

Plan ogólny Gminy Brudzeń Duży

Uzasadnienie

27 marzec 2026 r.

Spis treści

| | |
|--|----|
| 1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie); | 3 |
| 1.1. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie: | 6 |
| 2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;..... | 13 |
| 3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym..... | 15 |
| 4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy..... | 17 |
| 4.1. Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego; | 17 |
| 4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa; | 20 |
| 4.3. Znajdujące się na obszarze gminy: | 22 |
| 4.3.a formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, | 22 |
| 4.3.b obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału, | 24 |
| 4.3.c obszary gruntów zmeliorowanych, | 25 |
| 4.3.d tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, | 25 |
| 4.3.e strefy ochronne ujęć wody,..... | 25 |
| 4.3.f obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,..... | 26 |
| 4.3.g tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, | 26 |
| 4.3.h udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, | 26 |
| 4.3.i obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,..... | 27 |
| 4.3.j zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, | 28 |

| | | |
|-------|---|----|
| 4.3.k | obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, | 34 |
| 4.3.l | tereny zamknięte i ich strefy ochronne, | 34 |
| 4.3.m | obszary ograniczonego użytkowania, | 34 |
| 4.3.n | obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, | 36 |
| 4.3.o | obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, | 36 |
| 4.3.p | obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją..... | 38 |
| 4.3.q | grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne, | 38 |
| 4.3.r | zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, | 39 |
| 4.3.s | obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego; | 39 |
| 4.4. | Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu; | 40 |
| 4.5. | Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe; | 45 |
| 4.6. | Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1- 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska; | 50 |
| 4.7. | Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. | 52 |
| 5. | Załącznik nr 1 do uzasadnienia stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. | 56 |
| 6. | Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych. | 56 |

Projekt planu ogólnego Gminy Brudzeń Duży (POG) został sporządzony na podstawie Uchwały Nr II/17/2024 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Brudzeń Duży, w zgodzie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą (art. 13a – 13h), 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 z późniejszymi zmianami, zwane dalej Rozporządzeniem oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Odnosząc się do wymienionych w ustawie obowiązkowych części uzasadnienia wyjaśniania się co następuje:

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie);

W obrębie Gminy Brudzeń Duży za wyjątkiem strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) wyznaczono wszystkie, pozostałe rodzaje stref planistycznych wymienionych w ustawie, których lokalizacja wynika z aktualnego zagospodarowania bądź z istniejących uwarunkowań a mianowicie:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **1-3SW** o łącznej powierzchni ok. 2 ha. Obejmuje ona:
 - istniejącą zabudowę wielorodzinną w Sikórze (1SW) objętą w Uchwale Nr IV/25/07 z dnia 2007-03-08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sikórz terenem o symbolu MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - tereny z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną w miejscowości Rokicie (2SW) – obszar bez planu miejscowego.
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **1-457SJ** o łącznej powierzchni ok. 739 ha. Strefa ta jest największą strefą z zabudową mieszkaniową

w gminie. Obejmuje ona obszar istniejącej zabudowy głównie mieszkaniowej jednorodzinnej w głównych jednostkach osadniczych gminy tj. Brudzeń Duży, Sikórz, Siecień wraz z zabudową usługową oraz innymi funkcjami, które mają charakter towarzyszący zabudowie mieszkaniowej oraz terenów z taką zabudową wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych w ww. miejscowościach i dodatkowo w Murzynowie. Strefa ta w większości obejmuje wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) o którym więcej w dalszej części uzasadnienia oraz istniejącą zabudowę znajdującą się poza ww. terenami.

- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową **1-665SZ** o łącznej powierzchni ok. 362,9 ha. Strefa ta obejmuje obszar istniejącej zabudowy zagrodowej oraz tereny wskazane dla tego rodzaju zabudowy w obowiązujących planach miejscowych we wschodniej i południowo-wschodniej części gminy szczególnie w obrębie sołectw Sikórz, Siecień i Murzynowo.

Powyższe strefy są jedynymi w których będzie można lokalizować nową zabudowę mieszkaniową na podstawie planu miejscowego bądź decyzji o WZ w OUZ w terenie bez planu miejscowego. Zwraca się uwagę, że zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej wskazana jest jako profil dodatkowy wyłącznie w ww. strefach.

Możliwości wyznaczenia tych terenów precyzyjnie determinują przepisy ustawy, a mianowicie wyznaczając je w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Przyjmuje się, że luki w istniejącej zabudowie wylicza się dla wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

W Gminie Brudzeń Duży gdzie ok. 22,6% powierzchni gminy objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi, w terenach w których te plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej wyznaczono odpowiednie strefy z zabudową mieszkaniową. Dla pozostałej części gminy bez planu miejscowego strefy z zabudową mieszkaniową wyznaczono w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy, czyli w obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Co istotne w powyższych strefach planistycznych suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Jak wynika z wyliczeń przeprowadzonych zgodnie z przepisami Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę w Gminie Brudzeń Duży wynosi **2 136** mieszkańców. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w powyższych strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową wynosi **6 722** mieszkańców co stanowi 242% wyliczonej chłonności terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie, zwiększonej o max. 130% która wynosi 2 777 mieszkańców. Wyznaczone w planie ogólnym gminy Brudzeń Duży strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW - wielorodzinna, SJ - jednorodzinna, SZ – zagrodowa) nie wykraczają poza OUZ oraz poza tereny w których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej.

Tak duża chłonność terenów niezabudowanych w ww. strefach wynika z faktu, że w największych miejscowościach gminy (Brudzeń Duży, Sikórz, Siecień wraz okolicami Murzynowa) obowiązujące plany miejscowe wyznaczają ok. 307 ha terenów z zabudową mieszkaniową, które pozostają niezagospodarowane.

Metodologię obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę przedstawiono w końcowej części uzasadnienia.

1.1. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

Dane wyjściowe:

Powierzchnia gminy – 159,88 km² (15 988ha)

Suma powierzchni użytkowej mieszkań w gminie – 249 967 m² ⁽¹⁾

Suma powierzchni zabudowy w gminie – 766 382 m² (76,6 ha)

Suma powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie – 322 458 m² (32,2 ha)

Liczba kondygnacji (uśredniona) dla zab. mieszkaniowej – 1,6

Liczba mieszkań - 2543⁽²⁾

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2023 – 3,24⁽²⁾

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2013 – 3,23⁽²⁾

Prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2043 – 3

Zapotrzebowanie na nową zabudowę – 2 136 mieszkańców

x 70% – 1 495 mieszkańców

x 130% – 2 777 mieszkańców

Prognozowana powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca – 40m²

¹ GUS-Bank Danych Lokalnych 2023

Obszar uzupełnienia zabudowy

| | |
|---|-------------------------------------|
| Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) | 3 665 277 m ² (366,5 ha) |
| Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) poza mpzp ⁽²⁾ | 1 704 715 m ² (170,5ha) |
| Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w mpzp ⁽³⁾ | 1 960 562m ² (196,1ha) |

Strefa wielofunkcyjna SW (wielorodzinna)

| | |
|---|---------------------------------------|
| Powierzchnia strefy SW | 16 867 m ² (1,69 ha) |
| Powierzchnia strefy SW w obrębie mpzp | 16 867 m ² (1,69 ha) |
| Powierzchnia zabudowy w strefie SW | 3420,1 m ² |
| Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SW | 1881,2 m ² |
| Powierzchnia strefy SW niezabudowana | 2098 m ² |
| Powierzchnia strefy SW niezabudowana (bez dróg) | 2 098 m ² (0,21 ha) |
| Powierzchnia strefy SW niezabudowana w obrębie mpzp, poza OUZ | 1459 m ² |
| Powierzchnia strefy SW niezabudowana poza mpzp | 0 m ² |
| Średnia powierzchnia działki budowlanej w SZ | 733 m ² |
| Powierzchnia strefy SW w OUZ | 13 309 m ² (1,3 ha) |
| Powierzchnia strefy SW poza OUZ | 3 558 m ² (0,36 ha) |

Strefa wielofunkcyjna SJ (jednorodzinna)

| | |
|---|--|
| Powierzchnia strefy SJ | 7 394 123m ² (739,4 ha) |
| Powierzchnia strefy SJ w obrębie mpzp | 5 756 694 m ² (575,7 ha) |
| Powierzchnia strefy SJ poza mpzp | 1 637 429 m ² (164,1 ha) |
| Powierzchnia zabudowy w strefie SJ | 295 117 m ² (29,5 ha) |
| Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SJ | 203 066 m ² (20,3 ha) |
| Powierzchnia strefy SJ z zabudową | 3 882 678 m ² (388,3 ha) |
| Powierzchnia strefy SJ niezabudowana | 3 511 445 m ² (353,7 ha) |
| Powierzchnia strefy SJ niezabudowana (bez dróg) | 3 066 392 m ² (307 ha) |
| Powierzchnia działki budowlanej w SJ | 1 000 m ² |
| Powierzchnia strefy SJ w OUZ | 2 852 050 m ² (285,2 ha) |
| Powierzchnia strefy SJ poza OUZ | 4 542 073 m ² (454,2 ha) |
| Powierzchnia strefy SJ niezabudowana poza mpzp ⁽³⁾ i OUZ | 0 |

² - dot. terenów objętych mpzp gdzie możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej

³ - dot. terenów objętych mpzp gdzie możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej

Strefa wielofunkcyjna SZ (zagrodowa)

| | |
|---|---|
| Powierzchnia strefy SZ | 3 634 470 m ² (363,4 ha) |
| Powierzchnia strefy SZ w obrębie mpzp | 1 081 060 m ² (108,1 ha) |
| Powierzchnia strefy SZ poza mpzp | 2 553 410 m ² (255,3 ha) |
| Powierzchnia zabudowy w strefie SZ | 363 197 m ² |
| Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SZ | 104 754 m ² |
| Powierzchnia strefy SZ z zabudową | 3 134 355 m ² (313,4 ha) |
| Powierzchnia strefy SZ niezabudowana | 500 115 m ² (50 ha) |
| Powierzchnia strefy SZ niezabudowana (bez dróg) | 477 685 m ² (47,7 ha) |
| Średnia powierzchnia działki budowlanej w SZ | 3 500 m ² |
| Powierzchnia strefy SZ w OUZ | 493 304 m ² |
| Powierzchnia strefy SZ poza OUZ | 2 852 111 m ² |
| Powierzchnia strefy SZ niezabudowana poza mpzp ⁽⁴⁾ i OUZ | 0 |

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową w całości obejmują:

- **tereny, gdzie obowiązujące plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej,**
- **tereny poza planami miejscowymi ale w obrębie wyznaczonego obszaru OUZ oraz**
- **tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, bez luk w tej zabudowie.**

⁴ - dot. terenów objętych mpzp gdzie możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej

OBLICZENIA

- Wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w tej strefie (**W1**):

Suma pow. zab. m. w strefie/suma pow. zab. w strefie

$$\text{SW: } 1881,2 / 3420,1 = \mathbf{0,55}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy w strefie SW przypada 55 m² pow. zab. mieszkaniowej.

$$\text{SJ: } 203\ 066 / 295\ 117 = \mathbf{0,69}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy w strefie SJ przypada 69 m² pow. zab. mieszkaniowej.

$$\text{SZ: } 104\ 754 / 363\ 197 = \mathbf{0,29}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy w strefie SZ przypada 29 m² pow. zab. mieszkaniowej.

