

**ANALIZA ZMIAN  
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
GMINY BRZOSIE**

*[W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy ...]*



**Załącznik do uchwały nr .....  
Rady Gminy Brzozie z dnia ..... 2022 r.**

Brzozie, maj 2022 r.

## Spis treści

WSTĘP.....	4
1. Wprowadzenie.....	6
1.1. Ogólna charakterystyka Gminy Brzozie. ....	6
1.2. Cel, metody i podstawa opracowania.....	6
1.3. Zmiany demograficzne i gospodarcze w okresie objętym Analizą .....	8
1.4. Zakres opracowania .....	9
1.5. Materiały wyjściowe .....	9
2. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brzozie.....	10
2.1. Analiza zgodności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brzozie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), aktami wykonawczymi dotyczącymi studium oraz innymi ustawami.....	10
2.1.1. Ogólna charakterystyka dokumentu Studium.....	10
2.1.2. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....	11
2.1.3. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy .....	17
3. Analiza aktualności zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	18
3.1. Ogólna sytuacja planistyczna w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Brzozie.....	18
3.2. Analiza zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	20
3.3. Zestawienie rozbieżności ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozie i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie w poszczególnych obrębach geodezyjnych. ....	21

3.3.1. Analiza zgodności ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie.....	26
3.3.2. Analiza zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozie.....	31
4. Analiza wydanych pozwoleń na budowę.....	36
4.1. Pozwolenia na budowę.....	36
4.2. Pozwolenia na budowę wydane dla podmiotów indywidualnych.....	37
4.3. Pozwolenia na budowę wydane na podstawie planu miejscowego realizujące cele publiczne.....	40
5. Przyszła polityka przestrzenna gminy Brzozie .....	43
6. Wieloletni program działań.....	44
7. Podsumowanie i wnioski.....	45
Spis tabel .....	46
Spis rycin.....	47
Załączniki.....	47

## WSTĘP

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), do zadań własnych gminy należy prowadzenie polityki w zakresie gospodarowania przestrzenią i zapewnienia ładu przestrzennego na terenie gminy. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

Podstawowym dokumentem planistycznym związanym z kształtowaniem i prowadzeniem polityki przestrzennej, w tym z określeniem lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzane jest ono przez wójta, w granicach administracyjnych gminy. Studium, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednakże zgodnie z art. 9 ust. 5 ww. ustawy, nie jest aktem prawa miejscowego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie przyjęto uchwałą Nr XXVI/163/2018 Rady Gminy Brzozie z dnia 08 marca 2018 roku.

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktami prawa miejscowego są plany miejscowe, które mają za zadanie ustalać przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określać sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Za ich sporządzenie odpowiada rada gminy. Przed podjęciem uchwały o przyjęciu planu miejscowego, wójt zobowiązany jest do wykonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obecnie obowiązującym prawem miejscowym są plany miejscowe i zmiany planów uchwalone po 1 stycznia 1995 r. niezależnie od tego, jaki zakres i stopień szczegółowości ustaleń został w nich określony.

Od dnia 30 maja 2005 roku teren gminy Brzozie posiada 100% pokrycia swojej powierzchni obowiązującym planem miejscowym sporządzonym dla całości obszaru. Plan ten stanowi główne narzędzie rozwoju obecnej polityki przestrzennej gminy wyznaczając przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu.

Utrata aktualności studium i obowiązującego planu miejscowego może wynikać

ze zmiany przepisów na podstawie których zostały one sporządzone np. rozszerzenie lub zmiana zakresu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisów odrębnych mających zastosowanie w sporządzaniu dokumentów planistycznych. Aktualność w/w dokumentów może również wynikać z nowego zagospodarowania terenów na podstawie pozwoleń na budowę oraz pozwoleń na budowę o lokalizacji inwestycji celu publicznego, zmiany uwarunkowań w związku z wnioskami inwestorów, mieszkańców czy organów właściwych do opiniowania i uzgadniania dokumentów planistycznych.

Planowanie przestrzenne to proces ciągły, który wymaga okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które określa zbiór wytycznych dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planów inwestycyjnych i innych opracowań specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy. Jest to warunkiem utrzymania ładu przestrzennego i wzmocnienia zrównoważonego rozwoju gminy.

# **1. Wprowadzenie**

## **1.1. Ogólna charakterystyka Gminy Brzozie.**

Gmina Brzozie położona jest we wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego, w powiecie brodnickim. Obszar gminy ma wydłużony kształt z kierunku zachodniego na wschód. Maksymalna szerokość obszaru wynosi około 16 km, a długość około 6 km. Od południa gmina graniczy z gminami Bartniczka i Brodnica, od zachodu z gminą Zbiczno, od północy gmina graniczy z gminą Kurzętnik, a od wschodu z gminami Lidzbark i Grodziczno (województwo warmińsko-mazurskie). Powierzchnia gminy wynosi 93,8 km<sup>2</sup> i podzielona jest na 11 obrębów geodezyjnych. Zgodnie z danymi zawartymi w GUS w 2020 roku gminę zamieszkiwało 3 828 osób a gęstość zaludnienia wynosiła 41 os/km<sup>2</sup>.

Według podziału fizycznogeograficznego Polski wg. J. Kondrackiego gmina Brzozie, w podziale na mezoregiony, znajduje się na pograniczu Garbu Lubawskiego i Doliny Drwęcy, a jej zachodni fragment leży w granicach Pojezierza Brodnickiego. Cechą charakterystyczną obszaru gminy Brzozie jest znacznie urozmaicona rzeźba terenu. Zróżnicowane stosunki wysokościowe, dolina rzeki Drwęcy, występowanie jezior w dnach obniżen rynnowych oraz lasy i liczne zadrzewienia powodują, że krajobraz gminy jest niezwykle malowniczy i należy do najatrakcyjniejszych w województwie kujawsko-pomorskim. Ze względu na swoje położenie, walory środowiskowe, krajobrazowe oraz kulturowe oraz dzięki stale rozwijającej się bazie noclegowej i gastronomicznej posiada dogodne warunki do rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej.

## **1.2. Cel, metody i podstawa opracowania**

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie, a w dalszej części - zidentyfikowanie potrzeb zmian w studium oraz ocena potrzeb zmiany planów.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ma za zadanie pokazać zmiany, jakie zaszły w przestrzeni gminy w okresie od 2013 do 2021 r. oraz dokonać oceny dokumentów planistycznych ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

Dla osiągnięcia celów i kierunków rozwoju przestrzennego, określonych w studium istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. Do realizacji tego celu służy okresowa ocena, przyjętych przez radę i obowiązujących na terenie gminy, dokumentów kształtujących ład przestrzenny, czyli studium i planu miejscowego. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających

się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obowiązek oceny aktualności studium uwarunkowań i planu miejscowego wynika bezpośrednio z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), który stanowi:

**„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.**

Konieczność sporządzenia analizy wynika nie tylko z dyspozycji ustawowych, ale przede wszystkim z potrzeby uzyskania aktualnej wiedzy na temat stanu przestrzeni. Dokonanie analizy daje możliwość spojrzenia na zmiany jakie zaszły w przestrzeni gminnej w ostatnim czasie (podczas kadencji rady) oraz na aktualność zapisów obowiązujących na obszarze gminy aktów planistycznych - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz planu miejscowego.

Przeanalizowano również zgodność studium i planu miejscowego z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach. W oparciu o powyższe dokonano oceny aktualności studium i planu, wskazano obszary wymagające działań planistycznych oraz zaproponowano kilkuletni harmonogram prac planistycznych na obszarze gminy Brzozie.

Opracowanie zostało sporządzone na podstawie umowy dotyczącej wykonania oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Brzozie, pomiędzy Gminą Brzozie, a Biurem Urbanistycznym Artur Składanek z Grudziądz. Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt ma obowiązek wykonania oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, co najmniej raz w czasie kadencji Rady Gminy.

### 1.3. Zmiany demograficzne i gospodarcze w okresie objętym Analizą

Zmiany demograficzne i gospodarcze na przestrzeni lat 2013-2020 zostały przedstawione w formie tabelarycznej.

Tab. 1 Zmiany demograficzne i gospodarcze na przestrzeni lat 2013-2021 w Gminie Brzozie.

	Jedn. miary	2013	2020
<b>Podział terytorialny (stan w dniu 31 XII)</b>			
Powierzchnia	ha	9 366	9 366
Miejscowości podstawowe ogółem	-	18	18
Sołectwa	-	11	11
<b>Ludność (stan w dniu 31 XII)</b>			
Ludność ogółem	osoba	3 766	3 828
kobiety	osoba	1 824	1 868
mężczyźni	osoba	1 942	1 960
Ludność na 1 km <sup>2</sup> (gęstość zaludnienia)	osoba	40	41
<b>Ludność w wieku:</b>			
przedprodukcyjnym	osoba	729	701
produkcyjnym	osoba	2 483	2 463
poprodukcyjnym	osoba	554	664
<b>Wskaźniki obciążenia demograficznego</b>			
ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	osoba	61,1	64,6
ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	osoba	63,4	79,2
ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	osoba	23,7	28,5
Kobiety na 100 mężczyzn (współczynnik feminizacji)	osoba	94	95
<b>Na 1000 ludności:</b>			
urodzenia żywe	osoba	13,79	10,49
zgony	osoba	7,96	11,28
przyrost naturalny	osoba	5,84	-0,79
<b>Małżeństwa zawarte w ciągu roku</b>			
	-	31	21
Saldo migracji na pobyt stały	osoba	-28	-12
Saldo migracji gminnych wewnętrznych	osoba	-	-13
<b>RYNEK PRACY (STAN W DNIU 31 XII)</b>			
Pracujący ogółem	osoba	310	384
mężczyźni	osoba	151	185
kobiety	osoba	159	199
Bezrobotni zarejestrowani ogółem	osoba	203	90*
mężczyźni	osoba	92	35*
kobiety	osoba	111	55*
<b>Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym</b>			
ogółem	%	8,7	4,6
kobiety	%	10,4	5,5
mężczyźni	%	7,2	3,9
<b>ZASOBY MIESZKANIOWE (STAN W DNIU 31 XII)</b>			
Mieszkania		1089	1177



Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	m <sup>2</sup>	87,9	90,8
Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	25,5	27,9

\*Dane z 2021 roku GUS/BDL.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS/BDL.

Z obserwowanych zmian można wysnuć następujące wnioski:

- liczba mieszkańców Gminy Brzozie nieznacznie wzrosła pomimo ujemnego przyrostu naturalnego, co jest pozytywnym aspektem w rozwoju gminy;
- odnotowano spadek osób w wieku produkcyjnym oraz wzrost osób w wieku poprodukcyjnym;
- korzystnym zjawiskiem jest znaczny spadek osób bezrobotnych co za tym idzie zmniejszenie ilości osób bezrobotnych w wieku produkcyjnym;
- wzrosła ilość mieszkań a co za tym idzie przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania oraz powierzchnia użytkowa na jedną osobę.

#### **1.4. Zakres opracowania**

Niniejsze opracowanie obejmuje analizę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brzozie oraz obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w szczególności aktualność w stosunku do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) wraz z aktami wykonawczymi ustawy dotyczącymi studium i planu miejscowego oraz innych ustaw mających bezpośredni merytoryczny wpływ na te opracowania.

Analizie poddano także rozmieszczenie przestrzenne wydanych pozwoleń na budowę dla podmiotów indywidualnych i pozwoleń na budowę o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2013-2021. Opracowanie obejmuje także analizę zgodności obowiązującego planu miejscowego z ustaleniami wynikającymi ze studium. Wyniki przeprowadzonej oceny aktualności przedstawione zostały w formie opisowej, tabelarycznej oraz graficznej w ujęciu przestrzennym.

