



**Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
gminy Brzeźno wraz z oceną aktualności obowiązujących
dokumentów planistycznych**

mgr inż. arch. Marcin Erdmann

Kwiecień – 2020 r.

1.	<u>WPROWADZENIE</u>	4
1.1.	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	4
1.2.	CEL OPRACOWANIA	4
2.	<u>PLANOWANIE PRZESTRZENNE WEDŁUG USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM I INNYCH AKTÓW PRAWNYCH</u>	7
3.	<u>UWARUNKOWANIA PRAWNO – ADMINISTRACYJNE NA TERENIE GMINY</u>	10
3.1.	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEŻNO	10
3.2.	MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
3.3.	PODJĘTE UCHWAŁY W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO	11
3.4.	OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH	12
4.	<u>CHARAKTERYSTYKA GMINY BRZEŻNO</u>	13
4.1.	POŁOŻENIE GMINY, POWIĄZANIA Z TERENAMI SĄSIEDNIMI	13
4.2.	SIEĆ OSADNICZA	14
4.3.	ZAGADNIENIE DEMOGRAFICZNE	15
4.4.	UŻYTKOWANIE GRUNTÓW GMINY BRZEŻNO	15
4.5.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	15
5.	<u>PROCESY INWESTYCYJNE Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY</u>	16
5.1.	WYPISY Z PLANÓW MIEJSCOWYCH	16
5.2.	DECYZJĘ O POZWOLENIU NA BUDOWĘ NA TERENIE GMINY	18
5.3.	POTENCJALNE KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEŻNO	20
6.	<u>PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO</u>	21
7.	<u>OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEŻNO</u>	22
7.1.	ZMIANY PRAWNE W OTOCZENIU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO - STUDIUM	25
7.2.	PODSUMOWANIE	26
8.	<u>OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH</u>	27
9.	<u>OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ASPEKTCIE ZMIAN W PRZEPISACH ODREBNYCH ODNOSZĄCYCH SIĘ DO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU</u>	33
10.	<u>ANALIZA WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE LUB DOKONANIE ZMIANY OBWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH</u>	35
11.	<u>DOKUMENTY ZWIĄZANE Z PLANOWANIEM PRZESTRZENNYM BĘDĄCE W POSIADANIU URZĘDU GMINY</u>	37
11.1.	WALORYZACJA PRZYRODNICZA GMINY BRZEŻNO	37
11.2.	PODSTAWOWE OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE GMINY BRZEŻNO	37

11.3. DOKUMENTY W POSIADANIU KTÓRYCH JEST URZĄD GMINY, A ZWIĄZANE SĄ POŚREDNIO Z PLANOWANIEM PRZESTRZENNYM	37
<u>12. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH</u>	38
<u>13. WYNIKI ANALIZY – OCENA STANU PLANISTYCZNEGO</u>	40
<u>14. HARMONOGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH</u>	42
<u>15. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE</u>	43

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna opracowania

Podstawą niniejszego opracowania jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293). Przepisy art. 32 nakładają na Wójta obowiązek dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępu w opracowaniu planów miejscowych i opracowania wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wójt przekazuje Radzie Gminy wyniki powyższych analiz, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno - architektonicznej, **co najmniej raz w czasie kadencji rady.**

Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania, prowadzące do ich zmiany.

Ocena aktualności dokumentów planistycznych powinna być dokonywana okresowo. Na terenie gminy Brzeźno w ostatnich kadencjach Rady Gminy, nie była ona wykonywana a niniejsza analiza jest pierwszym takim opracowaniem. Ocena aktualności obowiązujących na obszarze gmin dokumentów planistycznych w oparciu o analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dokonywana była jedynie jednostkowo podczas prac planistycznych, jako uzasadnienie do uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub do sporządzania planów miejscowych.

Konieczność wykonania powyższej analizy wynika również ze zmian wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 ze zm.). Zgodnie z powyższą ustawą Wójt sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i opisową, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym, wraz z uzasadnieniem. Jednym z głównych punktów tego uzasadnienia jest m.in. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

1.2. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest:

- 1) wypełnienie wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o konieczności wykonania w okresie kadencji rady gminy analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny stanu planistycznego gminy oraz opracowania wieloletniego programu sporządzania opracowań planistycznych (art. 32 ust.1 ustawy);
- 2) przedstawienie syntetycznego stanu planistycznego zagospodarowania przestrzennego

gminy Brzeźno, aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych oraz bezpośrednio związanych z nimi decyzji i opracowań;

- 3) przedstawienie radnym i pracownikom Urzędu podstawowych problemów i uwarunkowań planistycznych wynikających z aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów związanych z planowaniem przestrzennym oraz konsekwencji wynikających z ustawy w procesie inwestycyjnym;
- 4) przygotowanie informacji dla Rady Gminy w zakresie wyników powyżej wymienionej analizy, które pozwolą na podjęcie uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych oraz przystąpienie do opracowania zmian lub nowych opracowań planistycznych;
- 5) stworzenie podstaw do zapewnienia środków finansowych w budżecie gminy na wykonanie prac planistycznych na podstawie wieloletniego programu opracowań planistycznych – harmonogramu prac.

Analiza wykonana została w związku z bieżącymi potrzebami Urzędu w zakresie planowania przestrzennego oraz wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa ta wymaga określenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych oraz opracowania wieloletniego programu sporządzania planów. W przypadku uznania ich za nieaktualne, rada gminy podejmuje działania w sprawie zmiany - planów i studium - lub opracowania nowych.

Celem opracowania jest ocena aktualności dokumentów planistycznych będących w posiadaniu Urzędu Gminy – tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w granicach gminy. Ocena aktualności dotyczy w szczególności zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa. Oceny dokonano w oparciu o: analizę zmian w zagospodarowaniu gminy, analizę wniosków w sprawie dokumentów planistycznych będących w posiadaniu Urzędu oraz biorąc pod uwagę dotychczasowy przebieg prac planistycznych. Przy przeprowadzeniu oceny nie analizowano ruchu planistycznego wywołanego w wyniku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, z uwagi na fakt, iż gmina Brzeźno posiada stu procentowe pokrycie planami miejscowymi i takie decyzje na terenie gminy, w ostatniej kadencji Rady Gminy, nie były wydawane. Poniżej przywołano art. 15 ust. 1 i art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady

gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Art. 32. 1. 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.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Analiza sporządzona została na podstawie udostępnionych dokumentów, w tym: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno, planów miejscowych, wypisów z planów, opracowań branżowych, rozpoznania terenowego obszaru gminy w okresie marzec - kwiecień 2020 r. oraz procesów inwestycyjnych na terenie gminy Brzeźno.

2. PLANOWANIE PRZESTRZENNE WEDŁUG USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM I INNYCH AKTÓW PRAWNYCH

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. wprowadziła wiele istotnych zmian w stosunku do ustawy z 7 lipca 1994 r. W ciągu kilkunastu lat były podejmowane prace nad kompleksową zmianą ustawy oraz prace nad sporządzeniem całkowicie nowej ustawy (m.in. Kodeks urbanistyczno-budowlany, który miał wejść w życie w 2018 r., ale pracę nad nim nie zostały ukończone). Mimo licznych częściowych zmian ustawy, których od 2003 r. dokonano kilkanaście, nie zlikwidowano istotnych mankamentów, które powodują że:

- brak jest powiązań studium z decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzje można wydać niezgodnie z ustaleniami studium),
- formalnie studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale przez niektóre instytucje jest jednak traktowane jako podstawa podejmowania decyzji o dużym znaczeniu prawnym i gospodarczym (ustawa o gospodarce nieruchomości, wycena nieruchomości, KOWR, wymiar sprawiedliwości, notariusze itd.).

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzona w ramach ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 ze zm.) w bardzo dużym zakresie określonym w art. 41 zmieniła proces planistyczny oraz spowodowała zewnętrzną ingerencję w planowanie przestrzenne i działalność samorządów. Uwagi dotyczą tej części ustawy, która odnosi się do zmian w zakresie sporządzania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (art. 41):

- 1) Obowiązek opracowania, dotychczas nie wykonywanych na etapie studium analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych zwiększa zakres sporządzania studium, a tym samym czas opracowania i koszty.
- 2) Studium ma być wykonane na okres perspektywiczny do 30 lat. W studium należy określić możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej - trudno jest jednak określić 30 lat wcześniej możliwości finansowe gminy.
- 3) W zmienianej ustawie wprowadzono pojęcia - „chłonność obszarów” i „powierzchnia użytkowa zabudowy” bez ich zdefiniowania, oba pojęcia odnoszą się do szczegółów, które są bardzo trudne do wykonania w sposób odpowiedzialny na etapie studium, między innymi ze względu na skalę opracowania oraz samą istotę studium, które ma wyznaczać uwarunkowania oraz kierunki i nie jest planem. W zmianie ustawy zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 1 przyjęto 30 letni okres planistyczny (zapotrzebowanie na nową zabudowę) oraz zgodnie z pkt 2 dopuszczono zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyniku analiz nie większe niż 30%. Powyższe ograniczenie jest w wielu przypadkach niewłaściwe. Odnieść je można do gmin i miast o ograniczonym, stabilnym rozwoju, nie dopuszczając sytuacji często obecnie spotykanych, a sprowadzających się do gwałtownego

rozwoju w gminach niektórych funkcji. Przez fakt, iż nie ma konieczności egzekwowania realizacji inwestycji w oparciu o obowiązujące plany, część terenów może być „zablokowana”, ale zgodnie z ustawą występuje obowiązek ich uwzględnienia jako terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Słuszny cel, jakim było powstrzymanie zaniedbań przestrzeni istniejących w wielu gminach, poprzez niewłaściwe ustalenia prawne nie może być zrealizowany.