- Wskaźnik dotyczący udziału powierzchni użytkowej mieszkań w powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (**W2**)

Suma powierzchnia uż. m./Suma powierzchni zab. m. w gminie

$$\text{W2} = 249\ 967 / 322\ 458 = \mathbf{0,78}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy mieszkaniowej w gminie przypada 79 m² pow. użytkowej mieszkań.

- Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie tj. 3 os./mieszkanie - do wzoru 0,33 (**W3**):
- Wskaźnik dotyczący prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca – 40 m² czyli do wzoru 0,025 (**W4**)

Wskaźniki zagospodarowania terenu w poszczególnych strefach wielofunkcyjnych (z zabudową mieszkaniową):

| Strefa | Intensywność naziemna /śr/ (I) | Wskaźnik korygujący dot. udziału pow. zabu- dowy mieszkaniowej w strefie /W1/ | Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab. /W2/ | Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na miesz- kanie /W3/ | Wskaźnik dotyczący prognozowanej po- wierzchni użytkowej na jednego mieszkańca /W4/ |
|--------|--|--|---|--|--|
| SW | 0,75 | 0,55 | 0,78 | 0,33 | 0,025 |
| SJ | 0,46 | 0,69 | | | |
| SZ | 0,50 | 0,29 | | | |

śr. – wartość uśredniona

- Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w liczbie mieszkańców (Ch):

Chłonność (Ch) = Intensywność (I) x Wskaźnik korygujący (W) x Powierzchnia terenów niezabudowanych (P)

$$Ch = I \times W \times P$$

$$W = W1 \times W2 \times W3 \times W4$$

- Tabela zestawienia wskaźników i wyliczeń dotyczących chłonności dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

| Strefa | Intensywność nadziemna /śr/ | Wsk. udziału zab. mieszkaniowej w pow. zab. /śr/ | Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab. | Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie | Prognozowana pow. użytkowa na 1 mieszkańca | Pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie | Uwagi/ Wynik (liczba mieszk.) |
|------------------|-----------------------------|--|--|--|--|--|----------------------------------|
| | I | W1 | W2 | W3 | W4 | P | |
| SW | 0,75 | 0,55 | 0,78 | 0,33 | 40m ² (0,025) | 2 098 m ² | |
| SJ | 0,46 | 0,69 | | | | 3 069 871 m ² | |
| SZ | 0,5 | 0,29 | | | | 477 685 m ² | |
| Ch _{SW} | 0,75 x | 0,55 x | 0,78 x | 0,33 x | 0,025 x | 2 098 = | 6 |
| Ch _{SJ} | 0,46 x | 0,69 x | | | | 3 069 871 = | 6 270 |
| Ch _{SZ} | 0,50 x | 0,29 x | | | | 477 685 = | 446 |
| | | | | | | suma | 6 722 |

śr. – wartość uśredniona

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi **6 722** mieszkańców, czyli 242% wyliczonej chłonności terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie, zwiększonej o max. 130% która wynosi 2 777 mieszkańców. Wyznaczone w planie ogólnym gminy Brudzeń Duży strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW - wielorodzinna, SJ - jednorodzinna, SZ – zagrodowa) nie wykraczają poza OUZ oraz poza tereny w których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej jak i poza tereny już zabudowane budynkami mieszkalnymi.

W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczenia dodatkowych lub poszerzenia już wyznaczonych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym gminy Brudzeń Duży.

- strefa usługowa **1-57SU** o łącznej powierzchni ok. 108,6 ha. Obejmuje ona tereny istniejącej zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (urzędy), głównie w środkowej części gminy koncentrując się w sołectwie Brudzeń Duży oraz Sikórz. Ponadto strefa ta została wyznaczona w terenach zabudowy usługowej wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, tam gdzie funkcjonują obiekty infrastruktury społecznej np. świetlice oraz w obszarach planowanej tego typu działalności np. w sołectwie Turza Wielka, Karwosieki-Cholewice, Brudzeń Mały.
- strefa gospodarcza **1-10SP** o łącznej powierzchni ok. 40 ha. Strefa ta obejmuje tereny produkcyjne wskazane w obowiązujących planach miejscowych wyznaczonych w największych miejscowościach gminy (Brudzeń Duży, Sikórz, Siecień).
- strefa produkcji rolniczej **1-58SR** o powierzchni ok. 345 ha. Strefa ta została wyznaczona w tych obszarach gminy, gdzie obowiązujące plany miejscowe wskazują takie tereny oraz na tych obszarach gminy bez planów miejscowych, gdzie występuje koncentracja zabudowy rolniczej produkcyjnej.
- strefa infrastrukturalna **1-19SI** o łącznej pow. ok. 96,8 ha. Obejmuje ona tereny istniejącej infrastruktury komunalnej jak m.in.:
 - Ujęcie wody w Brudzeniu Dużym wraz ze stacją uzdatniania – 4SI;
 - Ujęcie wody w Siecieniu wraz ze stacją uzdatniania – 6SI
 - Ujęcie wody w Karwosiekach Cholewicach wraz ze stacją uzdatniania – 16SI.
 - oczyszczalnie ścieków w Siecieniu /7SI/ oraz w Bądkowie Kościelnym /5SI/
 - rurociągi naftowe DN500 i DN800 w istniejących korytarzach technicznych /12SI/.
 - rurociąg przesyłowy etylenu DN200 wraz z rezerwą terenu wskazaną w obowiązującym planie miejscowym pod planowaną realizację nowego rurociągu przesyłowego etylenu wraz z pasem eksploatacyjnym /12SI/.
 - PSZOK w Siecieniu /7SI/.

- strefa zieleni i rekreacji **1-61SN** o łącznej powierzchni ok. 236,3 ha. Strefa ta została wskazana dla obszarów głównie zieleni i rekreacji przylegających do przepływającej przez teren gminy rzeki Skrwy oraz wzdłuż brzegów Wisły w okolicy Murzynowa, oraz tam gdzie obowiązujące plany miejscowe wskazywały tego typu tereny np. w miejscowości Brudzeń Duży.
- strefa cmentarzy **1-6SC** o pow. ok. 5,4 ha. Ta strefa planistyczna obejmuje teren istniejących, czynnych cmentarzy w gminie, położonych w sołectwie Brudzeń Duży (3SC), Sikórz – dwa cmentarze (1-2SC), Siecień (4SC), Sobowo (5SC) oraz Rokicie (6SO).
- strefa górnictwa **1-3SG** o pow. ok. 6,2 ha. Ta strefa planistyczna obejmuje teren istniejących złóż nieeksploatowanych (1-2SG) (złóże Suchodół) oraz eksploatowanych 3SG (złóże Cierszewo A).
- strefa otwarta **1-37SO** o łącznej powierzchni ok. 13 953,5 ha. Strefa ta jest największą strefą planistyczną w gminie. Obejmuje głównie tereny lasów, tereny rolne, tereny wód czy tereny zieleni naturalnej. W tej strefie będzie można również lokalizować instalacje odnawialnych źródeł energii o ile zostanie to ujęte w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego tej strefy. Dotyczy to terenów poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody czy terenami leśnymi.
- strefa komunikacyjna **1-8SK** o łącznej powierzchni ok. 93 ha. Strefa ta obejmuje istniejące drogi wojewódzkie:
 - Nr 540 relacji Bielsk – Proboszczewice – Sikórz;
 - Nr 559 relacji Lipno -Jasień – Brudzeń Duży – Sikórz – Płock;
 - Nr 562 relacji Szpetal Górny – Dobrzyń nad Wisłą – Biskupice – Płock;
 - Nr 555 relacji droga 559 /Srebrna/ - Siecień – droga 562 /Murzynowo/
 oraz drogę powiatową 2999W relacji Sikórz – Mochowo.

Żadna z pozostałych dróg publicznych w gminie nie posiada odpowiedniej klasy technicznej (min. klasa G – droga główna) aby objąć ją tą strefą planistyczną. Natomiast wszystkie strefy planistyczne posiadają w profilu podstawowym teren komunikacji.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;

W planie ogólnym gminy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) natomiast nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Gmina Brudzeń Duży posiada odsetek pokrycia planami miejscowymi na poziomie ok. 22,6% pow. gminy. Obszary lasów obejmują ok. 14,7% a użytki rolne ok. 72% pow. gminy.

Zmiany zagospodarowania terenu na obszarach bez planów miejscowych realizowane są poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ i ULICP). Od 1 stycznia 2026 r. aby móc wydać decyzję o WZiZT gmina musi posiadać obowiązujący plan ogólny, co do zasady teren objęty wnioskiem winien być położony w OUZ, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu ma być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a parametry planowanej zmiany zagospodarowania muszą odpowiadać wskaźnikom przyjętym w POG. Decyzje o WZiZT wydane po 1 stycznia 2026 r. będą obowiązywać 5 lat. Decyzje o WZiZT, które staną się prawomocne przed ww. terminem nie będą posiadały terminu ważności.