#### **1.5. Materiały wyjściowe**

Wykorzystano następujące materiały:

1) udostępnione przez Urząd Gminy Brzozie:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie przyjęte uchwałą Nr XXVI/163/2018 Rady Gminy Brzozie z dnia 08 marca 2018 roku;

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Rady Gminy Brzozie Nr XXII/114/2005 z dnia 30 maja 2005r;
- rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanych w latach 2013 - 2021.

2) dane pochodzące z:

- mapy topograficznej w skali 1:25 000 pozyskanej z Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej;
- informacje pozyskane z ogólnodostępnych geoportali.

## **2. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brzozie**

### **2.1. Analiza zgodności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brzozie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), aktami wykonawczymi dotyczącymi studium oraz innymi ustawami**

#### **2.1.1. Ogólna charakterystyka dokumentu Studium**

Obecnie obowiązujące Studium zostało przyjęte uchwałą Nr XXVI/163/2018 Rady Gminy Brzozie z dnia 08 marca 2018 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie.

Dokument studium stanowi załączniki do w/w uchwały:

- załącznik - cz. tekstowa - Część I Uwarunkowania i Część II Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń studium;
- załącznik nr 1- rysunek - Uwarunkowania;
- załącznik nr 2 - rysunek - Kierunki zagospodarowania przestrzennego;
- załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.

Studium zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), procedura formalno-prawna przebiegała zgodnie z art. 11 ustawy. Zakres i forma opracowania uwzględniają treść Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233) dotyczącego studium.

Studium uwzględnia wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Brzozie (opracowanie „Eko-Plan” mgr Sławomir Flanz) oraz wnioski i materiały zebrane przez Wójta Gminy po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania Studium.

Dla postulowanych rozwiązań projektowych uzyskano wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opinie oraz uzgodnienia. Do „Studium..”

sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oceniającą proponowane rozwiązania. Dokument „Studium ..” wraz z prognozą poddano procedurze planistycznej wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.). Ustawa ta, w art. 46 pkt 1 wprowadziła wymóg przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym także w przypadku wprowadzania zmian do już przyjętego dokumentu. Po uzgodnieniu zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie, sporządzono dla projektu dokumentu „Studium..” prognozę oddziaływania na środowisko oraz uzyskano opinie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Brodnicy.

### ***2.1.2. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym***

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zgodnie z przepisem art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że nie należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Studium jest wyłącznie aktem wewnątrznie obowiązującym w gminie, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy na etapie sporządzania planów miejscowych.

Na mocy ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego władze gminy podejmują działania w zakresie polityki przestrzennej, przede wszystkim poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, obszarów lokalizacji infrastruktury technicznej, obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obszarów chronionych i innych.

Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wykonywaniu działań związanych z realizacją polityki przestrzennej gminy. Studium nie może jednak stanowić podstawy prawnej dla decyzji administracyjnych. W szczególności ustalenia studium nie mogą być podstawą do wydania decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego czy decyzji o pozwoleniu na budowę.

Obecnie obowiązujące Studium zostało przyjęte uchwałą Nr XXVI/163/2018 Rady Gminy Brzozie z dnia 08 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie.

W dokumencie tym określono najlepsze kierunki przekształceń struktury przestrzennej obszaru gminy, preferowane z uwagi na ich walory ekonomiczno – społeczne, poprawę warunków życia mieszkańców, ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz wymogi ładu przestrzennego, z uwzględnieniem polityki przestrzennej określonej w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju do 2030 r. oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przy ocenie aktualności Studium ważnym elementem jest zgodność dokumentu z wymogami określonymi w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany przepisów wyżej wymienionej ustawy mogą stanowić podstawę do uaktualnienia zawartości studium.

Obowiązujące Studium przyjęte zatwierdzone uchwałą Nr XXVI/163/2018 Rady Gminy Brzozie z dnia 08 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie zostało opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Zakres tematyczny, jaki powinna uwzględniać część studium dotycząca uwarunkowań i kierunków, określony został w art. 10 ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu. Na kolejnej stronie oceniono zgodność wskazanych uwarunkowań z faktycznym zakresem studium gminy Brzozie (Tab. 2 i Tab. 3).

Tab. 2 Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brzozie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część I. Uwarunkowania

PKT	W STUDIUM UWZGLĘDNI SIĘ UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI Z:	OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z ZAPISEM USTAWY:
1.	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	Rozdział 2. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z wymogami ustawy
2.	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	Rozdział 2. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
2a.	diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy	Rozdział 8. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
3.	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	Rozdział 3. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
4.	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Rozdział 4. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
4a	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	Rozdział 5. w części I Studium (Uwarunkowania) Brak odniesienia do ustaleń audytu krajobrazowego. Dokument ten nie został jeszcze opracowany dla województwa kujawsko – pomorskiego. Zgodnie z ustawą krajobrazową, sejmiki województw mają trzy lata na przygotowanie audytu krajobrazowego, stąd też zakłada się konieczność jego uwzględnienia najpóźniej w zmianach wprowadzanych po 2018 r.
5.	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem	Rozdział 6. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
6.	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Rozdział 7. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.

7.	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.	Rozdział 8. w części I Studium (Uwarunkowania)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy
8.	stanu prawnego gruntów;	Rozdział 9. w części I Studium (Uwarunkowania)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
9.	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Rozdział 10. w części I Studium (Uwarunkowania)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
10.	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Rozdział 11. w części I Studium (Uwarunkowania)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
11.	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Rozdział 12. w części I Studium (Uwarunkowania)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
12.	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	Rozdział 13. w części I Studium (Uwarunkowania)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
13.	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	Rozdział 14. w części I Studium (Uwarunkowania)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
14.	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	Rozdział 15. w części I Studium (Uwarunkowania)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
15.	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	Rozdział 16. w części I Studium (Uwarunkowania)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie (część I – Uwarunkowania).

Tab. 3 Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brzozie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część II. Kierunki.

PKT	W STUDIUM UWZGLĘDNIĄ SIĘ UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI Z:	OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z ZAPISEM USTAWY:
1a.	Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	Rozdział 1. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy Brak ustaleń audytu krajobrazowego (brak dokumentu dla województwa kujawsko – pomorskiego). Zgodnie z ustawą krajobrazową, sejmiki województw mają trzy lata na przygotowanie audytu krajobrazowego, stąd też zakłada się konieczność uwzględnienia go najpóźniej w zmianach wprowadzanych po 2018 r.
1b	Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	Rozdział 2. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy
3.	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Rozdział 3. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
4.	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Rozdział 4. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
5.	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	Rozdział 5. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
6.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Rozdział 6. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
7.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Rozdział 7. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
8.	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	Rozdział 8. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
9.	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania	Rozdział 9. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.

	przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	
10.	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	Rozdział 10. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
11.	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Rozdział 11. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
12.	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Rozdział 12. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
13.	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.7);	Rozdział 13. w części II Studium (Kierunki)  Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
14.	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.	Rozdział 14. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
14a	obszary zdegradowane	Rozdział 14. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
15.	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.	Rozdział 15. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie (część II – Kierunki).



Dodatkowo ustawa w rozdziale 5a wprowadziła zapisy o zbiorach danych przestrzennych, tworzonych między innymi dla studiów. Dane te stanowią załączniki do uchwały przyjmującej akt i obejmują co najmniej :

- a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- b) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- c) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadana georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Z powyższych tabel (Tab. 2 i Tab. 3) wynika, iż obowiązkowa zawartość studium nie uległa znaczącym zmianom, które wzmacniają rolę opracowania w procesie planowania przestrzennego. Wprowadzone zmiany ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.in. wymogi oparcia się w procesach planistycznych na wieloletniej prognozie finansowej, prognozach demograficznych oraz bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dające możliwość dokładniejszego określenia wizji i celów rozwoju przestrzennego uwzględniając realne potrzeby i możliwości gminy zostały wprowadzone.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest aktualne w zakresie rozwiązań merytorycznych, jednak nie spełnia aktualnych wymagań ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczących danych przestrzennych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

### ***2.1.3. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy***

Studium poddano ocenie zgodności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2405) – zwanego dalej „rozporządzeniem”. Od czasu przyjęcia obowiązującej wersji studium zmieniono przepisy wykonawcze dotyczące studium, stąd wystąpiła konieczność dostosowania kształtu studium do przepisów rozporządzenia w zakresie:

- a) projektu rysunku studium:
  - informacji o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy,

- informacji o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- b) przebiegu czynności, o których mowa w art. 11 i art. 67 c ust. 1 ustawy, sporządza się dokumentację prac planistycznych, składającą się :
  - wszystkich wersji danych przestrzennych utworzonych dla projektu studium, o których mowa w art. 67 c ust. 1 ustawy.

### **3. Analiza aktualności zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

#### **3.1. Ogólna sytuacja planistyczna w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Brzozie**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to akt prawa miejscowego, który określa przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Plan miejscowy stanowi podstawę planowania przestrzennego na terenie gminy. Określa także przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych (w przeciwieństwie do studium, które wyraża jedynie politykę przestrzenną gminy). W planie miejscowym dokonuje się również zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Rada Gminy Brzozie na mocy uchwały Nr XXIII/114/2005 z dnia 30 maja 2005 r., uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 9370 ha obejmujący obszar całej gminy. Wykaz zawartych w nim przeznaczeń terenu zawiera Tab. 4.

Tab. 4 Wykaz przeznaczeń terenów w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie.

Lp.	Pow. (ha)	Przeznaczenie terenu	Miejscowości	Nr uchwały i data
1.	9370 ha	<p>1. Oznaczone symbolami literowymi bez identyfikacji liczbowe</p> <p>a) ZP – tereny zieleni parkowej,  b) ZC/ZCz – tereny cmentarzy istniejących i zamkniętych,  c) ZD – tereny ogrodów działkowych  d) MW – tereny zabudowy wielorodzinnej,  e) MN – teren zabudowy jednorodzinnej,  f) MR – teren zabudowy zagrodowej  g) MN-R – teren zabudowy jednorodzinnej rezydencjalnej  h) MN /MR, MN/UT itp – teren zabudowy mieszanej</p> <p>2. Dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i kolejnymi liczbami</p> <p>a) UT – usługi turystyki i wypoczynku,  b) UTL – tereny budownictwa letniskowego,  c) OKU – skoncentrowane usługi związane z obsługą komunikacji (drogi Nr 15),  d) RPO – urządzenia produkcji rolniczej i zwierzęcej,  e) RPU – urządzenia usługowe rolnictwa,  f) UK – usługi kultury; usługi kultu religijnego,  g) US – usługi sportu,  h) UI – usługi inne (poza wymienionymi, w tym różne – U),  i) UO – usługi oświaty i wychowania,  j) U – usługi różne nieuciążliwe (nie zdefiniowane w planie: komercyjne lub/oraz publiczne), na ogół towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej np. MN/U,  k) UH – usługi handlu,  l) PE – powierzchniowa eksploatacja surowców,  m) PP/PB – działalność produkcja np. budowlana,  n) RPH – urządzenia zaopatrzenia i zbytu rolnictwa,  o) A – usługi administracyjne,  p) UZ – usługi zdrowia i opieki społecznej,  q) UŁ – usługi łączności,  r) AUC – koncentracja usług,  s) UKS – urządzenia komunikacji samochodowej,  t) UR – usługi rzemiosła.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brzozie</li> <li>• Jajkowo</li> <li>• Janówko</li> <li>• Małe Leźno</li> <li>• Mały Głębocek</li> <li>• Sugajno</li> <li>• Świecie</li> <li>• Trepki</li> <li>• Wielki Głębocek</li> <li>• Wielkie Leźno</li> <li>• Zembrze</li> </ul>	<p>UCHWAŁA Nr XXIII/114/2005  RADY GMINY BRZOZIE  z dnia 30 maja 2005 r</p>

Zródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów Urzędu Gminy Brzozie.

