączono nieujawnione w tej bazie budynki z bazy BDOT500<sup>7</sup>, zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia w sprawie OUZ.

Podstawę wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy stanowiły budynki o kodach według Klasyfikacji Środków Trwałych<sup>8</sup> wymienionych w § 1 ust. 2 rozporządzenia w sprawie OUZ:

<sup>6</sup> Dz.U.2024.729

<sup>7</sup> Dane pozyskane z PODGiK w dniu 20.11.2025 r. licencja nr GEO.6642.5125.2025\_0418\_P

<sup>8</sup> lub ich odpowiedników w przypadku zastosowania w bazie danych innych kodów oznaczających funkcję budynku, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków Dz. U. z 2024 r. poz. 219

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

położone na obszarze gminy Brześć Kujawski oraz w gminach z nią sąsiadujących.

Obszar wyznaczony w sposób o którym mowa w § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia w sprawie OUZ (Pu) ma łączną powierzchnię: 4806241,94 m<sup>2</sup>.

Obszar, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia w sprawie OUZ (Pb) ma powierzchnię 11857472,32 m<sup>2</sup>.

Dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi

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

$$Pp = 176,28 \text{ ha}$$

Uwzględniając lokalne uwarunkowania, w szczególności obszary szczególnego zagrożenia powodzią, konieczność zachowania dotychczasowych terenów otwartych (m.in. planty w mieście Brześć Kujawski, tereny upraw rolnych – strefy SO), pomniejszono obszar wyznaczony w opisany wyżej sposób. Łącznie obszar uzupełnienia zabudowy pomniejszono o ok. 22 ha.

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

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

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

W mieście Brześć Kujawski wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS), spełniający przesłanki wynikające z definicji takiego obszaru zawartej w art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obszar wyznaczono w granicach Dzielnicy Starego Miasta wpisanej do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego Nr A/1559 z 30.09.1957 r.

Wprowadzenie tu nowej zabudowy, a także rozbudowa istniejących budynków przy określonym dla stref SW, SJ i SU minimalnym wskaźniku udziału powierzchni biologicznie czynnej 30% (zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie planu ogólnego<sup>9</sup>) będzie w wielu przypadkach niemożliwe.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej umożliwi zastosowanie tu przepisów w zakresie zmniejszenia wymogów dotyczących lokalizowania budynków (m.in. przesłaniania, czasu nasłonecznienia) oraz, na etapie sporządzania planu miejscowego, zmniejszenie do 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Ograniczanie ustalonych w planie ogólnym wskaźników powinno być stosowane z uwzględnieniem ochrony wartości kulturowych obszaru, w szczególności w przypadku lokalizacji nowej zabudowy uzupełniającej strukturę tego obszaru.



Rysunek 3 Miasto Brześć Kujawski, Dzielnica Starego Miasta - obszar zabudowy śródmiejskiej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa przekazanych na potrzeby sporządzania projektu planu ogólnego

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

Podstawą określenia parametrów składających się na gminne standardy urbanistyczne była inwentaryzacja urbanistyczna, analiza parametrów istniejącej zabudowy, analizy dostępnych danych (m.in. numerycznego modelu terenu, numerycznego modelu pokrycia terenu i chmury punktów pochodzących ze skaningu laserowego) oraz występowania obszarów lub obiektów dla których wielkość określanych parametrów ma szczególne znaczenie

<sup>9</sup> rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758) i rozporządzenie zmieniające z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024 r. poz. 1775)

(np. objętych formami ochrony zabytków). Pozwoliło to na oszacowanie pożądaných parametrów określanych obowiązkowo w poszczególnych strefach planistycznych. Określając wartości wskaźników kierowano się również dotychczasową polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brześć Kujawski<sup>10</sup>.

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

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

Parametr maksymalnej wysokości zabudowy określano uwzględniając istniejącą już zabudowę występującą w sąsiedztwie oraz możliwość realizacji każdego rodzaju zabudowy dopuszczonego w danej strefie. Oznacza to np. że wysokość zabudowy w strefie produkcji rolniczej określona została w oparciu o możliwą wysokość nie tylko budynków ale również budowli, np. silosów.

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

Niektóre ustalone w planie ogólnym parametry (wysokość zabudowy i udział powierzchni zabudowy) nie będą badane podczas analizy zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z planem ogólnym<sup>11</sup>, będą miały natomiast szczególne znaczenie w terenach objętych OUZ. W obszarach uzupełnienia zabudowy OUZ zgodność ustaleń decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami planu ogólnego dotyczyć będzie również tych parametrów (nie będzie mógł być wyższy niż maksymalna wysokość zabudowy określona dla strefy).

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

## 1.5. Profile funkcjonalne stref planistycznych

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

Rodzaj strefy	Charakterystyka, uzasadnienie
SW	Strefy takie zostały wyznaczone w granicach obszarów, w których występuje już zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tj. w mieście

<sup>10</sup> Przyjęte uchwałą nr XXX/188/09 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 24 września 2009 r.

<sup>11</sup> zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zmianie wprowadzonej ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. (Dz. U. 2025.1668) zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dniem 9 grudnia 2025 r.

<p>– strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną</p>	<p>Brześć Kujawski oraz w miejscowościach: Brzezcie, Aleksandrowo, Wieniec, Wieniec Zalesie, Falborz Parcele, Miechowice Parcele, Kuczyna, Jądrówice, Kąkowa Wola Wieś, Rządka Wola Parcele, Sokołowo Parcele i Pikutkowo.</p> <p>Strefy te są już zagospodarowane, nie przewiduje się zwiększenia ich chłonności.</p> <p>Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dla nowej zabudowy wielorodzinnej wyznaczona została w mieście Brześć Kujawski w rejonie ulic Królewskiej, Nowej i Polnej, gdzie przewidziana jest kontynuacja osiedla z zabudową wielorodzinną jednak o nieco innych parametrach niż zrealizowane bloki przy ul. Nowej. Założono realizację budynków do trzech kondygnacji nadziemnych w dość luźnej zabudowie, bogatej w tereny zieleni i urządzeń służących codziennej rekreacji i wypoczynkowi.</p> <p>W obszarze wiejskim gminy strefę SW dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczono w miejscowości Sokołowo Parcele, przy granicy z miastem Brześć Kujawski. W sąsiedztwie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewidziano tu realizację budownictwa komunalnego.</p> <p>Ze względu na niejednoznaczność funkcji, przemieszanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zwłaszcza w mieście Brześć Kujawski, we wszystkich strefach dodano profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także teren wód i teren zieleni naturalnej.</p>
<p>SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną</p>	<p>Strefy takie zostały wyznaczone w granicach obszarów, w których występuje już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zarówno w skoncentrowanej zabudowie miasta Brześć Kujawski jak i poszczególnych miejscowościach oraz w rozproszonej zabudowie w obszarze całej gminy. Strefy te są już w znacznym stopniu zagospodarowane.</p> <p>Wyznaczono strefy dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Objęły one obszary w mieście Brześć Kujawski:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pomiędzy ul. Królewską i Polną,</li> <li>- pomiędzy ulicami Mickiewicza, Konarskiego i Traugutta</li> <li>- na osiedlu Falborek</li> <li>- pomiędzy ulicą Krakowską i ul. Rybaki</li> </ul> <p>Stanowią one uzupełnienie i dopełnienie struktur przestrzennych miasta. Założono jednak realizację ekstensywnej zabudowy – działki o zalecanej powierzchni nie mniejszej niż 1200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Strefy pod rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej wyznaczono również na wiejskim obszarze gminy, w obszarach, w których widoczne jest zainteresowanie realizacją tego typu zabudowy z preferencją dla obszarów dobrze skomunikowanych, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, stanowiących uzupełnienie lub kontynuację istniejącej i kształtującej się nowej zabudowy, a także obszary dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (Brzezcie).</p> <p>Wyznaczono je głównie w miejscowościach: Brzezcie, Wieniec, Wieniec Zalesie, Kąty Kolonia, Machnacz.</p>
<p>SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową</p>	<p>Strefy takie zostały wyznaczone głównie w obszarze wiejskim w istniejącej rozproszonej zabudowie, w zwartej zabudowie poszczególnych miejscowości, gdzie zabudowa zagrodowa przeplata się</p>

	<p>z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową, a także w mieście Brześć Kujawski, na jego obrzeżach.  Obejmują one istniejącą już zabudowę zagrodową.  Strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową wyznaczono w każdym miejscu występowania takiej zabudowy i w taki sposób aby nie zablokować możliwości rozwoju działalności rolniczej wymagającej realizacji nowych obiektów budowlanych bądź przebudowy, rozbudowy już istniejących.  W strefach tych określono profile dodatkowe: teren usług, co umożliwi rozszerzenie prowadzonej działalności rolniczej o działalność usługową a także realizację innych drobnych obiektów usługowych, m.in. z zakresu handlu detalicznego, przetwórstwa rolno-spożywczego itp.  Świadomie nie wprowadzono profili dodatkowych umożliwiających realizację wielkotowarowej produkcji rolnej, terenu biogazowni.  Nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę zagrodową poza obszarami uzupełnienia zabudowy z uwagi na brak zgłaszanego zapotrzebowania na tego typu zabudowę.</p>
<p>SU  - strefa usługowa</p>	<p>Strefy usługowe wyznaczono w granicach istniejącej już zabudowy usługowej stanowiącej odrębne kompleksy bądź też planowanej w takiej jednorodnej, nie przemieszanej z zabudową mieszkaniową formie.  Zabudowa usługowa mieści się ponadto w profilu podstawowym innych stref: SW – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i SJ – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a także może wystąpić w innych strefach w profilu dodatkowym. W obszarach w których usługi przemieszane są z zabudową mieszkaniową nie były wyodrębniane jako odrębna strefa usługowa, chyba że wymagała określenia innych parametrów niż pozostała zabudowa, możliwa do realizacji w danej strefie.</p>
<p>SH  - strefa handlu wielkopowierzchniowego</p>	<p>Strefę handlu wielkopowierzchniowego wyznaczono w pobliżu skrzyżowania planowanej obwodnicy miasta Brześć Kujawski przewidzianej w ciągu drogi krajowej nr 62 z drogą wojewódzką nr 265 (ul. Wojska Polskiego) oraz ulicą Krakowską oraz na zachód od miasta Brześć przy włączeniu obwodnicy w istniejącą drogę krajową nr 62.  Budowa obwodnicy stworzy warunki do wykształcenia się terenów usług, składów i magazynów oraz handlu wielkopowierzchniowego wymagających bardzo dobrej dostępności transportowej. Wyznaczenie stref SH wraz z profilami dodatkowymi teren usług, teren składów i magazynów pozwoli na lokowanie tu nowych działalności lub przeniesienie tego typu zabudowy z innych lokalizacji, w tym z centrum miasta Brześć.</p>
<p>SP  - strefa gospodarcza</p>	<p>Strefy wyznaczono w granicach obszarów występującej już zabudowy o takim charakterze oraz w granicach obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przewidującymi funkcje przemysłowe i przemysłowo-usługowe – rejon Pikutkowa, Machnacza (Brzeska Strefa Gospodarcza), teren po byłej cukrowni w Brześciu Kujawskim, tereny w Brzeziu.  Biorąc pod uwagę wymogi stawiane przez zainteresowanych lokalizowaniem tu swoich działalności znaczących inwestorów, poszukujących terenów inwestycyjnych o dużych powierzchniach (których dziś już Gmina nie posiada), poszerzono istniejące tereny Brzeskiej Strefy Gospodarczej w rejonie planowanej obwodnicy. Powstanie tu strategiczny dla rozwoju regionu, unikatowy 200 hektarowy teren inwestycyjny, jeden z kluczowych w regionie (zgodnie ze Strategią Rozwoju Województwa –</p>

	<p>Strategia Przyspieszenia 2030+). Stanowi on naturalne poszerzenie obszaru inwestycyjnego objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2011, stanowił będzie spójną całość z terenami już funkcjonującymi, wyposażonymi w infrastrukturę drogową i techniczną.</p> <p>Planowana budowa drogi ekspresowej S10 i jej włączenie w autostradę A1 w Brzeziu stanie się impulsem rozwoju, przyspieszy i zintensyfikuje przemiany gospodarcze w tej miejscowości. Stworzy nowe uwarunkowania dla rozwoju terenów pod działalność gospodarczą - strefę SP wyznaczono obejmując sąsiedztwo przyszłego węzła (zgodnie ze złożonymi wnioskami do planu ogólnego).</p>
<p>SR - strefa produkcji rolniczej</p>	<p>Strefy SR wprowadzono w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej, zwłaszcza większych gospodarstw rolnych. Ich celem, co do zasady, nie jest umożliwienie realizacji obiektów służących wielkotowarowej produkcji rolnej (zawarta w profilu podstawowym strefy) lecz stworzenie warunków rozwoju tych gospodarstw poprzez zapewnienie możliwości lokalizowania budynków i obiektów związanych z prowadzoną produkcją rolną.</p> <p>Świadomie też wprowadzono tu profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, który umożliwi, przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów służących wielkotowarowej produkcji rolnej. Wyjątkiem od powyższych zasady jest wyznaczenie stref produkcji rolniczej obejmujących istniejącą już zabudowę intensywniej produkcji rolnej w Redczu Krukowym a także obszar Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego w Starym Brześciu.</p> <p>W strefach tych dodano profil dodatkowy teren elektrowni słonecznej. Intencją nie jest umożliwienie realizacji elektrowni zasilających system energetyczny kraju lecz produkcja energii na potrzeby gospodarstwa rolnego.</p> <p>Zgodnie z polityką przestrzenną gminy nie dodano profilu dodatkowego umożliwiającego lokalizację elektrowni wiatrowych i biogazowni.</p>
<p>SI - strefa infrastrukturalna</p>	<p>Oprócz dużych obiektów infrastrukturalnych jak: składowisko odpadów w Machnaczu, węzeł rozdzielczy i tłocznia gazu w Gustorzynie, trzech oczyszczalni ścieków, strefy infrastrukturalne wyznaczono w granicach występowania rozproszonych w obszarze gminy stacji gazowych oraz innych terenów z obiektami infrastruktury technicznej o powierzchni &gt;5000m<sup>2</sup>.</p> <p>Pozostałe, mniejsze tereny zabudowane obiektami infrastruktury technicznej włączone zostały w pozostałe strefy (wchodzi w skład profilu podstawowego każdej ze stref).</p> <p>Nie ustalono odrębnych stref dla obiektów infrastruktury podziemnej i nadziemnej ponieważ strefy planistyczne w planie ogólnym dotyczą powierzchni ziemi.<sup>12</sup></p> <p>Strefy infrastrukturalne wyznaczone zostały także w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej, w granicach obszarów zagospodarowanych często jako przydomowe ogrody, a także: parkingi, drogi wewnętrzne czy garaże. W tych strefach wprowadzono profile dodatkowe teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód, a także teren usług umożliwiający tym samym wprowadzenie w tych obszarach drobnych usług służących mieszkańcom.</p>

<sup>12</sup> <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/reforma-planowania-przestrzennego-2> (dostęp 30 marca 2025 r.)