Wyznaczenie OUZ jest istotne szczególnie dla terenów bez obowiązujących planów miejscowych oraz dla prawidłowego wyliczenia powierzchni luk w istniejącej zabudowie, co jest niezbędne dla obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

OUZ w Gminie Brudzeń Duży wyznaczono zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Obszar ten wyznacza się na podstawie odpowiedniego zgrupowania istniejącej zabudowy o określonej funkcji, która jest uwidoczniona w odpowiednich publicznych bazach danych tj. ewidencji gruntów i budynków (EGiB) czy obiektów topograficznych o odpowiedniej szczegółowości (BDOT10k). Dane wykorzystane do wyznaczenia OUZ pochodzą z pozyskanej EGiB oraz z BDOT10k. Jak wynika z powyższego nie wszystkie budynki bierze się pod uwagę

wyznaczając OUZ ale tylko te rodzaje budynków, które zostały wskazane w ww. Rozporządzeniu według Klasyfikacji Środków Trwałych a mianowicie:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103
- c) budynki biurowe o symbolu 105
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110

Uwzględniając powyższe wymagania i wytyczne obszar ten w POG został wyznaczony za pomocą dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczki APP2 (w programie QGIS wersja 3.34.12) i poprawnie zwalidowany. Łączna powierzchnia OUZ wyznaczona zgodnie z §1 ust. 1 Rozporządzenia (P_u) wynosi 271 ha. Po uwzględnieniu dopuszczalnego w ww. Rozporządzeniu poszerzenia wyznaczony w POG OUZ wynosi – **366,5** ha.

Nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej ponieważ wyznacza się go dla intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w mieście (art. 2 pkt. 23 ustawy), a Gmina Brudzeń Duży jest gminą wiejską.

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

Zgodnie z art. 13e ustawy gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym Gminy Brudzeń Duży ustalono jedynie gminny katalog stref planistycznych. Nie wyznaczono standardów dostępności infrastruktury społecznej.

W katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych oraz
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC nie mniejszego niż wynika to z przepisów Rozporządzenia lub z obowiązujących planów miejscowych;
- w ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych SI, SN i SC maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- dopuszcza się również w strefach SG, SO, SK, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalając profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem wpisano do każdej strefy planistycznej profil podstawowy oraz profil dodatkowy we wskazanym zakresie. Jeżeli w profilu poszczególnych stref planistycznych nie ustalono wskaźnika lub parametru w jego miejsce wpisano „-”.

Konkretna funkcja poszczególnych terenów będzie dopiero ustalana na podstawie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) dla terenów bez planu miejscowego. Zgodnie z ustawą w planie miejscowym przeznaczenie terenu będzie musiało być zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a poszczególne wskaźniki

zabudowy i zagospodarowania będą musiały odpowiadać wskaźnikom ustalonym dla tej strefy. W przypadku wydawania decyzji o WZiZT analogicznie funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu będzie musiała być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w zakresie poszczególnych wskaźników będzie musiał odpowiadać wskaźnikom przyjętym w POG.

Dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, odpowiednio do istniejącego zagospodarowania terenu z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań zgodnie z tabelą przedstawioną w załączniku nr 2 do niniejszego uzasadnienia.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Jak wynika w tego przepisu ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy w szczególności:

4.1. Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;

Ten przepis wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. ale już teraz trudno nie odnieść się do tego tak ważnego dla rozwoju każdej gminy dokumentu.

Gmina Brudzeń Duży posiada Strategię Rozwoju Gminy Brudzeń Duży na lata 2015-2025, przyjętą Uchwałą nr XII/76/2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. czyli na długo przed wejściem w życie reformy planistycznej z 2023 r.

W strategii tej określono, że misją rozwoju gminy jest *zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców gminy Brudzeń Duży*.

Z kolei zgodnie z przyjętą wizją *Gmina Brudzeń Duży przyjazna dla mieszkańców, inwestorów i gości*.

W strategii przedstawiono cele strategiczne, w ramach których mają być podejmowane działania operacyjne, służące realizacji przyjętej misji i wizji rozwoju gminy Brudzeń Duży do roku 2025.

Cele strategiczne wraz z przypisanymi im celami operacyjnymi odnoszące się do problematyki planowania przestrzennego, to:

ATRAKCYJNA INFRASTRUKTURA;

1. Budowa i modernizacja systemu wodno – kanalizacyjnego oraz budowa przydomowych oczyszczalni ścieków.
2. Rozbudowa i przebudowa dróg gminnych oraz infrastruktury okołodrogowej.
3. Budowa lub przebudowa mieszkań socjalnych.
4. Budowa, przebudowa i remont placówek oświatowych i opiekuńczych.
5. Promocja obszarów aktywności gospodarczej na terenie Gminy oraz terenów przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe.

6. Budowa gazociągu.

AKTYWNI MIESZKAŃCY

1. Zagospodarowanie terenów niezagospodarowanych na miejsca kulturalne oraz sportowo-rekreacyjne dla różnych grup wiekowych mieszkańców.
2. Rozwój oferty kulturalnej, rozrywkowej i sportowej dla różnych grup społecznych.
3. Rozwój oferty zajęć pozalekcyjnych dla dzieci i młodzieży.
4. Dopuszczenie jednostek OSP.
5. Aktywizacja osób bezrobotnych.

CZYSTE ŚRODOWISKO NATURALNE

1. Edukacja społeczna i promowanie zachowań chroniących środowisko i przestrzeń gminy.
2. Realizacja założeń gospodarki niskoemisyjnej.
3. Ochrona dziedzictwa przyrodniczego i racjonalna gospodarka zasobami.

Projekt planu ogólnego spełnia założenia przyjęte w powyższych przesłaniach a jego ustalenia realizują cele strategiczne rozwoju Gminy Brudzeń Duży szczególnie w wymiarze przestrzennym tj. wskazanie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową umożliwiającą realizację mieszkań socjalnych; wskazanie stref wielofunkcyjnych SN – strefa zieleni i rekreacji umożliwiających m.in. zagospodarowanie terenów niezagospodarowanych na miejsca kulturalne oraz sportowo-rekreacyjne dla różnych grup wiekowych mieszkańców. Wyznaczając w miejscu istniejących zespołów szkolno-przedszkolnych i świetlic odpowiednie strefy usługowe (SU) bądź strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodziną (SJ) realizowany jest kolejny cel operacyjny - budowa, przebudowa i remont placówek oświatowych i opiekuńczych. Ponadto ustalenia planu ogólnego w przyszłości przyczynią się również do ochrony dziedzictwa przyrodniczego i racjonalnej gospodarki zasobami.

Ustalenia planu ogólnego Gminy Brudzeń Duży poprzez racjonalne wyznaczenie stref planistycznych a także poprzez ustalone w tych strefach gminne standardy urbanistyczne wpisują się w cele strategiczne i w przypisane im wybrane cele operacyjne. Wyznaczone strefy planistyczne nawiązują do ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz w zdecydowanej większości do wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) czyli są skorelowane z już istniejącymi zgrupowaniami zabudowy w gminie.

Warto też odnieść się do postulatów wskazanych w strategii a dotyczących wyznaczania nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej w gminie w szczególności odnoszących się do budowy mieszkań socjalnych. W obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy, niezabudowanych terenów mieszkaniowych jest ponad 269 ha. Luk w istniejącej zabudowie w terenach objętych planami miejscowymi a wskazanymi pod funkcje mieszkaniowe to kolejne ponad 26 ha terenów, gdzie może już być realizowana nowa zabudowa mieszkaniowa. Ponadto w terenach nie objętych planami miejscowymi jest kolejne prawie 10 ha luk w zabudowie mieszkaniowej do zabudowy, nie wliczając w to zabudowy zagrodowej.

Mając na względzie bardzo duże rezerwy niezagospodarowanych terenów budowlanych (łącznie ponad 332ha) należy bardzo ostrożnie i racjonalnie wskazywać nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową w gminie. Gmina powinna podjąć działania mające na celu w pierwszej kolejności zagospodarowanie już wskazanych terenów pod tego typu zabudowę.

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. Ustalenia projektu planu ogólnego, szczególnie w zakresie wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych, odpowiadają przyjętym wnioskom i rekomendacjom z powyższego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa dla Gminy Brudzeń Duży, oczywiście odpowiednio dla skali i zakresu tego aktu planowania przestrzennego. A mianowicie:

- Postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa wskazane ww. Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego we wniosku Zarządu Województwa Mazowieckiego to:

6.7. Ochrona środowiska i zasobów przyrody

- zapewnienie ochrony różnorodności biologicznej, terenów zieleni i krajobrazu m.in. poprzez adekwatne zapisy w MPZP;
- ochronę prawną korytarzy ekologicznych poprzez wpisanie do MPZP;
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I-III);
- dążenie do zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, sprzyjającej retencji wód opadowych, głównie w miastach;
- zachowanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych i terenów podmokłych, w tym starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, śródpolnych oczek wodnych oraz ich ochrona poprzez zapisy w dokumentach planistycznych gmin;
- poprawę jakości wód poprzez rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska (w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej) oraz racjonalną gospodarkę przestrzenną w sąsiedztwie zbiorników wodnych;

6.8. Opieka i ochrona dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

- zagospodarowanie i udostępnianie stanowisk archeologicznych posiadających czytelną formę krajobrazową w celach dydaktycznych, naukowych i turystycznych;

ponadto:

- ustalenie ochrony walorów przyrodniczych ze względu na położenie części obszaru w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyczecze Skrwy Prawej oraz ochrony walorów przyrodniczych ze względu na położenie części obszaru w granicach Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny.
- uwzględnienie budowy drogi S10 Toruń – S7 i ochrony walorów przyrodniczych ze względu na położenie części obszaru w granicach Obszaru Natura 2000 Sikórz.
- wskazanie:
 - przebiegu dróg wojewódzkich nr 540, 555, 559 i 562;
 - przebiegu zespołu 3 gazociągów DN700, 2xDN500 Rembelszczyzna – Gustorzyn;
 - przebieg rurociągu etylenu Płock-Włocławek;
 - przebieg rurociągu paliwowego DN300 Płock-Nowa Wieś;
 - ochrony przeciwpowodziowej ze względu na położenie części obszaru na terenie zagrożenia powodziowego.