Przy ocenie aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istotne jest zweryfikowanie zgodności tego dokumentu z aktualnymi przepisami prawa. Obowiązujący plan miejscowy został przyjęty na podstawie uchwały Rady Gminy Nr XXIII/114/2005 z dnia 30 maja 2005 r. na podstawie już nie obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Łączna powierzchnia obszarów objętych planem miejscowym wynosi ok. 9370 ha, obejmując 100 % powierzchni gminy.

W chwili obecnej w trakcie opracowania są dwa plany miejscowe, przedstawione w Tab. 5.

Tab. 5 Wykaz uchwał Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plany w trakcie opracowania).

Lp.	Miejscowość	Pow. (ha)	Przeznaczenie terenu	Nr uchwały i data	Nr działek (uwagi)
1.	Brzozie	ok. 39,28	R-teren rolniczy, RM-teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, MN-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, MW-teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U-teren zabudowy usługowej, U/MN-teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U/P-teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, Z-teren zieleni nieurządzonej, KDD-teren drogi publicznej dojazdowej, KDW-teren drogi wewnętrznej	Uchwała Nr XXI/146/2021 Rady Gminy Brzozie z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Brzozie, Gmina Brzozie.	
2.	Jajkowo	ok. 23,37	MN-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, U/P-teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, US-teren sportu i rekreacji, ZP-teren zieleni urządzonej, KDW- teren drogi wewnętrznej	Uchwała Nr XXI/147/2021 Rady Gminy Brzozie z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Jajkowo, Gmina Brzozie.	

Zródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów Urzędu Gminy Brzozie.

### **3.2. Analiza zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Obowiązujący plan miejscowy został przyjęty na podstawie uchwały Rady Gminy Nr XXIII/114/2005 z dnia 30 maja 2005 r. na podstawie nie obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze dość znaczne różnice ustawodawcze, wynikające z zakresu i trybu opracowania takiego planu, można stwierdzić, że obowiązujący plany miejscowy sporządzony na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, zawiera podstawowe niezbędne elementy tj. przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny

o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz m.in. ustalenia dotyczące obsługi w infrastrukturę techniczną i komunikację, spełniają więc podstawowe wymogi aby na ich podstawie można było wydawać decyzje o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z przepisami przejściowymi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określono, że „plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie nowej ustawy zachowują swoją ważność”. Brak w planie miejscowym określonych kategorii ustaleń wymaganych przepisami nie może więc być podstawą do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu miejscowego uchwalonego przed wejściem w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Plan opracowany w oparciu o ustawę z 1994 r. mimo, to iż nie zawiera ustaleń tak szczegółowych jak plany opracowane w oparciu o ustawę z 2003 r., to nie stracił swojej przydatności (aktualności) i może nadal stanowić podstawowe narzędzie sprawowania polityki przestrzennej na terenie gminy Brzozie.

Horyzont czasowy podjętej uchwały a ostatniej aktualizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje, że plan obarczony jest nie tylko naturalnym procesem doskonalenia warsztatu urbanistycznego, wzrostem kompetencji instytucji i organów biorących udział w procesie planowania przestrzennego (zwłaszcza przy legalizacji uchwał), czy wzrostem świadomości i partycypacji społecznej, ale przede wszystkim zmianami w prawodawstwie.

Obowiązujący na terenie gminy Brzozie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozostaje aktualny w zakresie prawa miejscowego. Opracowanie nowego planu lub sporządzenie zmiany może wynikać z niezgodności planów z przyjętą polityką przestrzenną lub wnioskami i aktualnymi potrzebami mieszkańców oraz inwestorów. Sporządzane plany miejscowe muszą spełniać w szczególności wymagania stawiane przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, biorąc także pod uwagę przepisy odrębne.

### **3.3. Zestawienie rozbieżności ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozie i miejscowego planów zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie w poszczególnych obrębach geodezyjnych.**

Wprowadzeniem do szerszej analizy zgodności ustaleń studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy jest określenie liczby i rodzaju odmiennych sposobów użytkowania i zagospodarowania terenów określonych w zapisach w/w dokumentów. Zestawienie to prezentuje poniższa tabela (Tab. 6), w której wyznaczono

dla danej funkcji w studium odpowiadające tym terenom sposoby użytkowania z planu miejscowego. Wszystkie niezgodności zweryfikowane zostały w ramach obrębów geodezyjnych gminy Brzozie.

Tab. 6 Wykaz liczby i rodzaju niezgodności fragmentów planu miejscowego podjętego przez Radę Gminy Brzozie w 2005 r., ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z podziałem na obręby geodezyjne.

L p.	Symbol z planu	Obszar/ Sołectwo	Funkcja w Studium	Zakres niezgodności w MPZP
1.	A-1	Jajkowo	Grunty rolne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teren zabudowy jednorodzinnej(MN) - 3</li> <li>• Las(LS) - 1</li> <li>• Skoncentrowane usługi związane z obsługą komunikacji(OKU) - 2</li> <li>• Teren zieleni parkowej(ZP) - 1</li> <li>• Usługi sportu(US) - 2</li> <li>• Usługi turystyki i wypoczynku(UT) - 2</li> <li>• Teren zabudowy zagrodowej(MR) - 1</li> <li>• Teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą zabudową usługową (MN/U) - 1</li> </ul>
			Las	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) - 2</li> <li>• Tereny rolnicze(R) - 16</li> </ul>
			Teren predysponowany do zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 7</li> <li>• Tereny przeznaczone do zalesienia(ZL) - 1</li> </ul>
			Teren zurbanizowany	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 5</li> </ul>
2.	A-2	Wielki Głębocek	Grunty rolne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Powierzchniowa eksploatacja surowców(PE) - 4</li> <li>• Teren zabudowy jednorodzinnej(MN) - 1</li> <li>• Skoncentrowane usługi związane z obsługą komunikacji(OKU) - 1</li> <li>• Usługi różne nieuciążliwe(U) - 1</li> <li>• Usługi turystyki i wypoczynku(UT) - 2</li> </ul>
			Las	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teren zabudowy jednorodzinnej(MN) - 3</li> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) - 1</li> <li>• Powierzchniowa eksploatacja surowców(PE) - 2</li> <li>• Łąki i pastwiska(Ł/Ps) - 6</li> <li>• Tereny rolnicze(R) - 8</li> <li>• Usługi różne nieuciążliwe(U) - 1</li> <li>• Działalność produkcyjna(PP/PB) - 1</li> </ul>
			Teren predysponowany do zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ws - 1</li> <li>• Tereny przeznaczone do zalesienia(ZL) - 2</li> <li>• Łąki i pastwiska(Ł/Ps) - 5</li> <li>• Tereny rolnicze(R) - 4</li> <li>• Las(LS) - 1</li> </ul>
			Teren zurbanizowany	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 8</li> <li>• Łąki i pastwiska(Ł/Ps) - 1</li> <li>• Tereny przeznaczone do zalesienia(ZL) - 1</li> </ul>
3.	A-3	Świecie	Grunty rolne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Powierzchniowa eksploatacja surowców(PE) - 1</li> <li>• Usługi turystyki i wypoczynku(UT) - 1</li> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) - 3</li> <li>• Usługi turystyki i wypoczynku(UT) - 1</li> </ul>
			Las	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teren zabudowy mieszanej(MN/MR) - 1</li> <li>• Powierzchniowa eksploatacja surowców(PE) - 1</li> <li>• Tereny rolnicze(R) - 19</li> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) - 1</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Łąki i pastwiska(Ł/Ps) - 6</li> <li>• Teren zabudowy jednorodzinnej(MN) – 1</li> </ul>
			Teren predysponowany do wydobycia kopalin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny przeznaczone do zalesienia ZL - 1</li> </ul>
			Teren predysponowany do zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) : 6</li> </ul>
			Teren zurbanizowany	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) : 1</li> </ul>
4.	A-4	Mały Głębocek	Grunty rolne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Powierzchniowa eksploatacja surowców(PE) - 4</li> <li>• Usługi turystyki i wypoczynku(UT) - 1</li> <li>• Teren zabudowy jednorodzinnej(MN) - 1</li> <li>• Powierzchniowa eksploatacja surowców(PE)</li> </ul>
			Las	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 20</li> <li>• Łąki i pastwiska(Ł/Ps) - 9</li> <li>• Powierzchniowa eksploatacja surowców(PE) - 3</li> <li>• Teren zabudowy jednorodzinnej(MN) – 1</li> </ul>
			Teren predysponowany do wydobycia kopalin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny przeznaczone do zalesienia(ZL) - 1</li> <li>• Tereny rolnicze(R) - 1</li> </ul>
			Teren predysponowany do zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 6</li> <li>• Powierzchniowa eksploatacja surowców(PE) - 1</li> <li>• Usługi turystyki i wypoczynku(UT) – 1</li> </ul>
			Teren zurbanizowany	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 5</li> </ul>
5.	A-5	Brzozie	Grunty rolne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona ZZR - 7</li> <li>• Usługi oświaty i wychowania(UO) - 1</li> <li>• Teren zabudowy jednorodzinnej(MN) – 3</li> </ul>
			Las	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 35</li> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) - 1</li> <li>• Łąki i pastwiska(Ł/Ps) - 1</li> <li>• Teren zabudowy jednorodzinnej(MN) – 1</li> </ul>
			Teren predysponowany do zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 11</li> <li>• Teren zieleni parkowej(ZP) - 1</li> </ul>
			Teren zurbanizowany	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 17</li> <li>• Teren zieleni parkowej(ZP) - 1</li> <li>• Łąki i pastwiska(Ł/Ps) – 1</li> </ul>
6.	A-6	Janówko	Grunty rolne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teren zabudowy jednorodzinnej(MN) - 1</li> <li>• Teren zabudowy mieszanej(MN/US) - 1</li> <li>• Urządzenia zaopatrzenia i zbytu rolnictwa(RPH) -1</li> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) - 2</li> <li>• Powierzchniowa eksploatacja surowców(PE) – 2</li> <li>• Usługi sportu(US) – 1</li> </ul>
			Las	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 32</li> <li>• Powierzchniowa eksploatacja surowców(PE) - 1</li> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) - 4</li> <li>• Łąki i pastwiska(Ł/Ps) – 5</li> </ul>
			Teren predysponowany do zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) – 6</li> </ul>
			Teren zurbanizowany	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 4</li> </ul>
7.	A-7	Trepki	Grunty rolne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Powierzchniowa eksploatacja surowców(PE) – 2</li> </ul>

			Las	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 20</li> <li>• Łąki i pastwiska(Ł/Ps) - 4</li> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) - 1</li> <li>• Teren zabudowy mieszanej(MN/MR) – 1</li> </ul>
			Teren predysponowany do zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 1</li> </ul>
			Teren zurbanizowany	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) – 1</li> </ul>
8.	A-8	Zembrze	Grunty rolne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) - 6</li> <li>• Teren zabudowy jednorodzinnej(MN) – 1</li> </ul>
			Las	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 44</li> <li>• WS : 1</li> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) - 5</li> <li>• Łąki i pastwiska(Ł/Ps) – 4</li> </ul>
			Teren predysponowany do zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) – 5</li> </ul>
			Teren zurbanizowany	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 7</li> <li>• Tereny przeznaczone do zalesienia(ZL) – 1</li> </ul>
9.	A-9	Sugajno	Grunty rolne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) - 13</li> <li>• Teren zabudowy mieszanej(MN/MR) – 1</li> </ul>
			Las	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 19</li> <li>• Łąki i pastwiska(Ł/Ps) - 1</li> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) – 4</li> </ul>
			Teren predysponowany do zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 7</li> </ul>
			Teren zurbanizowany	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 6</li> </ul>
10.	A-10	Wielkie Leżno	Grunty rolne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) - 4</li> <li>• Las(LS) - 1</li> <li>• Teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą zabudową usługową (MN/U) - 1</li> </ul>
			Las	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 33</li> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) - 3</li> <li>• Łąki i pastwiska(Ł/Ps) - 4</li> </ul>
			Teren predysponowany do zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 3</li> <li>• Tereny przeznaczone do zalesienia(ZL) - 3</li> <li>• Las(LS) - 2</li> </ul>
			Teren zurbanizowany	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 7</li> <li>• Las(LS) - 2</li> <li>• Tereny przeznaczone do zalesienia(ZL) - 1</li> <li>• Łąki i pastwiska(Ł/Ps) - 1</li> <li>• Teren zabudowy mieszanej(UT/UZ/US) - 1</li> </ul>
11.	A-11	Małe Leżno	Las	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny rolnicze(R) - 19</li> <li>• Łąki i pastwiska(Ł/Ps) - 3</li> <li>• Zabudowa zagrodowa rozproszona(ZZR) - 3</li> </ul>
			Teren predysponowany do zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny przeznaczone do zalesienia(ZL) - 3</li> <li>• Tereny rolnicze(R) - 3</li> <li>• Las(LS) - 2</li> </ul>
			Teren zurbanizowany	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tereny przeznaczone do zalesienia(ZL) - 5</li> <li>• Tereny rolnicze(R) - 9</li> <li>• Las(LS) - 1</li> </ul>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów Urzędu Gminy Brzozie.