	<p>Drogi klas niższych niż Z - zbiorcza, jako tereny komunikacji, mieszczą się w każdej z wyznaczonych stref planistycznych, niemniej jednak część z dróg, w ich liniach rozgraniczających, ujęto w strefy SI, co na części graficznej uwidoczniło główne lokalne powiązania transportowe w gminie.</p>
<p>SN - strefa zieleni i rekreacji</p>	<p>Strefy wyznaczone zostały w granicach obszarów zagospodarowanych w sposób służący rekreacji i wypoczynkowi oraz posiadających predyspozycje do rozwoju takich funkcji – głównie są to tereny parków podworskich, parki, boiska, place zabaw oraz wskazane przez Gminę działki lub tereny planowane do takiego zagospodarowania.</p> <p>Strefy SN wprowadzono również w terenach bezpośrednio sąsiadujących z zabudową mieszkaniową, w których z uwagi na bilans zapotrzebowania na nową zabudowę niemożliwe było wprowadzenie stref SW lub SJ, (m.in. w mieście Brześć Kujawski rejon ulicy Mickiewicza, Konarskiego).</p> <p>W wybranych strefach dodano profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, które pozwolą prowadzić w tych terenach różnorodne działania i wyposażyc je w usługi typowe dla tego typu terenów.</p> <p>Takich profili dodatkowych nie wprowadzono w obszarach parków podworskich, priorytetem w nich jest bowiem zachowanie zieleni urządzonej.</p>
<p>SC - strefa cmentarzy</p>	<p>Strefy te obejmują wszystkie istniejące w obszarze gminy cmentarze czynne (w ich granicach) wraz z bezpośrednio przylegającymi do nich parkingami, działkami zabudowanymi zabudową usługową związaną z cmentarzem (m.in. zakłady kamieniarskie, handel detaliczny) lub wolnymi działkami umożliwiającymi w przyszłości poszerzenie cmentarza (Wieniec, miasto Brześć Kujawski).</p> <p>W strefach dodano profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu.</p>
<p>SG - strefa górnictwa</p>	<p>Strefa górnictwa wyznaczona została wg granic obszaru górniczego i terenu górniczego w Aleksandrowie, gdzie odbywa się wydobycie kruszywa naturalnego.</p> <p>W obrębie Wieniec Zalesie występują złoża wód leczniczych i torfów (borowin) dla których wyznaczono rozległe obszary górnicze obejmujące całą miejscowość uzdrowską Wieniec-Zdrój. Strefy górnictwa wyznaczono tu w następujący sposób:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla złóż torfu – strefa górnictwa obejmuje obszar górniczy oraz sąsiednie złoża</li> <li>- dla ujmowanych wód leczniczych – strefa górnictwa obejmuje działkę z istniejącym ujęciem oraz obszar udokumentowanych złóż położony poza terenami zurbanizowanymi miejscowości. Ze względu na położenie tego terenu w obszarze leśnym dodano profil dodatkowy teren lasu.</li> </ul>
<p>SO - strefa otwarta</p>	<p>Strefy otwarte wyznaczono obejmując nim głównie tereny leśne, tereny użytkowane rolniczo oraz tereny lokalnych korytarzy ekologicznych, które chronione powinny być przed zabudową. W wybranych strefach, z wykluczeniem obszarów cennych krajobrazowo, w tym głęboko wciętych rynien doliny rzeki Zgłowiączki i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wprowadzono profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej.</p>

<p>SK - strefa komunikacyjna</p>	<p>Strefę komunikacyjną wyznaczono w granicach przebiegającej przez teren gminy autostrady A1 (klasa autostrada), drogi krajowej nr 62 w klasie G (główna, docelowo GP – główna ruchu przyspieszonego) oraz dróg wojewódzkich DW 252, DW 265 i DW 270 w klasie G i wraz z profilem dodatkowym teren drogi zbiorczej – drogę wojewódzką DW268 w klasie Z (zbiorcza).</p> <p>Również wszystkie przebiegające przez teren gminy drogi powiatowe, w ich liniach rozgraniczających, ujęto w strefy SK wraz z profilem dodatkowym: droga zbiorcza, stosownie do klasy tych dróg.</p> <p>W przypadku autostrady A1, z uwagi na występowanie na terenie gminy miejsc obsługi podróżnych, obwodu utrzymania autostrady a także uwzględniając istniejące pokrycie terenu w wyznaczonej dla autostrady strefie SK dodano profile dodatkowe: teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren wód.</p> <p>Nie wyznaczono stref komunikacyjnych dla planowanej obwodnicy miasta Brześć Kujawski planowanej w ciągu drogi krajowej nr 62 ze względu na brak rozstrzygnięcia jej lokalizacji potwierdzonej liniami rozgraniczającymi.</p> <p>W strefach SK oraz SI wyznaczonych dla terenów komunikacyjnych dodano profile dodatkowe teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, co zabezpieczy możliwość realizacji obiektów inżynierskich, m.in. mostów i wiaduktów</p>
--------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

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

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

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

<sup>13</sup> rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758) i rozporządzenie zmieniające z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024 r. poz. 1775)

Strefa	Miejsca wyznaczenia, sposób obliczania chłonności	Obliczona chłonność [liczba osób]
<b>SW</b> wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	- w mieście Brześć Kujawski, w rejonie ul. Nowa, Polna, Królewska – strefa 81SW i 83SW.	324
	- w mieście Brześć Kujawski, przy ul. Krakowskiej, przy granicy miasta wraz z terenem położonym w obrębie Sokołowo Parcele – strefa 71SW	173
	Chłonność tych stref oszacowano na podstawie parametrów ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy oraz założeń programowych	Łącznie 497
<b>SJ</b> wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	- strefami objęto tereny zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodziną wraz z lukami w tej zabudowie. Są to zwykle pojedyncze działki stanowiące dopełnienie ukształtowanej już zabudowy	Łącznie w tych strefach jest już wydzielonych 417 działek budowlanych Na pozostałych, dotychczas niepodzielonych terenach można wyznaczyć kolejne 129 działek
	- strefami objęto tereny dotychczas niezabudowane, w których widoczne jest zainteresowanie lokalizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dokonane zostały podziały nieruchomości rolnych na działki budowlane	Łącznie chłonność stref SJ wynosi 1517
	Szczegółowe obliczenia poniżej	
<b>SZ</b> wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	Wobec braku wniosków o taki rodzaj zabudowy nie wyznaczono stref SZ poza obszarami uzupełnienia zabudowy.	0
<b>RAZEM</b>		1906

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

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

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

gdzie:

$L_{dz}$  - oznacza liczbę wydzielonych działek

$P_{lom}$  – oznacza przeciętną liczbę osób przypadających na jedno mieszkanie w gminie (2,7)

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

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

gdzie:

$P_T$  - oznacza powierzchnię niezabudowanego terenu (brutto)

$W_k$  – oznacza współczynnik korygujący

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

$P_{lom}$  – oznacza przeciętną liczbę osób przypadających na jedno mieszkanie w gminie (2,7)

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

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

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

Tabela 3 Szczegółowe zestawienie stref umożliwiających realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wraz z obliczeniami ich chłonności

Miejscowość	Oznaczenie strefy	liczba wydzielonych działek	powierzchnia brutto ha - tylko w przypadku braku podziałów	wskaźnik korygujący przy obliczaniu powierzchni netto*	Powierzchnia netto ha	Minimalna pożądana powierzchnia wydzielanej działki	Liczba możliwych do wydzielenia działek	Łącznie liczba działek	Chłonność
Aleksandrowo	428SJ	1						1	3
Brzezie	97SJ	7	0,65	0,8	0,52	1200	4	11	30
Brzezie	253SJ	11						11	30
Brzezie	255SJ	15						15	41
Brzezie	256SJ	15						15	41
Brzezie	257SJ	4						4	11
Brzezie	344SJ	17						17	46
Brzezie	356SJ	4						4	11
Brzezie	378SJ	15						15	41
Brzezie	406SJ	12						12	33
Brzezie	436SJ	11						11	30
Guźlin	427SJ	6						6	17
Guźlin	272SJ	6						6	17
Guźlin	273SJ	2						2	6
Guźlin	207SJ	1						1	3
Guźlin	513SJ	1	0,325					1	3
Guźlin	514SJ	1						1	3
Guźlin	515SJ	3	0,6					3	9
Guźlin	516SJ	5						5	14
Guźlin	211SJ	3						3	9
Guźlin	198SJ	2						2	6
Guźlin	217SJ	5						5	14
Guźlin	109SJ	1						1	3
Kąty Kolonia	446SJ	4	0,75	0,7	0,525	3000	2	6	17
Kąty Kolonia	291SJ	2						2	6
Kąty Kolonia	392SJ	37						37	100
Kąty Kolonia	347SJ	4						4	11
Kąty Kolonia	79SJ	5	1,4	0,8	1,12	1000	11	16	44
Kąty Kolonia	45SJ	1						1	3
Kąty Kolonia	391SJ	1						1	3
Kąty Kolonia	349SJ	3						3	9
Kuczyna	210SJ	3						3	9
Machnacz	62SJ	2						2	6
Machnacz	448SJ	4						4	11
Machnacz	264SJ	6						6	17
Machnacz	449SJ	4						4	11
Machnacz	450SJ	5						5	14
Machnacz	50SJ	2						2	6
Machnacz	49SJ	2						2	6
Machnacz	53SJ	3						3	9
Machnacz	8SJ	1						1	3
Machnacz	424SJ	11						11	30
Sokołowo	71SW								173
Wieniec	437SJ	2						2	6
Wieniec	9SJ	10						10	27
Wieniec	409SJ	2						2	6
Wieniec	345SJ	1						1	3
Wieniec	14SJ	3						3	9
Wieniec	270SJ	2						2	6
Wieniec	81SJ	3						3	9
Wieniec	414SJ		0,5	0,8	0,4	1000	4	4	11

Wieniec	492SJ	1						1	3
Wieniec Zalesie	34SJ	3						3	9
Wieniec Zalesie	405SJ		0,42	1	0,42	2000	2	2	6
Wieniec Zalesie	447SJ		0,6	1	0,6	3000	2	2	6
Wieniec Zalesie	29SJ	2						2	6
Wieniec Zalesie	28SJ	2						2	6
Wieniec Zalesie	370SJ	3						3	9
Wieniec Zalesie	319SJ	4						4	11
Wieniec Zalesie	318SJ	11						11	30
Wieniec Zalesie	403SJ	5						5	14
Wieniec Zalesie	64SJ	3						3	9
Wieniec Zalesie	485SJ	8						8	22
Wieniec Zalesie	65SJ	5						5	14
Wieniec Zalesie	67SJ	2						2	6
Wieniec Zalesie	486SJ	1						1	3
M. Brześć Kuj.	323SJ		3,5	0,6	2,1	1500	14	14	38
M. Brześć Kuj.	81SW								108
M. Brześć Kuj.	83SW								216
M. Brześć Kuj.	457SJ		3,6	0,6	2,16	1200	18	18	49
M. Brześć Kuj.	434SJ	14	2,54	0,7	1,778	1200	15	29	79
M. Brześć Kuj.	411SJ		0,85	0,7	0,595	1200	5	5	14
M. Brześć Kuj.	418SJ		1,8	0,6	1,08	1200	9	9	25
M. Brześć Kuj.	423SJ		0,25	1	0,25	1200	2	2	6
M. Brześć Kuj.	248SJ		2,6	0,7	1,82	1500	12	12	33
M. Brześć Kuj.	229SJ		0,13	1	0,13	1300	1	1	3
M. Brześć Kuj.	250SJ		6,1	0,7	4,27	2000	21	21	57
M. Brześć Kuj.	101SJ	6						6	17
M. Brześć Kuj.	73SJ	4						4	11
M. Brześć Kuj.	7SJ	2						2	6
M. Brześć Kuj.	75SJ	4						4	11
M. Brześć Kuj.	322SJ	22						22	60
M. Brześć Kuj.	74SJ	3						3	9
M. Brześć Kuj.	83SJ	3						3	9
M. Brześć Kuj.	127SJ	2	1,25	0,7	0,875	1200	7	9	25
M. Brześć Kuj.	126SJ	36						36	98
<b>Razem</b>		<b>417</b>					<b>129</b>	<b>541</b>	<b>2014</b>

## 1.7. PODSUMOWANIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę*	3 910
Dopuszczalna chłonność wyznaczonych stref (130% zapotrzebowania)	<b>5 083</b>
Chłonność luk w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	2 527
Chłonność luk w OUZ	516
Chłonność stref umożliwiających realizację nowej zabudowy mieszkaniowej	2 014
<b>Razem chłonność</b>	<b>5 057</b>

\*- zgodnie z obliczeniami zawartymi w rozdziale 1.1.

Chłonność terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej stanowi 129,3% zapotrzebowania.

## 2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

Dokonując podziału terenu gminy na strefy planistyczne oraz ustalając gminne standardy urbanistyczne należy uwzględnić uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, ich katalog wymieniony został w art. 13b ustawy upzp.

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

Gmina Brześć Kujawski nie posiada Strategii rozwoju gminy, do której sporządzenia przystąpiono po 23 września 2023 r. Plan ogólny realizuje założenia rozwoju gminy przyjęte w obowiązującej Strategii rozwoju Gminy Brześć Kujawski na lata 2021-2030<sup>14</sup> poprzez: wyznaczenie stref dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej, rozszerzenie stref gospodarczych, uwzględnienie nowych uwarunkowań wynikających z realizacji planowanej obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 62 a także drogi ekspresowej S10.

### 2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Analizowany dokument	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego Uchwała nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2023 r.
Wniosek organu opiniującego	Pismo znak ZKPPT.7630.66.2024 z dnia 8 sierpnia 2024 r.
Postulaty organu opiniującego	Uwzględnić ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego oraz zawarte w nim zadania ponadlokalne realizujące cele publiczne
<b>Sposób uwzględnienia</b>	
Gmina Brześć Kujawski położona jest w I „centralnej” strefie polityki przestrzennej. Plan województwa nie posiada zdefiniowanych „ustaleń”, przyjęto, że są to kierunki zagospodarowania przestrzennego określone dla tej strefy. Wśród nich nie występują takie (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), które należałoby uwzględnić w planie ogólnym gminy. Mają one głównie charakter organizacyjny lub związane są z konkretnymi działaniami dotyczącymi obszarów i obiektów – np. zalesianie, konserwacja zabytków, restrukturyzacja i modernizacja rolnictwa.	
Rola miasta Brześć Kujawski w hierarchii sieci osadniczej regionu	Wyznaczone w obszarze miasta strefy planistyczne SW, SJ, SU i SP zapewniają dalszy rozwój miasta oraz lokowanie w nim usług publicznych oraz komercyjnych mających znaczenie dla mieszkańców gminy
Zadania ponadlokalne służące realizacji celów publicznych <i>Uwaga: Zadania służące realizacji celów publicznych zapisane w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego podlegały systematycznej realizacji, stąd obecnie są w różnym stopniu wykonane. Uwzględniono te, które dotyczą gminy Brześć Kujawski i nie zostały dotychczas zrealizowane</i>	Uwzględniono: <u>Zadanie nr 2. Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze</u> poprzez ograniczenie rozlewania się zabudowy na tereny rolne – wyznaczenie stref planistycznych oraz OUZ z uwzględnieniem ochrony gruntów rolnych klasy I-IIIb. Zapewniono jednocześnie rozwój głównych miejscowości Gminy (w szczególności dotyczy to miejscowości Brzezie). Nie rozszerzano tu jednak obszaru uzupełnienia zabudowy poza zakres dopuszczony rozporządzeniem w sprawie OUZ, w związku z tym zagospodarowanie wyznaczonych stref SJ odbywać się będzie poprzez ustalenia sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wyłącznie wówczas gdy w procedurze sporządzania planu uzyskana zostanie zgoda ministra właściwego ds. rozwoju wsi i rolnictwa na zmianę sposobu użytkowania tych gruntów na cele nierolnicze. <u>Zadanie nr 47</u> <u>Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły</u> poprzez ujęcie obszarów stanowiących korytarze ekologiczne w strefy SO – otwarte.

<sup>14</sup> Uchwała Nr XLI/365/2022 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 31 maja 2022 r.

	<p><u>Zadanie nr 16</u> Przebudowa drogi krajowej nr 62 – budowa obwodnicy miasta Brześć Kujawski poprzez nie prowadzenie w korytarz planowanej obwodnicy (wg najbardziej prawdopodobnego przebiegu) nowej zabudowy mieszkaniowej. Nie wyodrębniono strefy SK w związku z brakiem przesądzeń dotyczących linii rozgraniczających tej inwestycji. Tereny komunikacji są dopuszczone w każdej z wyznaczonych stref w związku z tym wyznaczenie strefy SP w miejscowości Pikutkowo (powiększenie Brzeskiej Strefy Gospodarczej) w żaden sposób nie ogranicza możliwości realizacji tej inwestycji, tym bardziej, że zainwestowanie strefy 21SP odbywać się będzie w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których inwestycja ta będzie uwzględniona.</p> <p><u>Zadanie nr 121</u> Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 268 poprzez ujęcie DW268 w strefę komunikacyjną SK</p> <p><u>Pozostałe zadania</u> ujęte w planie województwa w zakresie wskazanym w planie zostały zrealizowane, nie wymagają uwzględnienia w planie ogólnym.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2.3. Ustalenia strategii rozwoju województwa

Analizowany dokument	Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego – Strategia Przyspieszenia 2030+ Uchwała nr XXVIII/399/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2021 r.
Brak podstawy prawnej do opiniowania lub uzgadniania projektu planu ogólnego w zakresie uwzględnienia ustaleń strategii rozwoju województwa	
Postulaty Zarządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego	Pismo znak ZKPPT.7630.66.2024 z dnia 8 sierpnia 2024 r. Wyznaczając strefy planistyczne w sporządzanym planie ogólnym należy umożliwić realizację modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz projektów kluczowych, zawartych w Strategii
<b>Sposób uwzględnienia</b>	
<p>Specyfika planu ogólnego – wielofunkcyjność wyznaczanych stref sprawia, że wiele zagadnień wskazywanych w Strategii rozwoju województwa nie wymaga wyznaczania dedykowanych im stref. Mieszczą się one w profilu podstawowym strefy lub rozszerzonym o wybrane profile dodatkowe, lub nie mają wymiaru przestrzennego. Wyznaczone w obszarze gminy Brześć Kujawski strefy zapewniają możliwość rozwoju infrastruktury transportowej, w tym kluczowej dla dostępności regionalnej, a także kontynuację dotychczasowej funkcji gminy - rolniczej oraz gospodarczej.</p> <p>W modelu funkcjonalno-przestrzennym rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego (rys. 41a w Strategii) identyfikuje się miejsca, obiekty i dziedziny rozwoju specyficzne dla województwa, a przez to szczególnie istotne dla jego rozwoju. Wśród zidentyfikowanych zagadnień o szczególnie dużym znaczeniu regionalnym, bądź szczególnie dobrze eksponowanych w skali kraju, o spodziewanym, na tyle dużym znaczeniu, że będą oddziaływać na rozwój w skali całego województwa lub znacznej jego części, znalazły się (rys. 43 w Strategii):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Brzeska Strefa Gospodarcza (dalej BSG) – ośrodek rozwoju gospodarczego w rejonie o stosunkowo niekorzystnej sytuacji społeczno-gospodarczej. Gmina została również wskazana jako predysponowana do rozwoju wielkopowierzchniowych przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu ponadlokalnym</li> </ul> <p>Biorąc pod uwagę dotychczasowy rozwój BSG, zgłaszanie się inwestorów poszukujących terenów o dużych powierzchniach pod rozwój działalności gospodarczych wyznaczono strefę 21SP oraz dokonano powiększenia dotychczas przeznaczanych na ten cel terenów (strefy 38SP, 49SP i 50SP).</p>	

- Uzdrawisko Wieniec-Zdrój – jako narzędzie wykorzystania szansy wynikającej z bycia jednym z krajowych liderów w dziedzinie lecznictwa uzdrowiskowego (wraz z pozostałymi uzdrowiskami w woj. kujawsko-pomorskim)  
Plan ogólny uwzględni potrzeby funkcjonowania uzdrowiska, zapewnia dalsze wykorzystywanie kluczowych dla funkcji uzdrowiskowej zasobów – wód leczniczych i borowin. Ustalone wskaźniki urbanistyczne zapewniają wysoki udział zieleni.

W zakresie powiązań transportowych gminy Brześć Kujawski, drogi wojewódzkie nr 252, 265 i 270 zostały określone w Strategii Przyspieszenia 2030+ jako drogi wojewódzkie o kluczowym znaczeniu dla spójności komunikacyjnej województwa (rys. 42 w Strategii).

Planowana obwodnica w ciągu drogi krajowej nr 62, podobnie jak droga ekspresowa S10 nie posiadają ustalonych stref SK z uwagi na brak przesądzeń o ich realizacji, niemniej jednak ustalenia planu ogólnego nie stanowią barier w ich przyszłej realizacji.

Gmina posiada korzystne uwarunkowania społeczno-gospodarcze oraz demograficzne (prognozowany wzrost liczby ludności w perspektywie najbliższych 20 lat), nie należy do gmin OSI poziomu regionalnego, do których zaliczono gminy o negatywnej sytuacji społeczno-gospodarczej w zakresie niskiego poziomu przedsiębiorczości oraz wymagające podjęcia działań w związku z ponadprzeciętnym natężeniem starzenia się społeczeństwa do 2030 r.

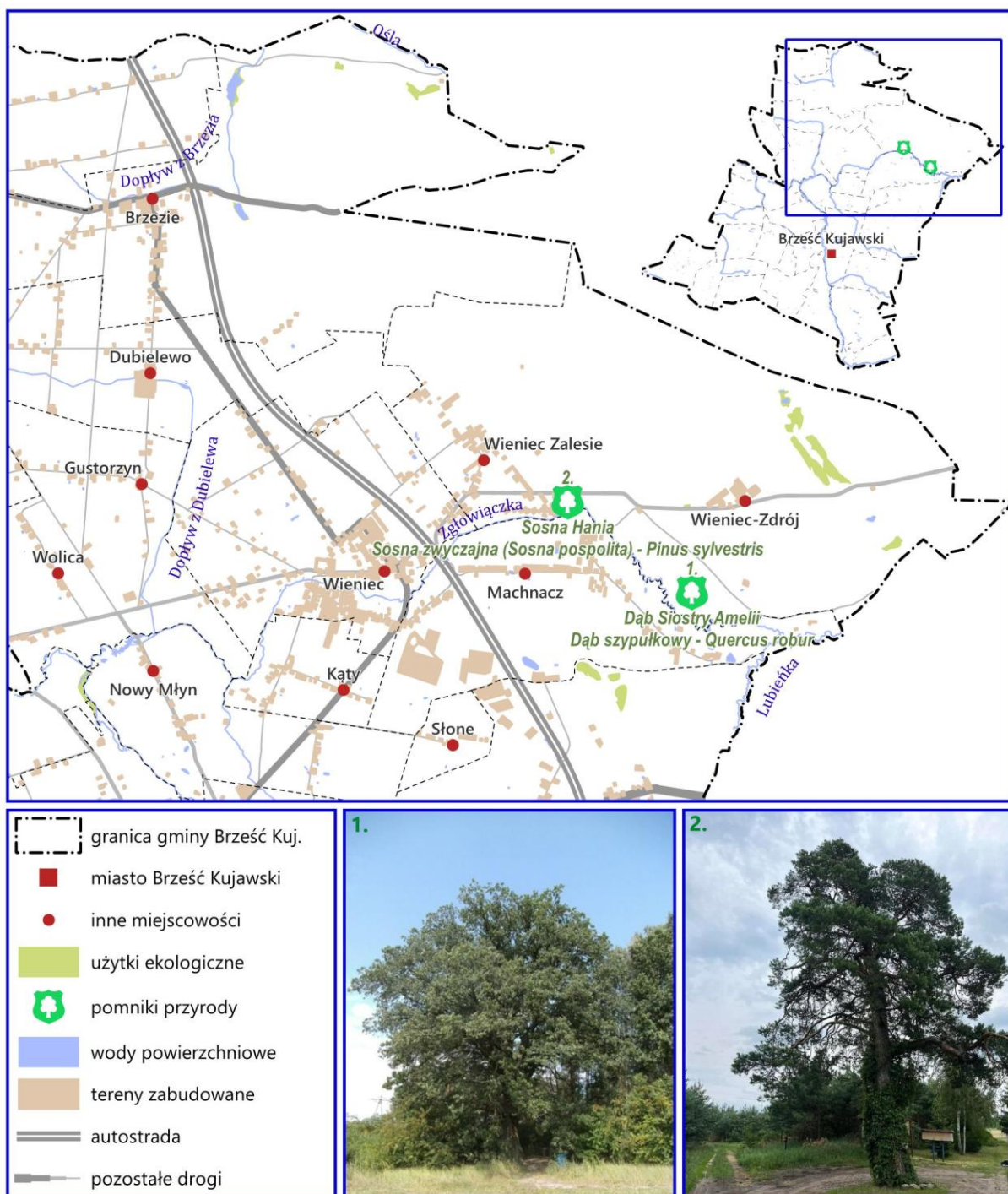
#### 2.4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Analizowany dokument	Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego Uchwała nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r.
Wniosek organu opiniującego	Pismo znak ZKPPT.7630.67.1.2024 z dnia 8 sierpnia 2024 r.
Informacja organu opiniującego	Teren objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia Planu ogólnego gminy Brześć Kujawski położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych oraz poza obszarami lub obiektami, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
<b>Nie wymaga uwzględnienia</b>	

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

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

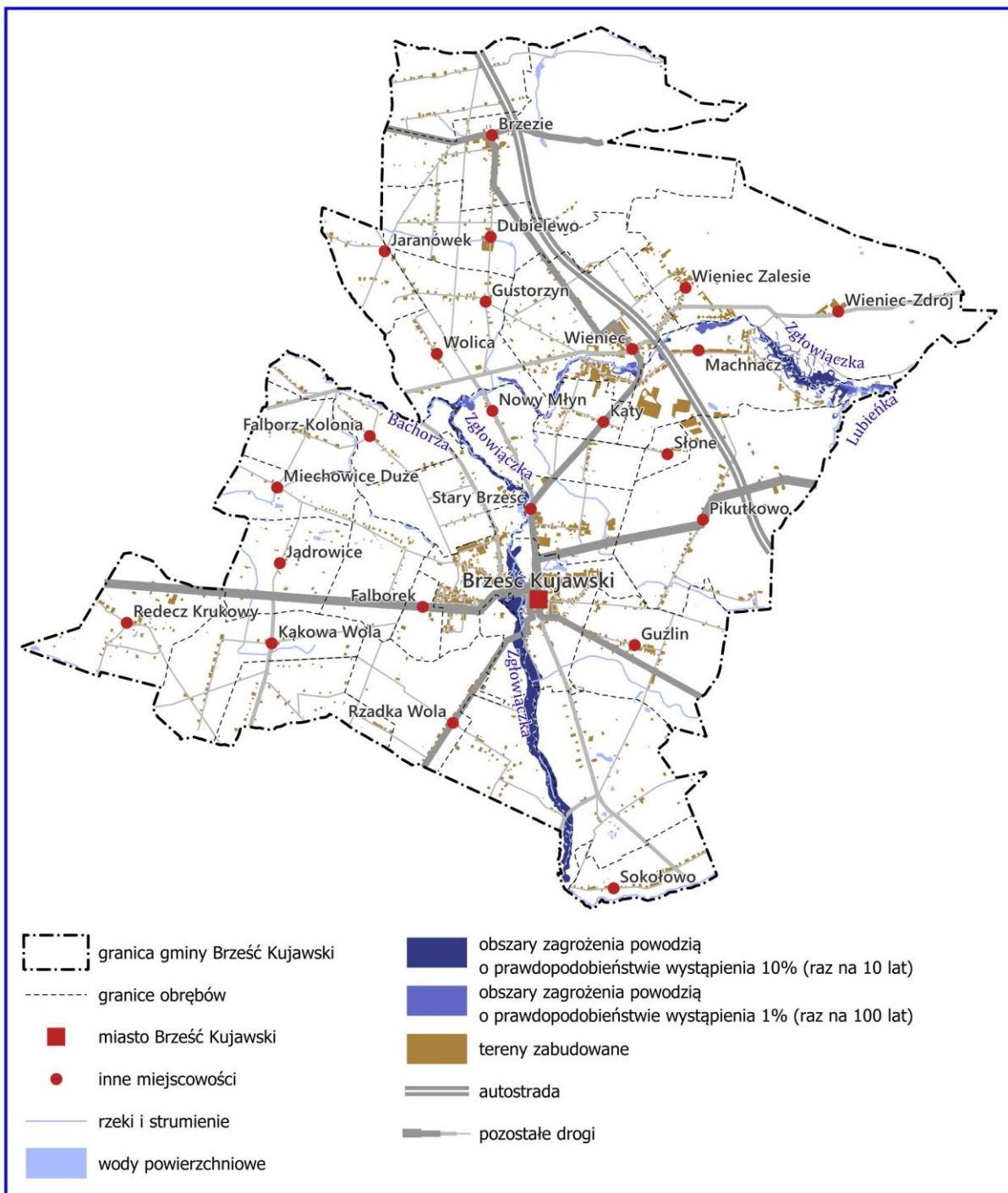
Źródło danych	Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody
Wniosek organu opiniującego RDOŚ w Bydgoszczy	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Formy ochrony	Sposób uwzględnienia
<u>Pomniki przyrody</u> dąb Siostry Amelii sosna Hania	Miejsce występowania pomników przyrody objęte zostało SO. Ochronę pomnika przyrody zapewnią ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
<u>Użytki ekologiczne</u>	Miejsca występowania użytków ekologicznych objęte zostały strefami SO – strefa otwarta, bez ustalania profili dodatkowych, co gwarantuje utrzymanie tych obszarów w stanie naturalnym sprzyjającym zachowaniu i rozwojowi fauny i flory



Rysunek 4 Formy ochrony przyrody w obszarze gminy Brześć Kujawski  
 Opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody

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

Źródło danych	Dane udostępnione przez PGW Wody Polskie
Wniosek organu uzgadniającego RZGW w Warszawie	Informacja o obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obowiązujących na tych terenach ograniczeniach w możliwości zabudowy i zagospodarowania wynikających z przepisów ustawy Prawo wodne
RZGW w Gdańsku	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Rodzaj obszaru	Sposób uwzględnienia
<u>obszary szczególnego zagrożenia powodzią:</u>	
a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %	Obszary te ujęte zostały w strefy SO – strefy otwarte Istniejącą już zabudowę w rejonie ulicy Rybaki, Piaskowej w Brześciu Kujawskim ujęto w strefy SJ lub SZ, jednocześnie usunięto w tych miejscach obszar uzupełnienia zabudowy. Zapewnia to ewentualną realizację nowej zabudowy w tych terenach wyłącznie w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %	
c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska	Nie dotyczy – w obszarze gminy nie występują wały przeciwpowodziowe



Rysunek 5 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią  
 Opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie

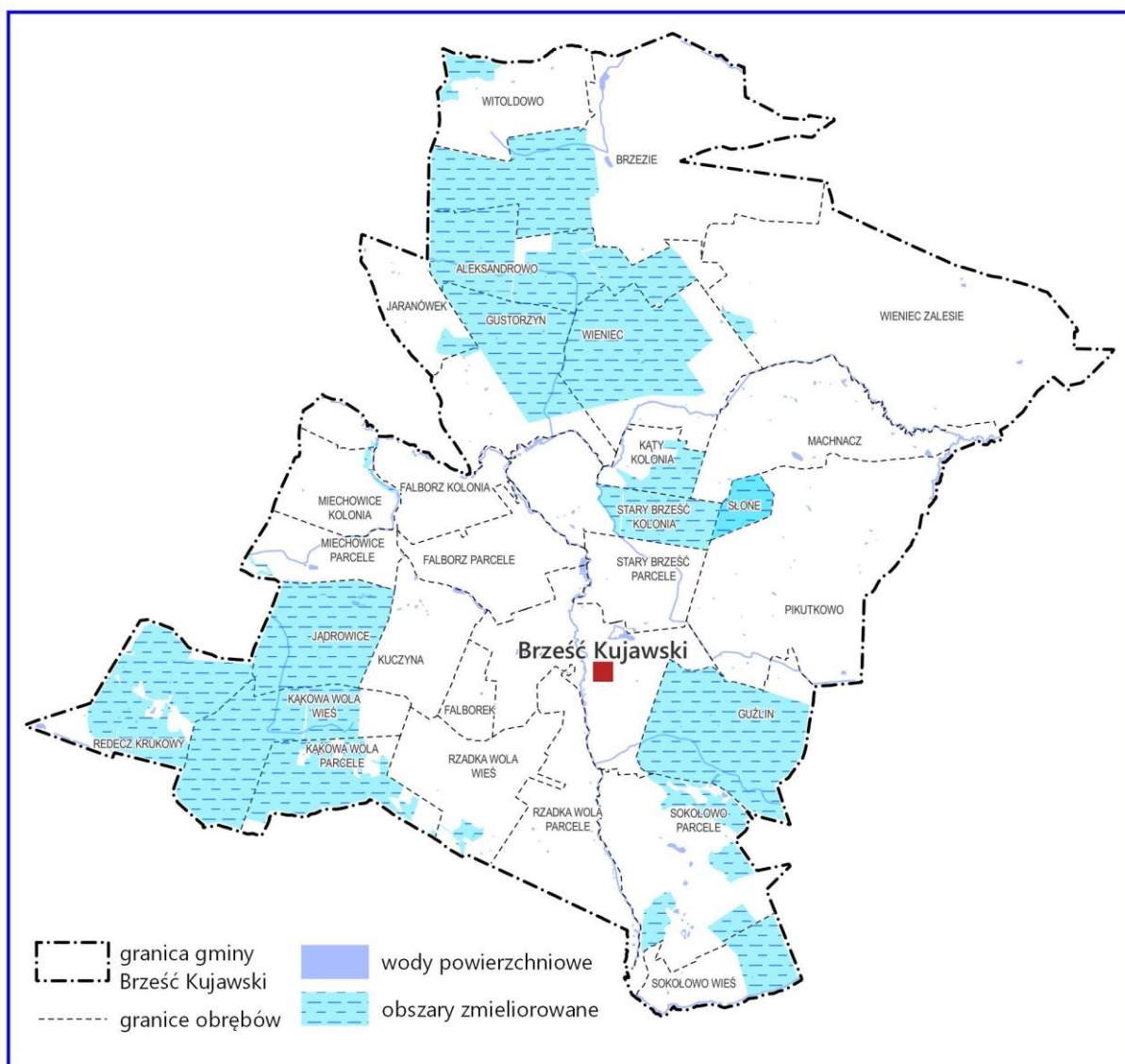
### 2.5.3. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Źródło danych	Dane udostępnione przez PGW Wody Polskie
Teren gminy Brześć Kujawski położony jest poza zasięgiem obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych	
Nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia	

### 2.5.4. obszary gruntów zmeliorowanych

Źródło danych	Dane udostępnione przez PGW Wody Polskie <sup>15</sup>
Sposób uwzględnienia	
<p>Obszary zmeliorowane w części ujęte zostały w strefy SO – otwarte. Nie wpływają one znacząco na wyznaczenie pozostałych stref planistycznych, ponieważ przepisy odrębne nie wykluczają zabudowy na tych obszarach, a wskazują jedynie potrzebę zapewnienia, w przypadku realizacji inwestycji, właściwego funkcjonowanie melioracji lub dokonania ich przebudowy.</p> <p>Ochronę obszarów zmeliorowanych uwzględniono poprzez wyznaczenie stref SJ – wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w sposób ograniczający rozlewanie się zabudowy na tereny rolne. Strefy obejmują głównie istniejącą zabudowę oraz niewielkie obszary w ramach jej uzupełnienia. Nowe tereny z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wyznaczone zostały w obszarach rozpoczętych procesów inwestycyjnych, niektóre obejmują również grunty zmeliorowane. Strefy SZ obejmują głównie istniejące siedliska (tereny Br).</p> <p>W obrębie Pikutkowo, Machnacz, Słone i Kąty Kolonia wyznaczono strefę SP – gospodarczą, przewidzianą do realizacji zabudowy przemysłowej, usługowej, magazynowej. Jest ona odzwierciedleniem polityki przestrzennej gminy, w części również ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Sposób uwzględnienia obszarów zmeliorowanych będzie weryfikowany w procedurze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której jako organ opiniujący uczestniczy dyrektor zarządu zlewni.</p>	

<sup>15</sup> Dane fragmentaryczne, niekompletne. W piśmie przekazującym dane ww. podmiot podkreślił, że „dane te są w trakcie weryfikacji i opracowania na podstawie archiwalnych dokumentów, dlatego mogą być niekompletne i nie odzwierciedlać stanu rzeczywistego, a także przedstawiać sprzeczne informacje z innymi rejestrami, np. w zakresie charakteru wód”.



Rysunek 6 Obszary zmeliorowane

Opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie

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

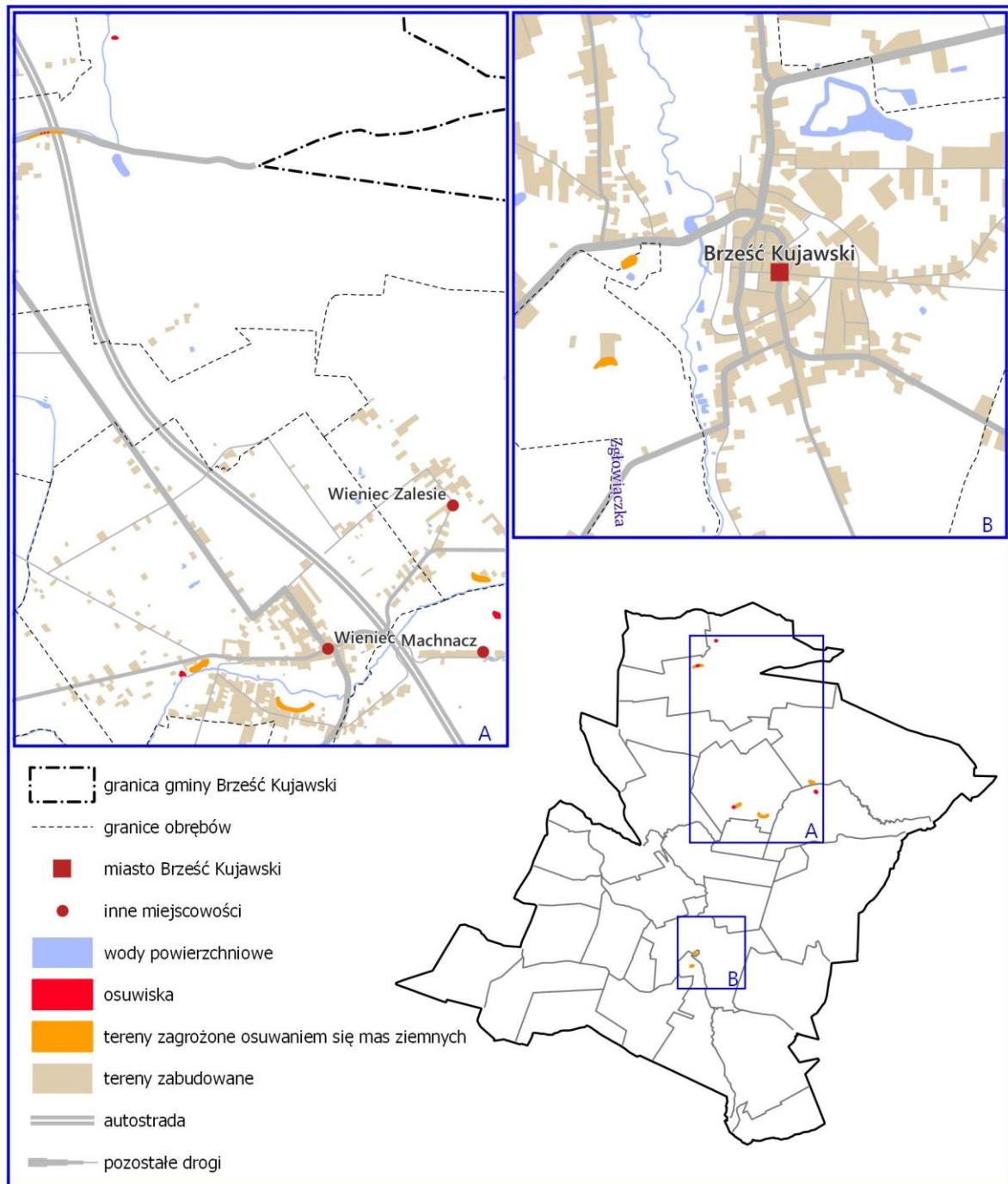
Źródło danych	Dane udostępnione w Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej Państwowego Instytutu Geologicznego Geoportel.pgi.gov.pl dostęp 29.04.2025 r.
Wniosek organu opiniującego Starosty Włocławskiego	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym	
Występujące w obszarze gminy osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi włączone zostały w strefy SO – otwarte.	

W obszarze gminy identyfikuje się osuwiska i obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemi. Są to niewielkie obszary, nie stanowiące większego zagrożenia dla istniejącego zagospodarowania i zabudowy.

Osuwiska:

1. Nr identyfikacyjny 124 956 – osuwisko gruntowe, zsuw translacyjny, aktywny ciągle, powierzchnia 0,13 ha
2. Nr identyfikacyjny 124 957 - osuwisko gruntowe, zsuw translacyjny, nieaktywne, powierzchnia 0,24 ha
3. Nr identyfikacyjny 124 952 - osuwisko gruntowe, zsuw translacyjny, nieaktywne, powierzchnia 0,09 ha
4. Nr identyfikacyjny 124 955 i 124 953 - osuwiska gruntowe, zsuw translacyjny, aktywne ciągle, powierzchnia poniżej 0,01 ha

Tereny zagrożone ruchami masowymi o nr identyfikacyjnych od 17681 do 17686 występują w okolicach Wieńca, Wieńca Zalesie, w rejonie Falborka oraz Rzadkiej Woli.



Rysunek 7 Osuwiska i obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemi

Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Państwowy Instytut Geologiczny

### 2.5.6. strefy ochronne ujęć wody

Źródło danych	Dane udostępnione przez PGW Wody Polskie
Rodzaj obszaru	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody	Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody zawierają się w granicach działek na których występuje ujęcie wody. Działki te włączone zostały w strefy SI – infrastrukturalne lub w strefy odpowiednie dla dominującej w ich sąsiedztwie zabudowy. Każda z tych stref w profilu podstawowym zawiera teren infrastruktury technicznej. Nakazy obowiązujące w strefach ochrony bezpośredniej ujęć wody określają przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne i będą one respektowane w sporządzanych planach miejscowych lub wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy.
Strefy ochrony pośredniej	Część obszaru gminy zawarta jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Zazamcze” zlokalizowanego w mieście Włocławek. Obszar ten objęty został strefą otwartą SO

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

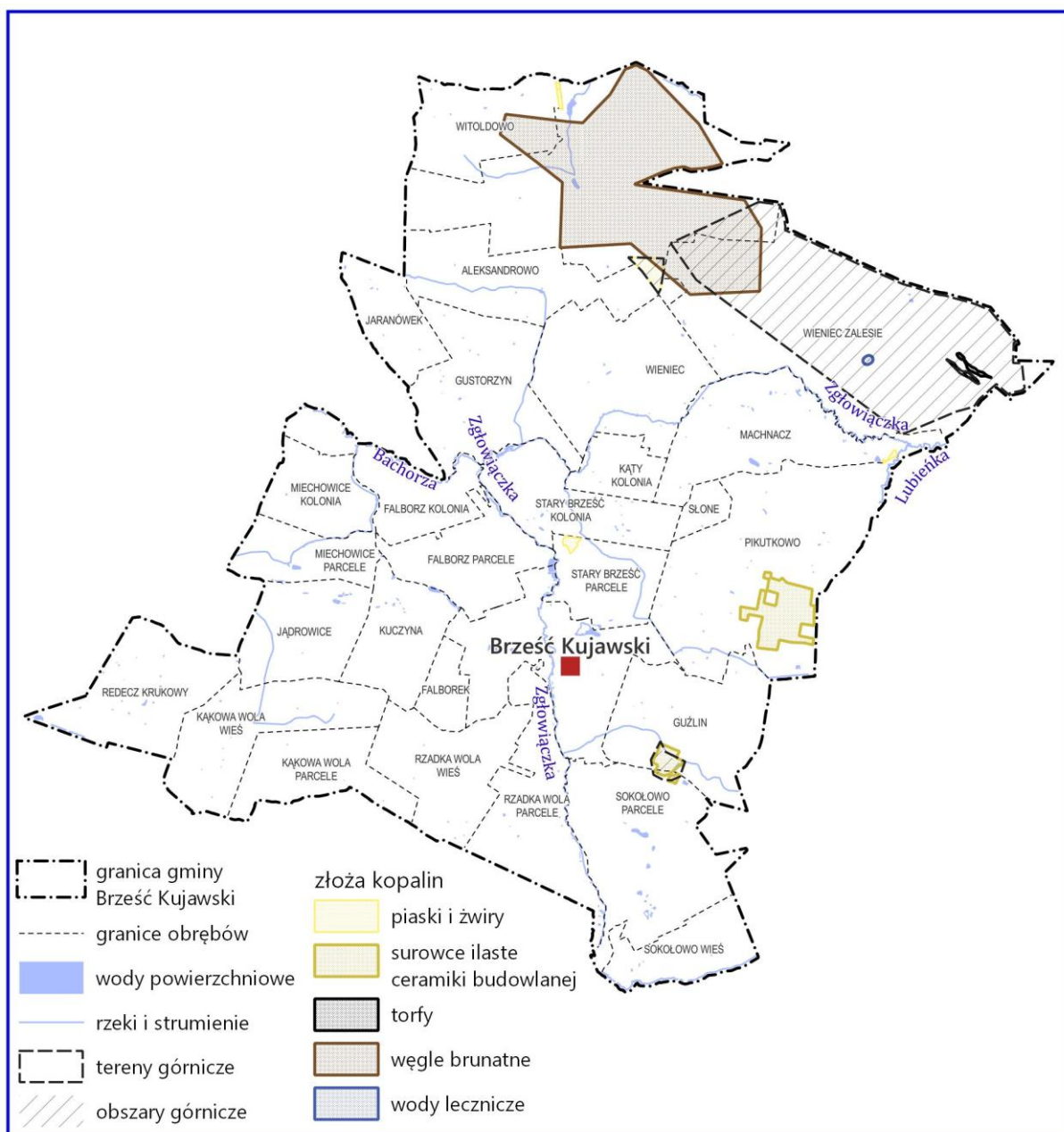
Źródło danych	Dane Państwowego Instytutu Geologicznego (pobrane 17.08.2024 r.)
Wniosek organu opiniującego Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Gdańsku	Pismo znak GDA.5110.82.2024.MC z dnia 9 sierpnia 2024 r.
Treść wniosku:	Sposób uwzględnienia
<ul style="list-style-type: none"> <li>ustalenie planu ogólnego uwzględniającego uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności znajdujące się na obszarze gminy tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi</li> <li>wyznaczenie strefy planistycznej – SG strefy górnictwa w granicach wymienionych w piśmie terenów górniczych, o podstawowym profilu funkcjonalnym górnictwa i wydobywania, o dodatkowych profilach funkcjonalnych które zapewnią bezpieczeństwo powszechne i racjonalną gospodarkę złożami, jak również spełniać będą wymogi dotyczące ochrony elementów środowiska, w tym obiektów budowlanych i umożliwią późniejszą rekultywację</li> <li>ustanowienie na wyznaczonej strefie planistycznej – SG strefy górnictwa ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w obszarze górniczym z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni</li> <li>wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich w stosunku do wyżej wskazanych terenów górniczych</li> </ul>	Część oczekiwań zgłoszonych przez Organ, jak m.in. ustalenie zakazu zabudowy, ograniczeń w użytkowaniu wykracza poza zakres ustaleń planu ogólnego.

Rodzaj obszaru	Sposób uwzględnienia
<p>W obszarze gminy Brześć Kujawski tereny górnicze:<sup>16</sup>  <b>Aleksandrowo I/2</b> ustanowiony decyzją Koncesyjną nr 201/W/10 Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 9 kwietnia 2010 r., znak: ŚG.III.tk.751-1/31/10 (ze zm.)  <b>Wieniec</b> ustanowiony decyzją Koncesyjną nr 239/93 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 grudnia 1993 r. (ze zm.)  <b>Wieniec B</b> ustanowiony decyzją Koncesyjną nr 7/96 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 maja 1996 r. (ze zm.)</p>	<p>Ujęty w strefę SG – górnictwa (działka 142)</p> <p>Dla występujących w obrębie Wieniec Zalesie złóż wód leczniczych i torfów (borowin) wyznaczono rozległe tereny górnicze obejmujące między innymi całą miejscowość uzdrowską Wieniec-Zdrój. Strefy górnictwa wyznaczono tu w następujący sposób:  - dla złóż torfu – strefa górnictwa obejmuje obszar górniczy (TG Wieniec B5/1/54a) (oraz sąsiednie złożo)  - dla ujmowanych wód leczniczych – strefa górnictwa obejmuje działkę z istniejącym ujęciem oraz obszar udokumentowanych złóż położony poza terenami zurbanizowanymi miejscowości. Ze względu na położenie tego terenu w obszarze leśnym dodano profil dodatkowy teren lasu</p>

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

Źródło danych	Dane Państwowego Instytutu Geologicznego (pobrane 11.12.2025 r.)
Wniosek organu opiniującego Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Rodzaj obszaru	Sposób uwzględnienia
<p><u>Złoża piasku i żwiru:</u>  Witoldowo I (nr złoża 16667)  Aleksandrowo I (nr złoża 13897)  Stary Brześć (nr złoża 4096)  <u>Złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej:</u>  Pikutkowo-Smólsk (nr złoża 2453)  Rumaki (nr złoża 2452)  <u>Torfy</u>  Wieniec A, B, C – pole B (nr złoża 6625)  Wieniec A, B, C – pole C (nr złoża 6626)  <u>Wody lecznicze:</u>  Wieniec (nr złoża 7927)  <u>Węgla brunatne:</u>  Brzezie (nr złoża 476)</p>	<p>Obszar występowania złoża ujęty został w strefę SO - otwartą.  Ujęty w strefę SG – posiadana koncesja na wydobywanie  Eksploatacja zakończona – strefa SI i SP</p> <p>Ujęte w strefę SO (część w granicach Autostrady A1), część w strefie SP  Ujęte w strefie SO (zniesiony obszar górniczy)</p> <p>Ujęte w strefę SG</p> <p>Ujęte w strefę SG</p> <p>Część – istniejące ujęcie oraz złożo poza zurbanizowanym obszarem miejscowości Wieniec-Zdrój ujęte w strefę SG</p> <p>Ujęte niemal w całości (za wyjątkiem pojedynczych istniejących zagród oraz istniejącej autostrady A1) w strefę SO</p>

<sup>16</sup> Rumaki ustanowiony decyzją Koncesyjną nr 3 Wojewody Włocławskiego z dnia 28 czerwca 1996 r., znak: OŚ.V.7512-2/96 – decyzją Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego znak ŚG-V.7422.18.2023 z dnia 8 lipca 2024 r. koncesja została wygaszona

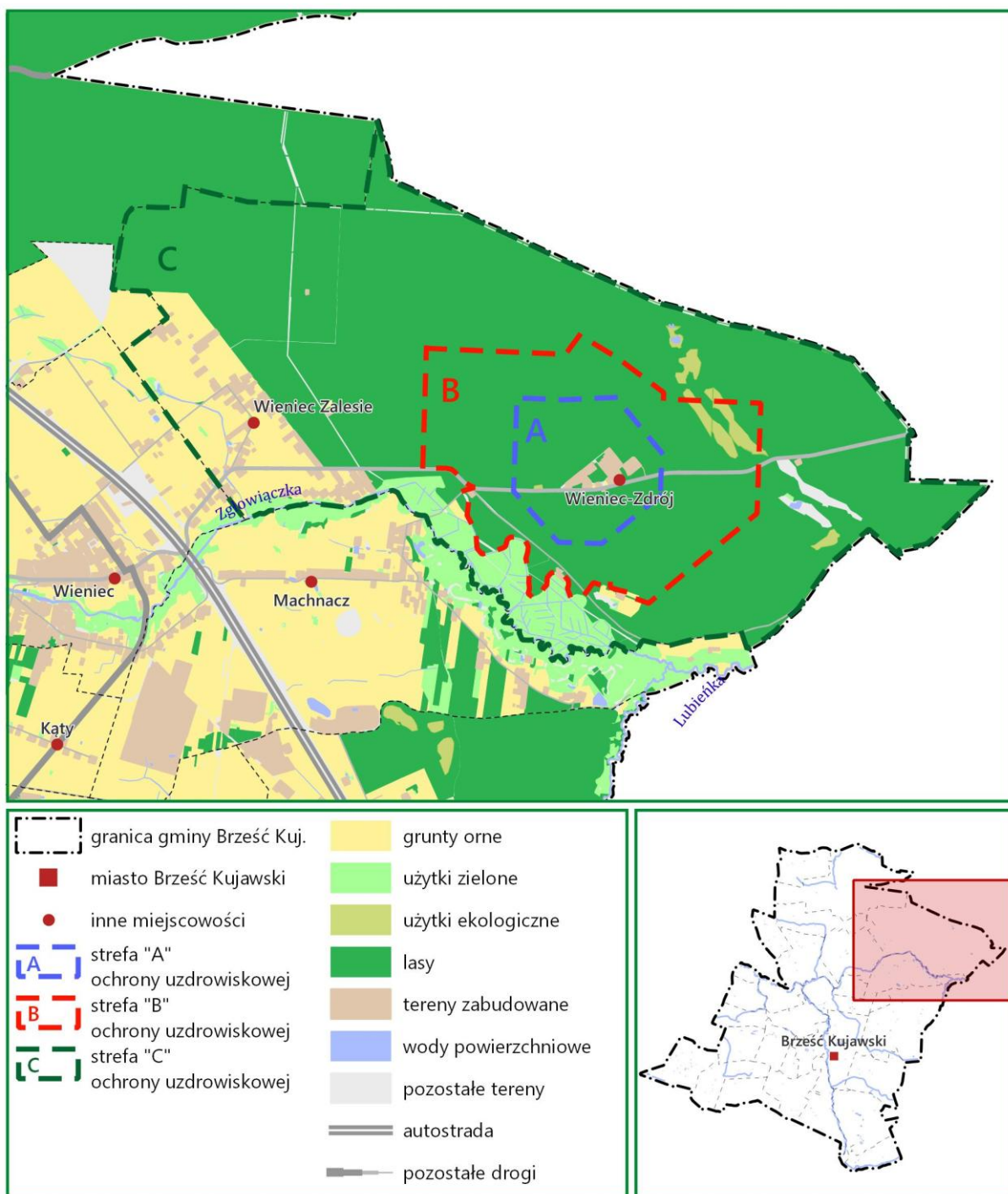


Rysunek 8 Obszary występowania surowców naturalnych oraz obszary i tereny górnicze  
 Opracowanie własne na podstawie bazy danych Państwowego Instytutu Geologicznego

2.5.9. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Źródło danych	Statut Uzdrawiska Wieniec Zdrój – Uchwała Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim Nr XLIII/391/2022 z dnia 8 sierpnia 2022 r. (Dz. Urz. Kuj-Pom poz. 4041)
Wniosek organu opiniującego Ministra Zdrowia	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Rodzaj obszaru	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
Strefa ochrony uzdrowiskowej A	Strefa ochrony uzdrowiskowej A ujęta została w strefy wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenu w tej strefie: - strefę SW obejmującą istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną a także obiekty służące zamieszkaniu zbiorowemu (jak Dom Sióstr Miłosierdzia Św. Wincentego A'Paulo), plebania,

	<p>- strefę SJ - obejmującą istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</p> <p>- strefę SU – obejmującą istniejącą zabudowę usługową związaną z funkcją uzdrowiska (sanatoria, zakład przyrodoleczniczy, hotele, pensjonaty, usługi handlu i gastronomii)</p> <p>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono w oparciu o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie, stąd też podział na strefy o takich samych profilach ale z różnymi parametrami.</p> <p>Park Zdrojowy objęty został strefą SN-zieleni i rekreacji wraz z profilem dodatkowym: teren lasu, teren usług sportu i rekreacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, co odpowiada obecnemu zagospodarowaniu tego terenu. Zapewniono także wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%, co gwarantuje utrzymanie tego terenu z podstawową funkcją park.</p> <p>Określono maksymalny udział powierzchni zabudowy 2% oraz maksymalną wysokość zabudowy 3 m co umożliwi realizację typowych dla parków obiektów służących rekreacji i wypoczynkowi, np. altan.</p>
Strefa ochrony uzdrowiskowej B	Strefa ochrony uzdrowiskowej B ujęta została w strefę otwartą SO
Strefa ochrony uzdrowiskowej C	Strefa ochrony uzdrowiskowej C w części obejmującej tereny leśne ujęta została w strefę otwartą SO. Pozostała część, zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem, w części poszerzone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (strefy SJ)



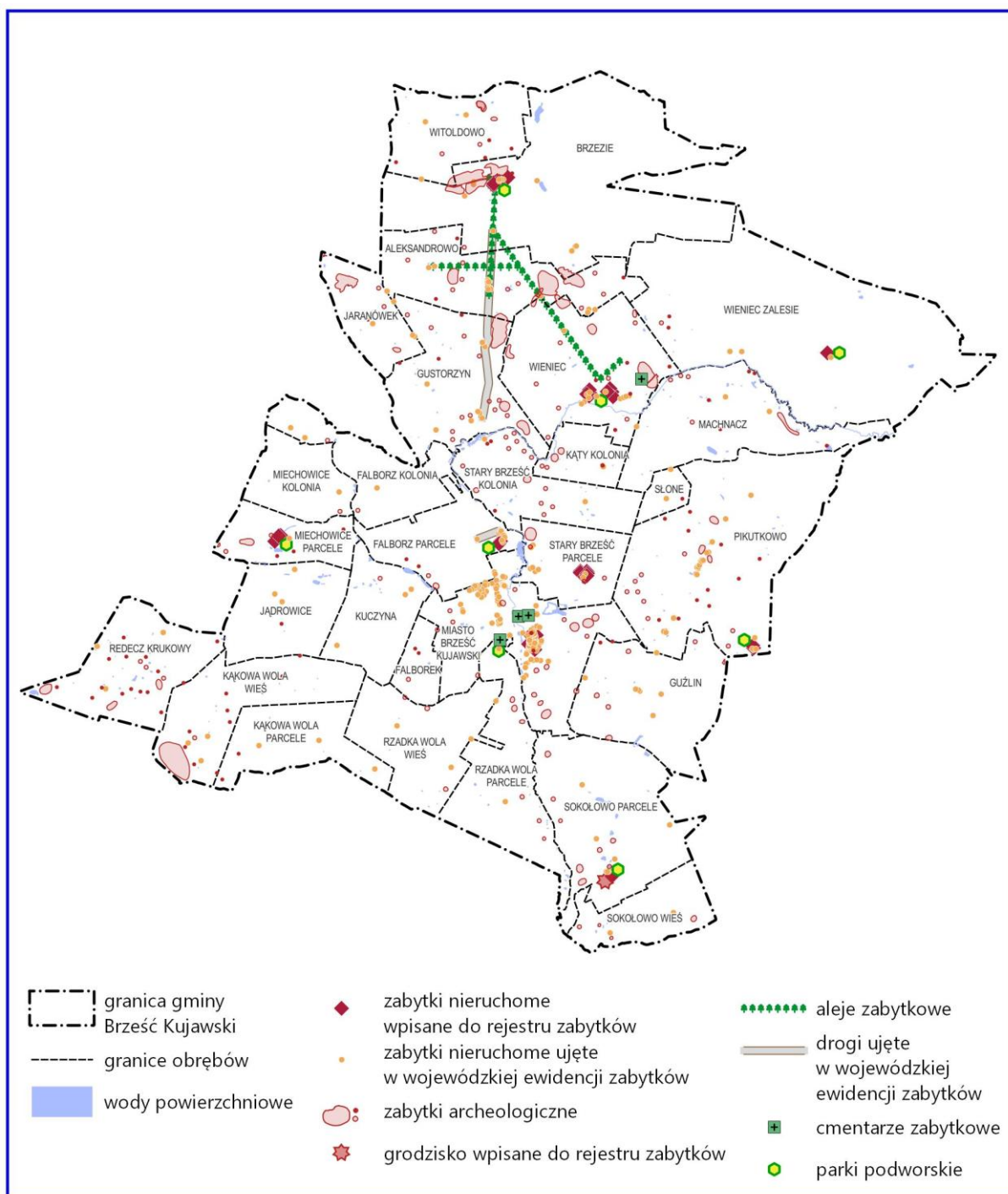
Rysunek 9 Strefy uzdrowiskowe  
 Opracowanie własne na podstawie Statutu uzdrowiska Wieniec-Zdrój

2.5.10. zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Źródło danych	Wykazy zabytków nieruchomości i zabytków archeologicznych przekazany przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu (WUOZ) Delegatura we Włocławku Dane przestrzenne udostępnione przez Narodowy Instytut Dziedzictwa (NID) <sup>17</sup>
Wniosek organu opiniującego Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu (WUOZ) Delegatura we Włocławku	Pismo znak WUOZ.DW.WZN.PP.5150.7.1.2024.AM z dnia 26.08.2024 r.
Treść wniosku	Sposób uwzględnienia
Informacja o konieczności uwzględnienia obszarów i obiektów objętych formą ochrony zabytków w planie ogólnym – zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz gminnego programu opieki nad zabytkami	Zgodnie z obowiązującymi przepisami, szczegółowe rozwiązania opisane poniżej
Wnosi o ujęcie w uwarunkowaniach rozwoju przestrzennego gminy: <ul style="list-style-type: none"> <li>wszystkich zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków w projekcie planu ogólnego gminy Brześć Kujawski (wykaz w załączeniu)</li> <li>wszystkich zabytków nieruchomości ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków w projekcie planu ogólnego gminy Brześć Kujawski (wykaz w załączeniu)</li> <li>wszystkich zabytków archeologicznych nieruchomości ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków (tzn. wpisanych do rejestru zabytków oraz niewpisanych do rejestru zabytków), zgodnie ze wskazaniem ich w części rysunkowej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brześć Kujawski (pisownia oryginalna) (wykaz w załączeniu)</li> </ul>	Wszystkie obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków wyszczególnione w załączniku do pisma zostały ujęte w uwarunkowaniach rozwoju przestrzennego gminy
ujęcie w odpowiednie strefy planistyczne projektu planu ogólnego gminy Brześć Kujawski, gwarantujące właściwe zagospodarowanie i użytkowanie zabytków nieruchomości będących w szczególności historycznymi krajobrazami	Występujące w obszarze gminy obiekty zabytkowe ujęte zostały w strefy planistyczne stosownie do pełniących przez nie ich funkcji

<sup>17</sup> Uwagi do przekazanych danych: wykazy zabytków nieruchomości w odniesieniu do części zabytków nie zawierają wskazań pozwalających na ich zlokalizowanie w przestrzeni, zawierają obiekty nie istniejące już fizycznie. Wykaz zabytków archeologicznych nie zawiera danych pozwalających na ich zlokalizowanie w przestrzeni. Wykazy nie są spójne z danymi udostępnionymi przez NID. Dane NID są niedokładne.

<p>kulturowymi, historycznymi układami urbanistycznymi, historycznymi zespołami budowlanymi, dziełami architektury i budownictwa, dziełami budownictwa obronnego, obiektami techniki, parkami i cmentarzami</p>	
<p>ujęcie terenów zieleni wpisanej do rejestru zabytków oraz ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków w strefę/y zieleni i rekreacji (SN) w projekcie planu ogólnego i określenie dla nich w gminnym katalogu wartości minimalnego udziału biologicznie czynnego odpowiadającego ich stanowi faktycznemu</p>	<p>Parki dworskie wchodzą w skład zespołów dworsko-parkowych, w których występują obiekty budowlane posiadające predyspozycje do pełnienia różnorodnych funkcji. Część z nich już jest wykorzystywana, m.in. na cele mieszkalne (Popowiczki) lub przystosowywana m.in. do celów usług w zakresie kultury (Wieniec), wskaźniki urbanistyczne ustalone zostały zgodnie ze stanem faktycznym.</p> <p>Parki ujęte zostały w strefy SN z bardzo wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszym niż obecne zagospodarowanie a sięgającym nawet 100%.</p> <p>Tam, gdzie było to uzasadnione, zlokalizowane na terenie parku obiekty (m.in. Brzezcie) zostały ujęte w strefy SJ pozwalające na wykorzystanie tych obiektów na cele mieszkaniowe lub usługowe. Ustalenie to jest zgodne z obowiązującym na tym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Szczegółowe rozwiązania w zakresie funkcji oraz wskaźników nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy (w przypadku terenów położonych w OUZ), podlegających uzgodnieniu z WUOZ.</p> <p>W przypadku, gdy granica parku jest zatarta i nie występuje na jego terenie żadna zabudowa (Miechowice Parcele) ujęto go w strefę SO z profilem dodatkowym teren zieleni urządzonej. Gwarantuje to zachowanie i utrzymanie pozostałości parku.</p>
<p>ujęcie terenów cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków w strefę/y zieleni cmentarzy (SC) w projekcie planu ogólnego i określenie dla niej/nich w gminnym katalogu wartości minimalnego udziału biologicznie czynnego odpowiadającego ich stanowi faktycznemu</p>	<p>Wszystkie zlokalizowane na terenie gminy cmentarze ujęte zostały w strefy SC – strefa cmentarzy.</p> <p>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie minimalnego, wynikającego z załącznika nr 1 do rozporządzenia w sprawie planu ogólnego, tj. 30%.</p> <p>Wskaźnik ten będzie mógł być odpowiednio podwyższony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlegającym uzgodnieniu z WUOZ.</p>



Rysunek 10 Obszary i obiekty zabytkowe

Opracowanie własne na podstawie danych WUOZ oraz NID

2.5.11. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Nie występują na terenie gminy Brześć Kujawski

2.5.12. tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Nie występują na terenie gminy Brześć Kujawski.

2.5.13. obszary ograniczonego użytkowania

Nie występują na terenie gminy Brześć Kujawski.

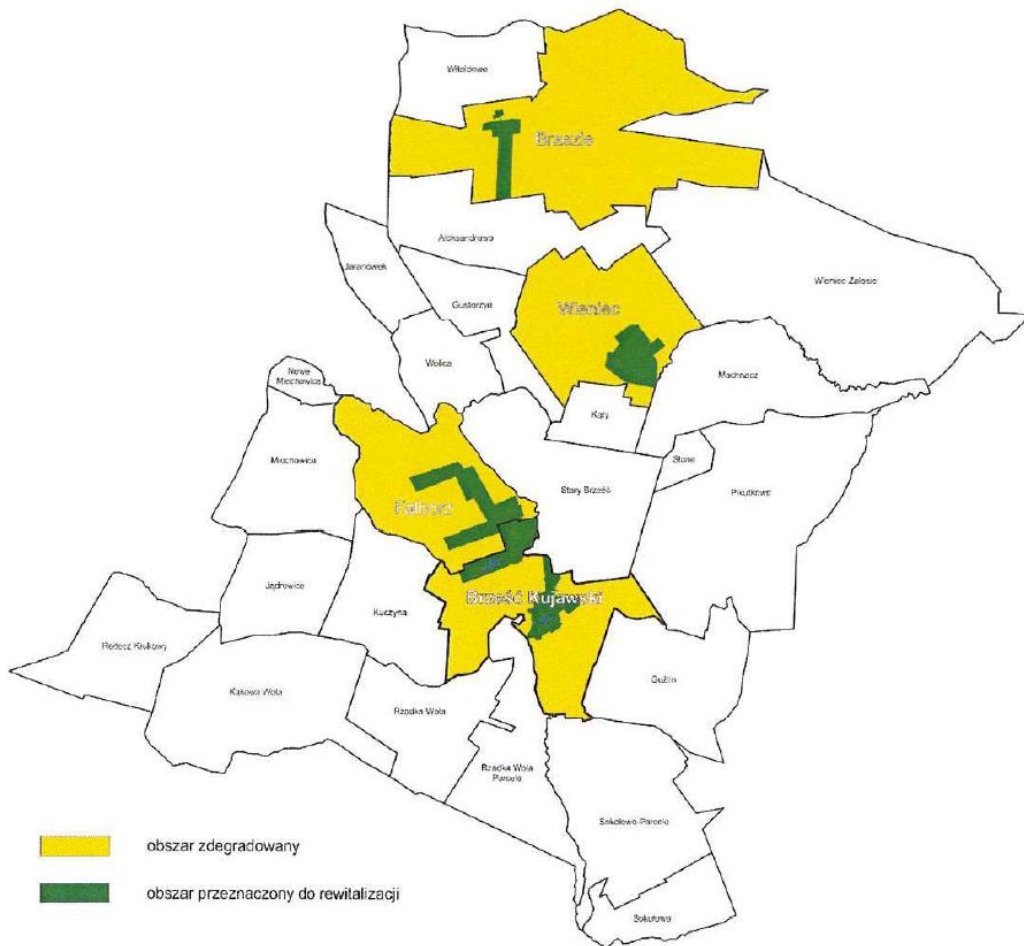
**2.5.14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Nie występują na terenie gminy Brześć Kujawski.

**2.5.15. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Gmina Brześć Kujawski posiada Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Brześć Kujawski na lata 2018-2023 (przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim Nr XXXV/261/18 z dnia 13 listopada 2018 r., zmieniony uchwałą Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim Nr V/33/19 z dnia 29 marca 2019 r.)

W dokumencie tym wskazano obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, zgodnie z poniższym rysunkiem:



W obszarach tych Program rewitalizacji przewidywał szereg działań, głównie o charakterze organizacyjnym, które sukcesywnie były realizowane. Należy uznać że Program ten został zrealizowany.

Ustalenia planu ogólnego w terenach tych wprowadzają strefy planistyczne zgodne z dotychczasowym zagospodarowaniem a także umożliwiające realizację nowej zabudowy w szczególności usług służących mieszkańcom tych terenów.

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

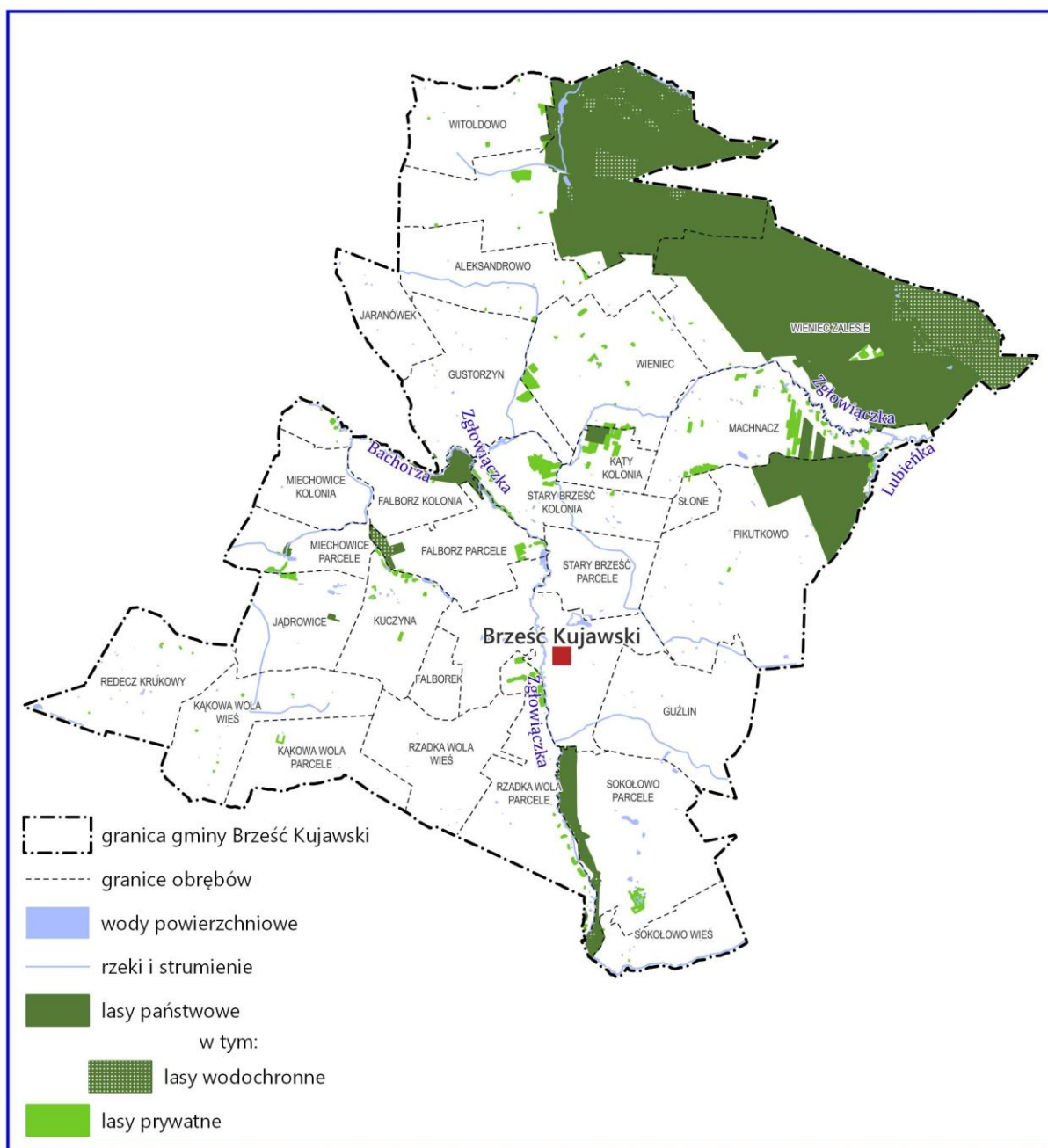
Nie występują na terenie gminy Brześć Kujawski.

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

Źródło danych	Baza Ewidencji Gruntów i Budynków udostępniona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej we Włocławku
Wniosek organu opiniującego Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi	Pismo znak DNI.bi.660.474.2024 z dnia 13.08.2024 r.
Treść wniosku	Sposób uwzględnienia
<p>Przy wyznaczaniu stref planistycznych zwrócić szczególną uwagę na potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej i konieczność zapewnienia odpowiedniej przestrzeni dla rozwoju produkcji rolniczej. Projektując w ramach planu ogólnego strefy planistyczne o charakterze nierolniczym, Burmistrz powinien opierać się na wielokryterialnej analizie, mając m.in. na względzie przepisy art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz art. 6 ust. 1 u.o.g.r.l. Niezbędne jest bowiem zidentyfikowanie posiadanych rezerw inwestycyjnych powstałych w ramach poprzednich procedur planistycznych, terenów mniej przydatnych dla produkcji rolniczej, realnych potrzeb inwestycyjnych, wynikających ze struktury demograficznej lokalnej społeczności i uwarunkowań infrastrukturalnych.</p>	<p>Gmina Brześć Kujawski posiada rezerwy gruntów inwestycyjnych powstałych w ramach poprzednich procedur planistycznych, zarówno pod zabudowę mieszkaniową jak również pod zabudowę o innych funkcjach. Tereny przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mają jednak chłonność niższą niż wyliczone i możliwe do uwzględnienia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.</p> <p>Możliwe do ustalenia, uwzględniające wyniki bilansu, strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej lub wielorodzinnej) wyznaczone zostały w granicach obszarów występowania skoncentrowanej zabudowy, a w przypadku wykroczenia poza skoncentrowaną zabudowę, z uwzględnieniem ochrony gruntów rolnych. Wyjątkiem jest miejscowość Brzezie, w której wyznaczono strefy SJ obejmujące grunty klas I-III z uwagi na podjętą przez Radę Miejską w Brześciu Kujawskim uchwałę w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów. Decyzja co do ostatecznego przekształcenia tych terenów na cele mieszkaniowe zależna będzie od uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rolnictwa na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Podobnie, tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyznaczono w miejscowości Guźlin. Ustalenie tych stref było postulowane przez mieszkańców miejscowości, którzy planują zakończyć działalność rolniczą.</p> <p>Zarówno w Brzeziu jak i w Guźlinie część wyznaczonych terenów pod nową zabudowę posiada zgody na zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną w procedurze sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brześć Kujawski zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/151/92 Rady Gminy i Miasta w Brześciu Kujawskim z dnia 3 sierpnia 1992 r. Plan ten utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Mając na uwadze zabezpieczenie możliwości rozwoju gospodarstw rolnych, wszystkie obszary występowania zabudowy zagrodowej, rozproszonej w obszarze gminy, ujęto w strefy SZ- wielofunkcyjne z zabudową zagrodową.</p> <p>W niewielu przypadkach, w obszarach skoncentrowanej zabudowy, w której dominuje zabudowa mieszkaniowa (jedno i wielorodzinnej) istniejącą zabudowę zagrodową włączono w strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną lub jednorodziną (SW i SJ) co docelowo doprowadzić może do przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej w mieszkaniową jedno lub wielorodzinną, jeśli zamieszkujący w tych strefach rolnicy zdecydują się zakończyć prowadzenie działalności rolniczej.</p> <p>W przypadku sporządzenia planu miejscowego, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym</p>

	<p>planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujące zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.</p>
<p>Rozwój funkcji nierolniczych na terenach rolnych nie może stanowić bariery dla funkcjonujących tam gospodarstw rolnych. Dlatego, w przypadku składania przez rolników wniosków do projektu planu ogólnego, dotyczących wyznaczenia odpowiednich stref planistycznych w zakresie rozwoju gospodarstw rolnych, w tym budowy i rozbudowy budynków inwentarskich, należy wyznaczyć odpowiednią ilość takich stref.</p>	<p>Mając na uwadze zabezpieczenie możliwości rozwoju gospodarstw rolnych, wszystkie obszary występowania zabudowy zagrodowej, rozproszonej w obszarze gminy, ujęto w strefy SZ - wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Dodatkowo, w sąsiedztwie tej zabudowy, w przypadku większych gospodarstw rolnych, wyznaczono strefy SR - produkcji rolniczej, nie podlegające bilansowaniu, umożliwiające realizację zabudowy i obiektów związanych z produkcją rolniczą (bez budynków mieszkalnych).</p> <p>W wyznaczonym okresie zbierania wniosków do planu ogólnego, a także w czasie sporządzania projektu tego planu, nie wpłynęły wnioski o wyznaczenie terenów pod zabudowę związaną z rolnictwem.</p>

Wniosek organu opiniującego Nadleśniczego Nadleśnictwa Włocławek	Pismo znak ZG.2210.11.2024 z dnia 06.08.2024 r.
Treść wniosku	Sposób uwzględnienia
<p>maksymalne zachowanie istniejącego oznaczenia ZL oraz przyjęcie podobnego sposobu zagospodarowania w przypadku nowych powierzchni, które zostały poddane sukcesji ekologicznej, w kierunku leśnym. Powyższe dotyczy w szczególności gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w Zarządzie Nadleśnictwa Włocławek</p>	<p>Wszystkie większe tereny stanowiące lasy (użytki Ls) objęte zostały strefami SO – otwarta.</p> <p>Tereny lasów o małych powierzchniach, nie tworzące zwartych kompleksów, a także lasy, które w poprzednich procedurach planistycznych uzyskały zgody na zmianę sposobu użytkowania z gruntów leśnych na nieleśne zawarły się w pozostałych wyznaczonych w obszarze gminy strefach wraz z dodanym profilem dodatkowym: teren lasu.</p>



Rysunek 11 Lasy

Opracowanie własne na podstawie Banku Danych o Lasach

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

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

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

Nie występują na terenie gminy.

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

### 2.6.1. Infrastruktura społeczna

Obszar miasta i gminy Brześć Kujawski jest bardzo dobrze wyposażony w obiekty infrastruktury społecznej. Oferta tych obiektów jest bogata, zróżnicowana i odpowiada potrzebom mieszkańców w różnych grupach wiekowych.

W zakresie opieki nad małymi dziećmi dostępne są dwa żłobki i sześć przedszkoli lub oddziałów przedszkolnych. W zakresie edukacji funkcjonują cztery publiczne oraz jedna niepubliczna szkoła podstawowa, a także Zespół Szkół Rolniczych (szkoła branżowa i technikum).

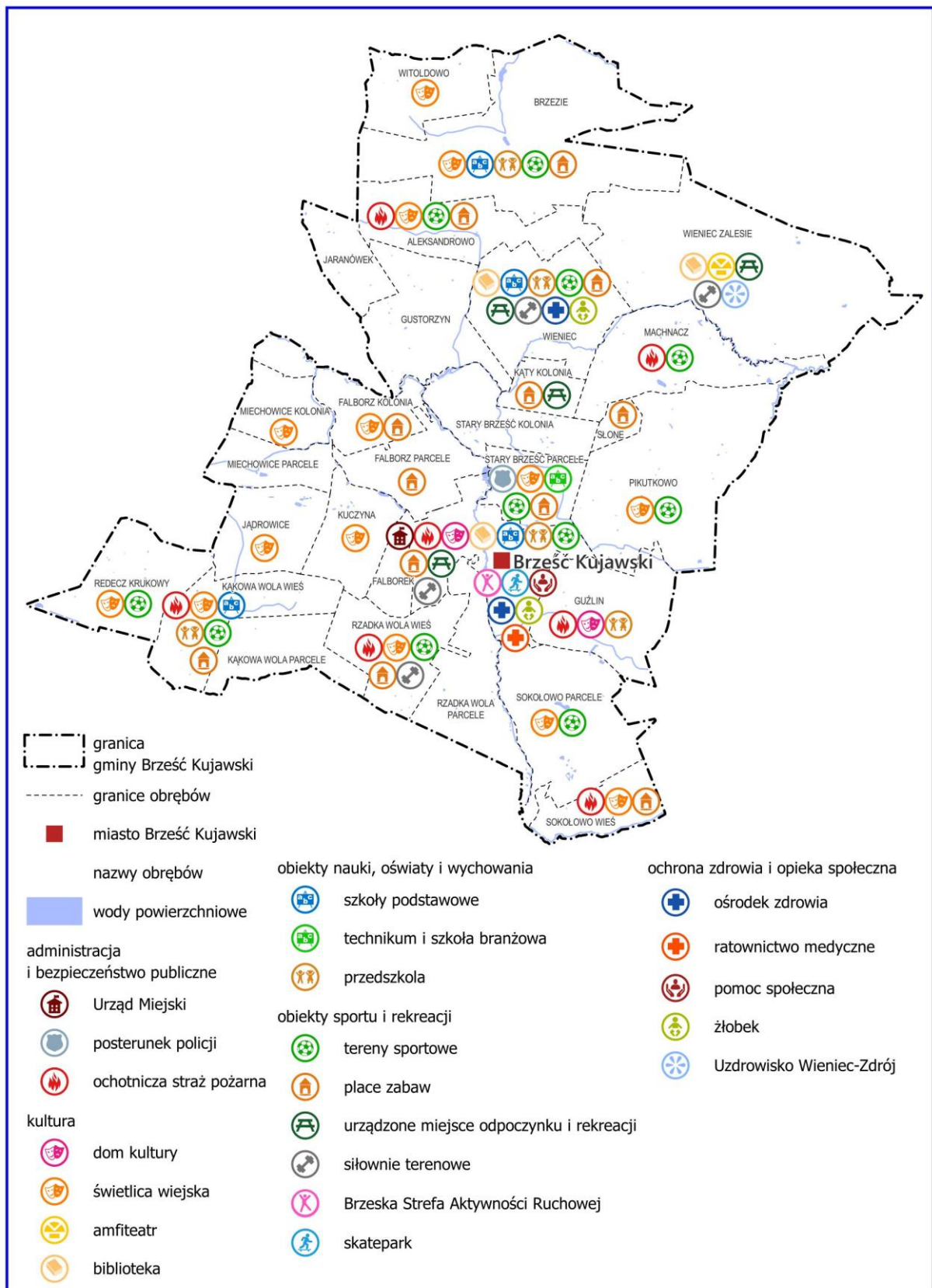
Obiekty służące integracji lokalnych społeczności – świetlice wiejskie, znajdują się niemal w każdym sołectwie. Licznie występują również różnego rodzaju obiekty sportu i rekreacji: boiska i inne urządzone tereny sportowe, siłownie terenowe, skatepark, a także place zabaw. Największy z urządzonych terenów służących rekreacji i wypoczynkowi znajduje się nad jeziorem Cmentowo w mieście Brześć Kujawski. Urządzono tu ścieżki spacerowe, plażę, boisko do siatkówki plażowej a także siłownię terenową i plac zabaw. Drugi taki, ważny i duży teren znajduje się w Wieńcu-Zdroju, gdzie oprócz parku zdrojowego wyposażonego również w urządzenia rekreacyjne (siłownia, plac zabaw) znajduje się tężnia solankowa oraz amfiteatr. Obiekty te cieszą się bardzo dużą popularnością.

Najważniejszym obiektem z zakresu kultury jest Brzeskie Centrum Kultury i Historii Wahadło. Nowy i nowoczesny obiekt zlokalizowany przy drodze krajowej nr 62 na wjeździe do miasta Brześć Kujawski, stanowi niejako wizytówkę miasta, ma bardzo bogatą ofertę imprez kulturalnych, z której chętnie korzystają również mieszkańcy sąsiednich gmin w tym miasta Włocławek. W Wahadle funkcjonuje restauracja a także mini hotelik.

Ośrodki zdrowia zlokalizowane są w mieście Brześć Kujawski oraz w Wieńcu, a w mieście Brześć Kujawski funkcjonuje Brzeski Ośrodek Pomocy Społecznej.

Nad bezpieczeństwem mieszkańców czuwa policja – posterunek w mieście Brześć Kujawski oraz jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej rozmieszczone dość równomiernie w obszarze całej gminy.

Mimo bardzo dobrego wyposażenia w obiekty infrastruktury społecznej i dobrej dostępności do tych obiektów, planuje się dalsze poszerzenie oferty. Wszystkie tereny mogące potencjalnie stanowić lokalizację tego typu obiektów ujęte zostały (o ile będą realizowane poza strefami SJ, SW lub SU) w strefy SN – zieleni i rekreacji, z profilem dodatkowym umożliwiającym realizację szerokiego zakresu usług i obiektów infrastruktury społecznej.

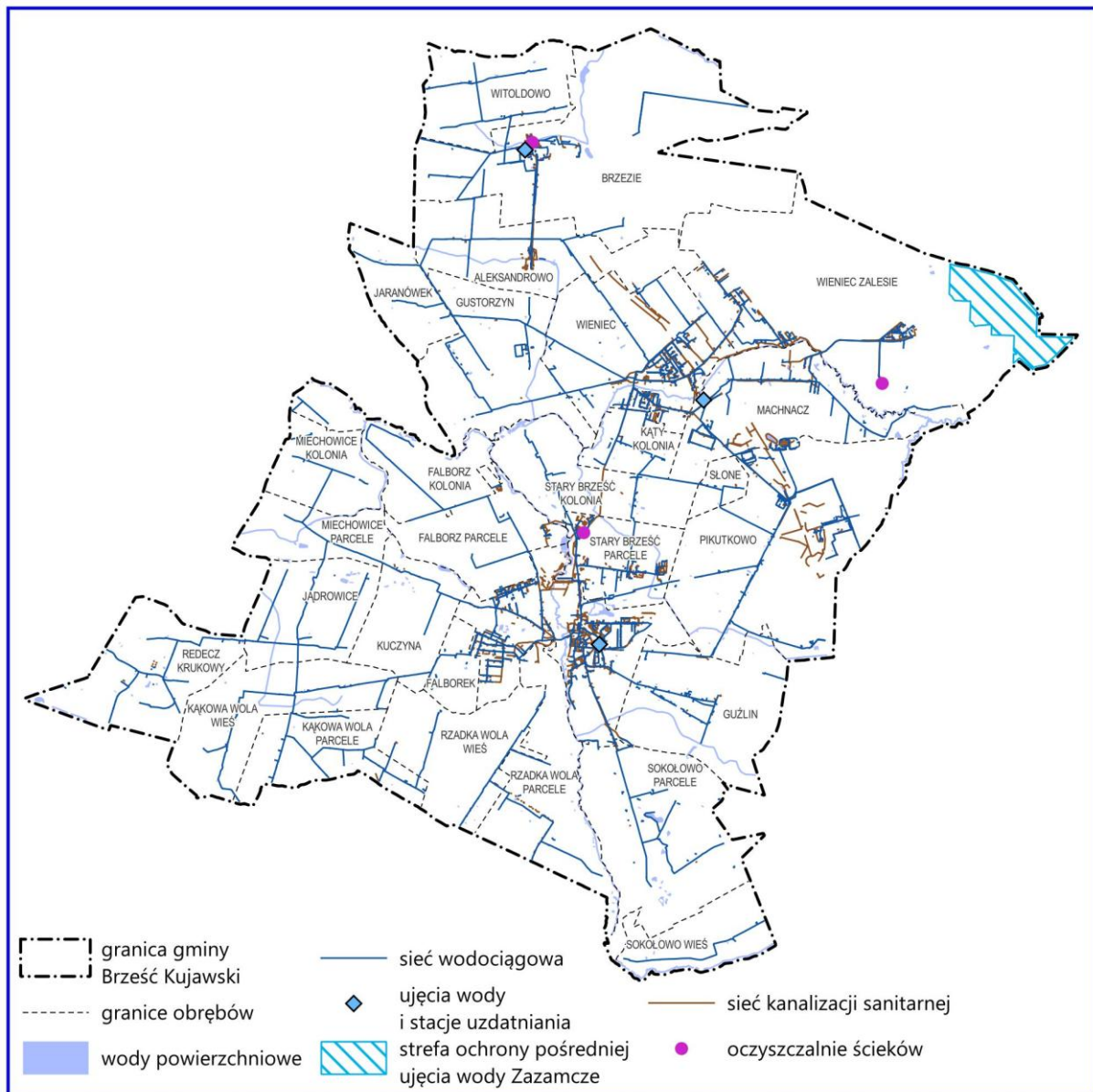


Rysunek 12 Istniejąca i planowana infrastruktura społeczna  
 Opracowanie własne na podstawie danych UM Brześć Kujawski

### 2.6.2. Infrastruktura wodo-kanalizacyjna

Woda dostarczana jest mieszkańcom gminy z ujęć wody podziemnej zlokalizowanych w miejscowości: Machnaczy, Brzezie i Brześć Kujawski. Istniejące ujęcia wody mają wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej zamykające się w granicach wygradzonych terenów z lokalizacją ujęć. Na terenie Gminy Brześć Kujawski własne ujęcie wody posiada „Uzdrowisko Wieniec” Sp. z o. o. w Wieńcu-Zdroju, które zaopatruje w wodę przeznaczoną do spożycia mieszkańców miejscowości Wieniec-Zdrój oraz pracowników i kuracjuszy przebywających na terenie „Uzdrowiska Wieniec”.

W gminie nie ma problemu z dostępem do wody, sieć wodociągowa jest bardzo dobrze rozwinięta. W mieście Brześć 100% mieszkańców korzysta z wody dostarczanej wodociągami, w obszarze wiejskim 97,5%. Okresowo występuje jednak problem z jakością wody dlatego też gmina podejmuje działania nie tylko na rzecz modernizacji istniejących ujęć i stacji uzdatniania wody ale również realizacji nowych. Planowana jest budowa nowego ujęcia i stacji uzdatniania wody w Falborku.



Rysunek 13 Istniejące sieci i infrastruktura wodno-kanalizacyjna

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GESUT, danych OPGW Wody Polskie oraz UM w Brześciu Kujawskim

Na terenie gminy znajdują się dwie komunalne oczyszczalnie ścieków, w miejscowości Stary Brześć i Brzezie. Udział mieszkańców korzystających z sieci kanalizacyjnej jest bardzo wysoki, w mieście wynosi 92,7%, a w obszarze wiejskim 56% i jest to najwyższy wskaźnik wśród obszarów wiejskich gmin położonych w powiecie wrocławskim. Obszary wyposażone w sieć kanalizacji sanitarnej to, oprócz miasta, część północna gminy (Brzezie, Aleksandrowo) oraz północno-wschodnia (Wieniec, Wieniec Zalesie, Kały Kolonia, Machnacz, Falborz). W sieć kanalizacyjną wyposażony jest także obszar Brzeskiej Strefy Gospodarczej oraz Uzdrawisko Wieniec Zdrój (odprowadza ścieki do oczyszczalni zlokalizowanej w obrębie Wieniec-Zalesie – działka nr ewid. 337/1).

### 2.6.3. Infrastruktura kolejowa

Na obszarze gminy Brześć Kujawski nie występuje infrastruktura kolejowa oraz nie jest planowana nowa infrastruktura kolejowa.

### 2.6.4. Infrastruktura drogowa

#### Drogi krajowe

Źródło danych	<a href="https://cz1.s10a1-oaw.pl/o-projeckie/">https://cz1.s10a1-oaw.pl/o-projeckie/</a> (dostęp 20.11.2024 r.) <a href="https://www.trakt.eu/obwodnica_brzesc-kujawski/do-pobrania/">https://www.trakt.eu/obwodnica_brzesc-kujawski/do-pobrania/</a>
Wniosek organu opiniującego Generalna Dyrekcja Dróg i Autostrad	Pismo znak OBY.Z-3.439.56.2024.BS z dnia 05.08.2024 r.
Treść wniosku	Sposób uwzględnienia
Przebiegające przez teren gminy Brześć Kujawski drogi krajowe nr A-1 i DK62 zaliczone zostały do klas A-1 – A (autostrada), G (główna) DK62 – obecnie jest to klasa dopuszczalna wyłącznie w trudnych warunkach. W związku z tym do opracowania należy przyjąć klasę GP (główna ruchu przyspieszonego) Należy wyznaczyć ww. istniejące drogi krajowe w obszarze nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa w trwałym zarządzie GDDKiA O/Bydgoszcz	Wymienione drogi ujęte zostały w strefy SK - komunikacyjne w granicach nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie GDDKiA O/Bydgoszcz
trwają prace związane z przygotowaniem materiałów do wniosku o decyzję środowiskową dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie obwodnicy Brześcia Kujawskiego w ciągu DK62. Należy wyznaczyć obszar planowany pod budowę obwodnicy Brześcia Kujawskiego w zakresie określonym w ostatecznej decyzji środowiskowej i opracowanych na zlecenie GDDKiA dokumentach	W chwili przekazania projektu planu ogólnego do opiniowania i uzgadniania brak rozstrzygnięć co do przebiegu planowanej obwodnicy, brak ostatecznej decyzji środowiskowej. Wobec niepewności co do wyboru wariantu drogi jej potencjalny przebieg został ujęty głównie w strefę SO – otwartą bez profili dodatkowych za wyjątkiem miejsc występowania istniejącej zabudowy. Tereny komunikacji są dopuszczone w każdej z wyznaczonych stref w związku z tym wyznaczenie strefy SP w miejscowości Pikutkowo (powiększenie Brzeskiej Strefy Gospodarczej) w żaden sposób nie ogranicza możliwości realizacji tej inwestycji, tym bardziej, że zainwestowanie strefy 21SP odbywać się będzie w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których inwestycja ta będzie uwzględniona. Dla zabezpieczenia możliwości realizacji tej obwodnicy (klasa GP) wg dwóch wariantów (zgodnie z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach), w szczególności dla ograniczenia możliwości zabudowy tych terenów, by w przyszłości nie spowodowały zwiększonych odszkodowań i konieczności dokonania wywłaszczeń,

	na przebiegu planowanej drogi oraz w rejonie węzłów, obiektów inżynierskich i planowanych dróg poprzecznych, nie wprowadzono rozszerzeń obszaru uzupełnienia zabudowy.
jezdnie dodatkowe wzdłuż autostrady zostały zaprojektowane tylko i wyłącznie w celu obsługi nieruchomości powstałych po podziale związanym z wyznaczeniem pasa drogowego w ich obecnym zagospodarowaniu. Dla nowych funkcji obszarów przyległych do drogi wyznaczyć nowe drogi w obszarze opracowywanego planu w celu ich obsługi	Zagadnienie to wykracza poza ustalenia planu ogólnego. Rozwiązania dla terenów przewidzianych pod nową zabudowę w zakresie dostępu do dróg publicznych będą przedmiotem ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
tereny zabudowy nie powinny przylegać bezpośrednio do rozpatrywanych dróg krajowych i należy je od niej oddalić, zgodnie z art. 43 ust. 1 tabela 1 i 3 lit. a) kolumna czwarta, ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), tj. co najmniej 50 i 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Wskazane odległości winny być zwiększone z uwagi na przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225), nakazującego sytuowanie zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi poza zasięgiem uciążliwości - § 11 oraz § 325	Zagadnienie to wykracza poza ustalenia planu ogólnego. Rozwiązania dla terenów przewidzianych pod nową zabudowę w zakresie dostępu do dróg publicznych będą przedmiotem ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
ewentualne zapisy dotyczące lokalizacji w sąsiedztwie drogi krajowej urządzeń reklamowych oraz możliwości umieszczenia infrastruktury nie związanej z potrzebami utrzymania drogi i zarządzania ruchem na niej muszą uwzględniać obowiązujące w tym zakresie przepisy zawarte m.in. w Prawie Budowlanym, ustawie o drogach publicznych oraz przepisach szczegółowych/odrębnych. Zakaz lokalizacji reklam przy autostradzie (szlak międzynarodowy E-75)	Zagadnienie to wykracza poza ustalenia planu ogólnego.

### Planowana droga ekspresowa S10

Źródło danych	<a href="https://cz1.s10a1-oaw.pl/o-projeckie/">https://cz1.s10a1-oaw.pl/o-projeckie/</a> (dostęp 20.11.2024 r. oraz 17.03.2026 r.)
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym	
Planowana droga ekspresowa S10 (element Obwodnicy Aglomeracji Warszawskiej) odcinek od A1 do granicy województwa (mazowieckiego) Zgodnie z informacją zawartą na wskazanej wyżej stronie internetowej w trakcie opracowania jest Studium Techniczno-Ekonomiczno-Środowiskowe wraz z materiałami do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Po posiedzeniu Komisji Oceny Przedsięwzięć Inwestycyjnych (KOPI) w dniach	

25-26 lutego 2026 r., wskazano wariant W4 drogi S10 jako wariant preferowany do złożenia wniosku o uzyskanie decyzji o Środowiskowych uwarunkowaniach.

Wobec braku określonych linii rozgraniczających teren inwestycji droga ekspresowa S10 nie wymaga uwzględnienia poprzez wyznaczenie strefy SK - komunikacyjna.

Każdy z analizowanych wariantów tej drogi w obszarze gminy Brześć Kujawski przebiega przez tereny leśne (ujęte zostały w strefę SO – otwartą) i włącza się w autostradę A1 w rejonie istniejącego węzła Włocławek Północ (teren w części objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego). Zgodnie z określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brześć Kujawski polityką w planie ogólnym dokonano poszerzenia terenów w pobliżu węzła autostrady A1 pod działalności gospodarcze: produkcyjne i usługowe, wyznaczając strefę SP - gospodarczą.

Źródło danych	<a href="https://zdwbudgoszcz.lp-portal.pl">https://zdwbudgoszcz.lp-portal.pl</a> (dostęp 20.11.2024 r.)
Wniosek organu opiniującego Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym	
Przebiegające przez obszar gminy drogi wojewódzkie posiadają następujące klasy: DW 252, DW 265 i DW 270 klasę G, DW 268 klasę Z. Wszystkie drogi wojewódzkie w granicach własności ZDW (województwa kujawsko-pomorskiego) ujęte zostały w strefy SK – komunikacyjne, przy czym DW 268 wraz z profilem dodatkowym: teren drogi zbiorczej.	

Źródło danych	BDOT10K
Wniosek organu uzgadniającego Powiatowy Zarząd Dróg we Włocławku z siedzibą w Jarantowicach	Brak odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym	
Przebiegające przez obszar gminy drogi powiatowe w klasie Z ujęte zostały w strefy SK z profilem dodatkowym teren drogi zbiorczej.	



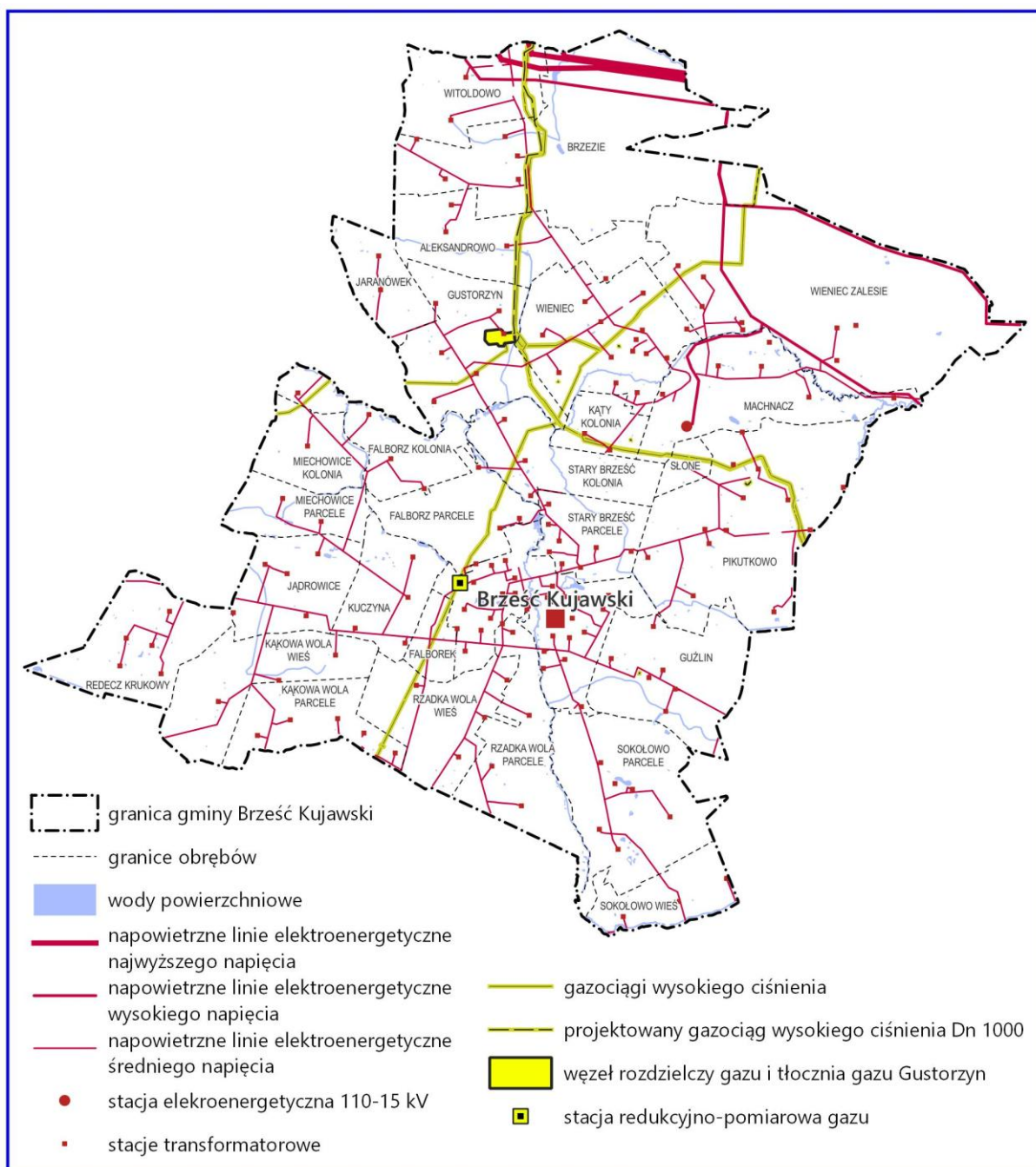
Rysunek 14 Elementy układu transportowego  
 Opracowanie własne

### 2.6.5. Sieci elektroenergetyczne

Źródło danych	Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Wniosek organu opiniującego Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.	Pismo znak 1098-DE-DSB-DUB-WFB.071.481.2024.2 z dnia 04.09.2024 r.
Treść wniosku	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
<p>Wprowadzenie do planu ogólnego Przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) wolnymi od zabudowy budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej</p> <p>Informacji o przewidzianej (zgodnie z założeniami „Planu rozwoju w zakresie zaspokajania obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną na lata 2023 – 2032” modernizacji linii 220 kV relacji Olsztyn I – Włocławek Azoty, linii 220 kV relacji Toruń Elana – Włocławek Azoty oraz linii 220 kV relacji Pątnów – Włocławek Azoty</p> <p>Na załączniku graficznym do planu ogólnego należy wrysować oś planowanej linii elektroenergetycznej wraz z pasem technologicznym o wskazanej szerokości. W legendzie trasę planowanej linii należy opisać jako „trasa planowanej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV wraz z pasem technologicznym”.</p>	<p>Część postulatów zawartych we wniosku, w szczególności dotycząca oczekiwanych zapisów w planie ogólnym, jest niemożliwa do uwzględnienia ze względu na specyfikę planu ogólnego.</p> <p>Tereny przez które przebiegają wymienione linie elektroenergetyczne ujęte zostały w strefy otwarte SO.</p> <p>Linia elektroenergetyczna mieści się w pojęciu „infrastruktura techniczna”, która wchodzi w skład profilu podstawowego każdej ze stref.</p>

### 2.6.6. Gazociągi przesyłowe

Źródło danych	Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ SYSTEM S.A.
Wniosek organu opiniującego Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ SYSTEM S.A.	Pismo znak OG-DL.402.367.2024.2 z dnia 07.08.2024 r.
Treść wniosku	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
<p>Informacja o przebiegających przez obszar gminy gazociągach, o gazociągach planowanych i konieczności spełnienia wymagań w zakresie zachowania stref kontrolowanych</p>	<p>Przebiegające przez teren gminy gazociągi wysokiego ciśnienia nie wymagają ustalenia strefy SI – strefa infrastruktury technicznej. Infrastruktura techniczna wchodzi w skład profilu podstawowego każdej ze stref.</p> <p>Zachowanie odpowiednich odległości od przebiegających gazociągów w przypadku realizacji zabudowy wynika z przepisów odrębnych i jest uwzględniane przy sporządzaniu planów miejscowych i przy ustalaniu warunków zabudowy. W obu tych przypadkach GAZ SYSTEM S.A. jest organem uzgadniającym.</p> <p>Na przebiegu gazociągów wysokiego ciśnienia ograniczono wyznaczenie stref umożliwiających realizację nowej zabudowy mieszkaniowej</p>



Rysunek 15 Elementy infrastruktury energetycznej  
 Opracowanie własne na podstawie danych operatorów sieci oraz BDOT10K

### 2.6.7. Odnawialne źródła energii

Na terenie gminy Brześć Kujawski zlokalizowanych jest łącznie 9 elektrowni wiatrowych: pięć w Machnaczy, dwie w Piłkutowie i w Rządkiej Woli Wios. Ujęto je w strefę SO - otwarta wraz z profilem dodatkowym teren elektrowni wiatrowej i w strefę SP- gospodarczą (Machnaczy i Piłkutowo), gdzie w profilu podstawowym występuje teren produkcji, umożliwiając dokonanie repoweringu.

Mimo widocznego zainteresowania lokalizacją farm fotowoltaicznych, uzyskanych decyzji o warunkach zabudowy na takie inwestycje, dotychczas w obszarze gminy powstała tylko jedna taka instalacja. Realizacja tych inwestycji uzależniona jest od uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Nie wszystkie farmy na które uzyskano decyzje o warunkach zabudowy otrzymają takie warunki. Tereny w których potencjalnie mogą być

zlokalizowane elektrownie fotowoltaiczne, na które złożono wnioski do projektu POG, ujęte zostały w strefy SO – otwarte wraz z profilem dodatkowym teren elektrowni słonecznej.

Świadomie zrezygnowano z ustalania możliwości realizacji nowych elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

W miejscowości Stary Brześć Kolonia istnieje elektrownia wodna, ujęta ona została w strefę SI, co umożliwia ustalenie w sporządzanym w przyszłości miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalenie terenu IE – teren elektroenergetyki.



Rysunek 16 Odnawialne źródła energii – stan istniejący  
Opracowanie własne

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

Ustalone w Planie ogólnym strefy chronią zasoby przyrodnicze objęte formami ochrony przed niewłaściwym zagospodarowaniem. Opracowanie ekofizjograficzne porządzone na potrzeby Planu ogólnego gminy Brześć Kujawski nie wskazało potrzeby wyznaczania innych obszarów ani obiektów wymagających objęcia formami ochrony przyrody. W związku z tym nie zaistniała potrzeba wyznaczania stref zabezpieczających takie obszary przed niewłaściwym zagospodarowaniem.

Oprócz obszarów już objętych formami ochrony przyrody wskazane zostały obszary, które pełnią ważne funkcje przyrodnicze, są istotne dla utrzymania i rozwoju bioróżnorodności i rekomendowane do zachowania tych funkcji. Zostały one uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych w następujący sposób:

- a) tereny położone wzdłuż rzeki Zgłowiączki, w tym tereny podmokłe i nieużytki zostały uznane za lokalne korytarze ekologiczne i ujęte w strefy SO – strefy otwarte, bez określania profilu dodatkowego. Strefy te wykluczono z obszarów uzupełnienia zabudowy.
- b) lasy – co do zasady ujęte zostały w strefy otwarte SO, bez określania profilu dodatkowego. Jedynie niewielkie enklawy, nie tworzące większych kompleksów włączone zostały w inne strefy, ale w każdej z nich występują lasy w profilu podstawowym lub dodatkowym.
- c) zieleń urządzonej, skwery, zieleńce i parki zostały ujęte w strefy otwarte SO lub strefy zieleni i rekreacji SN. Jednocześnie wchodzi one w skład niemal każdej z pozostałych wyznaczonych stref, wyjątkiem są strefy infrastrukturalna – SI i komunikacyjna – SK bez ustalonych profili dodatkowych.
- d) parki wchodzące w skład zespołów dworsko-parkowych ujęte zostały w strefy zieleni i rekreacji SN lub strefę otwartą SO wraz z określeniem bardzo wysokiego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (co najmniej 70%).
- e) przy wyznaczaniu stref umożliwiających realizację nowej zabudowy mieszkaniowej kierowano się zasadą dopełnienia istniejących struktur przestrzennych, poszerzania istniejącej zwartej zabudowy i ograniczania wprowadzania nowej zabudowy w obszary charakteryzujące się wysoką przydatnością dla rolnictwa. Istotnym czynnikiem była również dostępność komunikacyjna i dostęp do infrastruktury technicznej, zwłaszcza sieci kanalizacji sanitarnej.

Z możliwości realizacji nowej zabudowy wykluczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemi i zagrożone usuwaniem. Wyznaczając strefy umożliwiające realizację nowej zabudowy mieszkaniowej uwzględniono obszary ograniczeń w lokalizacjach takiej zabudowy związane m.in. z przebiegiem istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej, strefy sanitarne od cmentarzy, a także wymagane odległości od infrastruktury transportowej, głównie z powodu zagrożenia hałasem.

Gmina rozwija obiekty infrastruktury społecznej (świetlice wiejskie, place zabaw, boiska oraz bogate w zieleń tereny rekreacji i wypoczynku), a także infrastrukturę transportową. Mieszkańcy gminy posiadają bardzo dobry dostęp do miasta Brześć Kujawski będącego siedzibą podstawowych usług, do miasta Włocławek – ośrodka regionalnego oraz dobry dostęp do pozostałych, większych miejscowości w gminie.

W planie ogólnym zabezpieczono potrzeby rozwojowe miejscowości uzdrowiskowej Wieniec-Zdrój poprzez wprowadzenie stref górnictwa w obszarach występowania złóż wód leczniczych i torfów. Ustalone w Wiencu-Zdroju strefy planistyczne i wskaźniki urbanistyczne uwzględniają dotychczasowy charakter tej miejscowości, umożliwiając w niezabudowanych jeszcze terenach realizację zabudowy związanej z funkcją uzdrowiskową (głównie strefy SU), a także zabezpieczają zachowanie bardzo wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w tym zieleni urządzonej.

W odpowiedzi na intensywny rozwój gospodarczy, ustalenia Strategii rozwoju województwa i pojawiające się nowe sprzyjające uwarunkowania (budowa drogi ekspresowej S10) dokonano poszerzenia istniejących terenów Brzeskiej Strefy Gospodarczej. Powstanie tu strategiczny dla rozwoju regionu, unikatowy 200 hektarowy, jeden z kluczowych w regionie. Nadmienić należy że jego zagospodarowanie następować będzie w oparciu o ustalenia

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których określone zostaną szczegółowe zasady gwarantujące wypełnienie celów zrównoważonego rozwoju.

## Załącznik

### *Strefy planistyczne na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta i gminy Brześć Kujawski*

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

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

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 20 listopada 2025 r. – udostępnionych przez Starostę Włocławskiego, licencja nr GEO.6642.51252025\_0418\_P.

Źródła danych i geometrii obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta i gminy Brześć Kujawski, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opisane zostały w rozdziale 2. Część z nich pochodzi ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych, część nie ujęta w infrastrukturze danych przestrzennych udostępniona została przez organy, których przedmiotem działania jest dane zagadnienie.