Ustalenia planu ogólnego Gminy Brudzeń Duży wpisują się w powyższe zadania poprzez:

- racjonalne wyznaczenie stref planistycznych;
- ograniczenie wskazania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową do terenów, gdzie obowiązujące plany miejscowe ustalają przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowych czy usługowych oraz do obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ);
- ustalone w tych strefach gminne standardy urbanistyczne wynikają z obowiązujących ustaleń planistycznych, form ochrony przyrody oraz istniejącego zagospodarowania terenu.
- wyznaczenie na większości obszaru gminy strefy otwartej (SO) gdzie nie dopuszcza się wyznaczania terenów z możliwością zabudowy. Dla wskazanej istniejącej i projektowanej infrastruktury drogowej, kolejowej czy przesyłowej wskazano odpowiednie strefy planistyczne SK, SI bądź strefę otwartą – SO.

4.3. Znajdujące się na obszarze gminy:

4.3.a formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,

Na terenie Gminy Brudzeń Duży występują następujące formy ochrony przyrody:

- rezerwat przyrody Sikórz,
- rezerwat przyrody Brwilno,
- rezerwat przyrody Brudzeńskie Jary,
- obszar natura 2000 Sikórz,
- Brudzeński Park Krajobrazowy wraz z otuliną,
- Nadwiślański (powiat płoński, plocki i sochaczewski) obszar chronionego krajobrazu,
- Obszar chronionego krajobrazu Przrzecze Skrwy Prawej,
- Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe:
 - Ujście Skrwy
 - Jezioro Józefowskie
- użytki ekologiczne,
- pomniki przyrody – drzewa, głaz narzutowy.

Udział obszarów prawnie chronionych w powierzchni terenu Gminy Brudzeń Duży wyniósł 31,6% w 2023 roku.

Ustalenia projektu planu ogólnego gminy, szczególnie w zakresie wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych uwzględniają obowiązujące formy ochrony przyrody. Strefy planistyczne z zabudową, szczególnie mieszkaniową zostały wyznaczone w terenach już zabudowanych czyli tam gdzie został wyznaczony OUZ lub tam gdzie obowiązujące plany miejscowe ustalają takie przeznaczenie terenu. Największą powierzchniowo strefą w tych obszarach jest strefa otwarta (SO), gdzie nie dopuszcza się żadnej zabudowy. W jej profilu dodatkowym, poza obszarami objętymi ww. formami ochrony przyrody, wprowadzono tereny dla lokalizacji OZE jako możliwość, która będzie precyzowana i przesądzana na etapie sporządzania planów miejscowych w uzgodnieniu z właściwymi organami.

Znajdujące się w obrębie gminy rezerваты przyrody zostały objęte odrębnymi strefami otwartymi tj.:

- rezerwat przyrody Sikórz – 33SO
- rezerwat przyrody Brwilno – 28SO
- rezerwat przyrody Brudzeńskie Jary – 27SO

W powyższych strefach otwartych profil funkcjonalny został ograniczony do podstawowego (obowiązkowego) a ze wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono jedynie wskaźnik powierzchni zabudowy – 0% i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 100%.

Ponadto w obrębie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego oraz w jego otulinie wskazano w wybranych, zagospodarowanych rekreacyjnie obszarach strefy sportu i rekreacji SN, w których zgodnie z obowiązującymi przepisami wyznaczono w profilu dodatkowym teren usług turystyki. Brudzeński Park Krajobrazowy posiada plan ochrony ustanowiony Uchwałą Nr 230/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego. Ww. plan nie zawiera ustaleń wprost odnoszących się do planów ogólnych gmin, gdyż w 2019 r. przepisy prawa nie przewidywały tego typu dokumentu planistycznego. Ustalenia planu ochrony Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zawartych w Rozdziale 6) nie można wprost przenieść do projektu POG gdyż ich zakres wyraźnie nie odnosi się do specyfiki planu ogólnego. Natomiast mając na uwadze cel tych ustaleń i analizując projekt POG należy wskazać, że w obrębie ww. parku krajobrazowego ograniczono wyznaczenie stref planistycznych o charakterze inwestycyjnym do już zagospodarowanych terenów a w wyznaczonych strefach sportu i rekreacji dopuszczono w profilu dodatkowym tylko teren usług turystyki.

Zwraca się uwagę, że wszystkie strefy planistyczne wskazane w POG mają charakter wielofunkcyjny. W ramach profili podstawowych (obowiązkowych) czy dodatkowych (nieobowiązkowych) w poszczególnych strefach wskazanych w obrębie obszarów objętych różnymi formami ochrony przyrody są tereny tak inwestycyjne jak i nie

inwestycyjne. To na kolejnym etapie sporządzania czy planu miejscowego, czy jego zmiany lub na etapie wydawania decyzji o wz w terenie bez planu miejscowego będą dokonywane konkretne już przesądzenia co do możliwości zagospodarowania danego obszaru oczywiście w uzgodnieniu z RDOŚ. W związku z tym wskazany profil funkcjonalny czy też wskazany parametr zabudowy nie powoduje, że tego typu zagospodarowanie będzie tam wprost i bezpośrednio po uchwaleniu POG realizowane. POG stwarza pewne ramy w obrębie których w odpowiednim dokumencie planistycznym (plan miejscowy lub wz) będzie już szczegółowe wskazanie co do możliwości zagospodarowania danego terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym związanych z ochroną przyrody co również wymaga uzgodnienia z RDOŚ.

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

Zgodnie z danymi PGW WP tereny szczególnego zagrożenia powodzią występują wzdłuż brzegów Wisły stanowiącej południowo-zachodnią granicę gminy oraz wzdłuż rzeki Skrwa przepływającej przez teren gminy z północy na południe uchodząc do Wisły w okolicy wsi Biskupice. Tereny szczególnego zagrożenia powodziową o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% i 1% położone są w obrębie m.in. strefy otwartej 1SO i 17SN (Wisła) i 5SO, 6SO, 7SO, 15SO, 16SO, 17SO, 18SO, 36SN. W strefie otwartej nie dopuszcza się wyznaczania terenów gdzie możliwa byłaby jakakolwiek zabudowa. W pozostałych strefach, w profilu podstawowym bądź dodatkowym wskazane są tereny wód, tereny zieleni naturalnej co pozwoli w rozstrzygnięciach planistycznych na poziomie planu miejscowego lub decyzji WZ (tam gdzie nie ma planu miejscowego) ustalić zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne.

Teren Gminy Brudzeń Duży nie znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego oraz nie znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej.

4.3.c obszary gruntów zmeliorowanych,

Na terenie gminy Brudzeń Duży występują urządzenia melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych na tych użytkach rolnych, które zostały zmeliorowane.

Jak wynika z informacji przekazanej przez Zarząd Zlewni we Włocławku PGW Wody Polskie w chwili obecnej dane o urządzeniach melioracji wodnych i zmeliorowanych gruntach w postaci wektorowej są niekompletne.

W każdej strefie wielofunkcyjnej w profilu funkcjonalnym podstawowym lub dodatkowym ujęte są tereny zieleni naturalnej lub tereny zieleni urządzonej wobec czego na etapie sporządzania planu miejscowego lub decyzji o WZiZT, przy odpowiednim stopniu szczegółowości temat gruntów zmeliorowanych, o ile będą występować, będzie mógł być odpowiednio uwzględniany.

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

Zgodnie z danymi zamieszczonymi w ramach Systemu Ochrony Przeciwsuwiskowej, na terenie gminy występuje ponad 100 osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych i nieaktywnych a także ponad 50 terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

W projekcie planu ogólnego gminy ww. tereny w zdecydowanej większości znajdują się w strefie otwartej SO. Ponadto w każdej strefie planistycznej w profilu podstawowym lub dodatkowym wyznaczone są m.in. teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej czy teren lasu. Wobec czego na etapie sporządzania planu miejscowego lub decyzji o WZiZT, przy odpowiednim stopniu szczegółowości istniejące tereny osuwiskowe bądź zagrożone osuwaniem się mas ziemnych będą mogły być odpowiednio uwzględnione poprzez odpowiednie ustalenia czy to planu miejscowego czy to decyzji administracyjnej co, zgodnie z przepisami będzie wymagało odpowiednio zaopiniowania ze Starostą Płockim (dot. mpzp) lub uzgodnienia (dot. decyzji WZiZT).

4.3.e strefy ochronne ujęć wody,

W granicach gminy zostały wyznaczone strefy ochronne bezpośrednie dla komunalnych ujęć wód podziemnych:

- Ujęcie wody w Brudzeniu Dużym wraz ze stacją uzdatniania – strefa infrastrukturalna 4SI;
- Ujęcie wody w Siecieniu wraz ze stacją uzdatniania – strefa infrastrukturalna 6SI
- Ujęcie wody w Karwosiekach Cholewicach wraz ze stacją uzdatniania – strefa infrastrukturalna 16SI.

W strefie infrastrukturalnej podobnie jak w każdej innej strefie wielofunkcyjnej w profilu podstawowym lub dodatkowym ujęte są tereny zieleni naturalnej bądź urządzonej oraz teren infrastruktury technicznej wobec czego na etapie sporządzania planu miejscowego bądź jego zmiany dla obszarów ww. ujęć wody wraz z ich strefą ochrony bezpośredniej zostaną wskazane tereny o odpowiedniej klasie przeznaczenia terenu.

4.3.f obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

W granicach gminy nie zostały wyznaczone strefy ochronne zbiorników wód śródlądowych.

4.3.g tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,

Zgodnie z danymi Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie na terenie Gminy Brudzeń Duży znajduje się jeden teren i obszar górniczy CIERSZEWO A. W planie ogólnym w obrębie tego terenu wyznaczono strefę górnictwa 3SG.

4.3.h udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,

Udokumentowane złoża na terenie gminy to:

- „Suchodół” (IB 3161) – surowce ilaste ceramiki budowlanej (eksploatacja zaniechana).