Wszelkie nieprawidłowości wynikające z różnicy skali wykonania opracowań nie zostały wzięte pod uwagę. Wszystkie tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną i komunikację uznano za zgodne ze Studium.

Sporządzone opracowanie ma na celu określenie terenów o sprzecznych przeznaczeniach wyznaczonych w studium i miejscowym planie zagospodarowanie przestrzennego. Weryfikacja niezgodności ustaleń studium i planu wykonana została zarówno poprzez ustalenie rozbieżności przeznaczenia terenu w studium względem funkcji w MPZP jak i odwrotnie.

Łączna powierzchnia terenów niezgodności w ramach przeprowadzonej analizy wyniosła 723,66 ha, co stanowi 7,74% obszaru całej gminy. Najwięcej niezgodności zlokalizowano w obrębie Janówko – 105,97 ha, wyrażające równowartość 9,98% sumy powierzchni wszystkich niezgodności oraz 1,13% całkowitej powierzchni gminy. Kolejnym obrębem z niezgodnością przekraczającą 1% obszaru gminy jest Jajkowo.

Powierzchnia wyznaczona w analizie w ramach tego obrębu wyniosła 97,49 ha odpowiadając dokładnie 1,04% terenu gminy oraz 8,18% powierzchni obrębu. Obrębem z najmniejszym udziałem zarówno powierzchniowym jak i procentowym w całej analizie są Trepki. Powierzchnia rozbieżnych funkcji w ramach tego obrębu wynosi 38,32 ha co stanowi 0,41% całkowitego obszaru gminy. Wynik poniżej 0,50% uzyskały również obręby: Wielkie Leżno i Zembrze z jednakowym rezultatem na poziomie 0,44% powierzchni gminy oraz Małe Leżno – 0,48%. Najmniejszy udział procentowy względem własnej powierzchni odnotowano natomiast w Brzoziu – 4,41%. Dokładne wartości dla poszczególnych obrębów przedstawiono poniżej (Tab. 7).

Tab. 7 Powierzchnia niezgodności w obrębach wraz z udziałem % w powierzchni całkowitej gminy i obrębu.

OBRĘB	Powierzchnia niezgodności (ha)	Udział % w powierzchni gminy	Udział % w powierzchni obrębu
Brzozie	71,60	0,77%	4,41%
Jajkowo	97,49	1,04%	8,18%
Janówko	105,96	1,13%	11,64%
Małe Leżno	45,19	0,48%	6,11%
Mały Głębołek	79,73	0,85%	9,54%
Sugajno	51,89	0,55%	5,76%
Świecie	67,25	0,72%	11,79%
Trepki	38,32	0,41%	9,87%
Wielki Głębołek	83,15	0,89%	10,67%
Wielkie Leżno	41,51	0,44%	7,99%
Zembrze	41,52	0,44%	4,66%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Brzozie.

Analizie poddano również udział procentowy niezgodności danego obrębu w całkowitej powierzchni niezgodności. W zestawieniu tym najgorzej wypadł obręb Janówko z wynikiem na poziomie 14,64%. Najlepiej natomiast wypadł obręb Trepki – 5,30% (Tab. 8).

Tab. 8 Udział procentowy niezgodności obrębu w całkowitej powierzchni niezgodnej.

Nazwa obrębu	Udział % niezgodności obrębu w całkowitej powierzchni niezgodnej
Brzozie	9,89%
Jątkowo	13,47%
Janówko	14,64%
Małe Leżno	6,25%
Mały Głębocek	11,02%
Sugajno	7,17%
Świecie	9,29
Trepki	5,30%
Wielki Głębocek	11,49%
Wielkie Leżno	5,74%
Zembrze	5,74%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Brzozie.

### **3.3.1. Analiza zgodności ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie.**

Kolejnym etapem analizy jest weryfikacja przeznaczeń terenów Studium względem MPZP przeprowadzona w obrębie gminy. W ramach tego procesu wyznaczono 5 głównych sposobów użytkowania terenu ujętych w studium: grunty rolne, las, tereny predysponowane do zabudowy, tereny predysponowane do wydobywania kopaliny oraz tereny zurbanizowane. Sumy powierzchni danych obszarów wraz z ich procentowym udziałem w całej powierzchni niezgodnej oraz całej całkowitego obszaru gminy wyraża tabela (Tab. 9).

Tab. 9 Powierzchnia i rodzaj sposobów użytkowania wyznaczona na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wraz z udziałem w całkowitej powierzchni niezgodności oraz gminy.

Powierzchnia niezgodności danego sposobu użytkowania i zagospodarowania (ha)	Udział % w całkowitej powierzchni niezgodności	Udział % w całkowitej powierzchni gminy
Grunty rolne	21,5%	1,67%
155,71		
Las	52,7%	4,08%
381,22		
Tereny predysponowane do zabudowy	21,7%	1,68%
157,14		
Tereny zurbanizowane	3,1%	0,24%
22,35		
Tereny predysponowane do wydobywania kopaliny	1,0%	0,08%
7,25		

Źródło: Opracowanie własne.

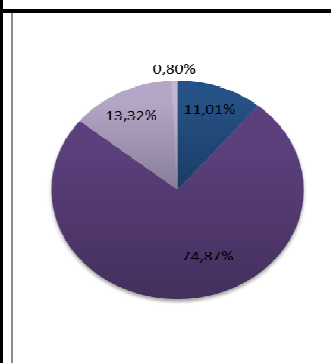
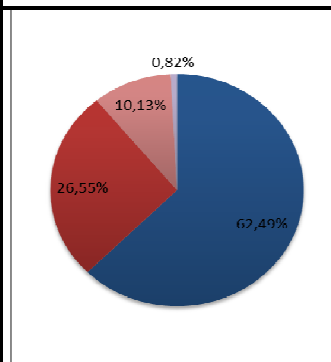
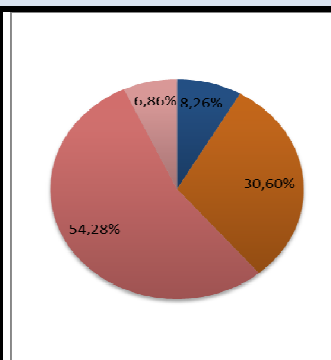
Z powyższej tabeli jasno wynika fakt, iż największy odsetek stanowią tereny lasów – 52,7%. Ich powierzchnia niezgodna z miejscowym planem zagospodarowania

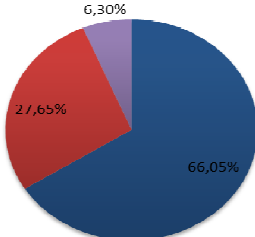
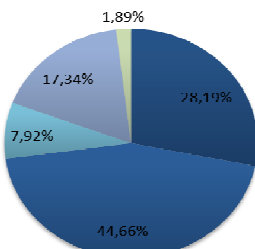
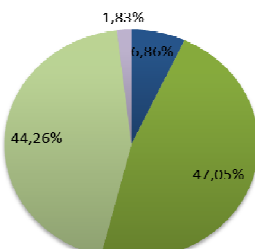
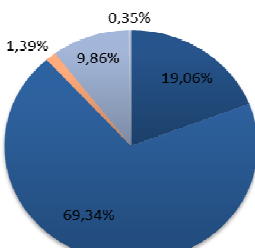
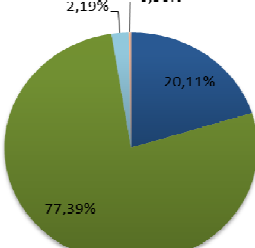
przestrzennego to ok. 381 ha co stanowi ponad 4% obszaru gminy. Kolejnymi sposobami użytkowania według całkowitej powierzchni są tereny predysponowane do zabudowy oraz grunty rolne. z powierzchniami kolejno 157,14 i 155,71 hektarów stanowiąc odpowiednio 21,7 i 21,5% całkowitej niezgodności. W pozostałych dwóch przypadkach łączne sumy terenów niezgodnych nie przekroczyły 0,25% terenów gminy i 5% obszaru niezgodności.

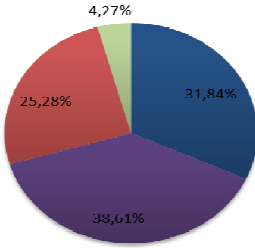
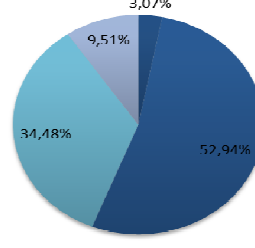
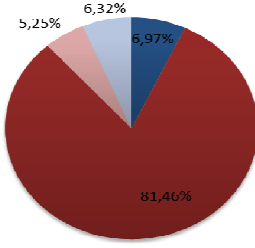
W celu dokładniejszej analizy rozmieszczenia poszczególnych sprzeczności w użytkowaniu terenu, zakres dla każdego z obrębów geodezyjnych przedstawia tabela poniżej (Tab. 10).

Tab. 10 Zestawienie rodzajów i powierzchni niezgodności studium względem planu miejscowego w poszczególnych obrębach gminy Brzozie.

Nazwa Obrębu	Niezgodność		
	Rodzaj	Powierzchnia(ha)	Udział % w niezgodności obrębu
Brzozie	Grunty rolne	5,92	8,26%
	Las	21,91	30,60%
	Teren predysponowany do zabudowy	38,86	54,28%
	Teren zurbanizowany	4,91	6,86%
Jajkowo	Grunty rolne	60,93	62,49%
	Las	25,89	26,55%
	Teren predysponowany do zabudowy	9,88	10,13%
	Teren zurbanizowany	0,80	0,82%
Janówko	Grunty rolne	11,67	11,01%
	Las	79,34	74,87%
	Teren predysponowany do zabudowy	14,12	13,32%
	Teren zurbanizowany	0,85	0,80%



Małe Leżno	Las	29,85	66,05%	
	Teren predysponowany do zabudowy	12,50	27,65%	
	Teren zurbanizowany	2,85	6,30%	
Mały Głębocek	Grunty rolne	22,47	28,19%	
	Las	35,61	44,66%	
	Teren predysponowany do wydobycia kopalin	6,32	7,92%	
	Teren predysponowany do zabudowy	13,83	17,34%	
	Teren zurbanizowany	1,51	1,89%	
Sugajno	Grunty rolne	3,56	6,86%	
	Las	24,42	47,05%	
	Teren predysponowany do zabudowy	22,97	44,26%	
	Teren zurbanizowany	0,95	1,83%	
Świecie	Grunty rolne	12,82	19,06%	
	Las	46,64	69,34%	
	Teren predysponowany do wydobycia kopali	0,93	1,39%	
	Teren predysponowany do zabudowy	6,63	9,86%	
	Teren zurbanizowany	0,24	0,35%	
Trepki	Grunty rolne	7,71	20,11%	
	Las	29,66	77,39%	
	Teren predysponowany do zabudowy	0,84	2,19%	
	Teren zurbanizowany	0,12	0,30%	

Wielki Głębocek	Grunty rolne	26,48	31,84%	
	Las	32,11	38,61%	
	Teren predysponowany do zabudowy	21,02	25,28%	
	Teren zurbanizowany	3,55	4,27%	
Wielkie Leźno	Grunty rolne	1,27	3,07%	
	Las	21,98	52,94%	
	Teren predysponowany do zabudowy	14,32	34,48%	
	Teren zurbanizowany	3,95	9,51%	
Zembrze	Grunty rolne	2,89	6,97%	
	Las	33,82	81,46%	
	Teren predysponowany do zabudowy	2,18	5,25%	
	Teren zurbanizowany	2,62	6,32%	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych gminy Brzozie.