Kolejny problem powstał w wyniku przyjęcia ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654 ze zm.), w której wprowadzono strefę równą dziesięciokrotność całkowitej wysokości elektrowni, jako odległość, jaka musi być zachowana dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Przyjęcie tej ustawy spowodowało przede wszystkim istotne konsekwencje:

- wstrzymanie planowania elektrowni wiatrowych,
- wstrzymanie realizacji zaplanowanych elektrowni wiatrowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 w/w ustawy, plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy (15 lipca 2016 r.) zachowują moc z tym, że nie wydaje się pozwolenia na budowę zgodnie z art. 15 ust. 3, jeżeli planuje się lokalizację elektrowni wiatrowych, które nie spełniają warunków ustawy. Natomiast pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowych, wydane przed dniem wejścia w życie ww. ustawy oraz wydane na podstawie postępowania, o którym mowa w ust. 3 zachowują moc, o ile w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy wydana zostanie decyzja o pozwoleniu na użytkowanie (art. 13 ust. 2).

Od strony planistycznej wystąpił problem aktualności tych planów oraz ich obowiązywania, o ile nie zostały zrealizowane i które w terminie ustawowym nie uzyskają pozwolenia na budowę lub nie zostanie wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie. Oczywiście należy przyjąć, że praktycznie żaden z planów nie spełnia warunków dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni jako odległości, jaka musi być zachowana dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w stosunku do elektrowni wiatrowych. Optymistycznie może się zdarzyć, że w niektórych planach warunek spełnia jedna lub kilka elektrowni, ale z kolei nie będą one realizowane ze względu na brak opłacalności. W takim przypadku istnieją następujące możliwości:

- pozostawienie zapisów w studium i w planach miejscowych odnośnie elektrowni wiatrowych zakładając, że nastąpi w przyszłości zmiana przepisów,
- zmiana ustaleń studium poprzez usunięcie na wniosek zainteresowanych (właściciela terenów i ewentualnego inwestora) planowanych elektrowni wiatrowych, a następnie zmiana planów miejscowych planowanych elektrowni wiatrowych.

Należy uznać, że fakt zmiany przepisów w tak drastyczny sposób spowodował wstrzymanie procesu budowy elektrowni, a w zasadzie wykluczył możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych na lądzie. Jednym z przykładów prób dokonywania odstępstw od niewątpliwych błędów ustawy dotyczącej odległości zabudowy mieszkaniowej od elektrowni wiatrowych jest dopuszczenie

w zmianie ustawy z 2018 r. w art. 15 ust. 8 uchwalania planów miejscowych przewidujących lokalizację zabudowy mieszkaniowej z 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy do 72 miesięcy.

Jedną z ostatnich prób uporządkowania planowania zagospodarowania przestrzennego jest ministerialny dokument „Założenia reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego” przygotowane w połowie 2018 r. przez Zespół do przygotowania założeń reformy procesu inwestycyjno-budowlanego oraz systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Istotą założeń było:

- zastąpienie studium „planem przeznaczenia dla obszaru całej gminy”,
- zastąpienie planu miejscowego „planem zabudowy”,
- wprowadzenie normatywów urbanistycznych.

Dla terenów nie objętych planami zabudowy byłaby możliwość wydawania decyzji lokalizacyjnych, ale po spełnieniu bardzo rygorystycznych uwarunkowań. Kierunek założeń reformy jest słuszny, ale brak jest dalszych działań. Założony „plan przeznaczenia dla obszaru całej gminy”, w części jest podobny do obecnego studium, a „plan zabudowy” do planu miejscowego. Dlatego dobrze jest mieć przygotowane dokumenty wstępne (ekofizjografię, waloryzację kulturową), ażeby w przyszłości móc szybko wykonać proponowane dokumenty planistyczne.

3. UWARUNKOWANIA PRAWNO – ADMINISTRACYJNE NA TERENIE GMINY

3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno

Proces planistyczny w zakresie polityki przestrzennej w każdej gminie opiera się o dwa główne dokumenty - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz plany miejscowe, a w przypadku ich braku o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Studium obejmuje cały obszar gminy, a plany miejscowe wybrane, dowolnie obszary. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, stanowi podstawę sporządzenia planów miejscowych. Ustalenia studium są jednak wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Poza tym studium może stanowić podstawę do szacowania wartości nieruchomości w przypadku braku planów miejscowych (art. 155 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), opracowywania licznych programów branżowych i strategii rozwoju gminy. Studium obok strategii rozwoju gminy jest najważniejszym dokumentem określającym przyszły, kierunkowy rozwój. Dlatego tak istotną kwestią jest w tym przypadku wartość merytoryczna studium i jego aktualność.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno przyjęte zostało uchwałą Rady Gminy Brzeźno Nr XXI/108/97 z dnia 27 maja 1997 r. i zmienione uchwałami Nr IV/14/07 Rady Gminy Brzeźno z dnia 15 lutego 2007 r. (obszar lokalizacji elektrowni wiatrowych) oraz Nr XLI/174/2014 Rady Gminy Brzeźno z dnia 28 marca 2014 r. (zmiana w zakresie całego obszaru gminy).

Pierwotne Studium (z 1994 r.) zostało sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, dopiero następne zmiany zostały wykonane w trybie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, w związku z czym jest podstawowym narzędziem kreowania przestrzeni przez samorząd. Sporządzenie planu miejscowego nie jest obowiązkowe (poza nielicznymi wyjątkami – m.in. obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², elektrownie wiatrowe).

Obecnie w granicach administracyjnych gminy Brzeźno obowiązują 4 plany miejscowe obejmujące swym zakresem obszar całej gminy.

Lp.	Uchwała	Publikacja w Dz. Urz. Woj.
1.	Uchwała Nr XXVII/117/97 Rady Gminy w Brzeźnie z dnia 12.12.1997 r. w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno	Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego nr 14, poz. 74 z dnia 08.06.1998 r.
2.	Uchwała Nr V/28/2003 Rady Gminy w Brzeźnie z dnia 28 marca 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno dla wsi Słonowice	Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 40, poz. 634

3.	Uchwała Nr XI/35/07 Rady Gminy Brzeżno z dnia 8 sierpnia 2007 roku w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Słonowice, Pęczeryzno, Półchleb, Wilczkowo i Brzeżno w gminie Brzeżno dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej	Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 95, poz. 1646
4.	Uchwała Nr V/24/2015 Rady Gminy Brzeżno z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno dla miejscowości Słonowice	Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r., poz. 2171

Tabela 1. Plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Brzeżno

3.3. Podjęte uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego

Z uwagi na pełne pokrycie obszaru gminy Brzeżno planami miejscowymi, jedyną drogą umożliwiającą zmianę możliwej zabudowy jest zmiana lub sporządzenie nowego planu miejscowego.

Urząd Gminy zebrał wnioski jakie napłynęły do listopada 2019 r. i na sesji w dniu 18 listopada 2019 r. Rada Gminy podjęła siedem uchwał o przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części siedmiu obrębów zgodnie z poniższym wykazem:

Lp.	Uchwały	Etap opracowania
1.	Uchwała Nr XIV/76/2019 Rady Gminy Brzeżno z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Brzeżno	uchwały inicjujące
2.	Uchwała Nr XIV/77/2019 Rady Gminy Brzeżno z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Koszanowo	
3.	Uchwała Nr XIV/78/2019 Rady Gminy Brzeżno z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Półchleb	
4.	Uchwała Nr XIV/79/2019 Rady Gminy Brzeżno z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Rzepczyno	
5.	Uchwała Nr XIV/80/2019 Rady Gminy Brzeżno z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Słonowice	
6.	Uchwała Nr XIV/81/2019 Rady Gminy Brzeżno z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Więclaw	
7.	Uchwała Nr XIV/82/2019 Rady Gminy Brzeżno z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Wilczkowo	

Tabela 2. Podjęte uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego

Cel uchwał – sporządzenia planów miejscowych:

- 1) Brzeżno – miejscowość Brzeżno wraz z terenami przyległymi;

- 2) Koszanowo - tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny produkcyjne (możliwa elektrownia fotowoltaiczna), lasy, tereny rolne;
- 3) Pólchleb - tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny zabudowy i urządzeń usług sportu i rekreacji.
- 4) Rzepczyno - uporządkowanie terenów wokół Pałacu - park, pałac, lokalizacja usług oświaty, kościół, remiza strażacka, tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 5) Słonowice – miejscowość Słonowice wraz z terenami przyległymi.
- 6) Więclaw - tereny produkcyjne (możliwa elektrownia fotowoltaiczna), stacja paliw, tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; usługi turystyczne, rekreacja indywidualna, usługi sportu i rekreacji.
- 7) Wilczkowo - była zabudowa PGR wymagająca uporządkowania i rehabilitacji, tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny zabudowy i urządzeń usług sportu i rekreacji, lokalizacja świetlicy wiejskiej.

3.4. Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych

Cały obszar gminy objęty jest planem miejscowym z roku 1997, który został zmieniony trzykrotnie – dwa razy dla miejscowości Słonowice i raz dla dużego, użytkowanego rolniczo, niezainwestowanego obszaru przeznaczonego pod elektrownie wiatrowe.

Z wykazu aktualnych uchwał wynika w chwili obecnej podjętych jest siedem uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych. Uchwały zostały podjęte w listopadzie 2019 r. Obecnie trwa analiza w celu pogrupowania tematycznego obszarów dla których należy sporządzić plany w celu ograniczenia ilości planów. Można jednym opracowaniem objąć kilka terenów z różnych miejscowości. Istotne jest przeanalizowanie zgodności planowanych zagospodarowań terenów z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno.

Plany sporządzone są w wyniku akceptacji napływających wniosków. Można spodziewać się w najbliższym czasie przystąpienia do podjęcia kolejnych uchwał na sporządzenie planów miejscowych dopuszczających lokalizacje farm fotowoltaicznych. Planowane natężenie prac planistycznych wynika z faktu, że przez wiele lat nie były podejmowane prace planistyczne na większą skalę. Działanie władz gminy, w zakresie opracowania i zmian dokumentacji planistycznej na terenie gminy, należy uznać za pozytywne i za zgodne z oczekiwaniami mieszkańców.

4. Charakterystyka gminy Brzeżno

4.1. Położenie gminy, powiązania z terenami sąsiednimi

Według podziału administracyjnego Polski, gmina Brzeżno leży w centralnej części województwa zachodniopomorskiego. W lokalnej strukturze administracyjnej należy do powiatu świdwińskiego i leży w jego południowej części. Naturalne granice gminy Brzeżno stanowią: od zachodu rzeki Rega oraz Stara Rega, a od wschodu rzeka Rega i jezioro Klęckie.

Gmina Brzeżno od południowego zachodu graniczy z gminą Łobez, od północy i wschodu z: miastem Świdwin i gminą Świdwin, od południa z gminami Ostrowice i Drawsko Pomorskie. Siedzibą gminy jest miejscowość Brzeżno.

Brzeżno położone jest w odległości drogowej od: Świdwina – 9 km, Drawska Pomorskiego – 22 km, Połczyna - Zdroju 33 km, Łobza 18 km.

Gmina obejmuje obszar 11033 ha, co sytuuje ją na 92. miejscu w województwie zachodniopomorskim i na 5. w powiecie świdwińskim.

Przez gminę przebiegają dwie drogi wojewódzkie o dużym, nie w pełni wykorzystanym znaczeniu turystycznym:

- nr 151 Świdwin – Łobez – Choszczno – Gorzów Wielkopolski;
- nr 162 Kołobrzeg (poprzez drogę wojewódzką nr 102) - Roścęcino – Gościno – Świdwin – Zarańsko – Drawsko Pomorskie (poprzez drogę wojewódzką nr 173).

Szczególną rolę odgrywa droga nr 162, stanowiąca najkrótszą drogę między Wybrzeżem Bałtyckim, a Pojezierzem Drawskim.

Z uwagi na ukształtowanie terenu gminy (Dolina Regi oraz Starej Regi) i brak przepraw, połączenia z sąsiednimi gminami zapewniają głównie drogi wojewódzkie. Drogi powiatowe, położone na terenie gminy umożliwiają dogodne powiązania między miejscowościami położonymi głównie na jej terenie.

Drogami powiatowymi o dużym znaczeniu dla powiązań zewnętrznych i wewnętrznych są drogi:

- 1071Z droga 151 - Pólchleb – Wilczkowo;
- 1072Z Słonowice - Brzeżno – Przyrzecze;
- 1080Z Świdwin – Rzepczyno – Łabędzie.

Gmina nie posiada połączeń kolejowych, niemniej magistrala kolejowa Stargard Szczeciński – Gdańsk przez Świdwin i Łobez przebiega tuż przy północnej granicy gminy.

Gmina Brzeżno, z racji swojego usytuowania i zasobów środowiska geograficznego, wskazuje mocne powiązania z najbliższym otoczeniem w zakresie społeczno – administracyjno – gospodarczym. Jako podstawowa jednostka administracyjna powiązana jest funkcjami administracyjnymi, usługowymi oraz funkcjami gospodarczymi głównie z Świdwinem oraz w mniejszym stopniu z Łobzem oraz Drawskiem Pomorskim.

Gminę Brzeźno z sąsiednimi obszarami łączą naturalne formy przyrodnicze, do których zalicza się przede wszystkim:

- ekosystem Doliny Regi oraz Starej Regi – obszary włączone do specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dorzecze Regi (PLH320049);
- obszary lasów i torfowisk znajdujące się w południowo-wschodnią część gminy, która leży w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Drawska (PLH320049);
- Pojezierze Drawskie;
- wysoczyznę Łobeską - morenę wysoczyznową rozciągającą się od Równin Nowogardzkiej i Gryfickiej po Równinę Białogardzką i Pojezierza: Ińskie oraz Drawskie.

Przez teren gminy przebiegają przesyłowe linie elektroenergetyczne (WN przez niewielki północno-wschodni fragment gminy), oraz gazowa (WC) południkowo przez środek gminy pozwalając na jej sprawną obsługę.

4.2. Sieć osadnicza

Sieć osadniczą gminy tworzy 11 sołectw, obejmujących 20 zamieszkałych miejscowości. Układ administracyjno-osadniczy gminy Brzeźno tworzą jednostki osadnicze zawarte w poniższej tabeli:

11 wsi sołeckich	Brzeźno, Chomętowo, Karsibór, Koszanowo, Pęczeryno, Pólchleb, Przyrzecze, Rzepczyno, Słonowice, Więclaw, Wilczkowo
9 wsi pozostałych (wsie niebędące sołectwami, przysiółki, osady)	Chomętówko, Gąbczewo, Kłacko, Pęczeryński Młyn, Gądzkie, Miłoszewice, Mulite, Sonino, Krajewo

Tabela 3. Struktura wsi (źródło: opracowanie własne)

wsie duże (1) – 501 – 1000 mieszkańców;	Brzeźno
wsie średnie (3) wsie średnie – 201 – 500 mieszkańców;	Pęczeryno, Rzepczyno, Słonowice,
wsie małe (7) wsie małe – 51 – 200 mieszkańców;	Chomętowo, Karsibór, Koszanowo, Pólchleb, Przyrzecze, Więclaw, Wilczkowo,
wsie bardzo małe (8) wsie bardzo małe – poniżej 50 mieszkańców;	Chomętówko, Gąbczewo, Gądzkie, Kłacko, Miłoszewice, Mulite, Pęczeryński Młyn, Sonino,
wsie wyludnione (1)	Krajewo

Tabela 4. Struktura wsi stan 2008 (źródło: opracowanie własne)

W 4 wsiach – Brzeźno, Pęczeryno, Rzepczyno i Słonowice zamieszkuje prawie 2/3 populacji gminy. Podobnie jak to ma miejsce na terenie całej gminy, w największych wsiach można zaobserwować spadek ilości osób zamieszkujących ich terytorium.

Na podstawie wielkości zaludnienia, zainwestowanie wsi, aktywności gospodarczej oraz uwzględniając inne cechy, takie jak: położenie i dostępność komunikacyjną, kształtuje się następujący układ osadniczy.

wsie ponadlokalne	Brzeźno, Słonowice
wsie podstawowe	Pęczeryno, Rzepczyno, Koszanowo,

wsie elementarne	Krajewo, Sonino, Pęczrzyński Młyn, Mulite, Miłoszewice, Kłacko, Grądzkie, Gąbaczewo, Chomętówko, Karsibór, Chomętowo, Pólchleb, Przyrzecze, Więclaw, Wilczkowo
------------------	--

Tabela 5. Struktura wsi – hierarchia wsi (źródło: opracowanie własne)

4.3. Zagadnienie demograficzne

Gmina Brzeźno w okresie od 1995 r. charakteryzuje się małymi wahaniami liczby ludności. Kształtują się one na poziomie od 2788 osób do 2917 (2013 r.). Najwyraźniejsze spadki liczby ludności zachodziły w ostatnich latach – w 2018 r. gminę zamieszkiwała najmniejsza liczba osób – 2 767. W roku 2018 liczba mieszkańców gminy Brzeźno zmniejszyła się o 52 osoby względem stanu na koniec roku 2017 (wg. BDL GUS). Największy spadek zameldowanych na terenie gminy wystąpił w miejscowościach Słonowice - 16 osób, oraz w Brzeźnie i Koszanowie – odpowiednio po 11 osób. Największy wzrost liczby mieszkańców - o 16 osób w ciągu roku odnotowano w Rzepczynie - co związane jest z działalnością Młodzieżowego Ośrodka Wychowawczego.

4.4. Użytkowanie gruntów gminy Brzeźno

Powierzchnia gminy wynosi ok. 11 033 ha. Największy procent jej powierzchni pokrywają użytki rolne – ok. 62 %. Wśród użytków rolnych dominują grunty orne, które zajmują ok. 51 % powierzchni gminy. Duża część powierzchni gminy pokryta jest również przez lasy, które stanowią ok. 29 % powierzchni gminy. Stosunkowo małą powierzchnię zajmują grunty zabudowane i zurbanizowane ok. 2,3 % powierzchni gminy.

Ogólna powierzchnia gruntów stanowiących mienie komunalne Gminy Brzeźno w 2018 r. wynosiła 227,4424 ha (w tym współwłasność). Przez cały 2018 r. w zasobie gminy znajdowało się 20 mieszkań. W tym mieszkania socjalne o łącznej pow. 153,65 m², mieszkania komunalne o łącznej pow. 899,13 m² oraz budynki stanowiące współwłasność o łącznej pow. 396,84 m². W 2018 r. w Gminie Brzeźno na mieszkanie komunalne z zasobu gminy oczekiwało 21 osób.

4.5. Infrastruktura techniczna

Gmina jest dobrze wyposażona w infrastrukturę techniczną, na jej terenie znajduje się oczyszczalnia ścieków, ujęcia wody, sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i elektryczne. Sieć wodociągowa – 55,06 km, sieć kanalizacji sanitarnej 35,22 km, sieć gazowa – 28,69 km.

Infrastruktura drogowa w gminie obejmowała na 1 stycznia 2018 r. 252,4 km dróg i nie uległa zmianie do końca 2018 roku. Drogi gminne gruntowe śródpolne - 166,8 km. Drogi publiczne gminne - 29,0 km, drogi wojewódzkie - 15,6 km, drogi powiatowe - 41,0 km.

5. Procesy inwestycyjne z zakresu planowania przestrzennego na terenie gminy

Procesy inwestycyjne na terenie gminy Brzeźno prześlędzono w terenie oraz w oparciu o dokumenty i informacje przekazane przez pracowników Urzędu. Ponieważ cały obszar Gminy objęty jest planami miejscowymi, stąd nie jest możliwa analiza ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Gmina Brzeźno jest gminą rolniczo-leśną w której procesy inwestycyjne są niewielkie. Znaczną część inwestycji realizuje Urząd Gminy. W latach 2014-2016 na terenie gminy zrealizowano jedną z największych inwestycji – 22 elektrownie wiatrowe. Dla budżetu gminy jest to bardzo duży wkład finansowy, jednocześnie stanowi to problem z uwag na wprowadzenie ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654), strefy o szerokości równej dziesięciokrotność całkowitej wysokości elektrowni, jako odległość, jaka musi być zachowana dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w stosunku do elektrowni wiatrowych. Przyjęcie ustawy spowodowało, że obszar objęty tym przepisem rozciąga się w odległości do około 1700 m od każdej najdalej wysuniętej lokalizacji elektrowni. W tym obszarze znalazła się zwarta zabudowy wsi: Brzeźno, Pęczeryno, Słonowice, Pólchleb, Wilczkowo i Więclaw, a więc zdecydowana większość dużych i średnich wsi gminy. Przepis ten został zawieszony do połowy 2022 r. - do tego czasu można lokalizować zabudowę mieszkaniową w tym obszarze w oparciu o sporządzane plany miejscowe.

Na podstawie rozpoznania terenowego można stwierdzić, że procesy inwestycyjne w gminie są niewielkie. W ostatnich latach zrealizowano pojedyncze nowe inwestycje oraz dokonano modernizacji zabudowy mieszkaniowej m.in. we wsiach: Brzeźno, Pólchleb, Więclaw, Rzepczyno, Pęczeryno i Słonowice (w tym również zabudowa letniskowa). Zrealizowano również kilka nowych budowli i całkowicie zmodernizowano kilka większych obiektów w gospodarstwach rolnych. W tym czasie zmodernizowano lub przebudowano również świetlice wiejskie, remizy ochotniczej straży pożarnej i tereny rekreacji i sportu.

Analizując zagospodarowanie terenów i ustalenia planów można jednoznacznie stwierdzić, że zaplanowane w planach miejscowych w Brzeźnie, Pęczerynie i Słonowicach duże kompleksy zabudowy turystycznej i jednorodzinnej są realizowane wyłącznie na niewielkich obszarach ze względu na znikome zainteresowanie. W Brzeźnie nie rozpoczęto zabudowy po stronie wschodniej jeziora. Podobnie w Słonowicach nie jest realizowana zabudowa w dużym kompleksie pod stronie zachodniej jeziora.

5.1. Wypisy z planów miejscowych

Ponieważ cała gmina Brzeźno objęta jest planami miejscowymi, nie ma możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wszelka działalność inwestycyjna w zakresie budownictwa musi być oparta o ustalenia planów miejscowych, w związku z czym jednym z wyznaczników działalności może być analiza wydanych wypisów i wyrysów z planów miejscowych.

Rok 2017 od maja			
Lp.	Obręb ewidencyjny	Oznaczenie	Opis
1.	Rzepczyno	U	Usługi
2.	Brzeżno	MRN	Zabudowa zagrodowo – mieszkaniowa
Rok 2018			
1.	Brzeżno	MRN	Zabudowa zagrodowo-mieszkaniowa
2.	Karsibór	MRT	Użytki rolne znajdujące się w strefie preferencji dla rozproszonej zabudowy zagrodowo-turystycznej warunkowo objęte planem
3.	Słonowice	MR	Zabudowa zagrodowa
4.	Rzepczyno	MR	Zabudowa zagrodowa
5.	Brzeżno	MRN	Zabudowa zagrodowo – mieszkaniowa
6.	Brzeżno	MRN	Zabudowa zagrodowo – mieszkaniowa
7.	Słonowice	MNj	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
8.	Słonowice	MN	Zabudowa mieszkaniowa niska
Rok 2019			
1.	Koszanowo	MR	Zabudowa zagrodowa
2.	Koszanowo	MR	Zabudowa zagrodowa
3.	Wilczkowo	MR	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa
4.	Chomętowo	MR	Użytki rolne znajdujące się w strefie preferencji dla rozproszonej zabudowy zagrodowej warunkowo objęte planem
5.	Koszanowo	MR	Zabudowa zagrodowa
6.	Więclaw	MR	Zabudowa zagrodowa
7.	Pęczorzyno	UT	Usługi turystyczne
8.	Brzeżno	UT	Usługi turystyczne
9.	Brzeżno	S	Składy, magazyny
10.	Brzeżno	MRN	Zabudowa zagrodowo – mieszkaniowa
11.	Brzeżno	RPO	Ferma hodowlana- produkcja związana z rolnictwem
12.	Pęczorzyno	UT	Usługi turystyczne
13.	Koszanowo	MRN	Zabudowa zagrodowo – mieszkaniowa
14.	Brzeżno	RPO/U	Produkcja i usługi związane z rolnictwem
15.	Pólchleb	MR	Zabudowa zagrodowa
16.	Koszanowo	MN	Zabudowa jednorodzinna
17.	Koszanowo	RPO	Produkcja związana z rolnictwem

18.	Brzeźno	U	Usługi
19.	Słonowice	US	Usługi sportu i rekreacji
Rok 2020			
1.	Brzeźno	MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2.	Pęczeryzno	MR	Zabudowa zagrodowa
3.	Brzeźno	RPO	Produkcja związana z rolnictwem

Tabela 6. Wypisy z planów miejscowych wydane od maja 2017 r. (informacje Urzędu Gminy Brzeźno)

Wypisy z planów miejscowych w okresie 2017-2020 wydawane były głównie na podstawie uchwały Nr XXVII/117/97 Rady Gminy w Brzeźnie z dnia 12.12.1997 r. w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno. Jest to plan miejscowy obejmujący większą część terenów gminy Brzeźno.

Drugim planem w oparciu o który wydawane były wypisy, ale już w znacznie mniejszej ilości był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno dla wsi Słonowice (uchwała Nr V/28/2003 Rady Gminy w Brzeźnie z dnia 28 marca 2003 r.).

Pozostałe plany, ze względu na swoją specyfikę, sporadycznie stanowiły podstawę wypisów.

W poszczególnych latach wydano następującą ilość wypisów z planów miejscowych: 2017 r. – 2, 2018 r. – 8, 2019 r. – 19, 2020 r.– 3. Wypisy w zdecydowanej większości dotyczyły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5.2. Decyzję o pozwoleniu na budowę na terenie gminy

Ustalenie dopuszczalnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym następuje w planie miejscowym lub w przypadku jego braku - w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednakże o rzeczywistym ruchu budowlanym świadczą wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brzeźno przeanalizowano w oparciu o wydane w okresie od 1.01.2017 r. do 01.04.2020 r. decyzje o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia robót budowlanych (uwzględnienie w analizie zgłoszeń robót budowlanych wynika z faktu iż wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane w oparciu o zgłoszenie). W analizie pominięto decyzje i zgłoszenia dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej ze względu na ich znikome znaczenie dla kształtowania przestrzeni.

W analizowanym okresie wydano łącznie 29 decyzji o pozwoleniu na budowę na zabudowę kubaturową. Większość decyzji dotyczyła budowy nowych obiektów, z czego 10 wydano dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej), a 8 decyzji dotyczyła ich rozbudowy lub nadbudowy.

Rok		Budynek mieszkalny jednorodzinny	Budynek mieszkalny wielorodzinny	Budynek usługowy	Budynek gospodarczy garażowy	Budynki magazynowe	Inne
2017	Nowy budynek	4	0	0	2	0	0
	Rozbudowa	1	0	0	0	1	0
	Przebudowa	1	0	0	0	0	0
	Razem	6	0	0	2	0	0
2018	Nowy budynek	3	0	1	0	0	0
	Rozbudowa	1	0	0	0	0	0
	Przebudowa	1	0	1	0	0	0
	Razem	5	0	2	0	0	0
2019	Nowy budynek	2	0	0	0	0	1
	Rozbudowa	2	0	0	1	0	1
	Przebudowa	2	1	0	0	0	2
	Razem	6	1	0	1	0	4
2020	Nowy budynek	1	0	0	0	0	0
	Rozbudowa	0	0	0	0	0	0
	Przebudowa	0	0	0	0	0	0
	Razem	1	0	0	0	0	0
	ŁĄCZNIE	18	1	2	3	1	4

Tabela 7. Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017 – 04.2020 w podziale na rodzaj inwestycji i funkcję zabudowy (opracowanie własne na podstawie wyszukiwarki Rejestru Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń w sprawach budowlanych <http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl>)

	Budynek mieszkalny jednorodzinny	Budynek mieszkalny wielorodzinny	Budynek usługowy	Budynek gospodarczy garażowy	Budynek magazynowy	Inne
Brzeźno	7	0	2	0	0	1
Słonowice	0	0	0	0	0	0
Pęczeryno	1	0	0	0	0	0
Rzepczyno	2	0	0	1	0	1
Koszanowo	5	1	0	1	0	2
Karsibór	1	0	0	0	1	0
Chomętowo	1	0	0	0	0	0
Więclaw	1	0	0	1	0	0

Tabela 8. Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017 – 04.2020 w podziale na miejscowości (opracowanie własne na podstawie wyszukiwarki Rejestru Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń w sprawach budowlanych <http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl>)

Zwiększony ruch inwestycyjny (choć nadal na niewielkim poziomie) obserwuje się przede wszystkim w miejscowościach Brzeźno oraz Koszanowo, gdzie łącznie wydano 19 decyzji o pozwoleniu na budowę, co stanowi ok. 65% wszystkich wydanych decyzji w analizowanym okresie. Powyższe dane jednoznacznie dowodzą, że najintensywniejszy ruch budowlany ma miejsce w największej wsi gminy oraz w Koszanowie, która to wieś stanowi niejako „przedmieście” Świdwina. Niewielka liczba inwestycji w innych wsiach związana jest głównie z ich charakterem (wsie rolnicze) oraz oddaleniem od lokalnych i ponadlokalnych centr usługowych.

5.3. Potencjalne kierunki rozwoju przestrzennego gminy Brzeźno

Procesy inwestycyjne związane z zagospodarowaniem przestrzennym w gminie nie są duże. Uznać należy, że w najbliższym czasie nie nastąpią istotne zmiany w kierunkach rozwoju gminy i wielkości procesów inwestycyjnych. Zmienia się (polepsza) standard życia mieszkańców oraz ochrona środowiska. Przez standard życia mieszkańców rozumie się przede wszystkim standard zamieszkania, wyposażenie mieszkańców w publiczne usługi (przedszkola, szkoły, biblioteki, place zabawowe, urządzenia rekreacji i sportu, usługi handlu oraz zdrowia). Polepszenie ochrony środowiska to przede wszystkim wyposażenie gminy w kanalizację sanitarną, sieć gazową i sieć wodociągową. Ważną w tym zakresie sprawą jest objęcie ochroną dużych obszarów cennych przyrodniczo.

Na podstawie analizy procesów i tendencji inwestycyjnych, uzbrojenia terenów i wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, jako perspektywiczne kierunki rozwoju przestrzennego zainwestowania, preferowane pod zainwestowanie dla zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności gospodarczej należy uznać przede wszystkim tereny położone w Brzeźnie oraz w miejscowościach położonych niedaleko Świdwina.

Analiza procesów inwestycyjnych pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków związanych ze zmianą zagospodarowania przestrzennego gminy:

- na terenie gminy wydawanych jest niewielka ilość (w stosunku do innych gmin) wypisów z planów oraz pozwoleń na budowę;
- specyfika gminy polegająca na niekorzystnym z punktu widzenia turystyki położeniu geograficznym (oddalenie od morza, oddalenie od istotnych centrów usługowych poza Świdwinem), komunikacyjnym (oddalenie od dróg ekspresowych oraz krajowych, a także od linii kolejowych), dużej powierzchni areałów rolnych oraz leśnych, przy jednoczesnym braku znaczących obiektów przemysłowych i czystym środowisku powoduje, że gmina posiada średnie uwarunkowania rozwojowe;
- istniejące plany miejscowe (w tym szczególnie nieaktualny plan miejscowy z 1997 r.) powodują istotne ograniczenia inwestycyjne;
- część gminy objęta jest planem miejscowym związanym z lokalizacją elektrowni wiatrowych, co powoduje wykluczenie z możliwej zabudowy dużego obszaru gminy.

6. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego

„Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego” opracowany został w latach 2000-2002 r. i zmieniony w 2010 r. (uchwała Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego).

Przyjęte w planie zagospodarowania przestrzennego cele, kierunki polityki i zagospodarowania przestrzennego oraz zasady i działania adresowane są do wszystkich jednostek, które odpowiadają za zagospodarowanie przestrzenne na terenie województwa.

Realizacja planu zagospodarowania przestrzennego województwa na terenie gminy odbywać się będzie przede wszystkim poprzez uwzględnienie ustaleń planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w planach miejscowych.

Ustalenia te zawierają zapisy ogólne i wynikające z obowiązujących przepisów oraz zapisy odnoszące się do gminy będące kierunkiem, ustaleniem lub zaleceniem.

Do opracowania zmiany studium rozważono uwarunkowania zewnętrzne wynikające ze zmienionego „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego” (zmiana planu została przyjęta przez Sejmik WZ uchwałą nr XLV/530/10 z dnia 19 października 2010 r.). Zapisy w planie odnoszące się bezpośrednio do gminy Brzeżno są nieliczne i nie mają charakteru obowiązujących uwarunkowań przestrzennych w zakresie inwestycji rządowych lub wojewódzkich. Odnosi się głównie do ogólnych zapisów odnośnie różnych zagadnień, w tym szczególnie obszarów chronionych, natomiast nie zawiera zadań gospodarczych i inwestycyjnych.

Zawiera on ogólne zapisy wyrażone w postaci wielu zaleceń odnoszących się do:

- farm elektrowni wiatrowych – nowe zespoły elektrowni wiatrowych nie są projektowane na terenie gminy;
- wyznaczenia granic rolno-leśnych i rolno-osadniczych dla ustalenia zalesień i zabudowy;
- obszarów chronionych – przyrodniczych i kulturowych;
- innych czynności nie mających w większości przypadków charakteru przestrzennego.

Informacje zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa odnoszące się do zakresu studium zostały uwzględnione w projekcie studium.

7. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno przyjęte zostało uchwałą Rady Gminy Brzeźno Nr XXI/108/97 z dnia 27 maja 1997 r. i zmienione uchwałami Nr IV/14/07 Rady Gminy Brzeźno z dnia 15 lutego 2007 r. (obszar lokalizacji elektrowni wiatrowych) oraz Nr XLI/174/2014 Rady Gminy Brzeźno z dnia 28 marca 2014 r. (zmiana w zakresie całego obszaru gminy).

Pierwotne Studium (z 1994 r.) zostało sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, dopiero następne zmiany zostały wykonane w trybie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium z 2014 r. wykonane zostało w oparciu o aktualną, w chwili sporządzenia, inwentaryzację terenową zagospodarowania i użytkowania terenu oraz dostosowane zostało do obowiązujących w tym czasie przepisów.

Zakres elementów uwzględnianych i określanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zawarty został w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczegółową analizę aktualności przedstawia tabela znajdująca się poniżej:

W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	aktualne	nieaktualne	aktualne częściowo	uwagi
dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu			x	studium zawiera w niewielkiej części nieaktualne zapisy dotyczące przeznaczenia terenów,
stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony			x	studium przewiduje dużo terenów pod zabudowę, nie uwzględniając w pełni wszystkich elementów ładu przestrzennego
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	x			studium uwzględnia zagadnienia środowiska przyrodniczego oraz rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	x			w studium zawarto aktualne informacje z tego zakresu w oparciu o informacje WKZ
rekomendacji i wniosków zawartych w audycie	-	-	-	w województwie do końca

krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych				2019 r. nie opracowano audytu krajobrazowego
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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem			x	w studium nie przeprowadzono analizy na temat dostępności osobą ze szczególnymi potrzebami
zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	x			w studium przeanalizowano to zagadnienie na podstawie dostępnych materiałów
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;			x	w studium nie przeanalizowano tego zagadnienia ze względu na wprowadzenie go po opracowaniu studium
stanu prawnego gruntów	x			
występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	x			ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi została omówiona w różnych punktach, w części są one nieaktualne
występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	-	-	-	nie występuje
występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla			x	w studium nie znajdują się informacje na temat wszystkich udokumentowanych złóż kopalin ze względu na fakt, iż zostały one udokumentowane po jego opracowaniu
występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	x			
stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	x			
zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	x			

wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	x			
W studium określa się w szczególności:				
uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;			x	w studium nie przeanalizowano tego zagadnienia ze względu na wprowadzenie go po opracowaniu studium
obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	x			
obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	x			
kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	x			
obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	x			
obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;	x			
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;	x			są zawarte w ustaleniach studium
obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	x			
kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	x			
obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	x			
obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w	-	-	-	nie występują

złożu kopaliny filar ochronny				
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	-	-	-	nie występują
obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	x			
obszary zdegradowane	x			są zawarte w ustaleniach studium
granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	x			
obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	x			są zawarte w ustaleniach studium
jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie	x			są zawarte w studium nie planuje się wyznaczenia
jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.	x			

Tabela 9. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno (opracowanie własne)

7.1. Zmiany prawne w otoczeniu planowania przestrzennego - studium

W ciągu 6 lat od uchwalenia zmiany studium (2014 r.), kilkakrotnie zmianie ulegał zakres opracowania studium określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i prawne otoczenie planowania przestrzennego.

Do najważniejszych zmian prawa, które weszły w życie od czasu uchwalenia studium należy zaliczyć m.in.:

- zmiany ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- zmiany ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
- ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji – art. 41 - do studium wprowadzono konieczność przeprowadzania bilansów, uwarunkowań i szczegółowych analiz (społecznych, gospodarczych, finansowych itd.), które obecnie należy przeprowadzić na etapie sporządzania studium; na ich podstawie ewentualnie dopuszcza się rozwój przestrzenny gminy, w przeciwnym razie, o ile przekroczone zostaną wyliczone

dopuszczalne wielkości, nie należy dopuścić w studium nowych lokalizacji;

- ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- ustawę z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych – wprowadzono strefę o szerokości równej dziesięciokrotnej wysokości elektrowni jako odległość, jaka musi być zachowana dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w stosunku do elektrowni wiatrowych.

7.2. Podsumowanie

Analizując treść i rysunek obowiązującego studium gminy Brzeźno, należy stwierdzić, że:

- jest ono obowiązujące, ale wymaga pilnej aktualizacji (dotyczy to w szczególności ujawnienia złóż surowców naturalnych, a w dalszej kolejności dokonania analiz i bilansów dla terenu całej gminy zgodnie z nowym art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- uznać należy, że treść i rysunek studium gminy Brzeźno są obowiązujące, ale w kilku przypadkach wymagają wprowadzenia uzupełnień i nowych zapisów oraz likwidacji części przeznaczeń terenów m.in. pod inwestycje związane z PGR-ami i być może zabudową letniskowo- jednorodzinna, co wynika z planu z 1997 r.;
- należy uwzględnić konsekwencje lokalizacji elektrowni wiatrowych w obrębie gminy i gmin sąsiednich;
- zwrócić należy szczególną uwagę na fakt, że poprzez zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (październik 2015 r.) ustawodawca nie dopuszcza, ażeby w studium wyznaczać większe obszary przeznaczone pod zainwestowanie w okresie do 30-tu lat, aniżeli wynika to ze szczegółowych analiz m.in. prognozy demograficznej i wyliczeń chłonności terenów.

8. Ocena aktualności planów miejscowych

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają obszar całej gminy Brzeżno. Taką sytuację należałoby ocenić pozytywnie, w kontekście realizacji polityki przestrzennej określonej w studium gminy, jednak negatywnym aspektem jest fakt, iż na większości obszaru gminy obowiązuje plan sporządzony w 1997 r., a więc na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r., która przestała obowiązywać 11 lipca 2003 r. w związku z uchwaleniem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dziś plan ten nie spełnia większej części obowiązujących obecnie uwarunkowań i zasad sporządzania tego typu dokumentów. Zawarte tam dane są w wielu przypadkach nieaktualne (dane sprzed 23 lat i więcej). Pod względem graficznym rysunek planu całej gminy sporządzony jest w skali 1:25 000 (dla kilku wsi w skali 1:5000) podczas gdy obecnie obowiązują skale 1:500 – 1:2000.

W wyniku późniejszych zmian przepisów prawa zmieniona została całkowicie treść ustaleń planów, szczególnie w zakresie ustaleń architektonicznych, wskaźników i parametrów zabudowy oraz ochrony środowiska. Oparcie polityki realizacyjnej zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy o plan miejscowy z 1997 r. ma zalety i wady.

Do zalet należy zaliczyć:

- prowadzenie inwestycji na terenie całej gminy w oparciu o plan miejscowy, co wyklucza konieczność opracowywania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- uporządkowanie planistyczne i przestrzenne zagospodarowania gminy.

Do wad należy zaliczyć:

- konieczność dokonywania zmian planu w przypadku uzasadnionych wniosków, co powoduje wydłużenie procesu inwestycyjnego i konieczność poniesienia kosztów związanych ze sporządzeniem planu,
- gmina nie ma możliwości pobierania opłat wynikających z ustaleń planu - do 30 % wartości wzrostu wartości terenu w ciągu 5 lat od dnia uchwalenia,
- zgodnie z obowiązującym planem miejscowym obejmującym całą gminę brak jest ograniczenia dla zabudowy zagrodowej;
- utrudnione są, a często niemożliwe realizowanie inwestycji, które wynikają z bieżących potrzeb społecznych, technologii, różnych form działalności gospodarczej.

W obrębie gminy obowiązują również cztery plany miejscowe sporządzone po 1 stycznia 1995 r. Dotychczas sporządzano zmiany obowiązującego planu z 1997 r. głównie dla zabudowanej części Słonowic, eksploatacji kruszywa w Słonowicach oraz dużego kompleksu farmy elektrowni wiatrowych obejmujących kilka wsi.

Plany miejscowe na terenie gminy Brzeżno:

- 1) Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno z roku 1997 (Uchwała

Rady Gminy Brzeźno Nr XXVII/117/97 z dnia 12.12.1997 r.). Obejmuje obszar całej gminy. Część graficzna planu składała się z planu wykonanego w skali 1:25000 obejmującego całą gminę oraz ośmiu planów wsi: Brzeźno, Słonowice, Wilczkowo, Pęczeryno, Rzepowo, Pólchleb, Koszanowo i Więclaw w skali 1:5000.

- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno dla wsi Słonowice (Uchwała Rady Gminy Brzeźno Nr V/28/2003 z dnia 28 marca 2003) - plan obejmuje część obrębu Słonowice, składa się z 4 rysunków planu w skali 1: 1000 (3 egz.) i 1:2000. W ramach zmiany planu wydzielono dwa większe obszary, które przeznaczono pod zabudowę turystyczną i mieszkaniową jednorodzinną. Pozostałe dwa nieduże tereny przeznaczono pod użytkowanie rolnicze i w jednym przypadku pod oczyszczalnię ścieków.
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Brzeźno dla części obrębu Słonowice, Pęczeryno, Pólchleb, Wilczkowo i Brzeźno (Uchwała Rady Gminy w Brzeźnie Nr XI/35/07 z dnia 8 sierpnia 2007 r.) obejmuje część terenów wsi: Słonowice, Pęczeryno, Pólchleb, Wilczkowo i Brzeźno, które są użytkowane rolniczo. Celem ustaleń planu była lokalizacja elektrowni wiatrowych. Został on sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym planem zostały zrealizowane elektrownie wiatrowe. Plan ten ma istotny wpływ na zagospodarowanie obszarów znajdujących się w odległości równej 10-krotnej wysokości najwyższego punktu wieży elektrowni wraz ze śmigłem. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654), w strefie tej zakazana jest nowa zabudowa mieszkaniowa. W drodze administracyjnej, poza planem nakazano przyjmowanie daleko większą, dodatkową strefę ochronną (dla zabudowy mieszkaniowej) od elektrowni – w stosunku do poprzednio obowiązującej odległości równej 500-700 m przyjmowanej na podstawie przepisów w zakresie oddziaływania hałasu.
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno dla miejscowości Słonowice (Uchwała Nr V/24/2015 Rady Gminy Brzeźno z dnia 29 kwietnia 2015 r.). Plan ten obejmuje niewielki obszar w obrębie wsi Słonowice, a jego celem jest dopuszczenie eksploatacji kruszywa.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 15 zawiera listę obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu miejscowego.

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,

oraz dóbr kultury współczesnej;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Elementy fakultatywne (art. 15 ust. 3) – mogą, ale nie muszą znaleźć się w zapisach planu miejscowego. Ze względu na brak możliwości porównania elementów fakultatywnych, w analizie poszczególnych planów miejscowych skupiono się wyłącznie na elementach obligatoryjnych.

Plan miejscowy	art. 15 ust. 2 pkt.												
	1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)
Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno (uchwała Rady Gminy Brzeźno Nr XXVII/117/97 z dnia 12.12.1997 r.).	+/-	x	x	-	x	-	-	-	-	x	-	-	-
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno dla wsi Słonowice (uchwała Rady Gminy Brzeźno Nr V/28/2003 z dnia 28 marca 2003)	+	+	+	+/-	+	-	x	-	-	x	+	-	+
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Brzeźno dla części obrębu Słonowice, Pęczeryzno, Półchleb, Wilczkowo i Brzeźno (Uchwała Rady Gminy w Brzeźnie Nr XI/35/07 z dnia 8 sierpnia 2007 r.)	+	+/-	+	-	+	-	x	-	+	+	+	+	+
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno dla miejscowości Słonowice (Uchwała Nr V/24/2015 Rady Gminy Brzeźno z dnia 29 kwietnia 2015 r.)	+	+	+	-	+	-	x	+	+	+	+	+	+

Tabela 10. Zgodność ustaleń obowiązujących planów miejscowych gminy Brzeźno z wymogami woj. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Objaśnienie użytych oznaczeń:

+ określono w planie miejscowym
- nieokreślone w planie miejscowym

+/- wynika z treści planu (brak wyszczególnienia w treści)
x niepełne określenie w planie

Obowiązujące plany miejscowe, w wielu przypadkach nie zawierają elementów wymaganych przepisami prawa – często jest to jednak spowodowane brakiem występowania regulacji danego typu w ramach terenu (np. regulacji dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, w przypadku terenów, na których nie występują żadne historyczne wartości), a nie brakiem lub pominięciem obowiązkowego elementu planu miejscowego. Dopiero od kilku lat przyjęto, iż w przypadku braku jakiś ustaleń, należy wymienić dany element (np. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych) z zaznaczeniem, że takie ustalenia na dany terenie nie występują.

W wyniku przeprowadzonej analizy pod kątem zgodności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, iż część obowiązujących planów miejscowych jest nieaktualna i powinna być zmieniona. Dotyczy to przede wszystkim dwóch planów opracowanych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, co spowodowało, iż nie spełniają one części obowiązujących obecnie uwarunkowań i zasad sporządzania planów miejscowych. Zawarte tam dane są w wielu przypadkach mało aktualne (dane sprzed wielu lat). Treść ustaleń tych planów jest bardziej ogólna i nierozwinięta o wymagane wskaźniki określone w aktualnie obowiązującej wersji ustawy. Wprowadzone ustaleniami ww. planów miejscowych zasady i warunki zagospodarowania terenu nie pozwalają w pełni na realizację inwestycji zgodnie z wymogami przepisów z zakresu gospodarki przestrzennej.

Pozostałe plany zostały uchwalone w oparciu o obowiązującą obecnie ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Od czasu uchwalenia pierwszego z nich (2007 r.), ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zmieniona wielokrotnie, dodając, bądź też odejmując elementy, które muszą znaleźć się w planie miejscowym.

Braki dotyczące elementów obligatoryjnych w obowiązujących planach miejscowych, to przede wszystkim:

- art. 15 ust. 2 pkt 3a - w żadnym planie nie określono zasad kształtowania krajobrazu, przepis ten obowiązuje od 11 września 2015 r., jednak nawet plany uchwalone po tym terminie nie zawierają tego obligatoryjnego elementu, spowodowane jest to bardzo bliskim brzmieniem punktu 3, który mówi o ochronie m.in. krajobrazu, w domyśle, wszystkie kwestie dotyczące krajobrazu są tam umieszczane;
- art. 15 ust. 2 pkt 6 – w większości planów miejscowych nie określono wszystkich wymienionych zasad oraz wskaźników – m.in. intensywności zabudowy lub minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- art. 15 ust. 2 pkt 7 – w planach brak jest odniesienia do krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, związane jest to z faktem, iż audyt krajobrazowy dla województwa zachodniopomorskiego nie został jeszcze sporządzony przez samorząd województwa;

Braki poszczególnych elementów nie powoduje, iż plany stają się nieobowiązujące. Kolejne nowelizacje ustawy planistycznej zawierają ustalenia, zgodnie z którymi miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy zachowują moc.

9. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w aspekcie zmian w przepisach odrębnych odnoszących się do planowania przestrzennego i zmian zagospodarowania terenu

Od czasu wejścia w życie pierwszych dokumentów planistycznych na terenie gminy Brzeźno nastąpiły liczne zmiany w przepisach prawa, nieodnoszących się bezpośrednio do kwestii planowania przestrzennego. Ustawy te to m.in.:

- 1) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282);
- 2) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.);
- 3) ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2410 ze zm.);
- 4) ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2010 r. nr 155, poz. 1043);
- 5) ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 55);
- 6) ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 868 ze zm.)

Ad. 1. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi podstawę ochrony dziedzictwa kulturowego w Polsce. Jednym z obowiązków wprowadzonych przez tą ustawę jest uwzględnienie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 19 ust. 1 w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę (...) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Gmina Brzeźno nie posiada ewidencji, w związku z czym jej ustalenia nie zostały przeniesione do studium oraz do planów miejscowych.

Ad. 2. Ustawa ta, na skutek dyrektywy Unii Europejskiej, wprowadziła obowiązek postępowań środowiskowych na poszczególnych etapach zamierzeń inwestycyjnych. W przypadku kwestii związanych z planowaniem przestrzennym dotyczy to sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko, będących składową studiów gmin oraz planów miejscowych. W przypadku kilku planów miejscowych, takie postępowanie nie zostało przeprowadzone, nie prowadzi to jednak do stwierdzenia nieważności dokumentów planistycznych.

Ad. 3. Ustawa ta ustanowiła zasady lokalizacji inwestycji telekomunikacyjnych. Zgodnie z art. 46 plan miejscowy nie może zakazywać ani uniemożliwiać świadczenia publicznie dostępnych usług

telekomunikacyjnych poprzez zakazy lub ograniczenia w lokalizowaniu infrastruktury telekomunikacyjnej, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi. W rozpatrywanym przypadku znaczenie ma również art. 75, który mówi, iż przepis art. 46 stosuje się także do planów miejscowych obowiązujących w dniu wejścia w życie ustawy. Powoduje to konieczność dostosowania obowiązujących planów miejscowych do tych regulacji. W przypadku gminy Brzeźno każdy plan zawiera ograniczenia wysokości zabudowy. Do tej pory (10 lat od wejścia w życie ustawy) nie zostały one zmienione, pomimo tego, iż zawierają zapisy niezgodne z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ad. 4. Zmiana ustawy wprowadziła obowiązek uwzględniania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi. Plany miejscowe dotyczące lokalizacji elektrowni wiatrowych nie zostały sporządzone wraz ze strefami ochronnymi.

Ad. 5. Ustawa o ochronie przyrody określa cele, zasady i formy ochrony przyrody żywej i nieożywionej oraz krajobrazu. W swoim obecnie obowiązującym kształcie pochodzi z 2004 r. Oznacza to, iż na terenie gminy Brzeźno w dalszym ciągu obowiązują plany miejscowe opracowane w oparciu o ustawę o ochronie przyrody z 1991 r. Nie prowadzi to jednak do stwierdzenia nieważności dokumentów planistycznych.

Ad. 6. W art. 95 ust. 2 ustawy Prawo geologiczne i górnicze zawarto zapis zobowiązujący władze gminy, w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej, do obowiązkowego wprowadzenia obszaru udokumentowanego złoża kopaliny do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Po upływie powyższego terminu wojewoda wprowadza udokumentowany obszar kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze. Koszty sporządzenia zmiany studium ponosi w całości gmina, której obszaru dotyczy zarządzenie zastępcze. Na terenie gminy Brzeźno po uchwaleniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w 2014 r. ujawniono kilka złóż surowców, w związku z czym należy koniecznie wprowadzić je do studium.

10. Analiza wniosków o sporządzenie lub dokonanie zmiany obowiązujących planów miejscowych

Zgodnie z art. 32 ustawy planistycznej, analiza złożonych wniosków o sporządzenie planów miejscowych lub dokonanie ich zmian jest jedną z podstaw oceny ich aktualności. Dokonano analizy wniosków złożonych w trakcie poprzedniej i obecnej kadencji Rady Gminy (od 2017 r.).

L.p.	Miejscowość	Nr działki	Zmiana przeznaczenia	Rok
1	Słonowice	92	Czasowe przekształcenie chodnika (deptaka (KX3) na drogę wewnętrzną z możliwością ułożenia w niej przyłączy	2017
2	Brzeźno	31/5	Z istniejącego posterunku Policji na zabudowę mieszkaniową	2017
3	Brzeźno	134	Z funkcji usługowej na zabudowę mieszkaniową	2017
4	Rzepczyno	115	Z gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową	2018
5	Brzeźno	124/8	Z funkcji produkcyjnej na zabudowę mieszkaniową	2018
6	Słonowice	139	Z gruntów rolnych na zabudowę zagrodową	2018
7	Koszanowo	6/6	Z funkcji produkcyjnej na mieszkalno-usługową	2018
8	Brzeźno	245/64, 245/65	Z funkcji zieleni publicznej na usługi i rekreację	2018
9	Brzeźno	247/209, 243/24, 243/25	Z gruntów rolnych na grunty z możliwością budowy farmy fotowoltaicznej	2019
10	Więclaw	121	Z gruntów rolnych na usługi turystyczne	2019
11	Więclaw	147/2, 146	Z gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	2019
12	Więclaw	92, 142/1, 145, 144, 28, 140/3, 58, 56, 12	Z gruntów rolnych na grunty z możliwością budowy farmy fotowoltaicznej	2019
13	Brzeźno	141	Z gruntów rolnych na grunty z możliwością budowy farmy fotowoltaicznej	2019
14	Słonowice	104	Z gruntów rolnych na grunty z możliwością budowy farmy fotowoltaicznej	2019
15	Brzeźno	123	Zlikwidować zapis „zakaz rozbudowy”	2019
16	Koszanowo	6/10	Z funkcji - istniejące ujęcie wody na zabudowę mieszkaniową	2019
17	Pęczeryzno	260/1	Z gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową	2019
18	Słonowice	139/1	Z gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową	2020
19	Słonowice	84, 94/1	Z zabudowy zagrodowej i gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	2020
20	Rzepczyno	30	Z gruntów rolnych na grunty z możliwością budowy farmy fotowoltaicznej	2020

Tabela 11. Wykaz wniosków dotyczących opracowania i zmiany planów miejscowych (opracowanie na podstawie danych Urzędu Gminy Brzeźno)

Ruch inwestycyjny związany ze zmianami planów miejscowych obserwuje się przede wszystkim w obrębach Brzeźno, Słonowice oraz Więclaw, gdzie łącznie złożono 15 wniosków o dokonanie zmian obowiązujących planów miejscowych.

Złożone wnioski dotyczą głównie zmiany przeznaczenia terenów gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz umożliwienie budowy farmy fotowoltaicznej. Większość tych wniosków została pogrupowana i ujęta w podjętych w listopadzie 2019 r. uchwałach w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych.

11. Dokumenty związane z planowaniem przestrzennym będące w posiadaniu Urzędu Gminy

11.1. Waloryzacja przyrodnicza gminy Brzeźno

Waloryzacja przyrodnicza gminy wykonana została w 2004 r. przez zespół Biura Konserwacji Przyrody w Szczecinie. Jest to nie w pełni aktualna waloryzacja ze względu na fakt, iż została sporządzona 16 lat temu i nie zawiera aktualnych danych o środowisku oraz aktualnych informacji w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego. Poza tym nie uwzględnia późniejszych opracowań w tym „Waloryzacji przyrodniczej województwa Zachodniopomorskiego” z 2010 r.

11.2. Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne gminy Brzeźno

Gmina jest w posiadaniu dokumentu „Opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno – 2012/2013”. Opracowanie to związane było ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno wykonaną w latach 2012-2014. Jest ono aktualne na czas sporządzania i dość szczegółowe. Po opracowaniu waloryzacji i opracowania ekofizjograficznego w kolejnych latach zmieniono lub weszło w życie wiele ustaw i rozporządzeń.

Zagadnienia ekofizjograficzne obok zagadnień kulturowych stanowią jedną z podstaw poprawnego sporządzenia wszystkich dokumentów planistycznych, stąd wskazanym jest dokonanie aktualizacji tego opracowania głównie pod kątem wyżej wymienionych przepisów i bieżącego stanu środowiska.

11.3. Dokumenty w posiadaniu których jest urząd gminy, a związane są pośrednio z planowaniem przestrzennym

- 1) Strategia Rozwoju Gminy Brzeźno na lata 2014-2022 z perspektywą na lata 2023-2027;
- 2) Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Brzeźno na lata 2017-2023;
- 3) Plan Odnowy Miejscowości Rzepczyno na lata 2018-2025;
- 4) Plan Gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Brzeźno na lata 2014-2020;
- 5) Program ochrony środowiska dla Gminy Brzeźno na lata 2011-2018.

12. Wieleletni program sporządzania opracowań planistycznych

Podstawowym i głównym dokumentem planistycznym w zakresie planowania przestrzennego w każdej gminie jest „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”. Gmina Brzeźno posiada takie studium uchwalone w 2014 r., jest ono aktualne w szerokim zakresie. Zawiera zdecydowaną większość ustaleń obowiązującego planu miejscowego z 1997 r. oraz jego zmiany dokonanych do chwili uchwalenia studium czyli do marca 2014 r. W przypadku zmian w polityce gospodarczej, których nie zawarto w studium można rozważyć dokonanie zmiany studium.

W gminie Brzeźno mamy do czynienia ze skomplikowanym stanem planistycznym: plan z 1997 r. obejmujący obszar całej gminy oraz strefę oddziaływania elektrowni wiatrowych (ok. 1,7 km od istniejących wież). Plan z 1997 r. jest obowiązujący od strony prawnej pomimo, że nie spełnia większości wymagań ustawy planistycznej z 2003 r. Plan ten był trzykrotnie zmieniany, ale tylko w obrębie wybranych terenów. Największy obszar zmiany dotyczył lokalizacji elektrowni wiatrowych, które zostały zrealizowane w obrębie areału rolnego kilku wsi oraz plan wsi Słonowice.

W obrębie gminy Brzeźno procesy inwestycyjne nie są duże. Może się do tego przyczyniać stan planistyczny gminy, wynikający z faktu, że dla niemal całego obszaru gminy, za wyjątkiem Słonowic oraz terenów użytków rolnych objętych planem lokalizacji elektrowni wiatrowych, obowiązuje plan miejscowy z 1997 r. Plan ten zawiera zapisy w dużej części nieaktualne, niezgodne ze stanem użytkowania terenów, stanem prawnym, wreszcie polityką inwestycyjną gminy i kraju. Opiera się on głównie na gospodarce rolnej wielkoprzestrzennej – PGR i związanych z nimi inwestycjami oraz wyznaczeniem dużych obszarów zabudowy letniskowej i jednorodzinnej. Zapisy planu w niedużym zakresie uwzględniają indywidualne procesy inwestycyjne oraz fakt, że nie istnieją już państwowe gospodarstwa rolne oraz związane z nimi zjawiska przestrzenne.

W 2019 r. podjęto szereg uchwał dotyczących zmiany obowiązujących planów miejscowych. Uchwały te dotyczą zarówno miejscowości jak i terenów rolnych na których przewiduje się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych. Głównym celem sporządzenia planów dla całych miejscowości jest położenie ich obszarów w strefie równej dziesięciokrotnej wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli. W strefie tej wykluczona jest lokalizacja jakiegokolwiek nowej zabudowy mieszkaniowej. Uchwały podjęto, ponieważ art. 15 ust. 8 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych dopuszcza, w ciągu 72 miesięcy od wejścia w życie w/w ustawy (tj. 14 lipca 2022 r.), lokalizację zabudowy mieszkaniowej na dotychczasowych warunkach.

Ze względu na dużą ilość rozpoczętych procedur planistycznych, obecnie najważniejszą kwestią jest ukończenie planów miejscowych będących w trakcie opracowania, w szczególności dotyczy to, jak już wspomniano, planów obejmujących tereny znajdujące się w strefach od istniejących elektrowni wiatrowych.

Niezależnie od powyższych planów miejscowych, rozumiejąc konieczność i potrzebę zmian

w niektórych wypadkach należałoby kumulować wnioski o zmianę planu lub opracowanie nowego dla niewielkich obszarów, a następnie po pozytywnym zaopiniowaniu wniosków o przystąpienie do sporządzenia planów przez GKU-A uchwalać nowe plany miejscowe.

Zupełnie inną, istotną kwestią jest aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak wykazano w niniejszej analizie jest ono aktualne i obowiązujące, jednak przede wszystkim nie wypełnia wymagań ustawy Prawo geologiczne i górnicze, dotyczących umieszczenia w studium ujawnionych złóż surowców. Studium należy jak najszybciej uaktualnić w tym zakresie. W przeciwnym razie studium może zostać uaktualnione „z urzędu” przez wojewodę, a koszty zostaną przerzucone na gminę.

Oprócz prac nad planami miejscowymi i studium należy sporządzić: aneks do „Podstawowego opracowania ekofizjograficznego gminy Brzeźno”, który dotyczyłby szczególnie usystematyzowania przyrodniczych obszarów chronionych – istniejących i projektowanych oraz Gminną Ewidencję Zabytków.

13. Wyniki analizy – ocena stanu planistycznego

W wyniku przeprowadzonej analizy można wysunąć następująca wnioski:

- 1) Analiza wykazała, iż istniejące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno” (z 2014 r.) jest obowiązujące i spełnia większość wymaganych przepisami ustaleń. Nie uwzględnia ono uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne i bilans terenów. W studium nie uwzględniono również przepisów wynikających z ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz ustawy Prawo geologiczne i górnicze. W związku z czym studium wymaga pilnej aktualizacji obejmującej, co najmniej ujawnienie w nim istniejących złóż.
- 2) W obrębie gminy Brzeźno w zakresie planowania przestrzennego, a więc przebiegu procesów inwestycyjnych, istnieją dwa główne problemy - zrealizowane elektrownie wiatrowe oraz plan miejscowy z 1997 r. obejmujący całą gminę.
- 3) Duży problem stworzyła ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 654), która wprowadziła strefę wyłączoną z zabudowy mieszkaniowej o szerokości równej dziesięciokrotność całkowitej wysokości elektrowni. W gminie Brzeźno orientacyjnie można przyjąć, że w odległości około 1700 m od wież elektrowni nie można będzie zlokalizować zabudowy mieszkaniowej – równa się to wyłączeniem z takiej zabudowy między innymi wsi: Brzeźno, Słonowice, Pęczeryno, Więclaw, Pólchleb, Wilczkowo.
- 4) Z uwagi na fakt, iż przepis ten jest sprzeczny ze stanem istniejącym zainwestowania przestrzennego kraju oraz z potrzebami ludności, w kolejnej zmianie ustawy zawarto zapis (art. 15 ust. 8 ustawy), dopuszczający w ciągu 72 miesięcy od wejścia w życie w/w ustawy (tj. do 14 lipca 2022 r.), lokalizację zabudowy mieszkaniowej na dotychczasowych warunkach. Należy wyciągnąć wniosek, że dla miejscowości, które znajdują się w obszarze oddziaływania elektrowni należy opracować plany miejscowe.
- 5) Należy dążyć do jak najszybszego ukończenia prac nad rozpoczętymi, ale nieuchwalonymi do tej pory planami miejscowymi, które muszą być uchwalone do lipca 2022 r. w związku z upływem 72 miesięcznego okresu w którym dopuszcza się lokalizację zabudowy na dotychczasowych warunkach.
- 6) W dalszej kolejności należy przeprowadzić zmianę planów (opracowanie nowych), które nie są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa m.in.:
 - sporządzonych w trybie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
 - zawierających zapisy niezgodne z dzisiejszym stanem prawnym.
- 7) Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy planistycznej, w przypadku uznania studium lub planów

miejscowych za nieaktualne w całości lub w części, rada gminy podejmuje działania, związane ze zmianą studium lub planów. Ustawa nie określa terminu, w jakim rada gminy powinna podjąć uchwałę zmieniającą akt planistyczny.

- 8) Do czasu uchwalenia nowych planów miejscowych, bądź też zmian legislacyjnych, wszystkie obowiązujące akty planistyczne zachowują swoją moc i stanowią podstawę do wydawania na ich podstawie wypisów i wyrysów z planów miejscowych.

14. Harmonogram prac planistycznych

2020 r.

- 1) Przystąpienie do sporządzania planów miejscowych zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Gminy z 2019 r. z uwzględnieniem ich ewentualnego grupowania. W pierwszej kolejności sporządzić należy plany miejscowe dla obszarów znajdujących się w obszarze oddziaływania elektrowni wiatrowych.
- 2) Ewentualnie przystąpienie do sporządzenia planów pozostałych miejscowości znajdujących się w strefie oddziaływania elektrowni (Pęczeryno, Pólchleb, Więclaw, Wilczkowo).
- 3) Przystąpienie do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2021 r.

- 1) Przystąpienie do sporządzenia pozostałych planów miejscowych (uchwały podjęte w 2019 r., obszary poza obszarami oddziaływania elektrowni wiatrowych).
- 2) Sporządzenie Gminnej Ewidencji Zabytków i Podstawowego opracowania ekofizjograficznego gminy.

2022 r.

- 1) Przystąpienie do sporządzenia kolejnych planów miejscowych wynikających ze zgłoszonych wniosków.

Przedstawiony powyżej ramowy harmonogram może ulegać zmianom wynikającym ze stopnia skomplikowania problemów przestrzennych i gotowości do wypracowywania kompromisów przez zainteresowane strony.

Odrębną kwestią są stale zmieniające się uwarunkowania prawne. Do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, od momentu jej wejścia w życie, w okresie minionych siedemnastu lat wprowadzono prawie 60 zmian, które w mniejszym lub większym stopniu wpływały na zakres planu miejscowego lub tryb jego sporządzania. Przygotowywane obecnie projekty ustaw mogą mieć istotny wpływ na realizację przyjętych założeń.

Przedstawiony harmonogram nie wyklucza jednak opracowywania planów miejscowych innych niż przewidziano powyżej, w sytuacjach uzasadnionych i pilnych potrzeb w zakresie określonych zagadnień przestrzennych. Należy taką możliwość traktować jednak jako rozwiązanie interwencyjne – podstawą kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy Brzeźno, powinny być wyżej opisane założenia związane z sukcesywnym opracowywaniem planów miejscowych dla całego obszaru miasta. Wykonanie założonego planu i docelowe pokrycie całego obszaru gminy nowymi planami miejscowymi przyniesie wymierny efekt w postaci przejrzystych i spójnych warunków inwestycyjnych na terenie gminy, z zapewnieniem ochrony ładu przestrzennego. Tym samym plany miejscowe staną się narzędziem do kształtowania spójnej i atrakcyjnej przestrzeni.

15. Załączniki graficzne

- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy Brzeźno wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych

16. Spis tabel

Tabela 1. Plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Brzeźno	11
Tabela 2. Podjęte uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego	11
Tabela 3. Struktura wsi (źródło: opracowanie własne)	14
Tabela 4. Struktura wsi stan 2008 (źródło: opracowanie własne)	14
Tabela 5. Struktura wsi – hierarchia wsi (źródło: opracowanie własne)	15
Tabela 6. Wypisy z planów miejscowych wydane od maja 2017 r. (informacje Urzędu Gminy Brzeźno)	18
Tabela 7. Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017 – 04.2020 w podziale na rodzaj inwestycji i funkcję zabudowy (opracowanie własne na podstawie wyszukiwarki Rejestru Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń w sprawach budowlanych http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl)	19
Tabela 8. Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2017 – 04.2020 w podziale na miejscowości (opracowanie własne na podstawie wyszukiwarki Rejestru Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń w sprawach budowlanych http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl)	19
Tabela 9. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno (opracowanie własne)	25
Tabela 10. Zgodność ustaleń obowiązujących planów miejscowych gminy Brzeźno z wymogami woj. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	30
Tabela 11. Wykaz wniosków dotyczących zmiany planów miejscowych i zmian studium (opracowanie na podstawie danych Urzędu Gminy Brzeźno)	35