Złoże powyższe objęte jest strefą górnictwa 1-2SG, w związku z tym planowane zagospodarowanie tych obszarów nie wykluczy w przyszłości możliwości wydobycia.

4.3.i obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
Nie dotyczy.

- 4.3.j zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,

Na terenie gminy Brudzeń Duży znajdują się następujące obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

Zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

BĄDKOWO JEZIORNE

1. Kapliczka przydrożna z 1836 r. mur. z cegły, - we wnęce figura MB Skępskiej (wymieniona w Katalogu Zabytków Sztuki w Polsce)

BĄDKOWO KOŚCIELNE

2. krajobraz kulturowy wsi: najbliższe otoczenie zespołu kościelnego, zwłaszcza od strony wsi z zachowanymi pozostałościami historycznego układu dróg i zabudowy;
3. zespół - kościół wpisany do rejestru zabytków wraz z najbliższym otoczeniem (w promieniu 50 m) nr 540/62 z 30.03.1962 r.

Elementy zespołu:

4. kościół p.w.św. Wincentego a Paulo, l. 1781 - 1790,
5. dzwonnica, 1926 rok,
6. ogrodzenie zespołu kościelnego, 1926 rok.
7. grobowiec Macieja Kamińskiego i jego syna Karola z poł. XIX wieku, znajdujący się w pobliżu zespołu kościelnego
8. cmentarz parafialny, z 2 poł. XIX w. porośnięty starodrzewem
9. pomnik i zbiorowa mogiła 15 ofiar terroru hitlerowskiego (na cmentarzu parafialnym) rozstrzelanych w lesie koło Brudzenia i zamordowanych w Płocku w 1945 r.
10. dom ul. Jana Pawła 23 (dawniej nr 10), drewniany, z przełomu XIX i XX w.
11. dom ul. Jana Pawła 25 (dawniej nr nr 38), drewniany, z przełomu XIX i XX w.

BĄDKOWO ROCHNY

12. ruina młyna wodnego, drewn. z 1911 r.

13. budynek dawnej szkoły, 1 ćw. XX w.

BRUDZEŃ DUŻY

14. zespół dworsko-parkowo-folwarczny wpisany do rejestru zabytków pod nr 469 ze strefą ochrony konserwatorskiej 150 m od granic parku oraz dla obiektów zespołu

15. dwór, murowany, XIX/XX w.

16. park krajobrazowy, z poł. XIX w.

17. wozownia na terenie folwarku, XIX/XX w.

CIERSZEWO

18. dom dawnego zarządcy młyna rządowego z 1886 roku, wpisany do rejestru zabytków pod nr 529, ze strefą ochrony konserwatorskiej w promieniu 100 m od budynku.

GŁÓWINA

Zespół dworski wpisany do rejestru zabytków pod nr 496 w dn. 22.05.1979 r. wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej w promieniu 250 m od dworu

19. dwór murowany, XIX/XX w.;

20. pozostałości parku, k. XIX w.;

21. spichlerz, 3 ćw., przebud. XX w.;

22. cmentarz ewangelicko-augsburski, 1870 r.

JANOSZYCE

23. ruina młyna drewnianego z około 1900 r.

24. willa - dom młynarza, murowany, l. 30. XX w.

25. dwa budynki gospodarcze na terenie podwórza folwarcznego , XIX/XX w.

KARWOSIEKI CHOLEWICE

26. krajobraz kulturowy obejmujący teren zabytkowego założenia dworskiego w jego pierwotnych granicach

zespół dworski;

27. dwór, drew. – mur., z 2 poł. XIX w.;

28. park, 2 poł. XIX w.;

29. kuźnia w pobliżu zespołu dworskiego, mur., XIX/XX w.;

30. kapliczka przydrożna, mur., poł. XX w.

KARWOSIEKI NOWE

31. kościół ewangelicko-augsburski, ob. kaplica fil. rzym.-kat. Wniebowzięcia NMP, mur., 1937 r.;

32. cmentarz ewangelicko-augsburski, kon. XIX w.

KRZYŻANOWO

33. cmentarz ewangelicki, poł. XIX w (w ewidencji wojewódzkiej opisany jako rzymskokatolicki jednak w przekazach mieszkańców określany jako ewangelicki, co potwierdza informacja ze Słownika Geograficznego Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich)

LASOTKI

34. ruina młyna wodnego, 2 poł. XIX w.

MURZYNOWO

35. układ ruralistyczny - najstarszy fragment wsi, rozciągający się przy głównej drodze biegnącej wzdłuż Wisły, począwszy od miejsca zwanego Przysań ku pd-wsch.

36. stodoła murowana z początku XX w. w zagrodzie nr 11

37. dom nr 12, drew., z 2 poł. XIX w.;

38. drewniana kapliczka, zwieńczona krzyżem, na skrzyżowaniu dróg przy zagrodzie przewoźnika, XIX/XX w.

MYŚLIBORZYCE

39. dwór, obecnie szkoła, pocz. XX w.

RADOTKI

40. krajobraz kulturowy - fragment doliny Skrwy, obejmujący teren zabytkowej zagrody młyńskiej z najbliższym otoczeniem, pozwalający na właściwą ekspozycję tego najlepiej zachowanego na Skrwie zespołu młyńskiego

Zagroda młyńska:

41. młyn, mur., XIX/XX w.

42. dom młynarza, mur., 1812 r.;

43. krzyż przydrożny metalowy na obelisku, z 1907 r.

REMBIELIN

44. dwór, mur., l.70 lub 80. XIX w. wpisany do rejestru zabytków pod nr A-723 z 19.12.2006

45. park z 1 poł. XIX w., wpisany do rejestru zabytków pod nr 660 z 30.12.1998 - strefa ochrony konserwatorskiej 150 m od granic parku

ROKICIE

46. kościół par. p.w. św. Małgorzaty, mur., ok. poł. XIII w., przebud. 1783 i 1896, przywrócenie form romańskich l.70. XX w. - wpisany do rejestru zabytków pod nr 327/62 z 7.01.1962 wraz z otoczeniem w obrębie cmentarza kościelnego;

47. cmentarz parafialny, 1 poł. XIX w.;

48. dwór, dom Zgromadzenia Sióstr Służek NMP Niepokalanej, mur., pocz. XX w.;

SIECIEŃ

49. układ ruralistyczny - zespół dawnej zabudowy wsi wokół centralnego stawu wraz z historycznym układem dróg, z założeniem parkowym, spichlerzem

50. zespół kościoła: kościół wpisany do rejestru zabytków pod nr 551/62 z 30.03.1962 wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m;

Elementy zespołu:

51. kościół p.w. św. Józefa, mur., z 1584 – 1611, 1752, 1779, 1840;

52. teren cmentarza przykościelnego z drzewostanem.

53. ogrodzenie zespołu kościelnego,

pozostałości zespołu dworskiego wpisane do rejestru zabytków pod nr 630 z 9.12.1991 ze strefą ochrony konserwatorskiej 150 m od granic parku:

54. spichlerz, murowany, poł. XIX w.;

55. park krajobrazowy, około 1900 r., wg projektu Waleriana Kronenberga;

56. cmentarz parafialny, 2 poł. XIX w. z resztkami starodrzewu;

57. kapliczka przydrożna murowana, XX w.;

SIKÓRZ

58. zespół kościelny wpisany do rejestru zabytków pod nr 514 z 18.06.1979 - kościół i cmentarz przykościelny ze strefą ochrony konserwatorskiej 100 m od granic cmentarza.

Elementy zespołu:

59. kościół pod wezwaniem św. Trójcy, murowany, 1911-1920, proj, Władysława Czechowskiego,

60. stary cmentarz przykościelny, XIV, XV w.;

61. ogrodzenie cmentarza;

62. nagrobek Jadwigi z Hofmanów Piwnickiej, 1874 r.;

63. zespół dworski,

Elementy zespołu

64. dwór, poł. XIX w., wpisany do rejestru zabytków pod nr rej.: 552/62 z 30.03.1962;

65. założenie parkowe założone w 1930 roku według projektu malarza Czajkowskiego, wpisany do rejestru zabytków nr rej.: 505 z 5.06.1979 ze strefą ochrony konserwatorskiej 150 m od granic parku

66. kaplica cmentarna, drewniana, 2 poł. XIX w.;

67. cmentarz parafialny, z końca XIX w. porośnięty starodrzewem;

68. ogrodzenie cmentarza parafialnego.

SOBOWO

69. zespół kościoła par. p.w. Bożego Ciała

Elementy zespołu:

70. kościół, mur., 1718 relikty, 1806, 1817-1837 zapewne wg proj. H.Szpilowskiego, odbud. po pożarach 1923 i 1974, wpisany do rejestru zabytków pod nr 462

z 16.09.1978 71. drzewostan na wzgórzu wokół kościoła, wpisany do rejestru zabytków pod nr 462 z 16.09.1978 r.;

72. dzwonnica, mur. ok. poł. XIX wpisany do rejestru zabytków pod nr 462 z 16.09.1978 r.;

73. cmentarz parafialny, poł. XIX w.;

74. kapliczka przydrożna, 1945 r.;

75. kapliczka przydrożna, 1 poł. XX w.;

76. kapliczka przydrożna, 2 poł. XIX w., 2 poł. XX w. remont;

TURZA MAŁA

77. młyn wodny, drewn., 2 poł. XIX w.;

UNIEJEWO

78. dwór, mur., l.30 XX w.;

WINNICA

79. zespół dworski (dwór, park) wpisany do rejestru zabytków pod nr 508 z 5.06.1979 ze strefa ochrony konserwatorskiej 150 m od granic parku

Elementy zespołu:

80. dwór, 2 poł. XIX w.;

81. park krajobrazowy, 2 poł. XIX w.;

Na terenie gminy wpisano do ewidencji konserwatorskiej 210 stanowisk archeologicznych.