Na podstawie powyższej tabeli można wywnioskować, iż większość typów rozbieżności sposobu użytkowania terenu w studium względem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występuje w każdym z obrębów geodezyjnych. Jedynie tereny predysponowane do wydobywania kopalin wystąpiły w mniej niż dziesięciu obrębach (tj. 2).

Analizując poszczególne sposoby użytkowania najczęściej niezgodności dla gruntów rolnych wystąpiło w obrębie Jajkowo – 60,93 ha co stanowi blisko 62,5% wszystkich niezgodności w tym obrębie oraz ok 39% powierzchni wszystkich niezgodnych gruntów rolnych. Kolejne miejsce zajmuje obręb Wielki Głębocek – rozbieżność przeznaczeń dotyczyła tu 26,48 ha czyli ok 17,01% wszystkich gruntów rolnych oznaczonych jako niezgodne. Powierzchnie powyżej 20 ha osiągnął ponadto obręb Mały Głębocek.

Najlepszy wynik dla tego sposobu użytkowania przypadł dla obrębu Małe Leźno gdzie nie odnotowano rozbieżności w tej grupie. Na kolejnych pozycjach znalazły się obręby

Wielkie Leźno oraz Zembrze z 1,27 ha i 2,89 ha stanowiącymi odpowiednio 0,82% i 1,86% wszystkich niezgodnych gruntów rolnych.

Kolejną analizowaną grupą były obszary oznaczone w studium jako lasy. Sposób takiego zagospodarowania stanowił największą grupę wszystkich niezgodności. Spośród wszystkich obrębów najgorszy wynik uzyskał obręb Janówko, gdzie rozbieżność ustaleń studium i mpzp wyniosła 79,34 ha i stanowiła 20,81% wyznaczonych w procesie analizy terenów leśnych. Powierzchnia ta stanowiła aż 74,87% wszystkich niezgodności tego obszaru. Przed ostatnią pozycję zajął obręb Świecie z wynikiem na poziomie 46,64 ha – 12,23% wszystkich niezgodności oznaczonych jako lasy. Na terenie gminy odnotowano ponadto trzy obręby gdzie powierzchnia przekroczyła 30 ha – Mały Głębocek, Wielki Głębocek oraz Zembrze. Najwyżej w klasyfikacji uplasowały się obręby Brzozie i Wielkie Leźno. Obszar lasów niezgodny w tych obrębach wyniósł 21,91 i 21,98 ha. Wyniki te odpowiadają w obu przypadkach ok 5,7% niezgodności tego rodzaju przeznaczenia terenu.

W ramach trzeciej grupy niezgodności znalazły się tereny predysponowane do zabudowy. Największy udział procentowy tych terenów przypadł obrębowi Brzozie, który z powierzchnią 38,86 ha wyniósł 24,73%. Kolejnymi obrębami z dużym udziałem w niezgodności terenów do zabudowy są: Sugajno oraz Wielki Głębocek z 22,97 ha i 21,02 ha niezgodności. Obszary te stanowią kolejno 14,62 i 13,38% wszystkich terenów tej grupy oraz 2,55 i 2,70% terenów tych obrębów. Najmniej terenów wyznaczono dla obrębu Trepki – 0,84 ha oraz Zembrze – 2,18 ha. Powierzchnie te odpowiadają 0,53 i 1,39% obszarów predysponowanych do zabudowy, nie przekraczając 0,25% całkowitych terenów tych obrębów.

Pozostałe dwa sposoby użytkowania znacznie odbiegały powierzchnią niezgodności od wcześniej analizowanych. Pierwszy z nich – terenu zurbanizowane objął powierzchnie 22,35 ha. Największą część stanowiły grunty obrębu Brzozie – 4,91 ha stanowiąc ok 21,97% całości oraz tereny w obrębie Wielkie Leźno - 3,95 ha odpowiadające 17,68%. Najmniej nieprawidłowości dla tego rodzaju zagospodarowania odnotowano w obrębie Trepki gdzie suma powierzchni wyniosła 0,12 ha – 0,54% oraz w obrębie Świecie 0,24 ha – 1,07 % wszystkich niezgodności tego typu. W przypadku obszarów zurbanizowanych z żadnym obrębie niezgodności nie przekroczyły 1% całkowitej powierzchni obrębu, osiągając maksymalną wartość 0,76% dla Wielkiego Leźna i minimalną wartość 0,03% dla obrębu Trepki.

### 3.3.2. Analiza zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozie

W celu przeprowadzenia dalszej analizy niezbędna jest weryfikacja przeznaczeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy względem ustaleń zawartych w studium. Podczas realizacji tego zadania wyznaczono 13 sposobów zagospodarowania terenu które wypisano w Tab. 11 wraz z ich procentowym udziałem w całkowitej powierzchni niezgodności oraz całkowitej powierzchni.

Tab. 11 Powierzchnia i rodzaj sposobu użytkowania wyznaczona w planie miejscowym wraz z udziałem w całkowitej powierzchni gminy.

Powierzchnia niezgodności danego sposobu użytkowania i zagospodarowani (ha)	Udział % w całkowitej powierzchni niezgodności	Udział % w całkowitej powierzchni gminy
Ł/Ps – Łąki i Pastwiska	13,40%	1,037%
96,94952		
MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	5,14%	0,398%
37,22029		
R – tereny upraw polowych	52,10%	4,033%
377,05634		
U – zabudowa usługowa	8,53%	0,660%
61,15211		
ZP – zielen parkowa i parki podworskie	0,30%	0,024%
2,20708		
ZZR – zabudowa zagrodowa rozproszona	1,98%	0,153%
14,29941		
Ls - Lasy	0,36%	0,028%
2,64055		
OKU – usługi związane z obsługą komunikacji	0,46%	0,036%
3,36227		
ZL – tereny przeznaczone do zalesienia	2,87%	0,222%
20,75638		
PE – powierzchniowa eksploatacja surowców	14,67%	1,135%
106,15917		
RPH – urządzenia zaopatrzenia i zbytu rolnictwa	0,02%	0,002%
0,17816		
Ws – wody śródlądowe	0,16%	0,012%
1,13283		

Zródło: Opracowanie własne.

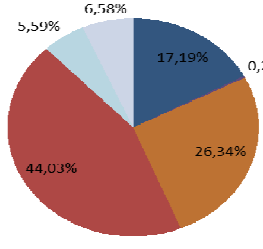
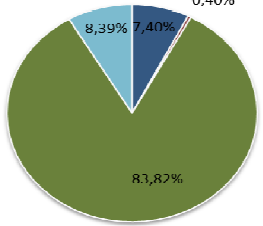
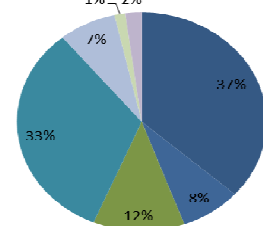
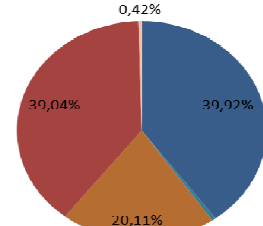
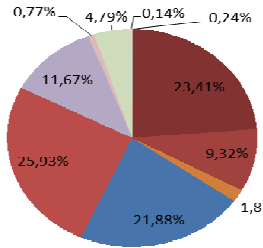
Największy odsetek niezgodności miejscowego planu ze studium stanowią tereny gruntów rolnych – 52,1 %. Ich powierzchnia niezgodna z MPZP to ok 377 ha, co stanowi ponad 4% obszaru gminy. Wartości te są zbliżone do parametrów niezgodności lasów ze studium, gdyż to właśnie pomiędzy tymi jednostkami występowało najwięcej rozbieżności. Kolejnymi sposobami użytkowania według całkowitej powierzchni są obszary łąk i pastwisk oraz tereny działalności produkcyjnej z powierzchniami kolejno 97 i 106 hektarów stanowiąc odpowiednio 13,4 i 14,7% całkowitej niezgodności. W przedziale 5-10% całkowitej niezgodności znalazły się mieszkalnictwo i usługi. W pozostałych przypadkach łączne sumy terenów niezgodnych nie przekroczyły 0,25% terenów gminy i 3% obszaru niezgodności.

W celu dokładniejszej analizy, rozmieszczenie poszczególnych sprzeczności w użytkowaniu terenu wydzielono dla każdego z obrębów geodezyjnych (Tab. 12).

Tab. 12 Zestawienie rodzajów i powierzchni niezgodności miejscowego planu względem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych obrębach gminy Brzozie.

Nazwa Obrębu	Niezgodność		
	Rodzaj	Powierzchnia (ha)	Udział % w niezgodności obrębu
Brzozie	Ł/Ps – łąki i pastwiska	2,107	2,94%
	MN - mieszkalnictwo	4,549	6,35%
	R – grunty rolne	60,966	85,15%
	U - usługi	0,564	0,79%
	ZP – zieleń parkowa	1,227	1,71%
	ZZR – zabudowa zagrodowa	2,189	3,06%
<p><b>Brzozie</b></p>			
Jajkowo	LS - lasy	0,413	0,42%
	MN - mieszkalnictwo	16,394	16,82%
	OKU - tereny obsługi komunikacji	1,819	1,87%
	R – grunty rolne	35,045	35,95%
	U - usługi	41,321	42,38%
	ZL – teren do zalesienia	0,740	0,76%
	ZP – zieleń parkowa	0,980	1,01%
	ZZR – zabudowa zagrodowa	0,780	0,80%
<p><b>Jajkowo</b></p>			
Janówko	Ł/Ps – łąki i pastwiska	7,591	7,16%
	MN- mieszkalnictwo	0,892	0,84%
	PE - działalność produkcyjna	51,288	48,40%
	R – grunty rolne	44,283	41,79%
	RPH – zaopatrzenie i zbytnictwa	0,178	0,17%
	U – usługi	0,549	0,52%
	ZZR – zabudowa zagrodowa	1,188	1,125%
<p><b>Janówko</b></p>			
Małe Leżno	LS – Lasy	0,529	1,17%
	Ł/Ps – łąki i pastwiska	5,357	11,85%
	R – grunty rolne	30,970	68,52%
	ZL – teren do zalesienia	7,969	17,63%
<p><b>Małe Leżno</b></p>			