Sześć stanowisk archeologicznych wpisano do rejestru zabytków województwa mazowieckiego tj.:

1. Brudzeń Duży st.1 - grodzisko z XII w.n.e. - decyzja nr 418/239/60 W

2. Lasotki st.1 - osada z XI-XII w.n.e. - decyzja nr 174/1064/74 W

3. Parzeń I st.1 - grodzisko z XII w.n.e. - decyzja nr 175/937/71 W

4. Radotki st.2 - osada z V i X-XII w.n.e. - decyzja nr 171/1065/74 W

5. Winnica st.1 - osada z V i XI-XIII w.n.e. - decyzja nr 173/1061/74 W

6. Wymyślin (Strupczewo) st. nr 6 - cmentarzysko ciałopalne - decyzja nr 797 z 1968-12-16

Powyższe obiekty i stanowiska archeologiczne objęte są poszczególnymi strefami planistycznymi odpowiednimi do istniejącego ale i planowanego zagospodarowania tych terenów. Prawna ochrona ww. obiektów obecnie jest zapewniona poprzez ujęcie części z nich w rejestrze zabytków bądź są objęte ustaleniami planów miejscowych tam gdzie one obowiązują. Pozostałe obiekty ewidencyjne, w myśl obowiązujących przepisów będą mogły być objęte formą ochrony taką jak ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopiero po ich uchwaleniu.

Wobec czego na etapie sporządzania planu miejscowego lub decyzji o WZiZT, ochrona wyszczególnionych zabytków będzie mogła być odpowiednio uwzględniona poprzez odpowiednie ustalenia czy to planu miejscowego czy to decyzji administracyjnej co, zgodnie z przepisami będzie wymagało uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4.3.k obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

W granicach gminy nie ma pomników zagłady.

4.3.l tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

Na obszarze gminy nie ma terenów zamkniętych.

4.3.m obszary ograniczonego użytkowania,

W granicach gminy nie ma ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych na podstawie art. 135 ustawy prawo ochrony środowiska.

W bezpośrednim sąsiedztwie istniejących cmentarzy w obrębie strefy ochrony sanitarnej 50 m, gdzie przepisy nie dopuszczają realizacji nowej zabudowy

mieszkaniowej wyznaczono strefy bez zabudowy mieszkaniowej, chyba że obowiązujący plan miejscowy ustalał inaczej a to:

- w Sikórze (1SC) – wokół cmentarza w 50m strefie ochrony sanitarnej wyznaczono strefę otwartą 33SO, strefę usługową 4SU, strefy komunikacji 1SK i 7SK (DW 559 i droga gminna), strefa gospodarcza 1-2SP oraz niewielkim fragmentem strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 23SJ. Teren ze wskazaną strefą 23SJ objęty jest Uchwałą Nr IV/25/07 z dnia 2007-03-08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sikórz, który tu wskazuje tereny U/MN – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej. W strefie tej profil podstawowy przewiduje prócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również m.in. teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej wobec czego na etapie sporządzania zmiany planu miejscowego będzie można wprowadzić odpowiednie przeznaczenie terenu. Natomiast na etapie występowania o pozwolenie na budowę w oparciu o obowiązujący plan miejscowy w terenie objętym strefą sanitarną będą obowiązywały przepisy odrębne a właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej będzie nimi związany.
- w Sikórze (2SC) – stary cmentarz przykościelny, wskazany w ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sikórz. Wokół cmentarza wyznaczono strefę otwartą 33SO, strefę usługową 1SU oraz strefa ochrony sanitarnej 50 m obejmuje też fragment strefy z istniejącą zabudową mieszkaniową 12SJ. Ustalenia analogiczne jak powyżej.
- w Brudzeniu Dużym (3SC). Wokół cmentarza w strefie ochrony sanitarnej 50m ustalono głównie strefę otwartą 16SO. Do strefy tej w niewielkim zakresie wchodzi strefy wielofunkcyjne z zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną 29SJ, 43-44SJ, 108SJ.
- w Siecieniu (4SC). Wokół cmentarza w strefie ochrony sanitarnej 50m ustalono strefę otwartą 7SO oraz w części strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 9SJ i 57SJ. Teren ze wskazaną strefą 9SJ objęty jest Uchwałą Nr 240/XXV/2001 z dnia 2001-12-28 w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży, który tu wskazuje tereny M – projektowany teren zabudowy mieszkaniowej oraz dla terenu

57SJ obowiązuje Uchwała Nr IV/27/07 z dnia 2007-03-08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Siecień i Murzynowo wyznaczająca teren MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia analogiczne jak powyżej.

- w Sobowie (5SC). Wokół cmentarza w strefie ochrony sanitarnej 50m ustalono strefę otwartą 22SO.
- w Rokicie (6SO). Wokół cmentarza w strefie ochrony sanitarnej 50m ustalono strefę otwartą 1SO oraz strefę 32SN.

Ponadto wzdłuż istniejącej infrastruktury przesyłowej obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

4.3.n obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

W granicach gminy nie ma wskazanych obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

4.3.o obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,

W granicach gminy zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/243/18 Rady Gminy Brudzeń Duży.

Obszar zdegradowany obejmuje następujące sołectwa: Siecień, Rokicie, Główina, Turza Mała, Nowe Karwosieki, Żerniki, Strupczewo, Sobowo.

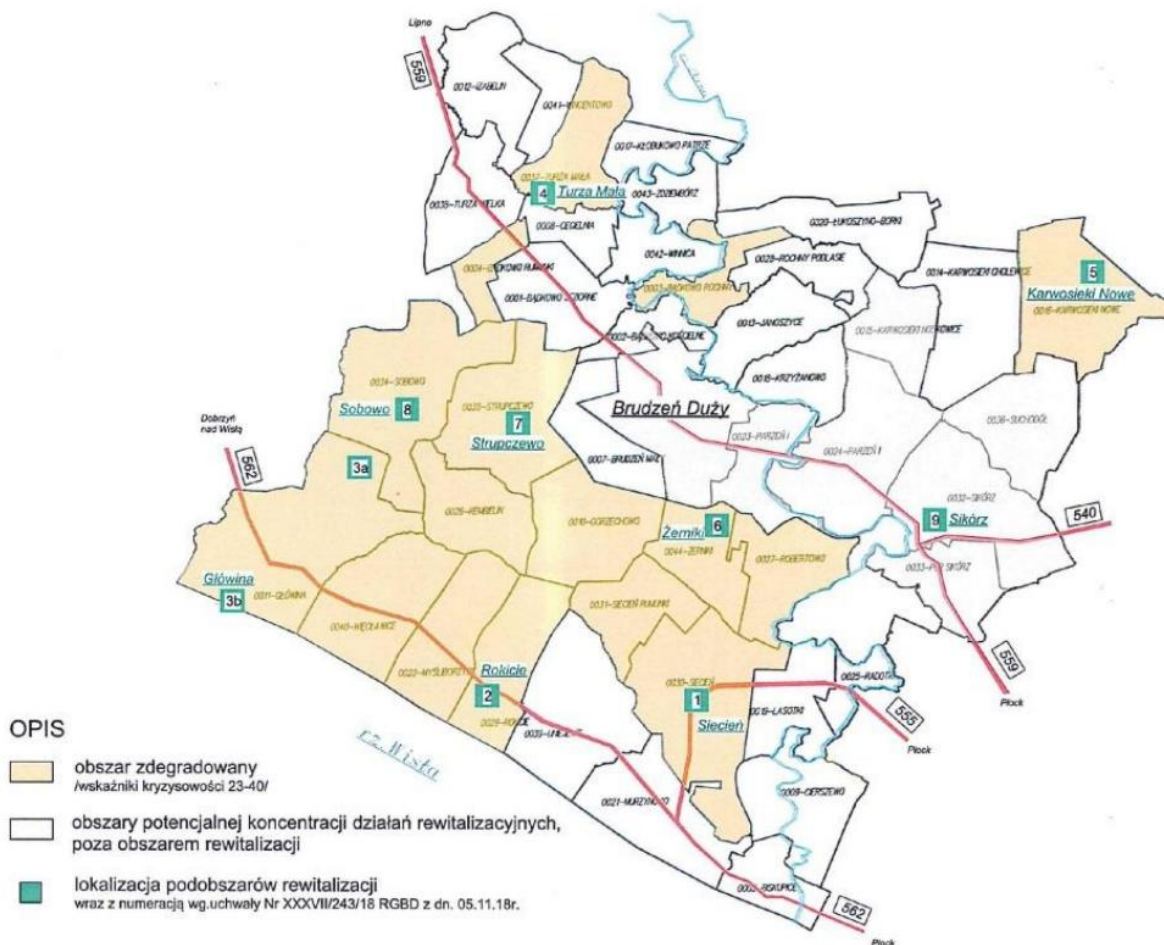
Obszar rewitalizacji to:

- podobszar nr 1 - Siecień :

działki nr ewid. : 35/2, 40, 88 - cz. drogi, 90/6 – cz. drogi, 93/1 – cz. drogi, 90/3, 92-
cz. drogi, cz. dz. nr 41, 163/5 – cz. drogi, 47, 405- cz. drogi, 230, 229/2, 229/6, 229/5,
229/3, 229/4 - cz. drogi, 250/1 – cz. drogi, 320/1, 320/2, 216/14, 216/3, 216/8,
217/2164, 164/8, 164/9 – cz. drogi, 164/6, 164/10, 164/11, 164/2, 164/3,
164/7,164/5 – cz. drogi, 158/159, 159/2, 165/1, 159/2, 248, 249, 190- cz. drogi, 247-
cz. drogi, 250/2- cz.drogi, 246/2, 246/1, 245,244, 243, 242, 241, 240, 239, 238, 237,
236, 235, 234, 233, 232, 231

- podobszar nr 2 - Rokicie:
 działki nr ewid. : 22/27 – cz. drogi, 22/37, 22/36, 22/35, 22/34, 22/33, 22/32, 22/31, 22/30, 22/29, 22/28, 22/26, 22/38- cz. drogi, 22/39, 22/40, 22/41 , 22/42, 22/43, 22/44, 22/45, 22/46, 22/47, 22/48, 22/4, 22/5, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 22/12, 22/13, 22/14, 22/15, 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, 22/20, 22/21/22/22, 22/23, 22/24, 22/25 – cz. drogi, 8 – cz. drogi, 6/10, 6/9, 6/10,12
- podobszar nr 3a - Główna
 działki nr ewid. : 184/4, 184/6, 185/1, 185/2, 185/3
- podobszar nr 3b - Główna
 działki nr ewid. : 70/2, 72/3, 72/4, 72/6, 74, 80- cz.drogi,107, 106, cz.73
- podobszar nr 4 - Turza Mała :
 działki nr ewid. : 131/1, 131/5, 131/8, 131/9, 131/10, 130 – cz. drogi, 202, 204, 169
- podobszar nr 5 - Karwosieki:
 działka nr ewid. : 28
- podobszar nr 6 - Żerniki
 działka nr ewid. : 146
- podobszar nr7 - Strupczewo
 działka nr ewid. : 202
- podobszar nr 8 - Sobowo
 działki nr ewid. : 356, 334
- podobszar nr 9 - Sikórz

działki nr ewid. : 144, 204/2, 202 – cz. drogi, 203/5 – cz. drogi, 198/1 – cz. drogi, 196, 189-cz.drogi, 98- cz. Drogi.