	ZZR – zabudowa zagrodowa	0,372	0,82%	
Mały Głębozec	Ł/Ps – łąki i pastwiska	13,702	17,19%	<p><b>Mały Głębozec</b></p> 
	MN – mieszkalnictwo	0,216	0,27%	
	PE – działalność produkcyjna	21,002	26,34%	
	R – grunty rolne	35,107	44,03%	
	U – usługi	4,459	5,59%	
	ZL – teren do zalesienia	5,246	6,58%	
Sugajno	Ł/Ps – łąki i pastwisk	3,838	7,40%	<p><b>Sugajno</b></p> 
	MN - mieszkalnictwo	0,206	0,40%	
	R – grunty rolne	43,498	83,82%	
	ZZR – zabudowa zagrodowa	4,352	8,39%	
Świecie	Ł/Ps – łąki i pastwiska	24,599	36,58%	<p><b>Świecie</b></p> 
	MN – mieszkalnictwo	5,300	7,88%	
	PE – działalność produkcyjna	7,966	11,84%	
	R – grunty rolne	22,032	32,76%	
	U – usługi	4,998	7,43%	
	ZL – teren do zalesienia	0,933	1,39%	
	ZZR – zabudowa zagrodowa	1,428	2,12%	
Trepki	Ł/Ps – łąki i pastwiska	15,301	39,92%	<p><b>Trepki</b></p> 
	MN –mieszkalnictwo	0,193	0,50%	
	PE – działalność produkcyjna	7,708	20,11%	
	R – grunty rolne	14,962	39,04%	
	ZZR – zabudowa zagrodowa	0,160	0,42%	
Wielki Głębozec	LS - las	0,202	0,24%	<p><b>Wielki Głębozec</b></p> 
	Ł/Ps – łąki i pastwiska	19,471	23,41%	
	MN – mieszkalnictwo	7,747	9,32%	
	OKU – tereny obsługi komunikacji	1,543	1,86%	
	PE – działalność produkcyjna	18,196	21,88%	

	R – grunty rolne	21,561	25,93%	
	U – usługi	9,701	11,67%	
	WS – zbiorniki wodne otwarte	0,637	0,77%	
	ZL – tereny do zalesienia	3,981	4,79%	
	ZZR – zabudowa zagrodowa	0,120	0,14%	
Wielkie Leżno	LS - las	1,498	3,61%	<p><b>Wielkie Leżno</b></p>
	Ł/Ps – łąki i pastwiska	1,537	3,70%	
	MN – mieszkalnictwo	0,257	0,62%	
	R – grunty rolne	35,107	84,56%	
	U – usługi	0,110	0,26%	
	ZL – teren do zalesienia	1,659	4,00%	
	ZZR – zabudowa zagrodowa	1,350	3,25%	
Zembrze	Ł/Ps – łąki i pastwiska	3,446	8,30%	<p><b>Zembrze</b></p>
	MN-mieszkalnictwo	1,466	3,53%	
	R –grunty rolne	33,525	80,74%	
	WS – zbiornik wodne otwarte	0,496	1,15%	
	ZL –tereny do zalesienia	0,228	0,55%	
	ZZR – zabudowa zagrodowa	2,360	5,68%	

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Brzozie.

Przedstawiona tabela ukazuje, iż najczęstszą niezgodnością planu miejscowego względem studium, zarówno pod względem częstotliwości występowania jak i ogólnej powierzchni, były grunty rolne. Rozbieżność tą odnotowano we wszystkich z jedenastu obrębów. Dużą niezgodnością wykazały się też tereny łąk i pastwisk, mieszkalnictwo oraz zabudowa zagrodowa. W przypadku każdej z tych funkcji anomalia nie wystąpiła tylko w jednym z badanych obrębów.

Analizując poszczególne sposoby użytkowania najwięcej niezgodności dla gruntów rolnych wystąpiło w obrębie Brzozie – 60,97 ha co stanowi blisko 85,15% wszystkich niezgodności w tym obrębie oraz ok 16,17% powierzchni wszystkich niezgodnych gruntów rolnych. Kolejne miejsce zajmuje obręb Janówko – rozbieżność przeznaczeń dotyczyła tu 44,28 ha czyli ok 11,74% wszystkich gruntów rolnych oznaczonych jako niezgodne. Zbliżony wynik odnotowano również w przypadku obrębu Sugajno gdzie obszary niezgodności wyniosły 43,49 ha odpowiadając 11,74% całości gruntów rolnych niezgodnych

ze studium. Pośród pozostałych obrębów pięć z nich: Zembrze, Wielkie Leżno, Mały Głębozec, Małe Leżno i Jajkowo przekroczyło 30 ha. Najmniejsza wartość niezgodności z zakresu gruntów rolnych wystąpiła w obrębie Trepki – 14,96 ha stanowiąc 3,97% wszystkich konfliktowych gruntów rolnych w gminie.

Kolejną analizowaną grupą były obszary oznaczone w planie miejscowym jako łąki i pastwiska. Największą niezgodność stwierdzono w obrębie Świecie, gdzie rozbieżność ustaleń wyniosła 24,59 ha i stanowiła 25,37% wyznaczonych w procesie analizy terenów łąk i pastwisk. Powierzchnia ta stanowiła aż 35,68% wszystkich niezgodności tego obszaru. Analiza wykazała, iż w obrębie Wielki Głębozec wynik niezgodności wynosi 19,47 ha – odpowiadając 23,41% wszystkich niezgodności tego obrębu oraz 20,08% całości terenów o takim przeznaczeniu. Na terenie gminy odnotowano ponadto dwa obręby gdzie powierzchnia przekroczyła 10 ha – Mały Głębozec i Trepki. Najmniej niezgodności znajduje się w obrębach Wielkie Leżno i Jajkowo. W przypadku pierwszego z wymienionych obszar niezgodny w wyniósł 1,53 ha, natomiast w przypadku drugiego nie odnotowano sprzeczności tego typu.

W ramach trzeciej grupy niezgodności znalazły się tereny mieszkalne. Największy udział procentowy w tych terenach przypadł obrębowi Jajkowo, który z powierzchnią 16,39 ha wyniósł 16,82%. Kolejnymi obrębami z dużym udziałem w niezgodności terenów do zabudowy są Świecie oraz Wielki Głębozec z 5,30 i 7,75 ha. Obszary te stanowią kolejno 14,24 i 20,82% wszystkich terenów tej grupy oraz 7,88 i 9,32% sumy rozbieżności tych gmin. Jedynym z obrębów, w którym nie wystąpiły różnice pomiędzy planem a studium dla terenów mieszkalnych jest Małe Leżno.

Kolejnym z analizowanych przeznaczeń była zabudowa zagrodowa. Największy obszar nieprawidłowości dla tego sposobu zagospodarowania odnotowano w obrębie Sugajno. Sprzeczność zapisów miejscowego planu i studium w tym przypadku wyniosła ok. 4,35 ha co stanowi 8,39% wszystkich nieprawidłowości obrębu i 30,42% wszystkich sprzecznie oznaczonych terenów zabudowy zagrodowej. Dla obrębu Zembrze, powierzchnia niezgodności w tym obrębie wyniosła 2,36 ha stanowiąc 16,5% całego zbioru. W przypadku czterech obrębów: Wielki Głębozec, Trepki, Jajkowo oraz Mały Głębozec - powierzchnia nie przekroczyła 1 ha, a w przypadku Małego Leżna nie wystąpiły rozbieżności planu miejscowego i studium. W pozostałych obrębach niezgodności terenów zabudowy zagrodowej wahały się w przedziale od 1,1 do 2,4 ha.

W przypadku terenów oznaczonych jako U - usługi oraz ZL - tereny od zalesienia nieprawidłowości wystąpiły w 7 z 11 obrębów. Dla terenu usług największy odsetek sprzecznych oznaczeń odnotowano dla obrębu Jajkowo. Jego powierzchnia wyniosła 41,321 ha, stanowiąc blisko 70% wszystkich tego typu terenów w gminie.

Wartość ta odpowiada 42,38% wszystkim niezgodnościom w gminie. W odniesieniu do terenów do zalesienia najgorzej wypadł obręb Mały Głębozec. Całkowita niezgodność tych terenów w obrębie wyniosła 5,25ha odpowiadając 25,29% wszystkim błędnie oznaczonym terenom do zalesienia.

Terenem z drugą łączną sumą powierzchni niezgodnych były obszary produkcyjne. Mimo iż, nieprawidłowości związane z tym przeznaczaniem wystąpiły w niecałej połowie obrębów ich łączna powierzchnia wyniosła ponad 100 ha. Największy udział w całości przypadł na obręb Janówko ok. 51,29 ha. W obrębach Mały i Wielki Głębozec powierzchni błędnie oznaczone wynosiły odpowiednio ok. 21,00 i 18,20 ha.

Dla pozostałych 5 przeznaczeń terenu tj.: zieleni parkowej, lasów, terenu obsługi komunikacji oraz zaopatrzenia i zbytu rolnictwa poszczególne tereny nieprawidłowo oznaczone nie przekroczyły powierzchni 5 ha i wystąpiły w nie więcej niż w 40% omawianych obrębów.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brzozie na podstawie niezgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie prezentuje Mapa nr 1.

## 4. Analiza wydanych pozwoleń na budowę

### 4.1. Pozwolenia na budowę

Dla obszaru gminy Brzozie w latach 2013-2021 wydano łącznie 411 pozwoleń na budowę (Tab.13).

Tab. 13 Pozwolenia na budowę wydane w latach 2013 – 2021.

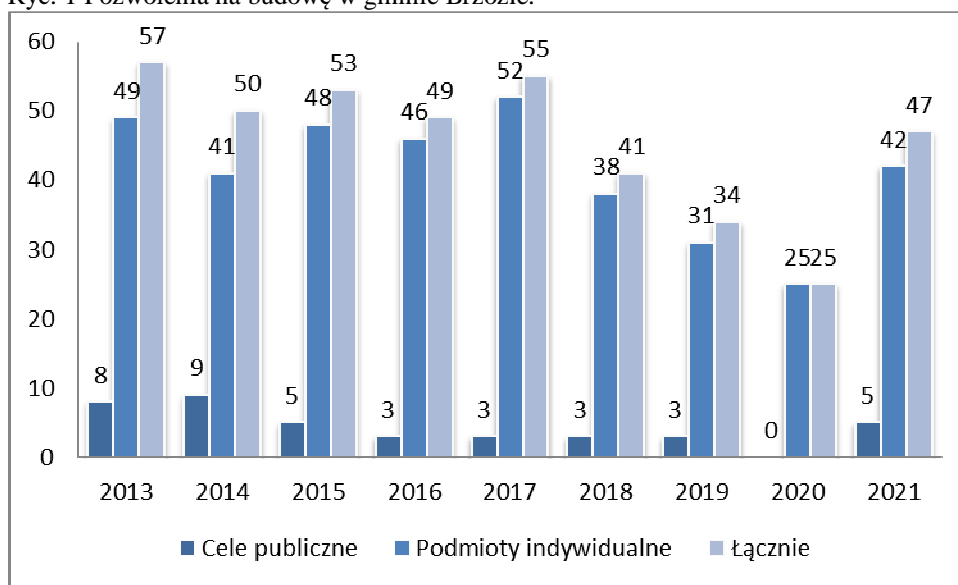
Ilość wydanych pozwoleń			
Rok	Cele publiczne	Podmioty indywidualne	Łącznie
2013	8	49	57
2014	9	41	50
2015	5	48	53
2016	3	46	49
2017	3	52	55
2018	3	38	41
2019	3	31	34
2020	0	25	25
2021	5	42	47
Łącznie			411

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Brzozie.

Najwięcej pozwoleń na budowę, wydano w 2013 roku – 57 decyzji, a najmniej w 2020 roku – 25 decyzji. Znaczny spadek liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w roku 2020 ma prawdopodobnie związek z pandemią wywołaną wirusem SARS-CoV-2.

Średnia roczna liczba wydawanych decyzji z całego okresu analizy wynosi 45 decyzji. W badanych latach spadek liczby pozwoleń na budowę możemy zauważyć w latach 2019 -2020. W roku 2020 liczba wydanych pozwoleń na budowę spadła o ponad połowę w porównaniu do roku 2013.

Ryc. 1 Pozwolenia na budowę w gminie Brzozie.



Zródło: Opracowanie własne na podstawie Tab. 13.

W najbliższych kilku latach prognozowane jest utrzymanie się liczby wydawanych pozwoleń na budowę na poziomie około 45-50 rocznie.

#### 4.2. Pozwolenia na budowę wydane dla podmiotów indywidualnych

W kolejnym kroku analizy wyznaczono jakiego rodzaju inwestycji dotyczyły wydawane pozwolenia. W przypadku indywidualnych pozwoleń na budowę określono 10 różnych typów inwestycji. Podział ilościowy i rodzajowy ujęty w podziale na lata 2013 - 2021 przedstawia Tab. 14. Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę dla podmiotów indywidualnych zostało wydanych w roku 2017 - 52 decyzje, co stanowi 13,8% wszystkich decyzji, zaś najmniej w roku 2020 - 25 decyzji, co stanowi 6,6% wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę

Tab. 14 Pozwolenia na budowę dla podmiotów indywidualnych wydane w latach 2013 – 2021 wg rodzaju inwestycji.

Rodzaj inwestycji	Rok									Razem
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
	Liczba pozwoleń									
Zabudowa mieszkaniowa	6	0	6	1	4	3	1	2	0	23

<b>zagrodowa (RM)</b>										
<b>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)</b>	21	17	12	22	24	21	16	13	18	<b>164</b>
<b>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)</b>	0	1	1	0	0	0	1	1	0	<b>4</b>
<b>Zabudowa usługowa (U)</b>	3	1	3	4	2	1	4	1	4	<b>23</b>
<b>Zabudowa letniskowa (TL)</b>	5	4	1	1	4	0	0	1	4	<b>20</b>
<b>Zabudowa zagrodowa (RMI)</b>	9	4	11	11	11	6	9	6	13	<b>80</b>
<b>Budynki garażowo-gospodarcze (G)</b>	5	12	13	7	7	7	0	1	3	<b>55</b>
<b>Oświata (O)</b>	0	2	1	0	0	0	0	0	0	<b>3</b>
<b>Razem</b>	<b>49</b>	<b>41</b>	<b>48</b>	<b>46</b>	<b>52</b>	<b>38</b>	<b>31</b>	<b>25</b>	<b>42</b>	<b>372</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Brzozie.

Łączna liczba wydanych pozwoleń dla podmiotów indywidualnych w analizowanym okresie wyniosła 372. Największy udział w badanej grupie przypada zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). W ciągu ostatnich 9 lat wydano aż 164 pozwolenia tego rodzaju co stanowi 44,1% wszystkich wydanych pozwoleń. Ponadto dla zabudowy zagrodowej (RMI) oraz budynków gospodarczo-garażowych (G) wydano kolejno 80 i 55 pozwoleń. W analizowanym okresie dla zabudowy mieszkaniowej -zagrodowej (RM) oraz zabudowy usługowej wydano po 23. Natomiast dla zabudowy letniskowej (TL) wydano 20 pozwoleń co stanowi 5,4% wszystkich pozwoleń.

Dla pozostałych pozwoleń dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), oświaty (O), liczba decyzji o pozwoleniu na budowę nie przekroczyła 5.

Decyzje o pozwoleniu na budowę przeanalizowano również pod kątem rozmieszczenia przestrzennego na terenie gminy Brzozie. Zestawienie podziałem na poszczególne obręby przedstawia poniższa tabela (Tab.15).

Tab. 15 Pozwolenia na budowę dla podmiotów indywidualnych w podziale na obręby geodezyjne.

Nr obrębu	Obręb	Rok									Razem
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
		Liczba pozwoleń									
1	Brzozie	14	14	18	15	15	14	12	10	9	<b>121</b>
2	Jajkowo	8	7	6	9	2	6	3	0	10	<b>51</b>
3	Janówko	3	3	5	5	5	1	3	2	6	<b>33</b>
4	Małe Leżno	2	0	4	1	3	1	0	1	3	<b>15</b>
5	Mały Głębozec	7	3	2	6	3	1	1	5	3	<b>31</b>
6	Sugajno	4	4	2	1	7	3	3	4	3	<b>31</b>

7	Świecie	2	2	1	1	2	2	0	1	2	13
8	Trepki	0	1	1	2	0	1	2	0	0	7
9	Wielki Głębocek	7	2	4	3	6	3	3	0	5	32
10	Wielkie Leźno	0	3	2	0	5	2	2	1	1	16
11	Zembrze	3	2	3	3	4	4	2	1	0	22
	<b>Razem</b>	<b>49</b>	<b>41</b>	<b>48</b>	<b>46</b>	<b>52</b>	<b>38</b>	<b>31</b>	<b>25</b>	<b>42</b>	<b>372</b>

Zródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Brzozie.

W latach 2013-2021 najwięcej pozwoleń wydano w obrębie Brzozie – 121. Wartość ta stanowi ponad 32,5% wszystkich pozwoleń na budowę. Wysoki odsetek pozwoleń na budowę, przy uwzględnieniu ilości pozwoleń dotyczących zabudowy mieszkaniowej wynika z atrakcyjności miejscowości, dostępności komunikacyjnej oraz faktu, iż stanowi on siedzibę władz gminnych. Zgodnie z tabelką powyżej o ponad połowę mniej decyzji o pozwoleniu na budowę dla podmiotów indywidualnych wydano w obrębie Jajkowo, gdzie liczba ta wyniosła 51 (13,8% wszystkich decyzji). W roku 2020 w związku z pandemią wirusa COVID-19 ilość decyzji o pozwoleniu na budowę znacznie spadła, a w obrębie Jajkowo nie wydano żadnej decyzji o pozwoleniu na budowę.

W czterech obrębach geodezyjnych tj. Janówko, Mały Głębocek, Sugajno oraz Wielki Głębocek ilość wydanych pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę wynosiła od 31 do 33 decyzji. Najmniej decyzji o pozwoleniu na budowę wydano w obrębie Trepki - 7 decyzji co stanowi zaledwie 1,9% wszystkich decyzji o pozwoleniu na budowę.

W dokładnej analizie pozwoleń na budowę niezbędne jest również określenie ilości i rodzaju obiektów budowlanych określonych we wnioskach. Liczba obiektów budowlanych jest większa od rzeczywistej liczby wydanych pozwoleń na budowę określonych w Tab.14, gdyż pojedyncze pozwolenie może dotyczyć jednego lub więcej obiektów budowlanych. Zestawienie to obrazuje poniższa tabela (Tab.16).

Tab. 16 Obiekty budowlane ujęte w ramach pozwoleń na budowę w gminie Brzozie w podziale na rodzaj inwestycji.

Rodzaj inwestycji	Rok										Razem
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		
	Liczba obiektów										
Zabudowa mieszkaniowa zagrodowa (RM)	6	0	6	1	9	3	2	2	0		29
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	28	19	12	25	28	22	17	13	18		182
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)	0	1	1	0	0	0	1	1	0		4
Zabudowa usługowa (U)	3	1	3	7	2	1	5	1	4		27
Zabudowa letniskowa (TL)	14	6	1	1	4	0	0	1	5		32
Zabudowa zagrodowa	14	6	20	21	18	7	11	9	19		125

<b>(RMI)</b>										
<b>Budynki garażowo-gospodarcze (G)</b>	7	12	13	7	15	7	0	1	3	<b>65</b>
<b>Oświata (O)</b>	0	2	1	0	0	0	0	0	0	<b>3</b>
<b>Razem</b>	<b>72</b>	<b>47</b>	<b>57</b>	<b>62</b>	<b>76</b>	<b>40</b>	<b>36</b>	<b>28</b>	<b>49</b>	<b>467</b>

Zródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Brzozie.

Łączna liczba obiektów budowlanych ujętych we pozwoleniach na budowę wyniosła 467. Jest ona o 95 większa od liczby wydanych decyzji o pozwolenie na budowę dla podmiotów indywidualnych. Największa liczba obiektów – 182 dotyczyła zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Odpowiada to 39,0% wszystkich obiektów ujętych w pozwoleniach na budowę. Oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie 2 rodzaje zabudowy osiągnęły więcej niż 10% udziału w całości - zabudowa zagrodowa (RMI - 125 obiektów) oraz budynki garażowo-gospodarcze (G - 65 obiektów). Dużo mniej planowanych obiektów dotyczyło zabudowy o funkcji zabudowy letniskowej (TL - 32 obiekty), zabudowy mieszkaniowej - zagrodowej (RM - 29 obiektów) oraz zabudowy usługowej (U - 27 obiektów). W każdym z pozostałych 4 rodzajów zabudowy liczba zatwierdzonych obiektów była mniejsza od 5. Ponadto w 5 rodzajach zabudowy (RM, MW, TL, G, O) wystąpił przynajmniej jeden rok, w którym nie została wydana ani jedna pozytywna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o pozwolenie na budowę dla podmiotów indywidualnych prezentuje Mapa nr 2.

#### **4.3. Pozwolenia na budowę wydane na podstawie planu miejscowego realizujące cele publiczne**

Kolejną grupę pozwoleń na budowę stanowią pozwolenia obejmujące realizację celu publicznego. W analizowanym okresie wydano łącznie 35 takich pozwoleń. Ze względu na ich treść i zawartość wyznaczono 8 różnych rodzajów inwestycji: elektroenergetyka (E), gazownictwo (G), tereny komunikacyjne (TK), wodociąg (W), kanalizacja (K), oświata (O), telekomunikacja (T) i pozostałe (P). Najwięcej pozwoleń na budowę obejmujących lokalizację celu publicznego w latach 2013-2021 wydano w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej – 15 pozwoleń, stanowiących 34,3% wszystkich decyzji o pozwoleniu na budowę dla lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na kolejnym miejscu uplasowały się obiekty oświaty. Na przestrzeni 9 lat wydano łącznie 7 decyzji odnoszących się do takiego rodzaju inwestycji. W każdym z pozostałych rodzajów inwestycji wydano nie więcej niż 3 decyzje o pozwoleniu na budowę dla lokalizacji celu publicznego. W każdym z badanych rodzajów inwestycji wystąpił co najmniej rok w którym nie wydano żadnego pozwolenia na budowę dla celu publicznego.



Dokładny rozkład liczby pozwoleń dla danego rodzaju w analizowanych latach prezentuje poniższa tabela (Tab. 17).

Tab. 17 Pozwolenia na budowę realizujące cele publiczne w gminie Brzozie z podziałem na rodzaj inwestycji.

Rodzaj inwestycji	Rok									Razem
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
	Liczba pozwoleń									
E	3	4	0	3	0	1	1	0	3	15
G	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2
TK	2	2	1	0	0	0	0	0	0	5
W	1	0	2	0	0	0	0	0	0	3
K	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
O	0	0	2	0	2	1	2	0	0	7
T	1	1	0	0	1	1	0	0	0	4
P	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
<b>Razem</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>39</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Brzozie.

Kolejnym krokiem analizy pozwoleń na budowę dla obiektów budowlanych przeznaczonych dla realizacji celów publicznych jest przedstawienie ich rozkładu w odniesieniu do obrębów, w którym wystąpiły z uwzględnieniem analizowanych lat. Podział ten przedstawiono w poniższej tabeli (Tab. 18).

Tab. 18 Pozwolenia na budowę realizujące cel publiczny w gminie Brzozie w podziale na obręby geodezyjne.

Nr obrębu	Obręb	Rok									Razem
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
		Liczba pozwoleń									
1	Brzozie	4	5	0	1	2	2	3	0	4	21
2	Jajkowo	1	3	2	2	1	0	0	0	1	10
3	Janówko	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Małe Leżno	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Mały Głębczek	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
6	Sugajno	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Świecie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Trepki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Wielki Głębczek	3	1	0	0	0	0	0	0	0	4
10	Wielkie Leżno	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
11	Zembrze	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
<b>Razem</b>		<b>8</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>39</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Brzozie.

Największa liczba decyzji o pozwoleniu na budowę dla lokalizacji inwestycji celu publicznego podobnie jak w przypadku decyzji dla podmiotów indywidualnych przypada na

obręb Brzozie - 21 decyzji. Analogiczna sytuacja odnosi się również do drugiej pozycji zestawienia, a mianowicie do obrębu Jajkowo gdzie wydano 10 decyzji. W obrębie Wielki Głębczek wydano 3 decyzje oraz w trzech kolejnych obrębach tj. Mały Głębczek, Wielkie Leżno oraz Zembrze po 1 decyzji o pozwoleniu na budowę dla lokalizacji inwestycji celu publicznego. W 5 obrębach tj. Janówko, Małe Leżno, Sugajno, Świecie oraz Trepki, w analizowanym okresie nie wydano ani jednej decyzji o pozwoleniu na budowę dla lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Dopełnieni powyższej tabeli stanowi określenie liczby działek ujętych w pozwoleniach na budowę w danych obrębach geodezyjnych. Pozwala ono określić skalę i zasięg inwestycji oraz wynikający z tego wpływ na zmianę zagospodarowania gminy. Wartości te przedstawia poniższa tabela (Tab.19).

Tab. 19 Działki ujęte w ramach pozwoleń na budowę realizujących cele publiczne w gminie Brzozie w podziale na obręby geodezyjne.

Nr obrębu	Obręb	Rok									Razem
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
		Liczba działek ujętych w pozwoleniach									
1	Brzozie	13	267	0	5	3	6	7	0	23	324
2	Jajkowo	14	21	15	9	1	0	0	0	6	66
3	Janówko	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Małe Leżno	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Mały Głębczek	0	0	11	0	0	0	0	0	0	11
6	Sugajno	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Świecie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Trepki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Wielki Głębczek	13	1	0	0	0	0	0	0	0	14
10	Wielkie Leżno	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
11	Zembrze	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
<b>Razem</b>		<b>40</b>	<b>289</b>	<b>29</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>419</b>

Zródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Brzozie.

Łączna liczba działek objętych pozwoleniami na budowę z zakresu obiektów z przeznaczeniem na cel publiczny wyniosła 419. Dominującą część, bo aż 77,3%, stanowiły działki położone w obrębie Brzozie. Większość z nich – 267 zostało ujętych w ramach jednej inwestycji – budowie sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Brzozie. Na kolejnej pozycji uplasowało się Jajkowo z 66 działkami objętymi pozwoleniami. Udział tego obrębu w całości wyniósł około 15,7%. W przypadku pozostałych obrębów ich udział nie przekroczył 3,5% ponadto w przypadku 5 obrębów na przestrzeni lat 2013-21 nie odnotowano żadnego pozwolenia na budowę dotyczącego lokalizacji celu publicznego.

Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o pozwolenie na budowę dla lokalizacji inwestycji celu publicznego prezentuje Mapa nr 3.

## **5. Przyszła polityka przestrzenna gminy Brzozie**

Na podstawie przeprowadzonej w niniejszym opracowaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brzozie stwierdza się zasadność podjęcia działań mających na celu zmianę obowiązującego studium w zakresie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie należy go zaktualizować w zakresie dostosowania ustaleń w nim zawartych względem bieżącego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy. Aktualizacja wyżej wymienionego dokumentu ma służyć uporządkowaniu zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym rozgraniczeniu poszczególnych funkcji oraz dostosowania przestrzeni do kierunków obranych w ramach aktualnego studium.

Rozwój gospodarczy gminy wymusza wyznaczenie nowych terenów aktywizacji, zarówno w dziedzinie gospodarczej, usługowej, produkcyjnej, jak i mieszkaniowej. W celu harmonizacji polityki przestrzennej, która będzie odpowiednio zorganizowana i skierowana na zrównoważony rozwój, warto opracować plany miejscowe dla obszarów o szczególnym przeznaczeniu, zwłaszcza dla obszaru miejscowości położonych w sąsiedztwie miejscowości Brzozie i Jajkowo, oraz terenów wokół ważniejszych zbiorników wodnych występujących na terenie gminy gdzie zainteresowanie związane z inwestycjami polegającymi na budowie budynków mieszkalnych jest największe. Obranie takich działań pozwoliłoby na skoncentrowanie zabudowy na obszarach, gdzie istniejąca infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla tego typu inwestycji oraz umożliwiłoby skoordynowanie i bezkonfliktowy rozwój pozostałych funkcji - gospodarczej, produkcyjnej oraz funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej.

## 6. Wieloletni program działań

Z analizy zmian zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie, przeprowadzonej na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i obowiązującego planu miejscowego, a także wydanych pozwoleń na budowę określa się program działań, który przedstawiono poniżej (Tab. 20)

Tab. 20 Wieloletni program działań planistycznych dla gminy Brzozie.

Zadanie	Zakres	Przedział czasowy
1	Zakończenie procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Brzozie i Jajkowo.	2022 r.
2	Aktualizacja ustaleń miejscowego planu w celu dostosowania go do rozwiązań przyjętych w ramach studium, w tym:	
a	Aktualizacja fragmentów miejscowego planu z zakresu niezgodności z ustaleniami polityki przyjętej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	do 2030 r.
b	Zmiana fragmentów miejscowego planu w ramach zagospodarowania sąsiedztwa większych ośrodków ludności w funkcje usługowe oraz produkcyjne dla których wystąpiła wzmożona liczba wydawanych pozwoleń na budowę w latach 2013-2021 tj. miejscowości Brzozie i Jajkowo.	2022-2028
c	Aktualizacja dalszych fragmentów planu miejscowego - dalszy rozwój funkcji rekreacyjnej oraz turystycznej w ramach ośrodków ludności oraz w pobliżu atrakcyjnych terenów przyrodniczych w szczególności lasów i jezior zlokalizowanych na terenie gminy.	2022-2028
d	Aktualizacja ustaleń planu dla pozostałych terenów z zapewnieniem polityki zrównoważonego rozwoju oraz realizacji kierunków przyjętych w opracowaniach planistycznych przyjętych na terenie gminy takich jak studium, strategię rozwoju czy programy unijne.	2022-2028
2.	Aktualizacja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie zgodnie z aktualnymi przepisami prawa i uwzględnieniem niniejszej analizy.	do 2028 r.

Źródło: Opracowanie własne.

Program działań zaleca monitoring przyjętych rozwiązań wraz ze stałym dostosowywaniem opracowań do ewentualnych zmian regulacji prawnych, ekonomicznych lub gospodarczych.

## 7. Podsumowanie i wnioski

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie należy dostosować do obowiązujących przepisów prawa. Zmiana studium powinna dotyczyć aktualizacji załączników z danymi przestrzennymi oraz załączników graficznych w zakresie określonym w rozporządzeniu, nie mniej jednak nie jest to aktualizacja pilna i nie wymaga określenia szybkich ram czasowych.

W odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż obowiązujące w nim ustalenia są zgodne z określonymi wymaganiami z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tj. Dz. U z 2020 poz. 503). Plan natomiast w wielu aspektach niezgodny jest z rozwiązaniami przyjętym w studium i wymaga on aktualizacji w celu ujednoczenia polityki przestrzennej w gminie oraz umożliwienia dalszego rozwoju gminy w kierunkach określonych w ramach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Istotnym czynnikiem kreującym politykę przestrzenną gminy są pozwolenia na budowę wydawane na jej terenie. Z uwagi na objęcie całości gminy miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały one wydane na podstawie tego planu a ich aktualność uzależniona jest od ewentualnych zmian tego planu. Kształtowanie przestrzeni w gminie należy prowadzić w sposób ograniczający do minimum ingerencje w wydane już pozwolenia, powinno natomiast wykorzystywać inwestycje już zrealizowane jako obiekty odniesienia do dalszego rozwoju w kierunku uzyskania pełnej spójności i zrównoważonego rozwoju. Ponadto zrealizowane pozwolenia na budowę odnoszące się do celu publicznego powinny stanowić punkt bazowy w dalszym planowaniu kierunków rozwoju i inwestycji gminy.

W związku z nowym okresem programowania unijnego (lata 2021-2027) są i będą tworzone nowe dokumenty strategiczne i branżowe dla gminy Brzozie. Nowy podział funduszy może powodować potrzeby zmiany przyjętych kierunków rozwoju przestrzennego gminy ujętych w opracowaniach planistycznych w gminie lub dostosowanie obecnie przyjętych do możliwości finansowych i programowych gminy.

W celu pełnego ujednoczenia polityki przestrzennej gminy w ramach zrównoważonego rozwoju niezbędne jest ujednoczenie treści aktualnych opracowań w gminie tj. dostosowanie ustaleń planu do kierunków rozwoju wyznaczonych w studium przy uwzględnieniu możliwości, szans i zagrożeń wynikających ze zmian wynikających z ciągłych zmian prawnych, ekonomicznych i społecznych.

## Spis tabel

Tab. 1 Zmiany demograficzne i gospodarcze na przestrzeni lat 2013-2021 w Gminie Brzozie. ....	8
Tab. 2 Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brzozie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część I. Uwarunkowania .....	13
Tab. 3 Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brzozie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część II. Kierunki. ....	15
Tab. 4 Wykaz przeznaczeń terenów w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie. ....	19
Tab. 5 Wykaz uchwał Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plany w trakcie opracowania). ....	20
Tab. 6 Wykaz liczby i rodzaju niezgodności fragmentów planu miejscowego podjętego przez Radę Gminy Brzozie w 2005 r., ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z podziałem na obręby geodezyjne. ....	22
Tab. 7 Powierzchnia niezgodności w obrębach wraz z udziałem % w powierzchni całkowitej gminy i obrębu. ....	25
Tab. 8 Udział procentowy niezgodności obrębu w całkowitej powierzchni niezgodnej. ....	26
Tab. 9 Powierzchnia i rodzaj sposobów użytkowania wyznaczona na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wraz z udziałem w całkowitej powierzchni niezgodności oraz gminy. ....	26
Tab. 10 Zestawienie rodzajów i powierzchni niezgodności studium względem planu miejscowego w poszczególnych obrębach gminy Brzozie. ....	27
Tab. 11 Powierzchnia i rodzaj sposobu użytkowania wyznaczona w planie miejscowym wraz z udziałem w całkowitej powierzchni gminy. ....	31
Tab. 12 Zestawienie rodzajów i powierzchni niezgodności miejscowego planu względem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych obrębach gminy Brzozie. ....	32
Tab. 13 Pozwolenia na budowę wydane w latach 2013 – 2021. ....	36
Tab. 14 Pozwolenia na budowę dla podmiotów indywidualnych wydane w latach 2013 – 2021. ....	37
Tab. 15 Pozwolenia na budowę dla podmiotów indywidualnych w podziale na obręby geodezyjne. ..	38

Tab. 16 Obiekty budowlane ujęte w ramach pozwoleń na budowę w gminie Brzozie w podziale na rodzaj inwestycji.....	39
Tab. 17 Pozwolenia na budowę realizujące cele publiczne w gminie Brzozie z podziałem na rodzaj inwestycji. ....	41
Tab. 18 Pozwolenia na budowę realizujące cel publiczny w gminie Brzozie w podziale na obręby geodezyjne.....	41
Tab. 19 Działki ujęte w ramach pozwoleń na budowę realizujących cele publiczne w gminie Brzozie w podziale na obręby geodezyjne.....	42
Tab. 20 Wieloletni program działań planistycznych dla gminy Brzozie. ....	44

## **Spis rycin**

Ryc. 1 Pozwolenia na budowę w gminie Brzozie.....	37
---	----

## **Załączniki**

1. MAPA NR 1 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym - Mapa niezgodności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie.
2. MAPA NR 2 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym - Sytuacja planistyczna w zakresie lokalizacji działek objętych pozwoleniami na budowę dla podmiotów indywidualnych.
3. MAPA NR 3 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym - Sytuacja planistyczna w zakresie lokalizacji działek objętych pozwoleniami na budowę dla lokalizacji inwestycji celu publicznego.