Analizując wskazane do realizacji w Gminnym Programie Rewitalizacji projekty/przedsięwzięcia rewitalizacyjne wydaje się, że ustalenia Planu Ogólnego Gminy wychodzą im naprzeciw w kontekście dalszych decyzji lokalizacyjnych czy to w ustaleniach przyszłych planów miejscowych bądź ich zmian czy to w kontekście koniecznych decyzji WZiZT tam gdzie wyznaczono OUZ.

4.3.p obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Nie dotyczy.

4.3.q grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,

Jak wynika z wniosku złożonego do POG przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi na terenie Gminy Brudzeń Duży występują gleby należące do klas bonitacyjnych I-III

i zajmują 2696 ha co stanowi ok. 17% odsetek powierzchni gruntów rolnych w gminie. Strefy planistyczne z funkcjami o charakterze inwestycyjnym np. z zabudową mieszkaniową, gospodarczą, usługową itd. nie wykraczają poza tereny inwestycyjne wskazane w obowiązujących planach miejscowych oraz poza wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ). Dotychczas uzyskane zgody na zmianę sposobu przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne pozostają w mocy. Natomiast zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego ds. rozwoju wsi zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki klasy I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Grunty leśne podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Stanowią one ok. 14,7% pow. gminy. Wszystkie lasy (grunty o użytku Ls) na terenie gminy co do zasady są objęte strefą otwartą SO, która w profilu podstawowym ma wskazany m.in. teren lasu. Pojedyncze grunty leśne mogą znajdować się w innych strefach planistycznych. Zgodnie z Rozporządzeniem wszystkie strefy planistyczne posiadają w swoich profilach podstawowych lub dodatkowych teren lasu.

4.3.r zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

W granicach gminy nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.3.s obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

Nie dotyczy.

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

Infrastruktura społeczna

Na terenie gminy utrzymuje się obiekty infrastruktury społecznej. Ponadto zapewnia się rezerwy przestrzenne dla rozwoju infrastruktury społecznej dla mieszkańców jak i turystów, w miejscowościach przy szlakach turystycznych do skonkretyzowania w ustaleniach planów miejscowych bądź w wybranych lokalizacjach.

Standardy wyposażenia:

- szkolnictwa początkowego z przedszkolem i szkołą podstawową:
 - Zespół Szkolno-Przedszkolny w Brudzeniu Dużym /13-14SU/
 - Szkoła Podstawowa im. Pawła Włodkowica w Brudzeniu Dużym /14SU/
 - Przedszkole Samorządowe w Brudzeniu Dużym /13SU/
 - Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Siecieniu z oddziałami przedszkolnymi /16SU/
 - Zespół Szkolno-Przedszkolny w Sikorzu /3SU/
 - Szkoła Podstawowa im. Gustawa Zielińskiego w Sikorzu
 - Przedszkole samorządowe w Sikorzu
- /w nawiasie podano symbole stref planistycznych
w obrębie których znajdują się ww. obiekty/
- usług zdrowia z obiektami świadczącymi podstawową opiekę zdrowotną – „Zdrowie” Brudzeński Zakład Opieki Zdrowotnej w Brudzeniu Dużym /12SU/ z filiami w Sikorzu /1SU/ oraz w Siecieniu /77SJ/, apteka,
 - usług kultury z obiektami Gminnej Biblioteki Publicznej wraz z filiami bibliotecznymi w Siecieniu i Sikorzu, obiektami kultu religijnego wraz z zielenią towarzyszącą. Ponadto na terenie gminy funkcjonują trzy świetlice oraz liczne świetlice wiejskie przy strażnicach OSP – wszystkie te obiekty znajdują się w strefach planistycznych SJ lub SU.
 - obsługi ogólnej ludności jak: administracji szczebla gminnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego (Posterunek Policji w Brudzeń Dużym, Ochotnicza Straż Pożarna – 10 jednostek), łączności (urząd pocztowy), jednostki obsługi bankowej,

- sportu, rekreacji i zieleni w formie boisk sportowych (z uzupełniającym wykorzystaniem obiektów i urządzeń szkolnictwa), ścieżek spacerowych, rowerowych, placów zabaw, terenów zielonych.
- zieleni przywodnej, urządzeń i terenów wypoczynku związanego z wodą (Wisła, marina w Murzynie, Skrwa, Jezioro Józefowskie), parkingi, infrastruktura towarzysząca,
- cmentarze w Brudzeniu Dużym, Sikórze, Siecieniu, Sobowie,
- usług sezonowych z obiektami i urządzeniami związanymi z wypoczynkiem,

Infrastruktura transportowa i techniczna

Sieć drogową w gminie tworzą:

- drogi wojewódzkie:
 - o Nr 540 relacji Bielsk – Proboszczewice – Sikórz;
 - o Nr 555 relacji droga 559 /Srebrna/ - Siecień – Droga 562 /Murzynowo/;
 - o Nr 559 relacji Lipno – Jasień – Brudzeń Duży – Sikórz – Płock;
 - o Nr 562 relacji Szpetal Górny – Dobrzyń nad Wisłą – Biskupice - Płock;
- oraz drogi powiatowe:
 - o 2999W relacji Sikórz – Mochowo,
 - o 2903W Brudzeń Duży – Proboszczewice;
 - o 2904W Brudzeń Duży – Gr. Woj. (Kamienica);
 - o 2905W Siecień – Strupczewo;
 - o 2906W Rembielin – Myśliborzyce;
 - o 6905 Parzeń – Kamionki Stara Biała – Gr. Miasta (Płock);
 - o 6919W Bądkowo – Łukoszyn.

Wszystkie drogi publiczne od klasy technicznej G są objęte strefami komunikacyjnymi SK.

- urządzenia obsługi motoryzacji - jednostki obsługi transportu i motoryzacji, z uwzględnieniem istniejących warsztatów samochodowych i stacji paliw w miejscowościach oraz nowych w obszarach wskazanych do sporządzenia w obowiązujących planach miejscowych.
- ścieżki rowerowe.

Transport kolejowy

Przez teren gminy nie przebiega linia kolejowa. Natomiast Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. złożył wniosek do POG o uwzględnienie przebiegu projektowanej linii kolejowej nr 5 relacji Węzeł CPK – Płock – Włocławek. W obrębie wskazanego przebiegu projektowanej ww. linii kolejowej POG wyznacza się strefę otwartą SO. Nie wskazano żadnych stref planistycznych o profilu umożliwiającym w przyszłości zabudowę w terenach niezainwestowanych, chyba że obowiązujący plan miejscowy wyznacza takie tereny.

Zaopatrzenie w wodę

Utrzymuje się istniejące gminne systemy zaopatrzenia w wodę których administratorem jest Gminne Przedsiębiorstwo Komunalne Brudzeń Duży Sp. z o.o. Funkcjonujące Stacje Uzdatniania Wody w Siecieniu /6SI/, Brudzeniu Dużym /4SI/ i Karwosiekach-Cholewicach /16SI/ objęte są strefami infrastruktury SI.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych

Część obszaru gminy obsługiwana jest przez system odprowadzenia kanalizacji sanitarnej wraz oczyszczalniami ścieków w Siecieniu /7SI/ oraz w Bądkowie Kościelnym /5SI/, administrowanymi przez Gminne Przedsiębiorstwo Komunalne Brudzeń Duży Sp. z o.o. Również i one są objęte odpowiednimi strefami infrastruktury SI.

Gospodarka odpadami

- PSZOK w Siecieniu na terenie oczyszczalni ścieków /7SI/
- Na terenie gminy przewiduje się budowę nowego PSZOK zgodnie z zał. nr 1 do Planu gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2030. Zwraca się uwagę, że każda strefa planistyczna w swoim podstawowym profilu funkcjonalnym wskazuje teren infrastruktury technicznej, wobec czego lokalizacja PSZOK na terenie gminy nie będzie ograniczana ustaleniami POG.

Zaopatrzenie w energię

- 1) elektroenergetyka:

- zaopatrzenie z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV liniami średniego i niskiego napięcia, zasilanych ze stacji elektroenergetycznych 110/15kV,
- 2) lokalizacja OZE na obszarze gminy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

Zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy przebiegają dwa gazociągi wysokiego ciśnienia DN 500 oraz jeden DN700 relacji Rembelszczyzna – Głowina.

Pozostała infrastruktura przesyłowa

- ruropociągi naftowych DN500 i DN800 w istniejących korytarzach technicznych /10SI, 11SI, 12SI, 13SI, 14SI/.
- ruropociąg przesyłowy etylenu DN200 w istniejący, korytarzu technicznym /10SI, 11SI, 12SI, 13SI, 14SI/.

Sieci gazowe i ruropociągi przesyłowe w zdecydowanej większości znajdują się albo w strefie infrastruktury SI bądź w obrębie stref otwartych, w których nie przewiduje się jakiegokolwiek zabudowy więc ich funkcjonowanie jest zapewnione. Jeżeli któraś sieć lub ruropociąg przecina strefę planistyczną o innym profilu niż strefa infrastruktury lub otwarta, co wynika z obowiązujących planów miejscowych, należy zwrócić uwagę, że w profilach każdej ze stref planistycznych są tereny niebudowlane (np. teren zieleni naturalnej, teren infrastruktury technicznej) co w przypadku dalszych decyzji lokalizacyjnych – czy poprzez ustalenia w planie miejscowym czy decyzji o WZiZT zapewnia utrzymanie istniejącej infrastruktury przesyłowej.

4.5.Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Zgodnie z tym dokumentem krajobrazy priorytetowe na terenie gminy to:

- Kod krajobrazu: 14-315.16.019

Typ, podtyp krajobrazu 2. Bagiennie-łąkowe - głównie bezleśne, 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk

Typ rzeźby terenu Krajobrazy równinne

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego Krajobrazu /wybrane/:

- Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych
- Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

- Kod krajobrazu: 14-315.16-040

Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne, 3b. Z przewagą siedlisk lasowych

Typ rzeźby terenu Krajobrazy równinne

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego

Krajobrazu /wybrane/:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią
- Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy /nie dotyczy gminy Brudzeń Duży/
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III

- Kod krajobrazu: 14-315.16-048

Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne, 3b. Z przewagą siedlisk lasowych

Typ rzeźby terenu Krajobrazy równinne

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego

Krajobrazu /wybrane/:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią

- Ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.

- Kod krajobrazu: 14-315.16-049

Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne, 3b. Z przewagą siedlisk lasowych

Typ rzeźby terenu Krajobrazy równinne

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego Krajobrazu /wybrane/:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy (Janoszyce 16 – 16SO)
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia

- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III

- Kod krajobrazu: 14-315.16-067

Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne, 3b. Z przewagą siedlisk lasowych

Typ rzeźby terenu Krajobrazy równinne

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego Krajobrazu /wybrane/:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią
- Racjonalne gospodarowanie przestrzenią poprzez ograniczenie presji urbanizacyjnej i turystycznej na tereny cenne krajobrazowo
- Zachowanie spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej krajobrazu
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju

- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III

Wszystkie powyższe rekomendacje i wnioski zostały uwzględnione przy sporządzaniu POG. Większość obszaru gminy objętego ww. krajobrazami priorytetowymi objęta została strefą otwartą gdzie nie przewiduje się terenów pod zainwestowanie, a w profilu podstawowym czy dodatkowym strefy ujęto m.in. teren lasu, zieleni naturalnej, wód.

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

Rozwój gminy Brudzeń Duży powinien opierać się na uwarunkowaniach oraz zasobach przyrodniczych występujących na jej terenach. Obszar gminy cechuje się cennymi walorami środowiska przyrodniczego. W związku z tym przyszłe działania na terenie gminy powinny dążyć do zachowania terenów w stanie niepogorszonym.

Tereny preferowane do rozwoju funkcji przyrodniczej

Większość obszarowych form ochrony przyrody znajduje się we wschodniej części gminy. Ponadto, na północy oraz południu gminy wyznaczono obszary chronionego krajobrazu.

Na obszarach sieci Natura 2000. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 poz. 1478), na terenie obszarów Natura 2000, zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub

pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Dla parku krajobrazowego obowiązują zakazy zgodne z zapisami art. 17 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 poz. 1478) oraz indywidualnych aktów prawa miejscowego.

Dla obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy zgodne z zapisami art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 poz. 1478) oraz indywidualnych aktów prawa miejscowego.

W stosunku do rezerwatów przyrody wprowadzane są zakazy zgodnie z art. 15 ustawy o ochronie przyrody oraz indywidualnych aktów prawa miejscowego.

Na terenie gminy Brudzeń Duży zlokalizowane są również użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe oraz pomniki przyrody. W stosunku do ww. form wprowadzane są

zakazy zgodnie z art. 45 ustawy o ochronie przyrody oraz indywidualnych aktów prawa miejscowego.

Tereny preferowane do rozwoju funkcji rolniczej

Na terenie gminy Brudzeń Duży wykształciły się głównie gleby płowe (pseudobielicowe), brunatne wyługowane oraz pseudogleje. Znacznie mniej jest gleb rdzawych (skrytobielicowych) i bardzo niewiele (w rejonie Sobowa) gleb brunatnych właściwych i wyługowanych. Są to gleby wytworzone w większości z glin zwałowych lekkich i piasków leżących na glinach, a w mniejszości wytworzone z piasków gliniastych i słabogliniastych oraz z pyłów różnej genezy.

Pod względem rolniczej przydatności gleby te zaklasyfikowano do następujących kompleksów: kompleks żytni bardzo dobry (przeważający), a poza tym kompleks żytni dobry i kompleks zbożowo-pastewny mocny. Gleby okolic Siecienia zaliczono do kompleksu pszennego dobrego.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz usługowej

Preferowaną lokalizacją terenów o funkcji mieszkaniowej i usługowej są miejscowości nie objęte formami ochrony przyrody, co wiąże się z mniejszymi restrykcjami dotyczącymi użytkowania terenu. Do takich terenów należy centralna część gminy. Najbardziej preferowane do budowy są tereny zurbanizowane, już przekształcone antropogenicznie.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji produkcyjnej lub magazynowej

Preferowaną lokalizacją terenów produkcyjnych oraz magazynowych jest ta część gminy, która jest nie objęta obszarowymi formami ochrony przyrody. Ogranicza to zakazy, których należy przestrzegać podczas wykorzystywania terenu. Są to obszary w największym stopniu zaludnienia oraz posiadające dostęp do infrastruktury drogowej sieciowej, preferowana centralna oraz zachodnia, niezalesiona część gminy Brudzeń Duży.

4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Wyliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Brudzeń Duży opiera się na przepisach zawartych w § 3 ust. 2 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. Przepisy te stanowią szczegółową podstawę do określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, zgodnie z wymogami określonymi w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z tymi regulacjami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców, a jego obliczenie odbywa się według ściśle określonych wzorów matematycznych. Te regulacje prawne mają na celu ujednoczenie podejścia do planowania przestrzennego na poziomie lokalnym, zapewniając spójność oraz przejrzystość w procesie ustalania potrzeb mieszkaniowych w gminach.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla Gminy Brudzeń Duży oblicza się według wzoru określonego w § 3 ust. 2 Rozporządzenia:

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

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – prognozowana liczba mieszkańców gminy, wyznaczona na podstawie danych statystycznych, powiększona o 5%,

PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie, zgodna z najnowszymi danymi statystycznymi,

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P₂₀) oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}, \text{ lub } P_{20} = 2 P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 10 lat,

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 20 lat.

W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona według powyższych wzorów jest mniejsza niż aktualna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_0), przyjmuje się wartość P_0 jako prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca. Ponadto, gdy wartość P_{20} jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość 40 m² jako minimalną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca.

Zapotrzebowanie na mieszkania będzie analizowane z uwzględnieniem potrzeb aktualnych mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań, przejawiającym się w zwiększonej powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę oraz potrzeb przyszłych mieszkańców, które będą wynikały ze zmian w strukturze demograficznej. Analiza sytuacji demograficznej w każdej gminie opierać się będzie na danych dostarczanych przez statystyki publiczne.

W wyniku obliczeń otrzymamy liczbę mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w projekcie rozporządzenia wyraża się w liczbie mieszkańców. Prognozowana liczba mieszkańców gminy (M_{20}), wyznaczona została na podstawie danych statystycznych (zgodnie z Prognozą ludności na lata 2023-2060 opublikowaną przez Główny Urząd Statystyczny), tj. prognozowana liczba ludności Gminy Brudzeń Duży w roku 2043 wynosi 7 986 osób, powiększona o 5% wynosi 8 385 osób.

Aktualna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM_0) dla Gminy Brudzeń Duży w roku 2023 (zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych) wyniosła 249 967 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na 1 mieszkańca (P_{20}) obliczona została zgodnie ze wzorem w oparciu o poniższe założenia:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0) wynosi 30,3 m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem (P_{-10}), z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 28,1 m²,

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem (P_{-20}), z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 22,2 m²,

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na 1 mieszkańca (P_{20}) obliczona wzorem $P_{20} = 2 P_0 - P_{-20}$, dla Gminy Brudzeń Duży wynosi 38,4 m²/os. Ponieważ wartość prognozowanego wskaźnika wynosi mniej niż 40 m²/os., przyjmuje się wartość 40 m²/os.

| Zmienna | Wartość | Jednostka |
|----------------------|---------|---------------------|
| M_{20} | 8 385 | osób |
| PUM_0 | 249 967 | m ² |
| P_0 | 30,3 | m ² |
| P_{-10} | 28,1 | m ² |
| P_{-20} | 22,2 | m ² |
| P_{20} | 38,4 | m ² /os. |
| P_{20} do obliczeń | 40,0 | m ² /os. |
| ZAP | 2 136 | osób |

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = 8\,385 - \frac{249\,967}{40,0} = \mathbf{2\,136\ os.}$$

Analizując potrzeby mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań w perspektywie 20 lat należy uwzględnić nowe mieszkania dla 2 136 osób.

Gmina Brudzeń Duży, w obliczu rosnących oczekiwań co do jakości życia, staje przed koniecznością opracowania planu rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. W niniejszym opracowaniu przeanalizowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, uwzględniając zarówno obecne potrzeby mieszkańców, jak i prognozy demograficzne na przyszłość. Podstawą analiz były dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych oraz przepisy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii, które precyzują metodologię obliczania zapotrzebowania na nowe mieszkania. W wyniku przeprowadzonych obliczeń ustalono, że w perspektywie najbliższych 20 lat konieczne będzie zapewnienie nowej zabudowy mieszkaniowej dla około 2 136 osób.

Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Brudzeń Duży wskazuje na konieczność zwiększenia liczby dostępnych mieszkań, aby sprostać przyszłym potrzebom mieszkańców. W oparciu o prognozy demograficzne i obecne standardy mieszkaniowe, należy przewidzieć teren dla nowych mieszkań, które będą w stanie pomieścić dodatkowe 2 136 osób. Wartość prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca została ustalona na poziomie 40,0 m²/os., co odzwierciedla rosnące wymagania dotyczące standardu życia. Wnioski te powinny stanowić podstawę do dalszych działań planistycznych i inwestycyjnych, które umożliwią zrównoważony rozwój gminy oraz poprawę jakości życia jej mieszkańców.

5. Załącznik nr 1 do uzasadnienia stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych.