

Uzasadnienie – Plan Ogólny Gminy Brzozie



WÓJT GMINY BRZOZIE

SPIS TREŚCI

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.	3
1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminie	5
1.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	5
1.3. Chłonność terenów niezabudowanych.	7
1.4. Współczynnik urbanizacji.....	10
1.5. Podsumowanie.	14
2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.....	16
2.1. Obszar uzupełnienia zabudowy.	16
2.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej	16
3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	16
3.1. Gminne standardy urbanistyczne gminy Brzozie.....	16
3.2. Strefy planistyczne.	19
4. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	28
5. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	29
6. Uwarunkowania przestrzenne gminy.....	29
6.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	29
6.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału... ..	40
6.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.	41
6.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	43
6.5. Strefy ochronne ujęć wody.....	43
6.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	45
6.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	45
6.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	46
6.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	46
6.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	47
6.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.	51
6.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.	51
6.13. Obszary ograniczonego użytkowania.....	52
6.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	52
6.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	53
6.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	54
6.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	55
6.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	56
6.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	56
7. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	57
7.1. Infrastruktura społeczna.....	57
7.2. Infrastruktura transportowa	58
7.3. Infrastruktura techniczna	59
8. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	62
9. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska	63
10. Część graficzna uzasadnień planu ogólnego	66

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy

Obszar gminy Brzozew pokryty jest w całości obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podstawowym dokumentem planistycznym pozostaje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2005 r., obejmujący zdecydowaną większość powierzchni gminy i stanowiący główną podstawę kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Dodatkowo na obszarze gminy obowiązują trzy później uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące wybrane fragmenty gminy, które częściowo zmieniają oraz uszczegóławiają ustalenia planu z 2005 r., dostosowując je do lokalnych potrzeb inwestycyjnych oraz aktualnych uwarunkowań przestrzennych. Plany te sporządzono już na podstawie bardziej aktualnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym najwcześniejsze z nich zostały uchwalone w 2021 r., co oznacza, że uwzględniają one współczesne standardy planistyczne, aktualne wymagania dotyczące ochrony ładu przestrzennego oraz nowsze uwarunkowania środowiskowe i infrastrukturalne.

Plan miejscowy z 2005 r. sporządzony został w odmiennych uwarunkowaniach prawnych, społecznych i przestrzennych niż obecnie obowiązujące. Powstał przed szeregiem istotnych zmian systemu planowania przestrzennego, w tym przed wprowadzeniem instrumentów związanych z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, współczynnikiem urbanizacji, ograniczaniem nadmiernego rozpraszania zabudowy oraz obowiązkiem racjonalizacji polityki przestrzennej gmin. Istotne znaczenie ma również fakt, iż plan sporządzono na mapach topograficznych w skali 1:10000, co z perspektywy współczesnych standardów planistycznych charakteryzuje się ograniczoną dokładnością przestrzenną. Dotyczy to przede wszystkim terenów rozproszonej zabudowy zagrodowej, gdzie przebieg funkcji planistycznych nie zawsze odpowiada rzeczywistemu położeniu istniejącej zabudowy siedliskowej. Generalizacja rysunku planu oraz charakter materiałów kartograficznych powodują, że w części przypadków istniejące siedliska znajdują się w innym miejscu niż wynikałoby to z oznaczeń planu miejscowego.

W procesie sporządzania planu ogólnego przeprowadzono szczegółową analizę wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zarówno w zakresie części tekstowej, jak i graficznej. Analiza została uzupełniona o ocenę aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego, dane ewidencji gruntów i budynków, ortofotomapy, mapy topograficzne oraz informacje przestrzenne dostępne w geoportalu województwa kujawsko-pomorskiego, w tym opracowania interpretacyjne planów miejscowych sporządzone w ramach systemu Infostrada Kujaw i Pomorza. Materiały interpretacyjne miały charakter pomocniczy i służyły przede wszystkim

uczytelnieniu ustaleń planów miejscowych oraz identyfikacji przeznaczeń terenów w powiązaniu z aktualnym zagospodarowaniem. Z uwagi na charakter tych opracowań oraz ograniczoną dokładność materiałów źródłowych mogą występować niewielkie rozbieżności pomiędzy materiałami interpretacyjnymi a oryginalnymi rysunkami planów miejscowych. W takich przypadkach każdorazowo analizowano również rzeczywisty stan zagospodarowania terenu oraz faktyczny sposób jego użytkowania.

Analiza stanu istniejącego wykazała, że na przestrzeni ponad 20 lat od uchwalenia podstawowego planu miejscowego nastąpiły istotne przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne na obszarze gminy. Dotyczy to w szczególności rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmian w strukturze zabudowy zagrodowej, rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych oraz przekształcania części dawnych siedlisk rolniczych w zabudowę mieszkaniową lub rekreacyjną.

Jednocześnie stwierdzono, że część terenów przeznaczonych w planie miejscowym z 2005 r. pod zabudowę zagrodową oraz – w niewielkim zakresie – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie została faktycznie zagospodarowana pomimo wieloletniego obowiązywania planu miejscowego. Dotyczy to przede wszystkim terenów wyznaczonych w sposób rozproszony, położonych poza zwartymi strukturami osadniczymi, bez wykształconego układu przestrzennego oraz bez dostatecznego powiązania z istniejącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. W wielu przypadkach są to dawne siedliska, których funkcja uległa zanikowi, a istniejąca zabudowa została zdegradowana lub całkowicie zlikwidowana. Część tych terenów funkcjonuje obecnie jako grunty rolne lub tereny otwarte, bez rzeczywistych przesłanek do dalszego rozwoju funkcji osadniczych.

W toku prac planistycznych przeprowadzono szczegółową analizę wszystkich terenów wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej. Analiza obejmowała w szczególności:

- stopień faktycznego zagospodarowania terenów,
- istnienie lub brak kontynuacji funkcji osadniczej,
- powiązania z istniejącą strukturą zabudowy,
- dostępność komunikacyjną,
- stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe,
- położenie względem istniejących terenów zabudowanych,
- zasadność dalszego rozwoju zabudowy w kontekście ograniczania rozpraszania zabudowy oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Przeprowadzone analizy wykazały, że część terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym nie wykazuje cech trwałego procesu urbanizacji oraz nie stanowi kontynuacji istniejących struktur osadniczych. W związku z tym przy wyznaczaniu stref planistycznych nie przyjęto zasady automatycznego przenoszenia wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do ustaleń planu ogólnego. Ustalenia planów miejscowych stanowiły punkt wyjścia do analiz planistycznych,

jednak każdorazowo podlegały weryfikacji w odniesieniu do aktualnego sposobu użytkowania terenów, rzeczywistego stanu zagospodarowania, istniejącej struktury osadniczej, zasad koncentracji zabudowy, konieczności ochrony walorów środowiskowych i krajobrazowych oraz racjonalizacji polityki przestrzennej gminy.

Tereny nieuwzględnione w granicach stref planistycznych zostały jednocześnie uwzględnione na etapie analiz chłonności oraz bilansowania potencjalnych możliwości rozwoju zabudowy, zgodnie z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych dotyczących sporządzania planu ogólnego gminy. Przyjęte rozwiązanie pozwala na zachowanie zgodności z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią, ograniczania nadmiernego rozpraszania zabudowy oraz dostosowania polityki przestrzennej gminy do rzeczywistych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, środowiskowych i infrastrukturalnych.

W związku z powyższym plan ogólny gminy Brzozie nie stanowi prostego odwzorowania ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, lecz dokument uwzględniający zarówno obowiązujące akty planistyczne, jak i rzeczywisty stan zagospodarowania, aktualne uwarunkowania środowiskowe, społeczne i infrastrukturalne oraz współczesne zasady prowadzenia polityki przestrzennej wynikające z obowiązujących przepisów prawa. Przy wyznaczaniu stref planistycznych kierowano się zasadą możliwie największej zgodności z obowiązującymi planami miejscowymi, jednak z uwzględnieniem faktycznego sposobu użytkowania terenów oraz rzeczywistych procesów przestrzennych zachodzących na obszarze gminy. W konsekwencji część terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę została uwzględniona w bilansach chłonności oraz analizach urbanistycznych, jednak nie została przeniesiona do ustaleń planu ogólnego jako odrębne strefy planistyczne, ponieważ brak było rzeczywistych przesłanek przestrzennych, funkcjonalnych lub infrastrukturalnych uzasadniających ich dalszy rozwój.

Takie podejście wynika bezpośrednio z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz reformy systemu planowania przestrzennego, której celem jest ograniczanie nadmiernego rozpraszania zabudowy, racjonalizacja polityki przestrzennej gmin oraz dostosowanie skali terenów przeznaczonych pod zabudowę do rzeczywistych potrzeb rozwojowych i możliwości infrastrukturalnych gminy.

1.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Obszary uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13a ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszar uzupełnienia zabudowy stanowi element planu ogólnego wyznaczany w celu umożliwienia wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest wyłącznie w przypadku, gdy teren inwestycji położony jest w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy.

Obszar gminy Brzozie w całości objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym na terenie gminy nie występują obszary, dla których możliwe byłoby prowadzenie postępowań w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Tym samym brak jest podstaw funkcjonalnych oraz prawnych do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Należy podkreślić, że instytucja obszaru uzupełnienia zabudowy została wprowadzona jako instrument służący określeniu terenów potencjalnie dopuszczonych do realizacji zabudowy w gminach, w których część obszaru nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w których proces inwestycyjny może odbywać się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. W przypadku gminy Brzozie sytuacja taka nie występuje, ponieważ zasady zagospodarowania oraz warunki realizacji zabudowy wynikają bezpośrednio z ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy na terenie objętym w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego prowadziłoby do nieuzasadnionego nakładania się instrumentów planistycznych oraz mogłoby powodować wątpliwości interpretacyjne co do relacji pomiędzy ustaleniami planów miejscowych a ustaleniami planu ogólnego.

Brak wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy pozostaje zatem zgodny zarówno z funkcją tego instrumentu określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W związku z powyższym, w planie ogólnym gminy nie wyznacza się obszarów uzupełnienia zabudowy, a przyjęte rozwiązanie pozostaje zgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz odpowiada funkcji i celowi instytucji obszaru uzupełnienia zabudowy określonym w obowiązujących przepisach prawa.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Brzozie zostało określone zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z przepisami, zapotrzebowanie to wyrażane jest w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wylicza się zgodnie z wzorem §3 ust 2, rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 : P_{20}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy, w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Dla gminy Brzozie prognozowana liczba mieszkańców w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%, wynosi:

$$M_{20} = 3\,222 \text{ (stan na 2044)} = 3\,222 + 5\% = \underline{\underline{3\,383 \text{ osób}}}$$

$$PUM_0 = \underline{\underline{116\,879 \text{ m}^2}} \text{ (stan na 2024)}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca:

Do ustalenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań stosuje się jeden z wzorów zgodnie z §3 ust 3, rozporządzenia:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodną z najnowszymi danymi,

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

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

Dla gminy Brzozie najnowsze dostępne dane udostępnione przez statystykę publiczną (źródło: Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych) przedstawiają się następująco:

$$P_0 = 31,6 \text{ m}^2 \text{ (stan na 2024)}$$

$$P_{-10} = 25,5 \text{ m}^2 \text{ (stan na 2014)}$$

$$P_{-20} = 20,3 \text{ m}^2 \text{ (stan na 2004)}$$

Wobec powyższego prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przedstawia się następująco:

- dla wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = \underline{\underline{43,8 \text{ m}^2}}$$

- dla wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = \underline{\underline{42,9 \text{ m}^2}}$$

Zgodnie z § 3 ust. 8 rozporządzenia, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

Obliczona powierzchnia jest większa niż 40 m^2 , wobec czego przyjmuje się wartość

43,8 m² powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca.

ZATEM:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 : P_{20} = 3\,383 - 116\,879 \text{ m}^2 : 43,8 \text{ m}^2 = 3\,383 - 2\,668 = \underline{\underline{715 \text{ osób}}}$$

W gminie Brzozie istnieje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, która zaspokoi potrzeby 715 osób.

Zgodnie z § 3 ust. 9 rozporządzenia, w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

- 1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 3) 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

Wartość ta dla gminy Brzozie jest mniejsza niż 1000, natomiast obecna liczba mieszkańców wynosi 3694 osób (dane za rok 2024) zatem nie spełnia żadnego z warunków określonego w § 3 ust 9 rozporządzenia.

1.3. Chłonność terenów niezabudowanych

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, tj.:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

- w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

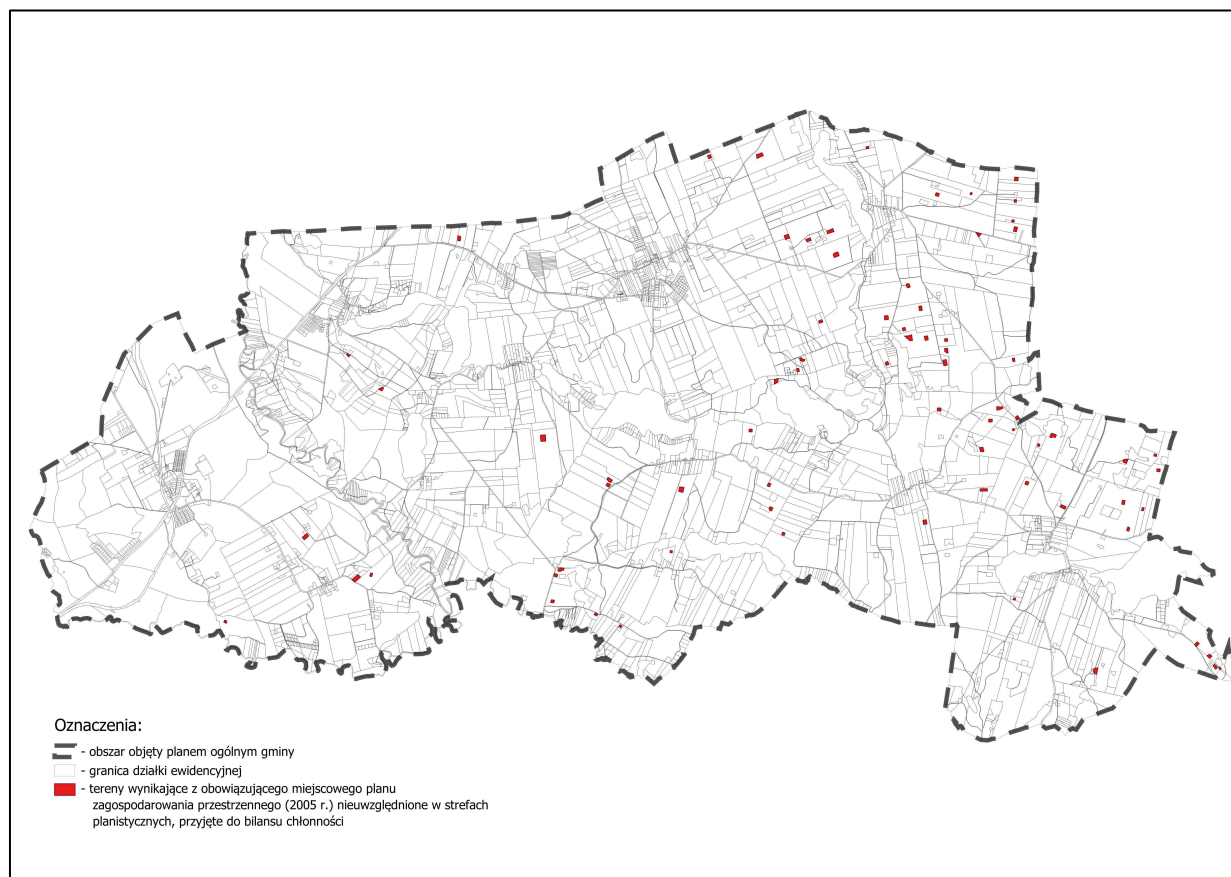
Dla gminy Brzozie na potrzeby wykonania bilansów chłonności wyznaczono łącznie 621 stref planistycznych z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej w tym:

- 12 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 173 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 436 strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową.

W bilansie chłonności uwzględniono również 73 tereny wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które nie zostały objęte strefami planistycznymi wyznaczonymi w planie ogólnym. Obejmują one w szczególności:

- 71 terenów związanych z rozproszoną zabudową zagrodową,
- 2 tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Poniższa rycina przedstawia rozkład przestrzenny terenów wynikających z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (2005 r.), które nie zostały objęte strefami planistycznymi.



Tereny te zostały uwzględnione na potrzeby analiz bilansowych oraz obliczeń chłonności, jednak z uwagi na brak wykształconej struktury osadniczej, ograniczony dostęp do infrastruktury technicznej, rozproszony charakter zagospodarowania lub brak rzeczywistych procesów inwestycyjnych nie zostały wyznaczone jako odrębne strefy planistyczne w planie ogólnym gminy Brzozie.

Na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określono, że na terenie gminy Brzozie występują tereny przeznaczone pod funkcję mieszkaniową o łącznej powierzchni około 453 ha. Tereny te obejmują obszary o wykształconej lub częściowo wykształconej strukturze osadniczej, umożliwiające dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej w oparciu o zasadę uzupełniania i kontynuacji istniejącego zagospodarowania.

Na obszarze wyznaczonych stref dokonano identyfikacji tzw. luk w zabudowie, rozumianych jako tereny niezabudowane, pozostające w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i możliwe do zagospodarowania w sposób kontynuujący istniejący układ przestrzenny. Wyznaczenie luk w zabudowie stanowiło podstawę do określenia chłonności terenów przeznaczonych pod funkcję

mieszkańców.

Chłonność terenu określa potencjalną liczbę lub skalę zabudowy, jaka może zostać zrealizowana w granicach danej strefy, przy uwzględnieniu obowiązujących i projektowanych parametrów zagospodarowania, w szczególności intensywności zabudowy oraz charakterystycznych cech istniejącej zabudowy. W celu realistycznego oszacowania tego potencjału zastosowano współczynnik urbanizacji, który odzwierciedla aktualny stopień przekształcenia przestrzeni oraz poziom zagospodarowania poszczególnych obszarów.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie stref planistycznych, wraz z terenami nieobjętymi strefami wynikającymi z mpzp, objętych bilansem, w których dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, wraz z ich powierzchnią oraz powierzchnią zidentyfikowanych luk w zabudowie.

Tabela nr 1

% udział zabudowy	Strefa	Powierzchnia (m ²)	Powierzchnia luk (m ²)	Różnica (m ²)
	1	3	4	5
1%	SW	65124	8739	56385
61%	SJ	2738519	1741816	996703
38%	SZ	1728123	280273	1447850
100%	RAZEM	4531766	2030828	2500938

Źródło: Opracowanie własne

1.4. Współczynnik urbanizacji

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, została określona zgodnie z § 3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Analiza chłonności odnosi się do stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Rozporządzeniem chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

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

Chłonność terenów obliczono na podstawie wzoru:

$$Ch = W_U * P_L$$

Ch – chłonność,

W_U – współczynnik sumy powierzchni budynków, terenów drogowych i infrastrukturalnych do powierzchni strefy,

P_L – powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie.

Współczynnik urbanizacji obliczono wg wzoru:

$$W_U = \frac{(P_{bm} * S_K)}{(P_s - P_L)}$$

gdzie:

P_{bm} - powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie,

S_K - średnia liczba kondygnacji,

P_s - powierzchnia strefy,

P_L - powierzchnia luk w zabudowie,

Wyjaśnienie wzoru:

A. Licznik wzoru: ($P_{bm} * S_K$)

• ($P_{bm} * S_K$) : powierzchnia budynków mieszkalnych przemnożona przez średnią liczbę kondygnacji.

Uwzględniając wysokość (liczbę kondygnacji), uwzględniamy „gęstość” powierzchni mieszkalnej.

B. Mianownik wzoru: ($P_s - P_L$)

• ($P_s - P_L$) : przedstawia „efektywną powierzchnię” strefy, czyli obszar obecnie zabudowany po odjęciu powierzchni niezabudowanych (takich jak parki, place czy puste działki). Pozwala na ustalenie faktycznej powierzchni zabudowanej.

Współczynnik urbanizacji (WU) stanowi narzędzie służące do określenia intensywności istniejącej zabudowy w granicach poszczególnych stref planistycznych oraz do oszacowania potencjału lokalizacji nowej zabudowy na terenach niezabudowanych, w tym w obrębie luk w zabudowie. Wskaźnik ten uwzględnia parametry istniejącego zagospodarowania, w szczególności charakter i intensywność zabudowy, co pozwala na określenie możliwości kontynuacji i uzupełniania struktury osadniczej w sposób odpowiadający rzeczywistym uwarunkowaniom przestrzennym gminy.

Przy sporządzaniu analiz dla gminy Brzozie uwzględniono specyfikę lokalnego systemu planistycznego, polegającą na pełnym pokryciu obszaru gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym planem miejscowym z 2005 r. obejmującym teren całej gminy oraz późniejszymi planami sporządzonymi dla wybranych obszarów.

W związku z powyższym luki w zabudowie wyznaczano nie tylko w oparciu o aktualnie istniejące zagospodarowanie, lecz również z uwzględnieniem terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową oraz wielorodzinną. Pozwoliło to na uwzględnienie rezerw terenowych wynikających z dotychczasowej polityki przestrzennej gminy oraz zachowanie ciągłości planowania przestrzennego.

Jednocześnie analiza wykazała, że część terenów przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym z 2005 r. pod rozproszoną zabudowę zagrodową nie została faktycznie zagospodarowana pomimo upływu ponad 20 lat od uchwalenia planu. Dotyczy to przede wszystkim terenów przewidzianych pod zabudowę zagrodową, które w obowiązującym planie miejscowym wyznaczono

w sposób rozproszony, często poza zwartymi strukturami osadniczymi. Jedynie w dwóch przypadkach problem ten dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W wielu przypadkach tereny te pozostają niezainwestowane, nie posiadają dostępu do infrastruktury technicznej, znajdują się poza zwartą strukturą osadniczą albo obejmują dawne siedliska, których zabudowa uległa degradacji lub całkowitemu zanikowi. Występują również sytuacje, w których oznaczenia wynikające z planu miejscowego nie odpowiadają rzeczywistemu położeniu istniejącej zabudowy, co wynika m.in. z generalizacji rysunku planu sporządzonego w skali 1:10000 oraz specyfiki rozproszonego układu osadniczego gminy.

Z tego względu przy wyznaczaniu stref planistycznych nie przyjęto zasady automatycznego przenoszenia wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym do ustaleń planu ogólnego. Tereny te zostały uwzględnione na etapie analiz chłonności oraz bilansowania potencjalnych możliwości rozwoju zabudowy, jednak w przypadku braku faktycznego zagospodarowania, braku kontynuacji funkcji osadniczej lub braku przesłanek przestrzennych do dalszego rozwoju zabudowy, nie zostały objęte odpowiednimi strefami planistycznymi.

Przyjęte rozwiązanie wynikało z konieczności dostosowania ustaleń planu ogólnego do rzeczywistej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz aktualnych uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i infrastrukturalnych. Plan ogólny, jako akt wyznaczający ramową politykę przestrzenną gminy, nie powinien utrzymywać historycznych, niezrealizowanych i często nieaktualnych ustaleń planistycznych wyłącznie z uwagi na ich formalne występowanie w obowiązującym planie miejscowym.

Tabela nr 2 - Tereny wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nieuwzględnione w strefach planistycznych, przyjęte do bilansu chłonności

Rodzaj zabudowy w mpzp	Ilość terenów	Suma powierzchni terenów (m ²)	Suma powierzchni luk w zabudowie
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2	4386	4386
Zabudowa zagrodowa	71	172197	172197

Źródło: Opracowanie własne

Poniższe tabele przedstawiają zapotrzebowanie na nową zabudowę z uwzględnieniem współczynnika urbanizacji (W_u) obliczonego dla poszczególnych stref mieszkaniowych z uwzględnieniem chłonności terenów w tym luk w zabudowie.

Tabela nr 3 – Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

% udział zabudowy	Strefa	Powierzchnia (m^2)	Powierzchnia luk (m^2)	Różnica (m^2)	Udział zabudowy mieszkaniowej w strefie	Powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie (m^2)	Powierzchnia wszystkich budynków w strefie (m^2)	Średnia liczba kondygnacji	Współczynnik urbanizacji	Chłonność w przeliczeniu na m^2	Chłonność w przeliczeniu na hektary	Chłonność w przeliczeniu na osoby
		P_s	P_L	$(P_s - P_L)$	(P_{bm}/P_B)	P_{bm}	P_B	S_K	$W_u = (P_{bm} * S_K) / (P_s - P_L)$	$Ch_{m2} = P_L * W_u$	$Ch_{ha} = P_L * W_u$	$Ch_{os} = Ch_{m2} / 40m^2$
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1%	SW	65124	8739	56385	0,65	6472	10000	2,5	0,29	2508	0,25	63
61%	SJ	2738519	1741816	996703	0,68	50261	74431	1,5	0,08	131753	13,18	3294
38%	SZ	1728123	280273	1447850	0,28	66951	238078	1,5	0,07	19440	1,94	486
100%	SUMA	4531766	2030828	2500938	-	-	-	-	-	153701	15,37	3843
	ŚREDNIA	-	-	-	-	-	-	-	0,15	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne

Tabela nr 4 – Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w przeliczeniu na osoby w przedziale 70%, 100% i 130%

	Zapotrzebowanie 70% (ZAP*0,7)	Zapotrzebowanie 100% (ZAP*1,0)	Zapotrzebowanie 130% (ZAP*1,3)
Liczba mieszkańców*	501	715	930

Źródło: Opracowanie własne

* Do określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto metodologię zgodną z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zapotrzebowanie wyrażono w liczbie mieszkańców, zgodnie z wymogami ww. aktu prawnego. Dla gminy Brzozie oszacowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 715 osób. Szczegółowe wyliczenia oraz przyjęte założenia metodologiczne przedstawiono w rozdziale 1.2 niniejszego opracowania.

Tabela nr 5 – Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w przeliczeniu na powierzchnie terenów w przedziale 70%, 100% i 130%

	Liczba mieszkańców $L_m = ZAP - Ch_{os}^*$	Powierzchnia mieszkań w m^2 $P_m = L_m * 40m^2^*$	Powierzchnia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w m^2 $P_n = P_m / W_u^*$	Powierzchnia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w ha
	L_m	P_m	P_n	P_n
Zapotrzebowanie 70%	-3342	-133680	-891200	-89
Zapotrzebowanie 100%	-3128	-125120	-834133	-83
Zapotrzebowanie 130%	-2913	-116520	-776800	-78

Źródło: Opracowanie własne

* Ch_{os} - do określenia liczby mieszkańców przyjęto łączną chłonność terenów mieszkaniowych wyrażoną w liczbie osób, stanowiącą sumę chłonności wszystkich wyznaczonych stref mieszkaniowych. Wartość ta wynosi 3843 osób, zgodnie z danymi przedstawionymi w tabeli nr 2 niniejszego opracowania.

* Przyjęty wskaźnik 40 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania na osobę odpowiada średnim wartościom publikowanym przez Główny Urząd Statystyczny dla województwa kujawsko-pomorskiego.

* W_u - do określenia powierzchni nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wyrażonej w m^2 , przyjęto średni współczynnik urbanizacji.

W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, wynosi 3843 osoby, co stanowi wartość wyższą niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, określonego na poziomie 930 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach nie może być mniejsza niż 70% ani większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W związku z przekroczeniem maksymalnego progu 130% zapotrzebowania, nie jest możliwe wyznaczenie dodatkowych terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w ramach nowych stref planistycznych.

1.5. Podsumowanie

Na potrzeby sporządzenia projektu planu ogólnego gminy Brzozie przeprowadzono analizę chłonności terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową, obejmującą ocenę możliwości dalszego rozwoju zabudowy w granicach wyznaczonych stref planistycznych oraz analizę współczynnika urbanizacji dla poszczególnych typów zabudowy. Analiza została wykonana zgodnie z metodologią określoną w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Bilans obejmował strefy planistyczne związane z funkcją mieszkaniową, tj. strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ). W analizie uwzględniono zarówno istniejące luki w zabudowie, jak również tereny niezabudowane wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Łączna chłonność terenów mieszkaniowych na obszarze gminy Brzozie została oszacowana na poziomie 3843 osób, co odpowiada około 15,37 ha terenów możliwych do zagospodarowania pod funkcję mieszkaniową. Największy udział w strukturze chłonności posiada strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ), dla której oszacowano możliwość lokalizacji zabudowy dla około 3294 osób. Dla strefy zabudowy zagrodowej (SZ) chłonność wynosi około 486 osób, natomiast dla strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (SW) około 63 osoby.

Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową określono w trzech wariantach:

- 70% – 501 osób,
- 100% – 715 osób,
- 130% – 930 osób.

Przeprowadzona analiza wykazała, że chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielokrotnie przewyższa prognozowane potrzeby rozwojowe gminy, również w wariantcie maksymalnym. Oznacza to, że istniejące rezerwy terenowe są wystarczające dla zabezpieczenia długoterminowych potrzeb mieszkaniowych bez konieczności wyznaczania

nowych terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej.

Współczynnik urbanizacji przyjęty do dalszych obliczeń wynosi 0,15 i stanowi średnią arytmetyczną współczynników urbanizacji.

Wysoka chłonność terenów mieszkaniowych wynika z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których wyznaczono znaczną liczbę terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową. Dotyczy to zwłaszcza terenów o rozproszonej strukturze osadniczej, charakterystycznej dla gminy Brzozie.

Jednocześnie szczegółowa analiza przestrzenna wykazała, że część terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę – przede wszystkim pod rozproszoną zabudowę zagrodową – nie została zagospodarowana pomimo wieloletniego obowiązywania planów. W wielu przypadkach są to tereny niezainwestowane, pozbawione infrastruktury technicznej, położone poza zwartą strukturą osadniczą lub obejmujące dawne siedliska, które utraciły swoją funkcję. Występują również sytuacje, w których rzeczywiste rozmieszczenie zabudowy odbiega od oznaczeń wynikających z historycznych opracowań planistycznych sporządzonych w skali 1:10000.

Z tego względu przy sporządzaniu planu ogólnego nie przyjęto zasady automatycznego przenoszenia wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę z obowiązujących planów miejscowych do odpowiednich stref planistycznych. Tereny te zostały uwzględnione w analizach chłonności jako potencjalne rezerwy wynikające z obowiązujących ustaleń planistycznych, jednak część z nich – ze względu na brak faktycznych przesłanek przestrzennych do kontynuacji funkcji osadniczej – nie została objęta strefami planistycznymi związanymi z rozwojem zabudowy.

Przyjęte rozwiązanie wynika z konieczności dostosowania ustaleń planu ogólnego do aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego, istniejącej struktury osadniczej oraz współczesnych zasad kształtowania ładu przestrzennego. Rozwój funkcji mieszkaniowej przewiduje się przede wszystkim poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz wykorzystanie terenów już powiązanych funkcjonalnie i infrastrukturalnie z istniejącymi jednostkami osadniczymi.

Takie podejście pozostaje zgodne z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz ograniczania nadmiernego rozpraszania zabudowy. Pozwala ono na efektywniejsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ograniczenie kosztów obsługi nowych terenów inwestycyjnych oraz ochronę gruntów rolnych, leśnych i terenów cennych przyrodniczo przed nieuzasadnioną urbanizacją.

W rezultacie uznano, że wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne zapewniają wystarczający potencjał rozwojowy gminy Brzozie w zakresie funkcji mieszkaniowej, a skala istniejących rezerw terenowych nie uzasadnia wyznaczania dodatkowych terenów mieszkaniowych poza przyjętą strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

2.1. Obszar uzupełnienia zabudowy

Obszar gminy Brzozie w całości objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym na terenie gminy nie występują obszary, dla których możliwe byłoby prowadzenie postępowań w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Tym samym brak jest podstaw funkcjonalnych oraz prawnych do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

W związku z powyższym, w planie ogólnym gminy nie wyznacza się obszarów uzupełnienia zabudowy, a przyjęte rozwiązanie pozostaje zgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz odpowiada funkcji i celowi instytucji obszaru uzupełnienia zabudowy określonym w obowiązujących przepisach prawa.

2.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez obszar zabudowy śródmiejskiej rozumie się położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do wyznaczenia takiego obszaru jest zarówno lokalizacja w granicach administracyjnych miasta, jak i obecność intensywnej, zwartej struktury zabudowy o funkcjach mieszkalno-usługowych.

Gmina Brzozie nie posiada statusu miasta, jest jednostką o charakterze wiejskim. W związku z tym nie spełnia podstawowego kryterium ustawowego umożliwiającego wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej, jakim jest położenie na terenie miasta. Ponadto, na terenie gminy brak jest zwartego układu urbanistycznego o wysokiej intensywności zabudowy, który mógłby spełniać definicję zabudowy śródmiejskiej.

W związku z powyższym, w planie ogólnym gminy nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej.

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

3.1. Gminne standardy urbanistyczne gminy Brzozie

Gminne standardy urbanistyczne stanowią zbiór zasad i wytycznych służących kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Brzozie. Obejmują one katalog stref planistycznych wraz z określeniem podstawowych parametrów i wskaźników zagospodarowania, dostosowanych do charakteru poszczególnych obszarów oraz przyjętych kierunków polityki przestrzennej gminy.

W ramach poszczególnych stref planistycznych określono wskaźniki urbanistyczne obejmujące maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Zakres obligatoryjnych oraz dopuszczalnych ustaleń dla poszczególnych stref wynika z przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie stref oraz obligatoryjne i dopuszczalne dla stref współczynniki zabudowy:

Tabela nr 6

Lp.	Nazwa strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	•	•	•	• (30%)
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	•	•	•	• (30%)
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	•	•	•	• (30%)
4	strefa usługowa	•	•	•	• (30%)
5	strefa handlu wielkopowierzchniowego	•	•	•	• (30%)
6	strefa gospodarcza	•	•	•	• (20%)
7	strefa produkcji rolniczej	•	•	•	• (30%)
8	strefa infrastrukturalna	○	○	○	• (20%)
9	strefa zieleni i rekreacji	○	○	○	• (50%)
10	strefa cmentarzy	○	○	○	• (30%)
11	strefa górnictwa	○	○	○	○
12	strefa otwarta	○	○	○	○
13	strefa komunikacyjna	○	○	○	○

Źródło: Opracowanie własne

Oznaczenia:

- – obligatoryjnie ustala się dla strefy,
- (%) – obligatoryjnie ustala się dla strefy nie mniej niż,
- – dopuszcza się ustalenie dla strefy.

Przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Brzozie przyjęto założenie dążenia do możliwie jednolitych kierunkowych parametrów zagospodarowania w obrębie poszczególnych stref planistycznych, co ma na celu zapewnienie spójności polityki przestrzennej gminy oraz czytelności ustaleń planu w skali całego jej obszaru. Jednocześnie plan ogólny gminy Brzozie uwzględnia zróżnicowanie uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i środowiskowych, które w określonych lokalizacjach uzasadniają zastosowanie odmiennych wskaźników i parametrów zagospodarowania.

W procesie formułowania ustaleń planu ogólnego gminy uwzględniono wskaźniki zagospodarowania oraz parametry zabudowy wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskaźniki te zostały przeniesione do planu ogólnego gminy w zakresie, w jakim było to możliwe na poziomie dokumentu o charakterze strategicznym, bądź odpowiednio zmodyfikowane na potrzeby planu ogólnego gminy. Modyfikacja ta nie powoduje sprzeczności z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a jedynie dostosowuje wskaźniki do skali i funkcji planu ogólnego gminy.

Przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Brzozie przyjęto zasadę możliwie spójnego

określania kierunkowych parametrów zagospodarowania w obrębie poszczególnych stref planistycznych, z uwzględnieniem specyfiki gminy jako jednostki o dominującej funkcji rolniczej, rozproszonej strukturze osadniczej oraz wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Celem przyjętych rozwiązań było zapewnienie czytelności ustaleń planu oraz zachowanie spójności polityki przestrzennej w skali całego obszaru gminy.

W procesie formułowania ustaleń planu ogólnego uwzględniono parametry i wskaźniki zagospodarowania wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących teren gminy. Wskaźniki te zostały przeanalizowane pod kątem ich aktualności, zgodności z istniejącym stanem zagospodarowania oraz przydatności w nowym systemie planowania przestrzennego. W zakresie, w jakim było to uzasadnione, zostały one wykorzystane przy określaniu kierunkowych parametrów zagospodarowania dla poszczególnych stref planistycznych.

Jednocześnie plan ogólny nie stanowi prostego odwzorowania ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Wynika to zarówno ze zmiany charakteru dokumentów planistycznych po reformie systemu planowania przestrzennego, jak i z konieczności dostosowania ustaleń do aktualnych uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i funkcjonalnych. Plan miejscowy z 2005 r., obejmujący teren całej gminy, sporządzony został w odmiennych realiach prawnych i przestrzennych oraz na mapach topograficznych w skali 1:10000, co wiąże się z dużym stopniem generalizacji ustaleń graficznych. W wielu przypadkach rzeczywiste położenie istniejącej zabudowy odbiega od historycznych oznaczeń planistycznych, szczególnie w odniesieniu do rozproszonej zabudowy zagrodowej.

W toku analiz stwierdzono również, że część terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę, przede wszystkim zagrodową, nie została zagospodarowana pomimo wieloletniego obowiązywania planów. Są to często obszary niezainwestowane, pozbawione infrastruktury technicznej lub obejmujące dawne siedliska, które utraciły swoją funkcję. W związku z powyższym przyjęto zasadę, zgodnie z którą ustalenia planów miejscowych były punktem wyjścia dla wyznaczania stref planistycznych, jednak każdorazowo podlegały weryfikacji w odniesieniu do aktualnego sposobu użytkowania terenów, istniejącej struktury osadniczej oraz realnych uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

Przy określaniu parametrów zagospodarowania uwzględniono również konieczność ochrony walorów krajobrazowych i środowiskowych gminy Brzozie, wynikających m.in. z obecności licznych jezior, terenów rolnych, lasów, obszarów Natura 2000, Brodnickiego Parku Krajobrazowego oraz Górznieńsko-Lidzbarskiego Parku Krajobrazowego. Zróżnicowanie wskaźników pomiędzy poszczególnymi strefami planistycznymi wynika z potrzeby zachowania równowagi pomiędzy rozwojem funkcji osadniczych a ochroną terenów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych.

W strefach związanych z funkcją mieszkaniową i usługową przyjęto parametry odpowiadające istniejącej skali i intensywności zabudowy, charakterystycznej dla gminy wiejskiej o niskiej intensywności urbanizacji. Wskaźniki te umożliwiają kontynuację i uzupełnianie istniejącej zabudowy przy jednoczesnym ograniczaniu nadmiernego rozpraszania nowych inwestycji. Natomiast w strefach

związanych z funkcjami rolnymi, przyrodniczymi i otwartymi przyjęto rozwiązania ograniczające możliwość intensyfikacji zabudowy, co ma na celu ochronę podstawowych funkcji tych terenów oraz zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego gminy.

Przyjęte w planie ogólnym wskaźniki mają charakter kierunkowy i strategiczny. Nie stanowią szczegółowych parametrów realizacyjnych właściwych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, lecz wyznaczają ramy prowadzenia polityki przestrzennej gminy. Na etapie sporządzania przyszłych planów miejscowych dopuszcza się ich dalsze uszczegółowienie lub dostosowanie do lokalnych uwarunkowań, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego.

Takie podejście zapewnia elastyczność systemu planowania przestrzennego przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego, racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz spójności polityki przestrzennej gminy.

Gminne standardy urbanistyczne mogą obejmować również standardy dostępności infrastruktury społecznej, określające minimalne wymagania dotyczące dostępu do usług publicznych, takich jak placówki oświatowe, obiekty ochrony zdrowia, tereny rekreacyjne, obiekty sportowe czy przestrzenie publiczne.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami standardy te mają charakter fakultatywny. Mając na uwadze skalę gminy Brzozie, jej rozproszoną strukturę osadniczą oraz istniejący sposób funkcjonowania infrastruktury społecznej, w planie ogólnym nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Dostępność usług publicznych zapewniają jest poprzez istniejący układ osadniczy, rozmieszczenie infrastruktury społecznej oraz powiązania komunikacyjne pomiędzy poszczególnymi miejscowościami gminy.

3.1. Strefy planistyczne

Wyznaczenie stref planistycznych na terenie gminy Brzozie przeprowadzono w oparciu o szczegółową analizę uwarunkowań przestrzennych, obejmującą ewidencję gruntów i budynków, istniejący stan zagospodarowania terenów, strukturę osadniczą, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uwarunkowania środowiskowe i infrastrukturalne. Istotnym elementem analiz było również uwzględnienie rzeczywistego sposobu użytkowania terenów oraz weryfikacja aktualności ustaleń planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy.

Gmina Brzozie charakteryzuje się rozproszoną strukturą osadniczą oraz znacznym udziałem gruntów rolnych, w tym gruntów wysokich klas bonitacyjnych, co w istotny sposób wpływa na kierunki możliwych przekształceń przestrzennych oraz ogranicza zakres dopuszczalnej urbanizacji. Dodatkowo na sposób wyznaczania stref planistycznych wpływały liczne uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe, związane m.in. z występowaniem jezior, terenów leśnych, obszarów chronionych przyrodniczo.

Dla gminy Brzozie wyznaczono łącznie 909 stref planistycznych, w tym:

- 12 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 173 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

- 436 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową,
- 46 stref usługowych,
- 3 strefy gospodarcze,
- 104 strefy produkcji rolniczej,
- 26 stref infrastrukturalnych,
- 54 strefy zieleni i rekreacji,
- 4 strefy cmentarzy,
- 7 stref górnictwa,
- 34 strefy otwarte,
- 10 stref komunikacyjnych.

Przyjęte ustalenia dotyczące stref planistycznych zachowują spójność z uwarunkowaniami terenowymi, zasadami ładu przestrzennego oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a ich zakres został określony w sposób odpowiadający zarówno obecnym potrzebom, jak i perspektywnym kierunkom rozwoju gminy.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną (SW - 12 stref)

W gminie Brzozie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejący stan zagospodarowania terenów. Przy ich wyznaczaniu uwzględniono tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a także obszary, na których faktycznie występują budynki zawierające więcej niż trzy lokale mieszkalne, co potwierdzono na podstawie danych ewidencyjnych oraz analizy struktury zabudowy. Ich rozmieszczenie w przestrzeni gminy jest rozproszone, jednak najwięcej z nich występuje w obszarze miejscowości Jajkowo oraz Brzozie.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ - 173 strefy)

Na terenie gminy Brzozie wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Wyznaczenie tych stref oparto na analizie istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającej ewidencję gruntów i budynków, rzeczywisty sposób użytkowania terenów oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Strefy te obejmują zarówno tereny już zabudowane, jak i obszary przewidziane pod zabudowę mieszkaniową w dokumentach planistycznych.

Rozmieszczenie stref SJ na obszarze gminy ma charakter rozproszony, jednak można zaobserwować wyraźne skupiska w obrębie centralnych części miejscowości Brzozie, Jajkowo, Wielki Głębozeczek oraz Sugajno. Największa koncentracja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występuje w miejscowości Brzozie, będącej siedzibą władz samorządowych oraz głównym ośrodkiem administracyjnym i usługowym gminy. To tutaj koncentrują się również podstawowe funkcje publiczne, społeczne i usługowe, odgrywające istotną rolę w codziennym funkcjonowaniu mieszkańców.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. wyznaczono również tereny przeznaczone pod zabudowę letniskową. Z uwagi na obowiązujący katalog stref planistycznych określony w przepisach dotyczących planu ogólnego, funkcja rekreacji indywidualnej nie może stanowić samodzielnej strefy planistycznej. W związku z powyższym możliwość realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej została uwzględniona w ramach profilu dodatkowego strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), co pozwala zachować ciągłość dotychczasowych funkcji terenów przy jednoczesnym dostosowaniu ustaleń do aktualnego systemu planowania przestrzennego.

Wyznaczając strefy SJ uwzględniono również istniejące powiązania komunikacyjne, dostępność infrastruktury technicznej oraz zasadę kontynuacji istniejącej struktury osadniczej. Przyjęto założenie koncentracji nowej zabudowy przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zagospodarowanych oraz w obrębie istniejących układów osadniczych.

Jednocześnie analiza obowiązujących planów miejscowych wykazała, że część terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie została zagospodarowana pomimo wieloletniego obowiązywania planów. Dotyczy to przede wszystkim terenów o charakterze rozproszonym, położonych poza zwartą strukturą osadniczą, często pozbawionych infrastruktury technicznej lub obejmujących dawne siedliska, które utraciły swoją funkcję. W związku z powyższym nie wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych zostały objęte strefami SJ w planie ogólnym.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych przyjęto zasadę, zgodnie z którą ustalenia obowiązujących planów miejscowych stanowiły punkt wyjścia do analiz, jednak każdorazowo podlegały weryfikacji pod kątem aktualnego stanu zagospodarowania, rzeczywistego sposobu użytkowania terenów oraz istniejących uwarunkowań przestrzennych i infrastrukturalnych. Pozwoliło to na ograniczenie utrwalania rozproszonej zabudowy w terenach niezainwestowanych oraz na bardziej racjonalne kształtowanie struktury przestrzennej gminy.

Przyjęte rozwiązania sprzyjają stopniowemu porządkowaniu układu osadniczego gminy, efektywniejszemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz ograniczaniu dalszego rozpraszania zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi i krajobrazowymi.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ - 436 stref)

Na obszarze gminy Brzozie wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), obejmujące tereny położone głównie w przestrzeni rolniczej, na których występuje rozproszona zabudowa siedliskowa charakterystyczna dla wiejskiego krajobrazu gminy. Strefy te obejmują tereny przeznaczone pod tego rodzaju funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Rozproszony charakter zabudowy zagrodowej wynika z historycznie ukształtowanej struktury agrarnej oraz sposobu użytkowania terenów rolnych. Zabudowa siedliskowa zlokalizowana jest w wielu przypadkach poza zwartymi układami osadniczymi, w bezpośrednim powiązaniu z gruntami użytkowymi rolniczo oraz istniejącymi gospodarstwami rolnymi.

Strefy SZ obejmują tereny o dominującej funkcji rolniczej, których podstawowym celem jest zachowanie ciągłości użytkowania rolniczego oraz utrzymanie charakterystycznej dla gminy struktury przestrzennej związanej z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych. W ich granicach dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych wchodzących w skład siedlisk, budynków gospodarczych, inwentarskich, magazynowych oraz infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi produkcji rolnej.

Wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oparto na analizie ewidencji gruntów i budynków, istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W toku analiz uwzględniono również rzeczywiste rozmieszczenie zabudowy siedliskowej oraz faktyczne funkcjonowanie gospodarstw rolnych.

Jednocześnie analiza obowiązujących planów miejscowych wykazała, że część terenów przeznaczonych pod rozproszoną zabudowę zagrodową nie została zagospodarowana pomimo wieloletniego obowiązywania planów. W wielu przypadkach są to tereny niezainwestowane, pozbawione infrastruktury technicznej lub obejmujące dawne siedliska, których zabudowa uległa degradacji albo całkowitemu zanikowi. Występują również przypadki, w których oznaczenia wynikające z planów miejscowych nie odpowiadają w pełni rzeczywistemu położeniu istniejącej zabudowy, co wynika m.in. z generalizacji historycznych opracowań planistycznych sporządzonych w skali 1:10000.

W związku z powyższym przy wyznaczaniu stref SZ nie przyjęto zasady automatycznego przenoszenia wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową z obowiązujących planów miejscowych do ustaleń planu ogólnego. Ustalenia planów miejscowych stanowiły punkt wyjścia dla analiz, jednak każdorazowo były weryfikowane pod kątem aktualnego sposobu użytkowania terenów, istniejącej struktury osadniczej, dostępności infrastruktury technicznej oraz realnych przesłanek dla kontynuacji funkcji siedliskowej.

Na etapie sporządzania projektu planu ogólnego nie przewidziano wyznaczania nowych terenów rozwoju zabudowy zagrodowej poza obszarami wynikającymi z istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Przyjęte rozwiązanie wynika z potrzeby ochrony gruntów rolnych, ograniczania dalszego rozpraszania zabudowy oraz zachowania ładu przestrzennego przy jednoczesnym umożliwieniu dalszego funkcjonowania i rozwoju istniejących gospodarstw rolnych.

Strefa usługowa (SU - 46 stref)

Na terenie gminy Brzozie wyznaczono strefy usługowe, których lokalizacja i charakter odpowiadają istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej głównych miejscowości gminy,

w szczególności Brzozia, Jajkowa, Wielkiego Głębocka oraz Wielkiego Leźna. Strefy te obejmują tereny przeznaczone pod lokalizację usług publicznych i komercyjnych, w tym usług administracyjnych, edukacyjnych, zdrowotnych, handlowych, gastronomicznych, rekreacyjnych oraz innych funkcji służących obsłudze mieszkańców i ruchu turystycznego.

Strefy usługowe odgrywają istotną rolę w zapewnieniu funkcjonalnej i społecznej równowagi przestrzennej gminy. Wyznaczone zostały głównie w granicach miejscowości pełniących funkcje lokalnych ośrodków usługowych oraz wzdłuż drogi krajowej nr 15, co umożliwia koncentrację działalności usługowej w miejscach o korzystnej dostępności komunikacyjnej i dużej dostępności transportowej. Szczególne znaczenie w tym zakresie posiadają miejscowości Jajkowo oraz Wielki Głębocek, przez które przebiega droga krajowa, generująca zwiększony ruch lokalny i tranzytowy oraz sprzyjająca rozwojowi funkcji handlowych, gastronomicznych i usługowych.

W skład stref usługowych wchodzi przede wszystkim istniejące obiekty usługowe oraz tereny przeznaczone pod funkcje usługowe zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy ich wyznaczaniu uwzględniono również rzeczywisty sposób użytkowania terenów, istniejące zagospodarowanie oraz dostępność infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Istotnym elementem stref usługowych są również tereny związane z funkcjami społecznymi, kulturalnymi i rekreacyjnymi, obejmujące m.in. obiekty administracji publicznej, placówki oświatowe, bibliotekę, obiekty sportowe i rekreacyjne, świetlice wiejskie oraz obiekty służące działalności społecznej i integracji mieszkańców. W miejscowości Brzozie koncentrują się ponadto obiekty pełniące funkcje ponadlokalne, w tym Klub Senior+, strzelnica multimedialna oraz studio nagrań połączone z salą widowiskową.

Wyznaczenie stref usługowych ma na celu umożliwienie dalszego rozwoju działalności usługowej oraz wspieranie lokalnej przedsiębiorczości przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego i dostosowaniu skali zagospodarowania do wiejskiego charakteru gminy. Strefy usługowe stanowią istotny element wzmacniający funkcje centralne miejscowości Brzozie oraz pozostałych lokalnych ośrodków usługowych, zapewniając mieszkańcom dostęp do podstawowych usług publicznych i komercyjnych oraz wykorzystując potencjał wynikający z przebiegu drogi krajowej nr 15.

Strefa gospodarcza (SP - 3 strefy)

Na terenie gminy Brzozie wyznaczono strefy gospodarcze przeznaczone pod działalność produkcyjną, magazynową, usługową oraz działalność związaną z obsługą lokalnej przedsiębiorczości. Strefy te obejmują wyłącznie tereny wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszary, na których obecnie funkcjonuje istniejąca zabudowa i działalność gospodarcza.

Celem wyznaczenia stref gospodarczych jest zachowanie możliwości dalszego funkcjonowania oraz rozwoju istniejących podmiotów gospodarczych, przy jednoczesnym uporządkowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Wyznaczone strefy obejmują przede

wszystkim terenom już zagospodarowanym lub częściowo zagospodarowanym, posiadającym dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Lokalizacja stref gospodarczych związana jest głównie z przebiegiem drogi krajowej nr 15 oraz istniejącymi terenami działalności gospodarczej, w miejscowości Jajkowo i Brzozie co zapewnia korzystną dostępność transportową oraz możliwość obsługi działalności usługowej i produkcyjnej.

Przy sporządzaniu planu ogólnego nie wyznaczano nowych, rozległych terenów rozwoju funkcji gospodarczych poza obszarami wynikającymi z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wynika to z rolniczego charakteru gminy Brzozie, znacznego udziału gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych oraz konieczności ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy.

Wyznaczone strefy gospodarcze mają charakter uzupełniający względem dominujących funkcji rolniczych i mieszkaniowych gminy. Ich zakres dostosowano do istniejącej struktury zagospodarowania oraz rzeczywistych potrzeb rozwojowych lokalnej przedsiębiorczości, bez tworzenia nadmiernych rezerw terenowych pod działalność produkcyjną i gospodarczą.

Strefa produkcji rolniczej (SR - 104 strefy)

Na terenie gminy wyznaczono strefy produkcji rolniczej, których zakres został wyznaczony w oparciu o aktualny stan zagospodarowania, charakter i intensywność prowadzonej działalności rolniczej oraz złożone wnioski właścicieli i użytkowników gruntów na etapie sporządzania planu ogólnego. Strefa ta przeznaczona jest głównie do prowadzenia działalności związanej z produkcją roślinną i zwierzęcą. Wyznaczenie stref produkcji rolniczej ma na celu zachowanie i wspieranie funkcji rolniczej, jako istotnego elementu gospodarki lokalnej oraz zapewnienie ochrony zasobów gruntów rolnych. W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem działalności rolniczej, takich jak: budynki inwentarskie, magazyny paszowe, magazyny płodów rolnych, place i wiaty gospodarcze oraz instalacje do przechowywania i przetwarzania biomasy. Zabudowa ta powinna przede wszystkim pozostawać w związku funkcjonalnym z gospodarstwem rolnym i stanowić uzupełnienie podstawowej funkcji terenu. Strefy te wyznaczono głównie w sąsiedztwie istniejących gospodarstw rolnych w celu rozwoju istniejących gospodarstw rolnych, zapewniając im przestrzeń do funkcjonowania i modernizacji bez ryzyka kolizji z zabudową mieszkaniową.

Strefa infrastrukturalna (SI - 26 stref)

Na terenie gminy wyznaczono strefy infrastruktury technicznej, które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu lokalizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania gminy. Strefy te obejmują w szczególności infrastrukturę energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, telekomunikacyjną, odpadową oraz obiekty obsługi transportu. Wyznaczenie strefy infrastrukturalnej ma na celu zapewnienie prawidłowego działania systemów komunalnych oraz bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców. Strefa ta stanowi istotny element stabilnego funkcjonowania gminy, umożliwiając jej rozwój i modernizację pod względem sieci

infrastruktury technicznej. W granicach stref infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizację dróg niepublicznych (wewnętrznych), służących obsłudze komunikacyjnej istniejącej zabudowy, w tym dojazdom do obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, a także zapewnieniu dostępu do terenów przyległych.

Strefa zieleni i rekreacji (SN - 54 strefy)

Na terenie gminy wyznaczono strefy zieleni i rekreacji obejmujące tereny przeznaczone na cele wypoczynkowe, sportowe oraz rekreacyjne, a także tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej pełniące funkcję społeczne, przyrodnicze i krajobrazowe. Strefy te służą poprawie jakości i komfortu życia mieszkańców poprzez zapewnienie dostępu do przestrzeni aktywnego i biernego wypoczynku, a także ochronie wartości środowiskowych i kształtowaniu zrównoważonej struktury przestrzeni publicznej. Strefami zieleni i rekreacji objęto głównie parki, skwery, ogrody działkowe, obszary sportu i rekreacji, tereny wód, a także zabytkowe założenia parkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Uzupełnieniem tych podstawowych funkcji są tereny turystyki, kultury, gastronomii, handlu, nauki oraz tereny lasów lub zieleni naturalnej.

Strefa zieleni i rekreacji pełni istotną funkcję ekologiczną, stanowiąc obszar poprawiających warunki klimatyczne, zwiększający retencję wód opadowych oraz wspierający bioróżnorodność. Jej wyznaczenie pozwala na zachowanie i wzmacnianie systemu przyrodniczego gminy oraz wspieranie równowagi pomiędzy obszarami zabudowanymi a otoczeniem naturalnym zapewniając dostęp mieszkańców do terenów otwartych.

Strefa cmentarzy (SC - 4 strefy)

Strefa cmentarzy ze względu na swoją funkcję i znaczenie społeczne ma charakter szczególny. W strefie cmentarzy znajdują się głównie tereny przeznaczone do pochówki i pamięci zbiorowej, a także obszary objęte regulacjami wynikającymi z ewidencji zabytków. W strefie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą cmentarzy, takich jak kościoły, kaplice, domy przedpogrzebowe, kolumbaria oraz zieleni urządzoną. Wyznaczenie tej strefy ma na celu zapewnienie właściwych warunków dla funkcjonowania miejsc pochówku, ochronę ich sakralnego i kulturowego charakteru, a także zachowanie przestrzeni spełniających ważne funkcje społeczne i symboliczne. Strefa cmentarzy podlega szczególnym zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony dziedzictwa kulturalnego. Strefy te pełnią wartość historyczną i kulturową starszych nekropolii, które mogą stanowić istotny element dziedzictwa gminy.

W przypadkach, gdzie na terenie strefy zlokalizowane są również obiekty kultu religijnego, (kościół), określono parametry urbanistyczne dostosowane do istniejącego stanu zagospodarowania.

W sąsiedztwie istniejących cmentarzy występują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych, obiektów związanych z produkcją i obrotem żywnością, zakładów żywienia zbiorowego, a także ujęć wody przeznaczonej do spożycia i celów gospodarczych. Szczegółowe wymagania w tym zakresie, w tym odległości od cmentarzy, określają przepisy odrębne i będą uwzględniane na dalszych etapach planowania przestrzennego.

Strefa górnictwa (SG – 7 stref)

Strefa górnictwa obejmuje tereny związane z prowadzeniem działalności wydobywczej, w tym obszary i tereny ustanowione zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, a także tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin, składowanie i magazynowanie urobku, prowadzenie robót górniczych, rekultywację terenów zdegradowanych oraz inne działania techniczne i organizacyjne towarzyszące procesom górnictwem.

Wyznaczenie strefy górnictwa ma na celu umożliwienie racjonalnego i zrównoważonego gospodarowania zasobami naturalnymi, zapewnienie ochrony udokumentowanych złóż kopalin, a także stworzenie warunków do prowadzenia działalności górniczej w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz minimalizacji negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie i ich użytkowanie.

Strefy górnictwa zostały wyznaczone na podstawie informacji udostępnionych przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy oraz danych dotyczących udokumentowanych złóż kopalin. Na obszarze gminy Brzozie strefy te zlokalizowane są w obrębach Mały Głębocek, Świecie, Trepki oraz Wielkie Leżno.

W części stref zlokalizowane są obszary i tereny górnicze ustanowione zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, obejmujące tereny eksploatacji udokumentowanych złóż kopalin oraz obszary związane z prowadzeniem działalności wydobywczej „Świecie I n/Drwęca - Pole A”, „Świecie I n/Drwęca - Pole C”, „Świecie II n/Drwęca” oraz „Ruda 5”.

Strefa górnictwa charakteryzuje się szczególnymi uwarunkowaniami technicznymi, środowiskowymi oraz prawnymi wynikającymi z prowadzenia działalności wydobywczej oraz z obowiązujących przepisów prawa geologicznego i górniczego, a także przepisów odrębnych. Zagospodarowanie terenów w granicach tej strefy podlega ograniczeniom i zasadom mającym na celu zapewnienie bezpieczeństwa prowadzenia robót górniczych, ochrony środowiska, w tym wód, gleb i krajobrazu, a także ochrony zdrowia i życia ludzi oraz mienia.

Koncesja na wydobycie kopalin uwzględnia obowiązek rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji, w zakresie i formie określonej w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja ta umożliwia przywrócenie wartości użytkowych terenów oraz ich przekształcenie na inne cele, w szczególności rekreacyjne, rolnicze lub przemysłowe, zgodnie z kierunkami zagospodarowania określonymi w planie ogólnym oraz przepisami odrębnymi.

Strefa otwarta (SO - 34 strefy)

Strefami otwartymi objęto tereny o charakterze nieprodukcyjnym, ekstensywnym lub przyrodniczym, które z uwagi na swoje walory środowiskowe, krajobrazowe lub funkcjonalne powinny pozostać niezabudowane. Strefa ta pełni kluczową rolę w kształtowaniu przestrzeni otwartych gminy, sprzyjając zachowaniu naturalnego charakteru krajobrazu, utrzymaniu ciągłości ekologicznej oraz wspieraniu zrównoważonego rozwoju. Obszary te obejmują przede wszystkim tereny lasów, wód powierzchniowych, łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych, nieużytków oraz terenów otwartych o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Istotną część stref

otwartych stanowią również tereny objęte różnymi formami ochrony przyrody, związane m.in. z doliną Drwęcy, obszarami Natura 2000, Brodnickim Parkiem Krajobrazowym oraz Górznieńsko-Lidzbarskim Parkiem Krajobrazowym. W strefach otwartych dopuszcza się prowadzenie działalności związanej z użytkowaniem rolniczym, gospodarką leśną, utrzymaniem terenów zieleni, gospodarką wodną oraz realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, o ile nie powoduje to naruszenia podstawowych funkcji przyrodniczych i krajobrazowych tych terenów. Zakaz zabudowy występujący w tej strefie ma na celu zachowanie ich rolniczego charakteru oraz zapobieżenie przekształcaniu tych terenów na cele nierolnicze. Lasy, grunty chronione klasy I-III oraz grunty chronione przyrodniczo występujące w tej strefie stanowią dużą powierzchnię gminy i pełnią funkcje ekologiczne i krajobrazowe. Strefa otwarta umożliwia zachowanie terenów o istotnym znaczeniu przyrodniczym i krajobrazowym, które wpływają na jakość przestrzeni, mikroklimatu oraz różnorodność biologiczną. Obszary te stanowią przestrzeń rekreacyjną o charakterze nieurządzonym, sprzyjającą wypoczynkowi i aktywności na świeżym powietrzu. Strefa ta odgrywa kluczową rolę w przeciwdziałaniu nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy oraz w ochronie ładu przestrzennego. Jej wyznaczenie pozwala na wyraźne rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod rozwój osadniczy od obszarów, które powinny pozostać otwarte, co przyczyni się do zachowania naturalnych zasobów środowiska.

W niewielkiej części stref otwartych przewidziano możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii. W jednej ze stref dopuszczono funkcjonowanie istniejącej elektrowni wiatrowej, natomiast w kilku strefach — w odpowiedzi na wnioski mieszkańców oraz istniejące zainteresowanie inwestycyjne — określono profile dodatkowe umożliwiające lokalizację instalacji fotowoltaicznych. Dopuszczenie tych funkcji uwzględnia istniejące uwarunkowania przestrzenne, dostępność infrastruktury elektroenergetycznej oraz konieczność zachowania zasad ładu przestrzennego i ochrony krajobrazu. Jednocześnie, z uwagi na dominującą funkcję rolniczą gminy oraz konieczność ochrony gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, dla znacznej części terenów stref otwartych nie wyznaczono profili dodatkowych dopuszczających lokalizację odnawialnych źródeł energii. Przyjęte rozwiązanie ma na celu ograniczenie trwałego wyłączania gruntów z produkcji rolnej oraz zachowanie podstawowych funkcji przyrodniczych i krajobrazowych tych terenów.

Strefa komunikacyjna (SK - 10 stref)

W gminie Brzozie wyznaczono strefy komunikacyjne przeznaczone pod infrastrukturę transportową, obejmującą tereny dróg publicznych o największym znaczeniu dla funkcjonowania układu komunikacyjnego gminy. Wyznaczenie tej strefy ma na celu zapewnienie możliwości utrzymania, modernizacji oraz dalszego rozwoju podstawowego systemu komunikacyjnego, a także zachowanie odpowiednich powiązań transportowych w skali lokalnej i ponadlokalnej.

Strefy komunikacyjne obejmują przede wszystkim teren drogi krajowej nr 15 oraz tereny dróg powiatowych pełniących kluczową rolę w obsłudze komunikacyjnej gminy. Droga krajowa nr 15 stanowi główny element układu transportowego gminy, zapewniający powiązania zewnętrzne z większymi ośrodkami miejskimi oraz obsługę ruchu tranzytowego. Szczególne znaczenie posiada ona dla miejscowości Jajkowo i Wielki Głębocek, przez które przebiega jej trasa.

Drogi powiatowe pełnią natomiast funkcję podstawowego układu komunikacyjnego łączącego

miejsowości gminy Brzozie z siedzibą gminy oraz z terenami sąsiednich jednostek samorządowych. Zapewniają one obsługę ruchu lokalnego oraz dostęp do terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i produkcyjnej.

W granicach stref komunikacyjnych uwzględniono również tereny związane z obsługą infrastruktury drogowej oraz możliwością realizacji elementów towarzyszących, takich jak ciągi piesze i rowerowe, infrastruktura techniczna czy urządzenia związane z bezpieczeństwem ruchu drogowego.

Na terenie gminy Brzozie nie występują czynne linie kolejowe, w związku z czym nie wyznaczano stref komunikacji kolejowej. Przez obszar gminy przebiega jedynie odcinek nieczynnej i zdemontowanej linii kolejowej Brodnica–Iława, który nie pełni obecnie funkcji transportowych.

Ze względu na charakter stref komunikacyjnych oraz ich funkcję techniczną, dla stref tych nie określono parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Sposób zagospodarowania terenów komunikacyjnych regulują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące dróg publicznych oraz infrastruktury transportowej.

4. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Polityka przestrzenna gminy Brzozie została uwzględniona w oparciu o ustalenia projektu Strategii Rozwoju Gminy Brzozie na lata 2026–2036, zawierającego komponent przestrzenny w postaci modelu funkcjonalno-przestrzennego.

Model funkcjonalno-przestrzenny określa kluczowe obszary rozwoju gminy, ich funkcje oraz wzajemne powiązania, umożliwiając identyfikację przestrzeni przeznaczonych dla realizacji poszczególnych funkcji, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i potrzeb rozwojowych. Zgodnie z ustaleniami strategii gmina Brzozie charakteryzuje się rolniczym sposobem zagospodarowania przestrzeni, z dominacją użytków rolnych oraz rozproszoną strukturą osadniczą. Zabudowa koncentruje się głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a istotnym elementem funkcjonalnym jest rozwijająca się funkcja turystyczno-rekreacyjna, w tym agroturystyka.

W strukturze sieci osadniczej wyodrębniono miejscowość Brzozie jako ośrodek lokalny, pełniący funkcję centrum usługowego gminy, w którym koncentrują się usługi publiczne, administracja, edukacja, ochrona zdrowia oraz funkcje handlowe i usługowe. Pozostałe miejscowości pełnią funkcje uzupełniające, związane przede wszystkim z zabudową zagrodową, mieszkaniową oraz działalnością rolniczą i usługową. Szczególną dynamiką rozwoju charakteryzują się miejscowości Wielki Głębocek i Jajkowo.

Model przestrzenny uwzględnia również występowanie rezerw terenowych w obrębie istniejącej zabudowy, wskazując na potrzebę ich stopniowego uzupełniania w celu ograniczenia rozpraszania zabudowy i poprawy efektywności wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej. Jednocześnie dopuszcza się rozwój zabudowy w sposób bardziej rozproszony na obszarach o funkcji turystycznej, co sprzyja zachowaniu walorów krajobrazowych i rekreacyjnych gminy.

Istotnym elementem modelu funkcjonalno-przestrzennego jest system powiązań przyrodniczych, obejmujący liczne formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000, parki krajobrazowe oraz dolinę rzeki Drwęcy, które stanowią element ponadlokalnego systemu ekologicznego. Uwarunkowania środowiskowe, w tym zagrożenie powodziowe w dolinie Drwęcy, wskazują na konieczność ograniczania lokalizacji zabudowy na terenach zagrożonych oraz prowadzenia zagospodarowania w sposób zapewniający ochronę cennych ekosystemów.

W zakresie powiązań transportowych strategia wskazuje na istotną rolę drogi krajowej nr 15 oraz sieci dróg powiatowych i gminnych w zapewnieniu dostępności komunikacyjnej gminy, przy jednoczesnym braku czynnej infrastruktury kolejowej. Projekt strategii uwzględnia również kierunki rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej, wskazując na potrzebę rozwoju systemów wodno-kanalizacyjnych, infrastruktury społecznej, turystycznej oraz poprawy dostępności do usług cyfrowych.

W związku z powyższym ustalenia planu ogólnego gminy Brzozie zostały sformułowane w sposób zapewniający spójność z modelem funkcjonalno-przestrzennym określonym w projekcie strategii, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych i społeczno-gospodarczych gminy.

5. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Na dzień opracowywania planu ogólnego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjęty w 2003 r. Dokument ten, ze względu na upływ przyjętego horyzontu czasowego, zmiany w obowiązujących przepisach prawa oraz aktualizację dokumentów strategicznych wyższego rzędu, w tym Strategii Rozwoju Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2020 r., został uznany za wymagający aktualizacji. W związku z powyższym, uchwałą nr XXIX/418/21 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 lutego 2021 r. podjęto decyzję o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa, nad którym obecnie prowadzone są prace.

6. Uwarunkowania przestrzenne gminy

6.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Brzozie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, gdzie obowiązują ściśle określone zakazy, czynna ochrona ekosystemów lub konieczność zachowania przedmiotów ochrony i integralności obszarów. Północna część gminy Brzozie znajduje się w granicach rezerwatu przyrody, obszaru chronionego krajobrazu oraz jednocześnie obszaru Natura 2000. Wschodnia część gminy objęta jest Górznieńsko-Lidzbarskim Parkiem Krajobrazowym, natomiast obszary zachodnie i południowe położone są w granicach Brodnickiego Parku Krajobrazowego. Jednocześnie teren gminy wchodzi

w zasięg czterech obszarów Natura 2000. Ponadto niewielki fragment południowo-zachodniej części gminy znajduje się w granicach kolejnego obszaru chronionego krajobrazu. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają istniejące formy ochrony przyrody, dostosowując kierunki zagospodarowania do obowiązujących ograniczeń i wymogów ochronnych.

Rezerwaty przyrody

Rezerwaty przyrody zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody obejmują obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, siedliska zwierząt i siedliska grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowymi.

Na obszarze gminy Brzozie znajduje się fragment rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęcą”, uznanego Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 27 lipca 1961 r. (M.P. Nr 71, poz. 302). Rezerwat obejmuje rzekę Drwęcę wraz z przybrzeżnym pasem terenu o szerokości 5 m po obu jej stronach. Na terenie gminy Brzozie znajduje się część rezerwatu o powierzchni 38,67 ha, na terenie sołectw Jajkowo, Świecie i Wielki Głębocek. Ochronie podlega środowisko wodne i ryby w nim bytujące, w szczególności: pstrąg, łosoś, troć i certa.

Parki krajobrazowe

Na terenie gminy znajdują się dwa parki krajobrazowe Brodnicki Park Krajobrazowy oraz Górznieńsko-Lidzbarski Park Krajobrazowy.

Zachodnia i południowa część gminy obszaru gminy Brzozie znajduje się w granicach Brodnickiego Parku Krajobrazowego. Park został utworzony w 1985 roku, a powiększony w 2004 r., w tym o część gminy Brzozie. Park utworzony został dla ochrony części obszaru Pojezierza Brodnickiego ze względu na występujące rzadkie i chronione gatunki grzybów, roślin i zwierząt oraz siedliska gatunków ptaków chronionych, a także dla ochrony historycznych śladów kultury materialnej regionu dla ich zachowania i popularyzacji walorów przyrodniczych, krajobrazowych i historycznych regionu. Powierzchnia parku na terenie gminy Brzozie wynosi 1350 ha, co stanowi 14,4% powierzchni gminy. Obecnie obowiązującym aktem prawnym dla Parku jest Uchwała Nr XXVI/382/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 października 2020 r.

Ustala ona cele ochrony przyrody:

- a) zachowanie zespołów form ukształtowania terenu reprezentujących zestaw cech charakterystycznych dla typów morfogenetycznych rynien polodowcowych i ich sandrowo-morenowego otoczenia oraz fragmentów dolin rzecznych i ich wysoczyznowego otoczenia,
- b) rekultywacja ze względów przyrodniczych i krajobrazowych, struktur litogenicznych zdegradowanych antropogenicznie,
- c) zachowanie naturalnych warunków cyrkulacji wody w najmniej przekształconych antropogenicznie zlewniach podstawowych,
- d) utrzymanie lub przywrócenie warunków hydrograficznych umożliwiających rozwój

naturalnych siedlisk roślinnych poprzez odpowiednie ukierunkowanie melioracji,

- e) poprawa obecnego stanu jakościowego wód powierzchniowych,
- f) utrzymanie lub przywrócenie stanu atmosfery oraz warunków akustycznych zapewniających właściwe warunki życia ludzi, funkcjonowania przyrody ożywionej i przetrwanie dóbr kultury materialnej,
- g) zachowanie specyfiki florystycznej BPK związanej z dużym zróżnicowaniem siedlisk (zwłaszcza poddanych wpływowi rzeki Drwęcy),
- h) zachowanie wszystkich typów siedlisk florystycznych i utrzymanie populacji gatunków zagrożonych na poziomie pełnej odnawialności,
- i) objęcie ochroną prawną florystycznych stanowisk gatunków chronionych i rzadkich,
- j) utrzymanie pełnej różnorodności fitocenoz zgodnych z naturalną dynamiką siedlisk,
- k) zachowanie podstawowych procesów ekologicznych,
- l) ochrona zbiorowisk roślinnych zagrożonych wyginięciem w skali kraju ze względu na zanikanie właściwych dla nich siedlisk – dotyczy to głównie roślinności torfowisk,
- m) przywrócenie naturalnego składu gatunkowego i struktury wiekowej drzewostanów w lasach,
- n) utrzymanie potencjału produkcyjnego siedlisk leśnych i nieleśnych,
- o) zwiększenie powierzchni naturalnych i półnaturalnych zbiorowisk wzdłuż brzegów zbiorników wodnych i cieków,
- p) ochrona różnorodności siedlisk warunkujących bogactwo fauny,
- q) utrzymanie naturalnej różnorodności gatunków zwierząt w ich siedliskach,
- r) utrzymanie lub przywrócenie liczebności populacji wszystkich gatunków na poziomie zapewniającym ich odnawialność;

Cele ochrony krajobrazu:

- a) zachowanie krajobrazów rynien polodowcowych oraz doliny rzecznej (Drwęcy) o cechach zbliżonych do naturalnych,
- b) zachowanie kompleksów leśnych w całej różnorodności krajobrazowej, zwłaszcza krajobrazów leśno-wodno-torfowiskowych,
- c) kształtowanie krajobrazów terenów osadnictwa i turystyki,
- d) zachowanie wnętrza i otwarcie widokowych o szczególnych walorach krajobrazowych zarówno w krajobrazie zbliżonym do naturalnego jak i w krajobrazie kulturowym,
- e) zachowanie dotychczasowych proporcji powierzchniowych między obszarami leśnymi i nieleśnymi oraz ochrona terenów nieleśnych o dużych walorach krajobrazowych: ekosystemów bagiennych, torfowiskowych, łąkowych i innych półnaturalnych.

Cele ochrony środowiska kulturowego:

- a) zachowanie tożsamości kulturowej i ciągłości historycznej regionu,
- b) utrzymanie charakterystycznych cech przestrzennych środowiska kulturowego Parku,
- c) wyeksponowanie wartości zasobów dziedzictwa kulturowego,
- d) harmonijne kształtowanie przestrzeni w powiązaniu z elementami środowiska kulturowego,
- e) harmonizowanie elementów środowiska kulturowego i przyrodniczego Parku oraz jego

otoczenia.

Na obszarze Parku obowiązują zakazy:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,
- 2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciw powodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoślusiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne;
 - z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 8) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 9) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 10) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- 11) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- 12) organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- 13) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Zakaz określony w pkt. 1 nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz parku krajobrazowego.

Zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu w obrębie zadrzewienia, należących do gatunków obcych, określonych w przepisach wydanych na podstawie

art. 120 ust. 2f ustawy o ochronie przyrody.

Zakaz, o którym mowa w pkt 14, nie dotyczy statków jednostek ratowniczych, jednostek organizacyjnych właściciela wód lub urządzeń wodnych zlokalizowanych na wodach, inspektorów żeglugi śródlądowej, Państwowej i Społecznej Straży Rybackiej, promów w ciągu dróg publicznych, prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej oraz wykonywania zadań z zakresu ochrony przyrody przez Służbę Parku Krajobrazowego. Na terenie udokumentowanego złoża kopalin we wsi Świecie określono odstępstwa od niektórych zakazów. Brodnicki Park Krajobrazowy nie posiada ważnego planu ochrony.

Wschodnia część obszaru gminy znajduje się w granicach Górznieńsko-Lidzbarskiego Parku Krajobrazowego. Park został utworzony w 1990 roku. Celem utworzenia Parku jest zachowanie bioróżnorodności na terenach o nieznacznych zmianach antropogenicznych pogranicza mezoregionów Garbu Lubawskiego, Pojezierza Dobrzyńskiego i Równiny Urszulewskiej, ochrona geomorfologicznych form młodoglacjalnych oraz popularyzacja i upowszechnienie tych walorów. Park stał się naturalną osłoną dla rezerwatów przyrody oraz terenem badań naukowych. Szczególnym celem ochrony Parku jest zapewnienie warunków dla aktywnych form ochrony i kształtowania środowiska z dopuszczeniem wyłącznie niekolizyjnych form turystyki krajoznawczej. Powierzchnia Parku na terenie gminy Brzozie wynosi 1710 ha (18,2% powierzchni gminy). Obecnie obowiązującym aktem prawnym dla Parku jest Uchwała Nr XXX/443/21 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 marca 2021 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego poz. 1514).

Podstawowym celem ochrony Parku jest zachowanie bioróżnorodności na terenach o nieznacznych zmianach antropogenicznych pogranicza mezoregionów Garbu Lubawskiego, Pojezierza Dobrzyńskiego i Równiny Urszulewskiej, ochrona geomorfologicznych form młodoglacjalnych oraz popularyzacja i upowszechnienie tych walorów.

Ustala się następujące szczególne cele ochrony Parku:

- 1) dla ochrony przyrody:
 - a) zachowanie zespołów form ukształtowania terenu reprezentujących zestaw cech charakterystycznych dla typów morfogenetycznych rynien polodowcowych i ich sandrowo-morenowego otoczenia oraz fragmentu doliny rzecznej Brynicy i jej wysoczyznowego i sandrowego otoczenia,
 - b) rekultywacja ze względów przyrodniczych i krajobrazowych struktur fitogenicznych zdegradowanych antropogenicznie,
 - c) utrzymanie lub przywrócenie warunków hydrograficznych umożliwiających rozwój naturalnych siedlisk roślinnych poprzez odpowiednie ukierunkowanie melioracji,
 - d) poprawa obecnego stanu jakościowego wód powierzchniowych,
 - e) zachowanie specyfiki florystycznej Parku związanej z dużym zróżnicowaniem typów siedlisk,
 - f) zachowanie wszystkich typów siedlisk florystycznych i utrzymanie populacji gatunków zagrożonych na poziomie pełnej odnawialności,

- g) ochrona zbiorowisk roślinnych zagrożonych wyginięciem w skali kraju ze względu na zanikanie właściwych dla nich siedlisk, ze szczególnym uwzględnieniem roślinności torfowisk,
- h) przywrócenie naturalnego składu gatunkowego i struktury wiekowej drzewostanów w lasach,
- i) zwiększenie powierzchni naturalnych i półnaturalnych zbiorowisk wzdłuż brzegów zbiorników wodnych i cieków,
- j) ochrona różnorodności siedlisk warunkujących bogactwo fauny;
- 2) dla ochrony krajobrazu:
 - a) zachowanie krajobrazów rynien polodowcowych oraz przełomowego odcinka doliny rzecznej Brynicy o cechach zbliżonych do naturalnych,
 - b) zachowanie kompleksów leśnych w całej różnorodności krajobrazowej, zwłaszcza krajobrazów leśno-wodno-torfowiskowych,
 - c) zachowanie wnętrz i panoram widokowych o szczególnych walorach krajobrazowych, zarówno w krajobrazie zbliżonym do naturalnego jak i w krajobrazie kulturowym,
 - d) zachowanie dotychczasowych proporcji powierzchniowych między obszarami leśnymi i nieleśnymi oraz ochrona terenów nieleśnych o dużych walorach krajobrazowych: ekosystemów bagiennych, torfowiskowych, łąkowych i innych półnaturalnych;
- 3) dla ochrony środowiska kulturowego:
 - a) zachowanie tożsamości kulturowej i ciągłości historycznej regionu,
 - b) utrzymanie charakterystycznych cech przestrzennych środowiska kulturowego Parku,
 - c) harmonijne kształtowanie przestrzeni w powiązaniu z elementami środowiska kulturowego,
 - d) harmonizowanie elementów środowiska kulturowego i przyrodniczego Parku oraz jego otoczenia.

Na obszarze Parku obowiązują zakazy identyczne jak w/w dla Brodnickiego Parku Krajobrazowego. Odstępstwem od niektórych zakazów jest objęte złoża kopalin na terenie wsi Wielkie Leźno o powierzchni 12,48 ha w celu umożliwienia jego eksploatacji.

Obszary chronionego krajobrazu

Obszar chronionego krajobrazu zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

Na obszarze gminy znajduje się część Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Czynna ochrona ekosystemów tego obszaru to: zachowanie różnorodności biologicznej siedlisk, ochrona doliny rzeki Drwęcy wraz z pasem roślinności okalającej, propagowanie nasadzeń gatunków rodzimych drzew i krzewów liściastych, racjonalna gospodarka leśna, polegająca na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk w obrębie Doliny Drwęcy. Na terenie gminy OChK zajmuje

powierzchnię 4893,53 ha (38,6% powierzchni gminy). W granicach wymienionego obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy zawarte w Uchwale Nr XXXVIII/656/17 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego poz. 4982):

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy 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,
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- 7) lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne
 - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Od powyższych zakazów możliwe są jednak określone odstępstwa z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Zakaz, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu w obrębie zadrzewienia, należących do gatunków obcych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 120 ust. 2f.

Dodatkowo uchwała w sprawie OChK Doliny Drwęcy wprowadza na wybranych terenach odstępstwa od niektórych zakazów. Warto dodać, że z mocy ustawy o ochronie przyrody na obszarach chronionego krajobrazu zakazy nie dotyczą:

- 1) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,

- 2) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
- 3) realizacji inwestycji celu publicznego.

Obszary Natura 2000

Obszary Natura 2000, zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody, odgrywają kluczową rolę w systemie obszarów chronionych. Są to obszary specjalnej ochrony ptaków, specjalny obszar ochrony siedlisk lub obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, utworzony w celu ochrony populacji dziko występujących ptaków lub siedlisk przyrodniczych lub gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty. Na obszarze gminy Brzozie znajdują się cztery obszary Natura 2000.

Obszar specjalnej ochrony ptaków Bagienna Dolina Drwęcy PLB040002 o całkowitej powierzchni 3134,7 ha, obejmuje odcinek dna doliny Drwęcy pomiędzy Brodnicą a przecinającą dolinę drogą krajową nr 15. Dolina ma od 0,6 do 3,0 km szerokości, zajęta jest przez bagna i łąki, pocięte systemem rowów. Pozostały tu także liczne starorzecza. Koryto rzeki ma charakter naturalny, rzeka silnie meandruje, wczesną wiosną na ogół wylewa, tworząc rozległe rozlewiska. Roślinność jest silnie zróżnicowana, oprócz łąk występują tu turzycowiska, trzcinowiska, a także niewielkie laski i zarośla wierzbowe. Występuje tu co najmniej 16 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 5 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (CK). Obszar jest ważny dla migrujących ptaków wodnych i wodno-błotnych; żerowisko ptaków drapieżnych gniazdujących w okolicznych lasach. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej podróżniczka, gęgawy i gągoła; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występuje rybitwa czarna. W okresie wędrówek stosunkowo duże koncentracje osiąga gęś białoczelna, świstun, rożeniec i płaskonos; występuje pierzowisko gęgawy (do 300 osobników), ptaki wodno-błotne występują w koncentracjach powyżej 20000 osobników. Dobrze zachowane są zbiorowiska roślinne charakterystyczne dla naturalnych dolin rzecznych - 10 typów siedlisk wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Siedliskowej. 12 gatunków zwierząt wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej z bobrem i wydrą. Bogata jest ichtiofauna z rzadkimi i zagrożonymi gatunkami.

Obszar obejmuje fragment doliny środkowej Drwęcy, na odcinku pomiędzy przecinającą dolinę drogą prowadzącą z Jajkowa do Głębocka, a miastem Brodnica. W obrębie obszaru znajduje się także obniżenie rozciągające się pomiędzy rzekami Brynicą i Samionką oraz jezioro Sopiń. Przeważającymi siedliskami są bagna i łąki stanowiące ponad 40% powierzchni obszaru. Roślinność jest silnie zróżnicowana, charakterystyczna dla naturalnych dolin rzecznych. Oprócz łąk, występują tu turzycowiska, trzcinowiska, a także niewielkie laski i zarośla wierzbowe. Lasy łęgowe, nadrzeczne zarośla wierzbowe i zmiennowilgotne łąki trzęślicowe - siedliska chronione w Unii Europejskiej - zajmują one łącznie 14% powierzchni doliny objętej obszarem. Dodatkowo teren ten pocięty jest systemem rowów oraz licznymi starorzeczami. Koryto rzeki ma charakter naturalny, rzeka silnie meandruje, wczesną wiosną na ogół wylewa, tworząc rozległe rozlewiska.

Obszar został utworzony głównie w celu ochrony następujących gatunków ptaków: łabędź krzykliwy, gęś zbożowa, gęś białoczelna, gęgawa, gągoł, nurogęś, kropiatka, żuraw, rybitwa,

podróżniczek. Ponadto stwierdzono tu występowanie 8 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej.

Obszar ten jest ostoją ptasią o randze europejskiej, ważną dla migrujących ptaków wodnych i wodno-błotnych, jest również żerowiskiem ptaków drapieżnych gniazdujących w okolicznych lasach. Na terenie Bagienniej Doliny Drwęcy stwierdzono występowanie aż 43 gatunków ptaków wymienionych w załączniku I Dyrektywy Ptasiej, są to m.in.: bąk, derkacz, rybitwa czarna i stosunkowo rzadkie na tym obszarze - kureczka zielonka, żuraw i kania ruda. Występuje tu również 10 gatunków zwierząt wymienionych w Załączniku II dyrektywy Siedliskowej, min. wydra i bóbr. Bogata jest też ichtiofauna, z rzadkimi i zagrożonymi gatunkami.

Na obszarze gminy Brzozie znajdują się części trzech specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000.

Południowo-zachodnia i północno-wschodnia część obszaru gminy Brodnica znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Drwęcy PLH280001. Obszar ten obejmuje pas terenu wzdłuż rzeki Drwęcy o zmiennej szerokości. Jest to obszar ważny dla ochrony bogatej ichtiofauny i mozaiki siedlisk związanych z doliną rzeczną. Stwierdzono tu występowanie 12 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Rzeką Drwęcą i jej dorzecze objęte jest krajowym programem restytucji ryb wędrownych.

Obszar stanowi cenny zasób zróżnicowanych siedlisk dla gatunków zwierząt rzadkich i poddanych ochronie związanych ze środowiskiem wodnym - występuje tu 11 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG, w tym 7 gatunków ryb. Dodatkowym atutem obszaru jest jego kształt, sprzyjający zachowaniu tras migracji i rozprzestrzeniania się wielu gatunków fauny i flory. Stwierdzono tu występowanie 13 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG oraz występowanie chronionych gatunków 1 rośliny i 14 zwierząt.

Do głównych celów (kierunków) ochrony obszaru Natura 2000 Ostoja Lidzbarska należą:

- uzupełnienie stanu wiedzy (coroczny monitoring stanu i warunków wykształcania się siedlisk) oraz podjęcie w razie potrzeby działań ochronnych,
- utrzymanie niepogorszonego stanu oraz oszacowanych powierzchni siedlisk,
- utrzymanie jeziorzek dystroficznych wolnych od presji rekreacji, wędkarstwa i użytkowania rybackiego,
- poprawa stanu siedlisk do oceny nie niższej niż U1
- przywrócenie i utrzymanie drożności Drwęcy dla gatunków,
- utrzymanie niepogorszonego stanu populacji oraz siedliska gatunku,
- zmniejszenie presji kłusowniczej, wprowadzenie rozwiązań w zakresie poprawy warunków migracji oraz naturalnego utrzymywania populacji,
- poprawa wskaźnika: ilość martwego drewna w siedlisku.

Na terenie Doliny Drwęcy w Planie Zadań Ochronnych wskazano także działania ochronne (obligatoryjne i fakultatywne) oraz podmioty odpowiedzialne za ich wykonanie i obszary ich wdrażania w zakresie:

- ochrony czynnej siedlisk przyrodniczych, gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk

oraz związane z utrzymaniem lub modyfikacją metod gospodarowania,

- monitoringu stanu przedmiotów ochrony oraz realizacji celów działań ochronnych,
- uzupełnienia stanu wiedzy o przedmiotach ochrony i uwarunkowaniach ich ochrony.

Zachodnia część gminy w rejonie jeziora Bachotek znajduje się w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja Brodnicka PLH040036. Obszar ten jest ważny z punktu widzenia ochrony bioróżnorodności. Łącznie zidentyfikowano tu 17 typów siedlisk przyrodniczych. Są tu dobrze zachowane, o cechach naturalnych, ekosystemy wodne i bagienne, z licznymi i różnorodnymi zbiorowiskami roślinności wodnej, szuwarowej i torfowiskowej. Cenne są także niektóre fragmenty roślinności leśnej, m.in. bory i brzeziny bagienne. Liczne i bogate są populacje rzadkich gatunków flory wodnej i torfowiskowej (4 gatunki z zał. II Dyrektywy Siedliskowej). Nieco mniejsze znaczenie ma obszar dla ochrony fauny, choć znane są stanowiska 3 gatunków z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej.

Niewielki fragment południowo-wschodniej części gminy znajduje się w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Lidzbarska PLH280012. Obszar ten cechuje się dużą różnorodnością krajobrazową, fitocenotyczną, florystyczną i faunistyczną. Ostoja Lidzbarska obejmuje kompleks lasów, jezior i mokradeł we wschodniej części makroregionu Pojezierza Chełmińsko-Dobrzyńskiego, na styku sandru (od południa) i wysoczyzny morenowej (od północy). Jest to obszar bardzo zróżnicowany pod względem geomorfologii, uwarunkowań hydrologicznych, gleb, mikroklimatu, szaty roślinnej i fauny. Teren ostoji, zwłaszcza północna i środkowa jej część, cechuje się znacznymi deniwelacjami, dochodzącymi do 50 m. Na uwagę zasługują głębokie rynny subglacjalne, przełomowe odcinki dolin rzecznych, nisze źródłiskowe, obniżenia wytopiskowe, drumliny, ozy i kemy. Wymienione wyżej, interesujące formy geomorfologiczne powstały podczas ostatniego zlodowacenia. Częste są rynnowe i wytopiskowe jeziora, rzeki o znacznym spadku, źródła i miejsca wysięku wody. Tak zróżnicowany teren w wielu miejscach zachował bogactwo i naturalność szaty roślinnej. W żyznych obniżeniach terenu spotyka się łąki olszowo - jesionowe i olsy, częste są olsy źródłiskowe, występują zubożałe postacie podgórskiego łąki jesionowej. Oligotroficzne i mezotroficzne obniżenia zajmują różnego typu torfowiska mszarne, stosunkowo często obserwuje się mechowiska. Na uwagę zasługuje obecność licznych fitocenoz brzeziny bagiennej. W środkowej i południowej części ostoji dominuje płaski lub pofalowany sandr, zajęty głównie przez bory mieszane, rzadziej bory sosnowe świeże. Spotyka się też bardzo bogate florystycznie świetliste dąbrowy. Stwierdzono tu występowanie 18 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej oraz chronionych gatunków 5 roślin i 3 zwierząt.

Do głównych celów (kierunków) ochrony obszaru Natura 2000 Ostoja Lidzbarska należą:

- utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) siedliska,
- stopniowa poprawa struktury i funkcji siedliska do właściwego stanu ochrony (FV) siedliska poprzez ograniczenie ekspansji krzewów i drzew,
- weryfikacja występowania siedliska w zakresie stanu ochrony oraz zaplanowanie działań ochronnych w o parciu o stwierdzone zagrożenia,

- utrzymanie otwartego charakteru siedliska (pokrycie drzew i krzewów mniejsze niż 10%),
- weryfikacja przynależności płątów do typu siedliska,
- utrzymanie umiarkowanego zwarcia drzew i umiarkowanego ocienienia,
- poprawa niezadawalającego stanu ochrony (U1) do właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie umiarkowanego zwarcia drzew i umiarkowanego ocienienia.

Ponadto na obszarze wyznaczono tereny prowadzenia działań ochronnych wg Planu Zadań Ochronnych obszaru Natura 2000 Ostoja Lidzbarska, w którym wskazano działania ochronne (obligatoryjne i fakultatywne) oraz podmioty odpowiedzialne za ich wykonanie i obszary ich wdrażania w zakresie:

- ochrony czynnej siedlisk przyrodniczych, gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk oraz związane z utrzymaniem lub modyfikacją metod gospodarowania,
- monitoringu stanu przedmiotów ochrony oraz realizacji celów działań ochronnych,
- uzupełnienia stanu wiedzy o przedmiotach ochrony i uwarunkowaniach ich ochrony.

Ochrona obszarów Natura 2000 wymaga aby wszelka działalność nie prowadziła do zagrożeń dla ptaków i siedlisk ich bytowania oraz do degradacji chronionych siedlisk przyrodniczych oraz do pogarszania warunków bytowania chronionych gatunków roślin i zwierząt. Szczegółowe zasady ochrony dla obszarów Natura 2000 określają plany zadań ochronnych.

Ochrona obszarów Natura 2000 wymaga aby wszelka działalność nie prowadziła do zagrożeń dla ptaków i siedlisk ich bytowania oraz do degradacji chronionych siedlisk przyrodniczych oraz do pogarszania warunków bytowania chronionych gatunków roślin i zwierząt. Szczegółowe zasady ochrony dla obszarów Natura 2000 określają plany zadań ochronnych.

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody stanowią jedną z form ochrony przyrody ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obejmują one pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej, a także ich skupiska, wyróżniające się szczególnymi walorami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi, historycznymi lub krajobrazowymi, a także indywidualnymi cechami odróżniającymi je od innych elementów środowiska przyrodniczego.

Na obszarze gminy Brzozie, według danych GDOŚ, znajduje się 10 uznanych pomników przyrody. Tą formą ochrony obejmuje się pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupienia o szczególnej wartości naukowej, kulturowej, historyczno-pamiętkowej i krajobrazowej odznaczających się indywidualnymi wyróżniającymi je cechami. Chronione są między innymi: drzewa pojedyncze, aleja drzew i grupy drzew, objęte ochroną ze względów naukowo-dydaktycznych na walory krajobrazowe. Na uwagę zasługują okazowe drzewa w parku w Augustowie. Pozostałe twory przyrody to: dąb szypułkowy w parku w Kuligach i głąz narzutowy w dawnym wyrobisku kruszywa w Wielkim Głębocku.

Użytki ekologiczne

Użytki ekologiczne stanowią jedną z form ochrony przyrody ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i obejmują obszary będące pozostałościami ekosystemów o istotnym znaczeniu dla zachowania różnorodności biologicznej. Są to elementy środowiska przyrodniczego, które mimo często niewielkiej powierzchni pełnią ważne funkcje przyrodnicze, krajobrazowe i ekologiczne. Do użytków ekologicznych zalicza się w szczególności naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy oraz kamieńce. Ochroną w tej formie mogą być objęte również siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, a także ich ostoje, miejsca rozrodu oraz obszary sezonowego przebywania.

Ochroną jako użytki ekologiczne objęto śródleśne bagna oraz podmokłe łąki i pastwiska głównie na terenach Lasów Państwowych. Tą formą ochrony obejmuje się pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów środowisk. Stanowią je śródleśne bagna oraz w zarządzie nadleśnictwa Jamy. Na terenie gminy znajduje się 1 użytek ekologiczny.

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

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:

- c) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- d) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- e) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- f) pas techniczny.

Na terenie gminy Brzozie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, związane z doliną rzeki Drwęcy i Skarlanki. Obszary te zostały wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego sporządzonych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne i stanowią istotne uwarunkowanie dla kształtowania polityki przestrzennej gminy. Obejmują one tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (woda 1%), oraz tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (woda 10%), co wymaga wprowadzenia odpowiednich ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie ogólnym gminy Brzozie obszary te zostały uwzględnione jako tereny o istotnych ograniczeniach inwestycyjnych, dla których priorytetem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zachowanie naturalnych funkcji dolin rzecznych. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią plan ogólny nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy, dopuszczając jedynie takie formy

zagospodarowania, które są zgodne z przepisami ustawy – Prawo wodne i nie powodują zwiększenia ryzyka powodziowego. Preferowane są tu funkcje ekstensywne, w szczególności tereny zieleni, użytki rolne, łąki, pastwiska oraz tereny o funkcjach przyrodniczych i retencyjnych.

W związku z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w planie ogólnym wprowadzono dodatkowe ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach tych obszarów. Tereny 143SJ i 144SJ zostały zlokalizowane poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Należy jednak wskazać, że w części obszaru 143SJ występuje działka już zagospodarowana i zabudowana, która w niewielkim zakresie znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z występowaniem ograniczeń przy wyznaczaniu stref funkcjonalnych przyjęto zasadę lokalizowania nowych terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Jednocześnie, w celu zachowania możliwości dalszego użytkowania istniejącej zabudowy, granice stref wyznaczono z uwzględnieniem istniejących budynków, pozostawiając je w obrębie terenów funkcjonalnych z zachowaniem odległości 4 m od ściany tego budynku. Rozwiązanie to pozwala na utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania działek oraz racjonalne ukształtowanie granic stref planistycznych, bez wprowadzania nowych terenów inwestycyjnych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Analogiczne rozwiązanie zastosowano również w odniesieniu do terenu 17SN, dla którego w profilu dodatkowym dopuszczono funkcję usług turystyki. Z uwagi na częściowe położenie tego terenu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, granice strefy zostały odpowiednio skorygowane i dostosowane do przebiegu granic obszaru zagrożenia powodziowego. Jednocześnie, w celu zachowania możliwości dalszego funkcjonowania istniejącej zabudowy, granice strefy wyznaczono z uwzględnieniem istniejących budynków oraz pasa terenu o szerokości 4 m od ich ścian. Przyjęte rozwiązanie nie prowadzi do wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a jedynie uwzględnia istniejący stan zagospodarowania terenu.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania są zgodne z przepisami art. 166 oraz art. 169 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, które nakładają obowiązek uwzględniania map zagrożenia powodziowego w dokumentach planistycznych oraz ograniczania możliwości lokalizacji zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Rozwiązania te nie powodują zwiększenia zagrożenia powodziowego, nie ograniczają możliwości przepływu wód powodziowych oraz nie pogarszają warunków ochrony przeciwpowodziowej. Przyjęte ustalenia realizują zasadę przezorności w planowaniu przestrzennym, której celem jest minimalizowanie ryzyka dla życia i zdrowia ludzi oraz ograniczanie potencjalnych strat materialnych wynikających z wystąpienia zjawisk powodziowych.

6.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne art. 195 określa melioracje wodne. Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Na obszarze gminy Brzozie występują tereny gruntów zmeliorowanych, obejmujące przede

wszystkim obszary użytkowane rolniczo, na których funkcjonują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, takie jak rowy melioracyjne, systemy drenarskie oraz towarzyszące im obiekty hydrotechniczne. Urządzenia te zostały wykonane w celu regulacji stosunków wodnych, poprawy warunków produkcji rolnej oraz ochrony gruntów przed nadmiernym uwilgoceniem i okresowymi podtopieniami.

Obszary gruntów zmeliorowanych stanowią istotny element rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy Brzozie oraz odgrywają ważną rolę w kształtowaniu lokalnych warunków hydrologicznych. Sprawne funkcjonowanie systemów melioracyjnych wpływa na stabilizację stosunków wodnych, właściwe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, a także ograniczenie negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak intensywne opady czy okresowe susze. W największym stopniu melioracjami objęte są grunty orne oraz użytki zielone, w szczególności w zachodniej, środkowej i północnej części gminy.

W ustaleniach planu ogólnego gminy Brzozie uwzględniono przebieg oraz zasięg obszarów gruntów zmeliorowanych jako istotne uwarunkowanie dla zagospodarowania przestrzennego. Na terenach tych wprowadza się zasadę zachowania istniejących urządzeń melioracyjnych oraz zapewnienia możliwości ich eksploatacji, konserwacji i modernizacji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne. Plan ogólny nie wyklucza możliwości realizacji nowej zabudowy na obszarach zmeliorowanych, jednak jej lokalizacja i sposób zagospodarowania powinny uwzględniać istniejący system melioracyjny oraz nie prowadzić do jego uszkodzenia, likwidacji ani ograniczenia funkcjonowania. W szczególności konieczne jest zachowanie drożności rowów melioracyjnych, zapewnienie odpowiednich stref technicznych oraz unikanie trwałych zmian rzeźby terenu, które mogłyby negatywnie wpłynąć na stosunki wodne. Ewentualne kolizje planowanych inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi powinny być rozwiązywane poprzez ich przebudowę, zabezpieczenie lub przełożenie, na warunkach określonych przez właściwego zarządcę urządzeń wodnych. Działania inwestycyjne są dopuszczalne pod warunkiem zachowania ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego oraz braku pogorszenia warunków wodnych na terenach sąsiednich.

Istotnym zagadnieniem związanym z gospodarką wodną na obszarze gminy Brzozie jest również retencja wód powierzchniowych, rozumiana jako zdolność środowiska do gromadzenia i przetrzymywania wody w okresach jej nadmiaru oraz stopniowego oddawania w czasie deficytu. Funkcję retencyjną pełnią m.in. koryta i doliny cieków, mokradła, lasy, gleby wraz z pokryciem roślinnym, a także naturalne i sztuczne zbiorniki wodne. Retencja odgrywa kluczową rolę w regulacji obiegu wody w środowisku oraz w ograniczaniu skutków susz i wezbrań.

Ustalenia planu ogólnego w zakresie obszarów gruntów zmeliorowanych pozostają w zgodzie z wnioskami opracowania ekofizjograficznego, które wskazuje na potrzebę ochrony i utrzymania istniejących systemów melioracyjnych oraz ich stopniowego dostosowywania do zmieniających się warunków klimatycznych. Zachowanie sprawności tych systemów sprzyja zwiększeniu odporności gminy Brzozie na ekstremalne zjawiska hydrologiczne oraz wspiera racjonalne gospodarowanie zasobami wodnymi.

Mając na uwadze uwarunkowania środowiskowe i hydrologiczne, w procesie wyznaczania stref planistycznych na terenach rolniczych objętych systemami melioracyjnymi przyjęto zasadę ograniczania ekspansji nowej zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego ukierunkowano na koncentrację zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych oraz na terenach przeznaczonych do uzupełnienia zabudowy, wyposażonych lub możliwych do wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Takie podejście ma na celu przeciwdziałanie dalszemu rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych, w szczególności na gruntach rolnych o istotnym znaczeniu produkcyjnym oraz na obszarach objętych urządzeniami melioracyjnymi, których prawidłowe funkcjonowanie jest kluczowe dla utrzymania właściwych stosunków wodnych. Ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy sprzyja ochronie infrastruktury melioracyjnej, zachowaniu naturalnych zdolności retencyjnych krajobrazu oraz prowadzeniu zrównoważonej gospodarki przestrzennej, łączącej potrzeby rozwoju z ochroną funkcji rolniczych i hydrologicznych terenów gminy.

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

Pojęcie ruchów masowych ziemi zdefiniowane zostało w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i oznacza powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spływanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliny i gleby.

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego zawartych w „Systemie osłony osuwiskowej” na terenie gminy Brzozie nie zarejestrowano osuwisk ani terenów zagrożonych ich występowaniem. Jednocześnie należy wskazać, że na obszarze gminy występują tereny predysponowane do ruchów masowych ziemi, związane przede wszystkim ze zboczami dolin cieków wodnych oraz formami rzeźby polodowcowej.

W szczególności dotyczy to zboczy doliny Drwęczy oraz stref krawędziowych rynien polodowcowych, które ze względu na potencjalne zagrożenia geotechniczne oraz wysokie walory krajobrazowe powinny być wyłączone lub objęte istotnymi ograniczeniami w zakresie lokalizacji nowej zabudowy.

Ustalenia planu ogólnego gminy Brzozie uwzględniają powyższe uwarunkowania, dostosowując kierunki zagospodarowania przestrzennego do istniejących zagrożeń oraz konieczności ochrony krajobrazu.

6.5. Strefy ochronne ujęć wody

Celem ochrony ujęć wody jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. W tym celu ustanawia się na podstawie art. 120, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, strefy ochronne ujęć wody.

Strefy ochronne obejmują:

- a) wyłącznie teren ochrony bezpośredniej, albo
- b) teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej.

Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego

ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód. Dla ujęć wody podziemnych teren ochrony pośredniej ujęcia wód obejmuje obszar zasilania ujęcia wody. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych wyznacza się na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrogeologicznej tego ujęcia. Jeżeli czas przepływu wód od granicy obszaru zasilania do ujęcia jest dłuższy od 25 lat, teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych wyznacza się z uwzględnieniem obszaru wyznaczonego 25-letnim czasem wymiany wód w warstwie wodonośnej. Strefę ochronną ujęcia wód powierzchniowych określa się tak, aby trwale zapewnić jakość wody oraz aby zabezpieczyć wydajność ujęcia wody. Strefę ochronną, ujęcia wód powierzchniowych, wyznacza się na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrologicznej tego ujęcia.

Strefę ochronną obejmującą:

- a) wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji,
- b) teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ustanawia wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego.

Gmina Brzozie charakteryzuje się wysokim stopniem wyposażenia w infrastrukturę wodociągową. Dostęp do sieci wodociągowej posiada ponad 97% mieszkańców, co świadczy o dobrze rozwiniętym systemie zaopatrzenia w wodę. Gminna sieć wodociągowa rozdzielcza liczy ponad 135 km długości, a liczba przyłączy przekracza 900 (dane z GUS na dzień na grudzień 2024 r.). Jednocześnie prowadzone są sukcesywne działania zmierzające do dalszej rozbudowy i modernizacji sieci, w celu poprawy niezawodności dostaw oraz objęcia obsługą nowych terenów inwestycyjnych i zabudowy mieszkaniowej.

Na obszarze gminy Brzozie funkcjonują komunalne ujęcia wody zlokalizowane w miejscowościach: Brzozie, Wielkie Leżno i Świecie. Wszystkie ujęcia komunalne posiadają wyznaczone i wygrozione strefy ochrony bezpośredniej, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa wodnego.

Wodociągi gminne w Brzoziu prowadzą regularną wewnętrzną kontrolę jakości wody zgodnie z uzgodnionym z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Brodnicy harmonogramem badań wewnętrznych. Woda jest dostarczana siecią wodociągową do wszystkich miejscowości Gminy Brzozie, natomiast ścieki odprowadzane są siecią kanalizacyjną tylko z 5 miejscowości: Świecie, Jajkowo, Wielki Głębocek, Mały Głębocek, Brzozie.

Gmina Brzozie w grudniu 2023 roku zakończyła realizację inwestycji budowy stacji uzdatniania wody w Świeciu. Wybudowany został nowy budynek SUW wraz z całą technologią uzdatniania wody. Zwiększona została wydajność stacji z 9 do 20 m³/h w celu zaspokojenia rosnącego zapotrzebowania na wodę dla mieszkańców miejscowości Jajkowo, Świecie, Kantyla i Kuligi. Większa wydajność stacji pozwala również na zaopatrzenie w wodę mieszkańców Wielkiego Głębocka.

Funkcjonujący system zaopatrzenia w wodę stanowi istotny element infrastruktury technicznej gminy Brzozie i stwarza podstawy dla dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz działalności gospodarczej, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ochrony zasobów wód

podziemnych.

6.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Ustanawianie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ma na celu zabezpieczenie odpowiedniej jakości wód przeznaczonych do zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia przez ludzi, a także do potrzeb zakładów wymagających wody o wysokich parametrach jakościowych. Jednocześnie obszary te służą ochronie ilościowych i jakościowych zasobów wodnych przed degradacją oraz nadmiernym wykorzystaniem.

Zgodnie z art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, w celu ochrony zbiorników wód śródlądowych mogą być wyznaczane obszary ochronne obejmujące tereny szczególnie istotne dla zachowania dobrego stanu wód. Wyznaczenie takich obszarów stanowi istotne uwarunkowanie dla prowadzenia polityki przestrzennej gminy oraz kształtowania zasad zagospodarowania przestrzennego.

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych są terenami, na których obowiązują określone zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów i korzystania z wód, mające na celu zapobieganie pogorszeniu stanu zasobów wodnych. W granicach tych obszarów mogą być wprowadzane ograniczenia dotyczące lokalizacji zabudowy, realizacji robót budowlanych oraz prowadzenia działalności, które mogłyby powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód powierzchniowych i podziemnych. W szczególności na obszarach ochronnych może zostać ograniczona lub wykluczona realizacja inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli ich lokalizacja lub sposób realizacji mogłyby stanowić zagrożenie dla jakości lub ilości chronionych zasobów wodnych. Przyjęte ograniczenia mają na celu zapewnienie długofalowej ochrony wód oraz zachowanie ich przydatności do celów zaopatrzenia ludności i gospodarki.

W granicach administracyjnych gminy Brzozie nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

6.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Obszar górniczy wyznacza przestrzeń, w granicach której prowadzona jest lub może być prowadzona działalność polegająca na wydobywaniu kopalin, natomiast teren górniczy obejmuje obszar, na którym występują lub mogą wystąpić skutki tej działalności, w szczególności deformacje powierzchni terenu, zmiany stosunków wodnych lub inne oddziaływania wynikające z eksploatacji górniczej.

Zgodnie z rejestrem na terenie gminy Brzozie występują cztery obszary i tereny górnicze, które zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ustalenie w ich granicach stref górnictwa (SG).

Tabela nr 7

Lp.	Nazwa złoża	Nr w rejestrze	Opis położenia	Status	Złoże
1.	Świecie I n/Drwęca - Pole A	10-2/4/308	Świecie n/Drwęca	aktualny	Świecie I n/Drwęca KN 11230
2.	Świecie I n/Drwęca - Pole C	10-2/4/310	Świecie n/Drwęca	aktualny	Świecie I n/Drwęca KN 11230

3.	Świecie II n/Drwęca	10-2/8/736	Świecie dz. nr 86	aktualny	Świecie n/Drwęca KN 17851
4.	Ruda 5	10-2/6/537	Mały Głęboćczek cz. dz. nr 221	aktualny	Ruda 5 KN16233
5.	Ruda 2/1	10-2/8/776	Mały Głęboćczek cz. dz. nr 221	aktualny	Ruda 2 KN16230

Źródło: Opracowanie własne

6.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Brzozie, według występują udokumentowane zasoby surowców naturalnych (wg Bilansu kopalin wg stanu na 31.12.2023 r.). Wszystkie złoża kopalin zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez objęcie ich strefami górnictwa (SG).

Tabela nr 8

Lp.	Nazwa złoża	Opis położenia	Rodzaj kopaliny	Eksploracja	Powierzchnia złoża (ha)
1.	Trepki	Trepki	kreda jeziorna	nie	19,5710
2.	Mały Głęboćczek I	Mały Głęboćczek	piaski i żwiry	nie	1,8200
3.	Mały Głęboćczek II	Mały Głęboćczek dz. nr 190	piaski i żwiry	nie	1,9500
4.	Świecie I n/Drwęca	Świecie dz. nr 97/1 i 97/2	piaski i żwiry	tak	4,5600
5.	Świecie II n/Drwęca	Świecie dz. nr 86	piaski i żwiry	tak	4,7037
6.	Ruda	Mały Głęboćczek Janówko	piaski i żwiry	nie	9,7000
7.	Ruda 1	Mały Głęboćczek Janówko	piaski i żwiry	nie	1,3800
8.	Ruda 2	Mały Głęboćczek cz. dz. nr 221	piaski i żwiry	nie	6,9000
9.	Ruda 3	Mały Głęboćczek cz. dz. nr 221	piaski i żwiry	nie	1,9753
10.	Ruda 4	Mały Głęboćczek cz. dz. nr 221	piaski i żwiry	nie	1,7718
11.	Ruda 5	Mały Głęboćczek cz. dz. nr 221	piaski i żwiry	nie	0,6102
12.	Wielkie Leżno	Wielkie Leżno cz. dz. nr 13/8	piaski i żwiry	nie	2,9832

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny (<https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/zl-wyszukiwanie?clear=100,101>)

6.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r., o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych:

- uzdrowisko - obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1, któremu został nadany status

uzdrowiska;

- obszar ochrony uzdrowiskowej - obszar spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5, któremu został nadany status obszaru ochrony uzdrowiskowej.

Gmina Brzozie nie posiada statutu uzdrowiska i nie znajduje się w zasięgu obszaru ochrony uzdrowiskowej.

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

Zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przy sporządzaniu ustaleń planu ogólnego uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych objętych formami ochrony zabytków, ich otoczenia oraz obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Ochrona dziedzictwa kulturowego stanowi istotny element polityki przestrzennej gminy Brzozie i została uwzględniona przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz określaniu kierunkowych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu ogólnego gminy Brzozie obejmują gminne standardy urbanistyczne, w ramach których określono katalog stref planistycznych oraz podstawowe parametry zagospodarowania przestrzennego, takie jak maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Parametry te stanowią podstawowy instrument kształtowania ładu przestrzennego, w tym również ochrony krajobrazu kulturowego oraz historycznej struktury osadniczej gminy. Przy opracowywaniu planu ogólnego uwzględniono występowanie obiektów zabytkowych oraz historycznych układów ruralistycznych charakterystycznych dla gminy Brzozie, w tym miejscowości o zachowanych historycznych układach zabudowy, takich jak Brzozie, Mały Głębocek, Sugajno, Janówko, Wielki Głębocek, Małe Leźno, Wielkie Leźno oraz Zembrze. Uwzględniono również obiekty wpisane do rejestru zabytków, w tym kościół parafialny pw. Wszystkich Świętych w Brzoziu oraz dwór w Kuligach.

Wprowadzenie ochrony dziedzictwa kulturowego do ustaleń planu ogólnego znajduje odzwierciedlenie przede wszystkim w regulacjach dotyczących parametrów zabudowy oraz zasad kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Ograniczenia dotyczące intensywności i wysokości zabudowy mają na celu zapobieganie powstawaniu obiektów dominujących nad historyczną zabudową oraz ochronę krajobrazu kulturowego charakterystycznego dla obszarów wiejskich. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenia dotyczące powierzchni zabudowy sprzyjają zachowaniu czytelności historycznych układów przestrzennych i zieleni towarzyszącej zabudowie.

Jednocześnie należy podkreślić, że obszar gminy Brzozie objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które stanowią podstawowy instrument

szczegółowej ochrony dziedzictwa kulturowego. W planach miejscowych możliwe jest określanie bardziej precyzyjnych zasad ochrony zabytków oraz kształtowania zabudowy, odnoszących się m.in. do form architektonicznych, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych, zasad sytuowania zabudowy czy ochrony historycznych układów przestrzennych.

W związku z powyższym plan ogólny gminy Brzozie pełni przede wszystkim rolę dokumentu strategicznego, wyznaczającego ogólne kierunki polityki przestrzennej oraz ramowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w skali całej gminy, natomiast szczegółowe rozwiązania dotyczące ochrony zabytków pozostają przedmiotem ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Takie rozwiązanie zapewnia spójność pomiędzy systemem planowania przestrzennego, a systemem ochrony zabytków oraz umożliwia prowadzenie polityki przestrzennej z poszanowaniem lokalnych wartości kulturowych, historycznych i krajobrazowych przy jednoczesnym zachowaniu elastyczności niezbędnej dla dalszego rozwoju gminy.

Rejestr zabytków nieruchomych

Tabela nr 9

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Data wpisu do rejestru zabytków	Nr rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego
1	Brzozie	Kościół Parafialny p.w. Wszystkich Świętych	20.07.1983	A/244
2	Kuligi	Dwór	18.01.1985	A/142

Źródło: Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu (stan na 16.07.2025 r. www.torun.wkz.gov.pl/bip/29/rejestr-zabytkow-nieruchomych)

Wojewódzka Ewidencja Zabytków

Tabela nr 10

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Nr działki ewidencyjnej
1	Augustowo	5	Bauerhof	495/23
2	Augustowo		Park dworski	
3	Augustowo		Kapliczka w parku dworskim	728/1
4	Augustowo	6	Dom	482/7
5	Brzozie		Cmentarz parafialny	402/1
6	Brzozie		Cmentarz przykościelny oraz ogrodzenie cmentarza z bramami	334/1
7	Brzozie		Kapliczka na cmentarzu przykościelnym	334/1
8	Brzozie		Dzwonnica drewniana na cmentarzu przykościelnym	334/1
9	Brzozie		Kapliczka koło nr 29	330/1
10	Brzozie	6	Dom	262
11	Brzozie	7a	Budynek mieszkalny	427/56
12	Brzozie	12	Dom	242/1
13	Brzozie	13	Dom	235
14	Brzozie	13	Budynek gospodarczy	230/1
15	Brzozie	16	Budynek mieszkalny	416/3
16	Brzozie	17	Budynek gospodarczy	414/1
17	Brzozie	22	Budynek mieszkalny	413/9
18	Brzozie	23	Plebania	404/48
19	Brzozie	25	Pocztą	396
20	Brzozie	26	Budynek mieszkalny	395/1
21	Brzozie	27	Dom	330/2
22	Brzozie	27	Budynek gospodarczy	330/2
23	Brzozie	30	Budynek mieszkalny	328, 329
24	Brzozie	31	Budynek gospodarczy	392/1

UZASADNIENIE – PLAN OGÓLNY GMINY BRZOSIE

25	Brzozie	34	Dom	223/22
26	Brzozie	42	Dom	196/11
27	Brzozie	43	Dom	198
28	Brzozie	48	Dom	322
29	Brzozie	49	Dom	357/12
30	Brzozie	51	Szkoła	190/4, 190/7, 190/6
31	Brzozie	53	Budynek mieszkalny	187/4
32	Brzozie	58	Budynek mieszkalny	351
33	Brzozie	59	Budynek mieszkalny	350/2
34	Brzozie	65	Dom	346/2, 346/13
35	Głębocek Mały	2	Dom	132
36	Głębocek Mały	5	Dom	116/1
37	Głębocek Mały	6	Dom	122
38	Głębocek Mały	7	Budynek mieszkalny	120 122
39	Głębocek Mały	8	Budynek mieszkalny	120
40	Głębocek Mały	10	Budynek mieszkalny	119
41	Głębocek Mały	11	Dom	105/2
42	Głębocek Mały	15	Budynek mieszkalny	104/1
43	Głębocek Mały	18	Dom i budynek gospodarczy	96/2
44	Głębocek Mały	22	Budynek mieszkalny z kapliczką	91/3
45	Głębocek Mały	23	Budynek gospodarczy	90
46	Głębocek Mały	23	Stodoła	89
47	Głębocek Mały	29	Dom	71/6
48	Głębocek Mały	30	Szkoła	64/7
49	Głębocek Mały	30	Budynek gospodarczy	64/7
50	Głębocek Mały	38	Dom	36/15
51	Głębocek Mały	38	Stodoła	36/15
52	Głębocek Mały	38	Budynek gospodarczy	36/15
53	Głębocek Mały	38	Budynek gospodarczy kam/drew	36/15
54	Głębocek Mały	46	Dom mur/kam	237/2
55	Głębocek Mały	49	Budynek gospodarczy	227/3
56	Głębocek Mały		Kapliczka koło domu nr 29	71/6
57	Głębocek Mały		Kapliczka koło domu nr 22	91/3
58	Głębocek Mały		Kapliczka koło domu nr 8	120
59	Głębocek Mały		Kapliczka naprzeciw domu nr 2 w rozwidleniu dróg	128
60	Głębocek Mały		Kapliczka z napisem Matko nie opuszczaj nas koło domu nr 52	6/1
61	Głębocek Wielki	21	Dom	192
62	Głębocek Wielki	21	Budynek gospodarczy	192
63	Głębocek Wielki	25	Dom	52
64	Głębocek Wielki	25	Budynek gospodarczy mur/drew	52
65	Głębocek Wielki	25	Budynek gospodarczy mur	52
66	Głębocek Wielki	25	Stodoła	52
67	Głębocek Wielki	44	Dom	340/5
68	Głębocek Wielki	45	Dom	254/2
69	Głębocek Wielki	46	Dom	341/1
70	Głębocek Wielki	50	Dom	217
71	Głębocek Wielki	55	Dom	209/3
72	Głębocek Wielki	55	Budynek gospodarczy	209/3
73	Głębocek Wielki	55	Stodoła	209/3
74	Głębocek Wielki	62	Dom	225/1
75	Głębocek Wielki	63	Budynek mieszkalny	202
76	Głębocek Wielki	64	Dom	200/1
77	Głębocek Wielki	66	Szkoła	224/1
78	Głębocek Wielki	66	Budynek gospodarczy przy szkole	224/2
79	Głębocek Wielki		Kapliczka św.Józefa	233/4
80	Jajkowo		Cmentarz rodowy rodziny Abramowskich	81/3
81	Jajkowo		Założenie przestrzenne zespołu podworskiego	
82	Jajkowo		Park dworski	
83	Jajkowo		Obora w zespole folwarcznym	28/47
84	Jajkowo	4-5	Dom (ośmiorak)	79/2
85	Jajkowo	8	Dom	326
86	Jajkowo	9	Budynek mieszkalny -czworak	327
87	Jajkowo	11A	Szkoła	40/6
88	Jajkowo	15	Dom	34/2
89	Jajkowo	36	Budynek dworca PKP	42/4
90	Jajkowo	35	Budynek zawiadowcy	42/3
91	Jajkowo	37	Dom	158/1

UZASADNIENIE – PLAN OGÓLNY GMINY BRZOSIE

92	Jajkowo	37	Budynek gospodarczy	158/1
93	Jajkowo		Kapliczka koło domu nr 6	331
94	Janówko	8	Dom	89/7
95	Janówko	8	Budynek gospodarczy	89/7
96	Janówko	9	Budynek gospodarczy	15/3
97	Janówko	9	Stodoła	15/3
98	Janówko	12	Budynek gospodarczy	19/2
99	Janówko	13	Dom	24/10
100	Janówko	13	Budynek gospodarczy	24/10
101	Janówko	20	Dom	119
102	Janówko	20	Budynek gospodarczy	119
103	Janówko	27	Dom	38/12
104	Janówko	29	Dom	40/4
105	Janówko	38	Dom	154
106	Kuligi		Założenie przestrzenne zespołu podworskiego	
107	Kuligi		Park dworski	
108	Kuligi	1	Obora w zespole podworskim	30/15
109	Kuligi	1	Kuźnia w zespole podworskim	30/15
110	Kuligi	2	Czworak	30/5
111	Kuligi	3	Czworak	30/1
112	Kuligi	3	Budynek gospodarczy	30/1
113	Kuligi	4	Czworak	30/2
114	Kuligi	5	Czworak	30/3
115	Male Leżno	4	Dom	117
116	Male Leżno	7	Budynek mieszkalny	121
117	Male Leżno	8	Budynek gospodarczy	113/2
118	Male Leżno	9	Dom	129/1, 129/2
119	Male Leżno	12	Budynek mieszkalny	127
120	Male Leżno	17	Budynek mieszkalny w zagrodzie	83
121	Male Leżno	17	Budynek gospodarczy	83
122	Male Leżno	18	Dom drewniany	82
123	Male Leżno	37	Budynek gospodarczy	72/2
124	Male Leżno	37	Budynek gospodarczy	72/2
125	Male Leżno	48	Dom	151/2
126	Male Leżno	48	Stodoła	151/2
127	Male Leżno	53	Budynek gospodarczy	153/4
128	Male Leżno		Krzyż przydrożny przy drodze do Gutowa	166
129	Sugajno	7	Budynek gospodarczy	62
130	Sugajno	8	Budynek mieszkalny	29
131	Sugajno	11	Szkoła	55/2
132	Sugajno	11	Budynek mieszkalny	55/3
133	Sugajno	16	Budynek gospodarczy mur/kam/drew	50/1
134	Sugajno	17	Dom	91/3
135	Sugajno	17	Budynek gospodarczy mur/kam/drew	91/3
136	Sugajno	19	Dom	95
137	Sugajno	23	Budynek gospodarczy mur/kam	83/4
138	Sugajno	27	Dom	173/1
139	Sugajno	32	Budynek gospodarczy mur/kam	185/4
140	Sugajno	35	Dom	183
141	Sugajno	35	Budynek gospodarczy	183
142	Sugajno	57	Budynek gospodarczy	152/2
143	Sugajno	58	Budynek gospodarczy	151/9
144	Sugajno	59	Budynek gospodarczy	144
145	Sugajno		Kapliczka koło domu nr 21	108/2
146	Świecie		Cmentarz ewangelicki z kwaterą rodową Abramowskich	12
147	Trepki	1	Dom	1/6
148	Trepki	3	Dom	3/8
149	Trepki	3	Budynek gospodarczy	3/6, 3/8
150	Trepki	5	Szkoła	5/2
151	Trepki	5	Stodoła	5/2
152	Trepki	6	Dom	8/4
153	Trepki	11	Dom	17/3
154	Trepki	15	Dom	24/4
155	Trepki	19	Budynek gospodarczy	51
156	Trepki	21	Dom	48/3
157	Trepki	21	Stodoła	48/3
158	Trepki		Krzyż przydrożny przy domu nr 9	30
159	Trepki		Kapliczka - pieta przy domu nr 1	41/4
160	Wielkie Leżno	1	Szkoła	127/1

161	Wielkie Leżno	6	Dom	117/1
162	Wielkie Leżno	6	Budynek gospodarczy mur/kam	117/1
163	Wielkie Leżno	10	Budynek mieszkalny	97/3
164	Wielkie Leżno	14	Dom drewniany	83/3
165	Wielkie Leżno	18	Dom	87/1
166	Wielkie Leżno	24	Dom drewniany	102
167	Wielkie Leżno	26	Dom drewniany	103
168	Wielkie Leżno	31	Dom	111
169	Wielkie Leżno	33	Budynek gospodarczy mur/kam	116/2
170	Wielkie Leżno	35	Dom drewniano-murowany	120/3
171	Wielkie Leżno	37	Budynek mieszkalny	123
172	Wielkie Leżno	51	Budynek mieszkalny	32/1
173	Wielkie Leżno		Kapliczka koło domu nr 10	145
174	Zembrze	2	Dom	174/1
175	Zembrze	2	Obora	174/1
176	Zembrze	4	Mleczarnia	161/1, 249/1
177	Zembrze	6	Dom	158
178	Zembrze	7	Szkoła	138/2
179	Zembrze	7	Budynek gospodarczy mur/kam/drew	138/2
180	Zembrze	10	Dom	126/1
181	Zembrze	13	Pocztą	120/1
182	Zembrze	13	Budynek gospodarczy	120/1
183	Zembrze	21	Budynek gospodarczy mur/kam	143/3
184	Zembrze	23	Dom	200/1
185	Zembrze	24	Dom	176
186	Zembrze	25	Dom	253
187	Zembrze	65	Dom	9
188	Zembrze	66	Dom	35/1
189	Zembrze	66	Budynek gospodarczy mur/kam	35/1
190	Zembrze		Kapliczka koło domu nr 2	183/2
191	Zembrze		Kapliczka koło domu nr 13	100

Źródło: Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu (www.torun.wkz.gov.pl/bip/40/ewidencja-zabytkow-wedlug-powiatow)

6.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Obszary pomników zagłady stanowią szczególną kategorię obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz innych miejsc pamięci narodowej. Są to miejsca o wyjątkowej wartości historycznej, kulturowej i symbolicznej, związane z wydarzeniami II wojny światowej oraz martyrologią ludności cywilnej, wymagające zachowania szczególnego reżimu ochronnego.

Tereny w granicach administracyjnych gminy Brzozie nie są uznane za Pomnik Zagłady oraz nie znajdują się w strefach ochronnych Pomników Zagłady.

6.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Pojęcie terenów zamkniętych, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r., prawo geodezyjne i kartograficzne, oznacza tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Zgodnie z Decyzją nr 27/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 15 marca 2021 r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, w granicach administracyjnych gminy Brzozie nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w sprawie

ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, na terenie gminy Brzozie nie znajdują się tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe.

6.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszar ograniczonego użytkowania ustanawia się dla obiektów i instalacji, takich jak oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostownie, trasy komunikacyjne, lotniska, linie i stacje elektroenergetyczne, obiekty sieci gazowej oraz instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne, w sytuacji gdy z przeglądu ekologicznego, oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej wynika, że pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub obiektu. W takich przypadkach, w celu ochrony zdrowia ludzi oraz środowiska, wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania, w granicach którego mogą zostać wprowadzone ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, zasad zagospodarowania oraz wymagań technicznych dla zabudowy.

Obszary ograniczonego użytkowania ustanawiane są w drodze uchwały właściwego organu. Dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dla zakładów, w których eksploatowane są instalacje kwalifikowane jako takie przedsięwzięcia, obszar ograniczonego użytkowania ustanawia sejmik województwa, natomiast dla pozostałych obiektów – rada powiatu. W uchwale określa się granice obszaru oraz wynikające z dokumentacji środowiskowej ograniczenia i zasady korzystania z nieruchomości.

Na obszarze gminy Brzozie nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania.

6.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji to takie, które w wyniku dotychczasowego sposobu użytkowania zostały zdegradowane, przekształcone lub czasowo wyłączone z racjonalnego zagospodarowania i wymagają podjęcia działań naprawczych, porządkujących bądź przekształceniowych. Dotyczy to w szczególności terenów związanych z działalnością rolniczą, gospodarczą, eksploatacyjną lub innymi formami intensywnej ingerencji człowieka w środowisko, które doprowadziły do naruszenia struktury gleby, rzeźby terenu lub stosunków wodnych.

Do obszarów takich zalicza się w szczególności tereny po działalności wydobywczej, składowiskach, wyrobiskach oraz innych obiektach powodujących trwałe przekształcenia środowiska. W zależności od charakteru i skali oddziaływań mogą one wymagać działań rehabilitacyjnych lub rekultywacyjnych, których celem jest przywrócenie wartości użytkowych, przyrodniczych lub krajobrazowych oraz umożliwienie bezpiecznego i racjonalnego użytkowania tych terenów,

zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi.

Rekultywacja gruntów, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, polega na nadaniu lub przywróceniu gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych poprzez odpowiednie ukształtowanie rzeźby terenu, poprawę właściwości fizycznych i chemicznych gleb, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowę lub budowę niezbędnej infrastruktury. Działania rehabilitacyjne obejmują natomiast szerszy zakres czynności mających na celu poprawę funkcjonowania danego obszaru i jego dostosowanie do nowego przeznaczenia w sposób bezpieczny i zrównoważony.

Szczególną kategorię stanowią tereny, na których występuje lub może występować zanieczyszczenie gleby, ziemi lub wód gruntowych substancjami stwarzającymi zagrożenie dla zdrowia ludzi lub środowiska. W takich przypadkach konieczne jest podjęcie działań remediacyjnych, prowadzonych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. Remediacja polega na usunięciu lub ograniczeniu ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowaniu oraz zapobieganiu rozprzestrzenianiu się zanieczyszczeń, w taki sposób, aby teren przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego oraz planowanego sposobu użytkowania terenu. Zgodnie z art. 101 lit. I tej ustawy, remediacja prowadzona jest na podstawie planu remediacji ustalanego przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w drodze decyzji.

W granicach administracyjnych gminy Brzozie nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

6.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania podejmowane na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni oraz gospodarki. Działania te są skoncentrowane terytorialnie i realizowane przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji, obszar zdegradowany stanowi część obszaru gminy znajdującą się w stanie kryzysowym, wynikającym z koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności takich jak bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niski poziom edukacji lub kapitału społecznego, wysoki udział osób ze szczególnymi potrzebami, a także niski poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Warunkiem wyznaczenia obszaru zdegradowanego jest jednocześnie występowanie co najmniej jednego negatywnego zjawiska w innych sferach funkcjonowania przestrzeni.

Na terenie Gminy Brzozie do końca 2023 roku obowiązywał „Gminny Program Rewitalizacji Gminy Brzozie na lata 2016–2023”, przyjęty Uchwałą Nr XXVI/165/2018 Rady Gminy Brzozie z dnia 8 marca 2018 r. Na podstawie szczegółowej analizy społeczno-gospodarczej, infrastrukturalno-funkcjonalnej i przestrzennej zidentyfikowano obszar zdegradowany, a następnie wyodrębniono

z niego obszar rewitalizacji, obejmujący trzy sołectwa: Jajkowo, Wielki Głębozek oraz Wielkie Leżno. Obszar rewitalizacji ograniczał się głównie do zwartej zabudowy miejscowości i nie obejmował terenów leśnych, zadrzewionych, zakrzewionych, gruntów orných ani przysiółków - Kuligi oraz Kantyla.

Obszar rewitalizacji zajmował łącznie 607 ha, co stanowiło 6,48% powierzchni całkowitej gminy Brzozie, a po wyłączeniu terenów leśnych i rolniczych – 27%. Obszar ten zamieszkiwało 1 132 mieszkańców, czyli 29,29% całej populacji gminy. Jednostki objęte rewitalizacją cechowały się mniej korzystnymi wskaźnikami społecznymi oraz niskim poziomem aktywności gospodarczej. Największe problemy społeczne w tym obszarze dotyczyły zubożenia i wykluczenia społecznego, wynikających m.in. z długotrwałego bezrobocia, konieczności korzystania z pomocy społecznej oraz wycofania z życia społecznego, co często prowadziło do uzależnień, depresji czy nawet przestępczości.

Celem programu rewitalizacji było przede wszystkim zwiększenie udziału osób zagrożonych wykluczeniem w życiu społecznym oraz aktywizacja gospodarcza mieszkańców.

W ramach programu zrealizowano szereg inicjatyw społecznych i inwestycyjnych. Program zakładał kompleksowe podejście – inwestycje w infrastrukturę były połączone z działaniami społecznymi, mającymi na celu poprawę jakości życia mieszkańców, zwiększenie ich aktywności oraz integrację społeczną. Rewitalizacja była ważnym narzędziem wspierającym rozwój lokalny, wyrównywanie szans oraz przeciwdziałanie marginalizacji wybranych obszarów gminy.

Gmina Brzozie w 2026 roku przystąpiła do wyznaczania nowego obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, opierając się na uchwale Nr XVII/117/2026 Rady Gminy Brzozie z 4 lutego 2026 r.. Proces obejmuje sołectwa takie jak Jajkowo, Świecie, Trepki i Wielkie Leżno, mając na celu przeciwdziałanie kryzysowi przestrzennemu, społecznemu i technicznemu.

Ustalenia planu ogólnego gminy Brzozie uwzględniają wskazane w programie rewitalizacji obszary problemowe oraz umożliwiają realizację działań rewitalizacyjnych poprzez odpowiednie kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej i zachowanie możliwości realizacji przedsięwzięć poprawiających jakość przestrzeni oraz warunki życia mieszkańców.

Jednocześnie w projekcie planu ogólnego nie wyznacza się odrębnych stref planistycznych dedykowanych wyłącznie obszarom rewitalizacji. Obszary te znajdują się w granicach stref planistycznych odpowiadających ich aktualnemu i docelowemu sposobowi użytkowania, w szczególności stref mieszkaniowych i usługowych. Takie rozwiązanie umożliwia prowadzenie działań rewitalizacyjnych przy zachowaniu spójności struktury przestrzennej gminy oraz kontynuacji dotychczasowych funkcji terenów.

6.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, obszary ciche stanowią tereny, na których poziom hałasu kształtuje się na niskim poziomie, umożliwiając zachowanie korzystnych warunków akustycznych dla zdrowia ludzi, wypoczynku oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Obszary te mogą być wyznaczone zarówno w granicach aglomeracji, jak i poza nimi, w zależności od charakteru zagospodarowania i źródeł emisji hałasu.

W granicach administracyjnych gminy Brzozie nie obowiązuje uchwała w sprawie obszaru cichego w aglomeracji oraz obszaru cichego poza aglomeracją.

6.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Grunty rolne oraz grunty leśne stanowią istotny element struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Brzozie i mają kluczowe znaczenie dla zachowania jej rolniczego oraz przyrodniczego charakteru. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, szczególnej ochronie podlegają grunty rolne o wysokiej przydatności produkcyjnej, zaliczane do klas bonitacyjnych I–III, a także grunty leśne, pełniące ważne funkcje środowiskowe, krajobrazowe i ochronne.

Grunтами rolnymi w rozumieniu przepisów są nie tylko użytki rolne wykazane w ewidencji gruntów, lecz także m.in. grunty pod stawami rybnymi, zbiornikami wodnymi służącymi rolnictwu, zabudową zagrodową i urządzeniami związanymi bezpośrednio z produkcją rolną, terenami zrehabilitowanymi dla potrzeb rolnictwa, zadrzewieniami śródpolnymi, urządzeniami melioracyjnymi oraz drogami dojazdowymi do gruntów rolnych. Grunty leśnymi są natomiast tereny spełniające kryteria określone w przepisach o lasach, a także grunty związane z gospodarką leśną, infrastrukturą leśną oraz tereny zrehabilitowane na cele leśne.

Na obszarze gminy Brzozie występują grunty rolne zaliczane do klas bonitacyjnych II–III, charakteryzujące się wysoką jakością gleb i znaczną wartością produkcyjną. Grunty te tworzą zwarty układ terenów użytkowanych rolniczo i stanowią podstawę lokalnej gospodarki rolnej, wpływając jednocześnie na kształt krajobrazu oraz warunki środowiskowe gminy. Ich zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu ma istotne znaczenie dla utrzymania potencjału produkcyjnego gminy, stabilności przestrzeni rolniczej oraz realizacji zasady bezpieczeństwa żywnościowego.

W ustaleniach planu ogólnego gminy Brzozie przyjęto zasadę szczególnej ochrony gruntów rolnych klas II–III, polegającą na maksymalnym ograniczaniu przeznaczania tych terenów na cele nierolnicze i nieleśne. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej została ukierunkowana przede wszystkim na obszary istniejących jednostek osadniczych co pozwala na minimalizowanie presji inwestycyjnej na grunty o najwyższej wartości rolniczej oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy w przestrzeni otwartej.

Plan ogólny uwzględnia również ochronę gruntów leśnych, które pełnią istotne funkcje przyrodnicze, klimatyczne i krajobrazowe. Kompleksy leśne stanowią ważny element lokalnego systemu przyrodniczego, wpływając na retencję wód, ochronę gleb przed erozją oraz kształtowanie warunków klimatu lokalnego. W związku z tym w planie ogólnym przyjęto zasadę zachowania gruntów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu oraz ochrony ich ciągłości przestrzennej, z ograniczeniem możliwości wprowadzania funkcji nieleśnych.

Przyjęte rozwiązania planistyczne sprzyjają realizacji zasady zrównoważonego rozwoju, łącząc potrzeby rozwoju osadnictwa i infrastruktury z koniecznością ochrony strategicznych dla gminy Brzozie zasobów gruntów rolnych i leśnych. Zachowanie terenów rolnych wysokich klas

bonitacyjnych oraz terenów leśnych ma również istotne znaczenie w kontekście adaptacji do zmian klimatu, zwiększania naturalnej retencji, ograniczania skutków ekstremalnych zjawisk pogodowych oraz przeciwdziałania degradacji gleb.

Uwzględnienie gruntów rolnych klas II–III oraz gruntów leśnych w ustaleniach planu ogólnego gminy Brzozie zapewnia zgodność z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz potwierdza dążenie gminy do zachowania rolniczego i przyrodniczego charakteru przestrzeni przy jednoczesnym racjonalnym i uporządkowanym rozwoju zabudowy.

6.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, zakładami stwarzającymi zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej są zakłady, w których ze względu na rodzaj, kategorię oraz ilość substancji niebezpiecznych wyróżnia się zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) oraz zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR). Podmioty prowadzące tego rodzaju działalność zobowiązane są do opracowania i wdrożenia programów zapobiegania poważnym awariom przemysłowym oraz systemów zarządzania bezpieczeństwem, dostosowanych do skali i charakteru potencjalnych zagrożeń.

Analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych gminy Brzozie, opartych przede wszystkim na dominującej funkcji rolniczej, leśnej oraz zabudowie mieszkaniowej o niskiej intensywności, wskazuje, że obszar gminy nie sprzyja lokalizacji działalności przemysłowej mogącej generować ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Struktura zagospodarowania przestrzennego gminy charakteryzuje się rozproszonym osadnictwem, brakiem dużych zakładów przemysłowych oraz brakiem koncentracji instalacji wykorzystujących substancje niebezpieczne w ilościach kwalifikujących je do kategorii ZZR lub ZDR.

Na podstawie dostępnych danych, w tym ustaleń opracowania ekofizjograficznego oraz dokumentów planistycznych i strategicznych, stwierdza się, że w granicach administracyjnych gminy Brzozie nie występują zakłady zaliczane do zakładów o zwiększonym ani o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W związku z tym na terenie gminy nie zachodzi konieczność wyznaczania stref zagrożeń, stref bezpieczeństwa ani stosowania szczególnych ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z przepisów dotyczących przeciwdziałania poważnym awariom przemysłowym.

Ustalenia planu ogólnego gminy Brzozie nie przewidują lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Przyjęte kierunki rozwoju przestrzennego pozostają w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju, zapewniając wysoki poziom bezpieczeństwa mieszkańców oraz ochrony środowiska, a jednocześnie potwierdzają brak przesłanek do zwiększania ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych na obszarze gminy.

6.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Pas nadbrzeżny stanowi obszar lądowy bezpośrednio przylegający do linii brzegowej morza, obejmujący pas techniczny oraz pas ochronny, na którym obowiązuje szczególny reżim zagospodarowania przestrzennego wynikający z potrzeby ochrony brzegu morskiego, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zachowania wartości środowiska przyrodniczego. W obrębie pasa nadbrzeżnego prowadzone są działania związane z utrzymaniem brzegu morskiego oraz ograniczaniem negatywnego wpływu zagospodarowania terenu na procesy naturalne.

Z uwagi na położenie gminy Brzozie poza obszarem nadmorskim, na jej terenie nie występuje pas nadbrzeżny w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa. W konsekwencji zagadnienia dotyczące pasa technicznego i pasa ochronnego nie mają zastosowania w ustaleniach planu ogólnego gminy Brzozie.

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

7.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna na terenie gminy Brzozie obejmuje zespół obiektów oraz terenów przeznaczonych do realizacji zadań publicznych i świadczenia usług służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców, w szczególności w zakresie edukacji, ochrony zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, administracji publicznej oraz szeroko rozumianych usług społecznych. Rozmieszczenie tej infrastruktury jest ściśle powiązane z układem osadniczym gminy oraz z rolą funkcjonalną poszczególnych miejscowości w strukturze przestrzennej.

Instytucje edukacyjne i opiekuńcze, takie jak żłobki, szkoły z oddziałami przedszkolnymi publiczne znajdują się w następujących miejscowościach:

- żłobek „Brzozowy Gaik” w Brzoziu,
- żłobek „Brzozowy Gaik” w Jajkowie,
- szkoła podstawowa w Brzoziu ,
- szkoła podstawowa w Jajkowie,
- szkoła podstawowa w Wielkim Leźnie.

Na terenie gminy Brzozie funkcjonują instytucje kultury realizujące zadania w zakresie upowszechniania kultury, edukacji kulturalnej oraz integracji społecznej. Działalność w tym zakresie pełni m. in. Gminna Biblioteka Publiczna w Brzoziu, zapewniająca obsługę biblioteczną mieszkańcom gminy, rozwijająca i zaspokajająca potrzeby czytelnicze oraz informacyjne, a także prowadząca działania edukacyjne, warsztaty i wydarzenia promujące czytelnictwo i kulturę słowa do różnych grup wiekowych. Na terenie gminy funkcjonuje również obiekt wielofunkcyjny (budynek dawnego gimnazjum), w którym mieszczą się klub seniora, koła gospodyń wiejskich, żłobek, a także obiekty kulturalno-rozrywkowe jak strzelnica multimedialna oraz nowoczesne studio nagrań połączone z salą widowiskową.

W zakresie ochrony zdrowia mieszkańcy gminy Brzozie korzystają z podstawowej opieki zdrowotnej świadczonej przez funkcjonujący na terenie gminy Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej - Ośrodek Zdrowia w Brzoziu w ramach kontraktu z NFZ, zapewniający dostęp do lekarza podstawowej opieki zdrowotnej, opieki pielęgniarskiej oraz podstawowych świadczeń diagnostycznych. Opieka specjalistyczna oraz leczenie szpitalne realizowane są w placówkach zlokalizowanych poza obszarem gminy, w szczególności w ośrodkach o znaczeniu ponadlokalnym m. in. w Brodnicy, z którymi gmina pozostaje funkcjonalnie powiązana.

Istotnym elementem infrastruktury społecznej są również obiekty sportowe i rekreacyjne takie jak boiska sportowe, sale gimnastyczne, place zabaw oraz tereny rekreacji ogólnodostępnej (m. in. Park Dinozaurów i Bike Park w Brzoziu), liczne jeziora z plażami i miejscami do wypoczynku, rozmieszczone w poszczególnych miejscowościach gminy. Infrastruktura ta sprzyja aktywnemu spędzaniu czasu wolnego, zarówno turystom jak i mieszkańcom gminy.

Uzupełnieniem oferty rekreacyjnej są świetlice wiejskie funkcjonujące w ramach jednego obiektu z jednostkami Ochotniczej Straży Pożarnej, pełniące funkcję lokalnych centrów aktywności społecznej, wykorzystywane do organizacji spotkań, zajęć i wydarzeń integrujących mieszkańców.

Na obszarze gminy Brzozie występują również elementy infrastruktury o charakterze edukacyjnym i przyrodniczym, w tym tereny zieleni, obszary o walorach krajobrazowych oraz trasy i miejsca sprzyjające rekreacji i edukacji przyrodniczej. Zasoby te stanowią istotny element lokalnej oferty wypoczynkowej i turystycznej oraz wpisują się w kierunki rozwoju gminy określone w Strategii Rozwoju Gminy Brzozie, zakładającej wzmacnianie jakości życia mieszkańców, integrację społeczną oraz zrównoważone wykorzystanie lokalnych walorów przestrzennych i środowiskowych.

Rozwój i utrzymanie infrastruktury społecznej pozostaje jednym z istotnych kierunków polityki przestrzennej gminy Brzozie. Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania sprzyjają zachowaniu dostępności usług publicznych, wzmacnianiu funkcji lokalnych poszczególnych miejscowości oraz tworzeniu warunków do dalszego rozwoju społecznego i poprawy jakości życia mieszkańców.

7.2. Infrastruktura transportowa

Drogi

Układ drogowy gminy Brzozie ma charakter lokalny i oparty jest przede wszystkim na drodze krajowej oraz drogach powiatowych, które stanowią podstawowy szkielet komunikacyjny gminy. Na terenie gminy nie występują drogi wojewódzkie. Uzupełnienie tego układu stanowią drogi gminne, zapewniające obsługę ruchu wewnętrznego i dostęp do terenów zabudowy.

1. Droga krajowa

Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 15, która pełni istotną funkcję w powiązaniach zewnętrznych, obsługując zarówno ruch lokalny, jak i tranzytowy. Droga ta przebiega przez miejscowości Jajkowo i Wielki Głębocek.

2. Drogi powiatowe

Uzupełnieniem sieci dróg o znaczeniu regionalnym na terenie gminy Brzozie są drogi powiatowe, które stanowią istotny element lokalnego układu komunikacyjnego. Na obszarze gminy funkcjonuje 6 dróg powiatowych o łącznej długości około 35 km, zapewniających powiązania pomiędzy poszczególnymi miejscowościami gminy oraz połączenia z sąsiednimi gminami. Drogi powiatowe pełnią ważną rolę w obsłudze ruchu ponadlokalnego i lokalnego, umożliwiając dojazd do obiektów usługowych, miejsc pracy oraz instytucji publicznych.

3. Drogi gminne

Układ komunikacyjny gminy Brzozie uzupełnia rozbudowana sieć dróg gminnych, obejmująca łącznie 42 drogi o łącznej długości około 115 km. Drogi gminne obsługują przede wszystkim ruch lokalny, zapewniając bezpośredni dostęp do terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej, a także do gruntów rolnych i leśnych. Gęsta sieć dróg gminnych sprzyja dobrej dostępności przestrzennej poszczególnych miejscowości oraz umożliwia sprawną obsługę komunikacyjną obszarów wiejskich.

4. Drogi wewnętrzne

Drogi wewnętrzne pełnią przede wszystkim funkcję dojazdową do terenów zabudowy mieszkaniowej. Zapewniają one bezpośredni dostęp do posesji, budynków mieszkalnych oraz miejsc pracy, obsługując głównie ruch lokalny. Są to zazwyczaj ulice o niewielkiej szerokości i ograniczonej przepustowości, nieprzystosowane do dużego natężenia ruchu, jednak istotne z punktu widzenia codziennego funkcjonowania mieszkańców oraz obsługi zabudowy jednorodzinnej.

Kolej

Na obszarze gminy Brzozie nie występują czynne linie kolejowe. Przez teren gminy przebiega odcinek nieczynnej, zdemonutowanej linii kolejowej relacji Brodnica – Iława, niewykorzystywanej obecnie dla ruchu kolejowego.

W bezpośrednim sąsiedztwie gminy, w odległości około 30 m od jej południowo-zachodniej granicy (na terenie gminy Bartniczka), przebiega linia kolejowa nr 208 relacji Działdowo – Chojnice. Jest to linia jednotorowa, nieelektryfikowana, o znaczeniu regionalnym, przebiegająca przez obszar trzech województw: warmińsko-mazurskiego, kujawsko-pomorskiego i pomorskiego.

Na analizowanym odcinku linia kolejowa nr 208 nie jest obecnie wykorzystywana do przewozów pasażerskich. Planowana jest jej przebudowa na odcinku Jabłonowo Pomorskie – Brodnica, co może w przyszłości wpłynąć na poprawę dostępności transportowej w rejonie gminy.

Ograniczenia w zagospodarowaniu

Zagospodarowanie terenów przylegających do linii kolejowych winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r., w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, (Dz. U. z 2020 r., poz. 1247 z późn. zm.).

7.3. Infrastruktura techniczna

Sieć wodociągowa

Gmina Brzozie charakteryzuje się wysokim stopniem wyposażenia w infrastrukturę wodociągową. Dostęp do sieci wodociągowej posiada ponad 97% mieszkańców, co świadczy o dobrze rozwiniętym systemie zaopatrzenia w wodę. Gminna sieć wodociągowa rozdzielcza liczy ponad 135 km długości, a liczba przyłączy przekracza 900 (dane z GUS na dzień na grudzień 2024 r.). Jednocześnie prowadzone są sukcesywne działania zmierzające do dalszej rozbudowy i modernizacji sieci, w celu poprawy niezawodności dostaw oraz objęcia obsługą nowych terenów inwestycyjnych i zabudowy mieszkaniowej.

Na obszarze gminy Brzozie funkcjonują komunalne ujęcia wody zlokalizowane w miejscowościach: Brzozie, Wielkie Leżno i Świecie. Wszystkie ujęcia komunalne posiadają wyznaczone i wygradzone strefy ochrony bezpośredniej, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa wodnego.

Wodociągi gminne w Brzoziu prowadzą regularną wewnętrzną kontrolę jakości wody zgodnie z uzgodnionym z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Brodnicy harmonogramem badań wewnętrznych. Woda jest dostarczana siecią wodociągową do wszystkich miejscowości Gminy Brzozie, natomiast ścieki odprowadzane są siecią kanalizacyjną tylko z 5 miejscowości: Świecie, Jajkowo, Wielki Głębocek, Mały Głębocek, Brzozie.]

Gmina Brzozie w grudniu 2023 roku zakończyła realizację inwestycji budowy stacji uzdatniania wody w Świeciu. Wybudowany został nowy budynek SUW wraz z całą technologią uzdatniania wody. Zwiększona została wydajność stacji z 9 do 20 m³/h w celu zaspokojenia rosnącego zapotrzebowania na wodę dla mieszkańców miejscowości Jajkowo, Świecie, Kantyla i Kuligi. Większa wydajność stacji pozwala również na zaopatrzenie w wodę mieszkańców Wielkiego Głębocka.

Sieć kanalizacyjna

Na podstawie Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych.

Zgodnie z danymi GUS (dane na dzień na grudzień 2024 r.) na terenie gminy Brzozie długość czynnej sieci kanalizacyjnej wynosiła 44,0 km a liczba przyłączy do budynków mieszkalnych oraz zbiorowego zamieszkania wyniosła 388.

Na terenie gminy ścieki odprowadzane są siecią kanalizacyjną tylko z 5 miejscowości: Świecie, Jajkowo, Wielki Głębocek, Mały Głębocek, Brzozie. Ścieki komunalne oczyszczane są w mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Jajkowie w ilości do 300 m³/d o ładunku pochodzącym od 2500 RLM. Oczyszczalnia ścieków wykorzystuje technologię obrotowych złóż biologicznych. Procesy technologiczne realizowane są w obiektach zamkniętych, są to głównie

procesy tlenowe. Z sieci kanalizacyjnej wg danych GUS za rok 2024 korzystało około 1486 osób oraz odprowadzono 51,3 dam³ ścieków bytowych. Na terenach nie posiadających kanalizacji sanitarnej ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych z ich okresowym wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni bądź utylizowane w oczyszczalniach przydomowych.

Sieć elektroenergetyczna

Na terenie gminy Brzozie występują liniowe elementy infrastruktury technicznej ponadlokalnej powodujące zajętość terenu, w części obniżające walory krajobrazowe i wywołujące ograniczenia lokalizacyjne ze względu na strefy ochronne od tych urządzeń. Są to napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- najwyższych napięć 220kV relacji Olsztyn I - Włocławek Azoty,
- wysokiego napięcia 110 kV relacji Brodnica - Nowe Miasto Lubawskie,
- wysokiego napięcia 110 kV relacji Brodnica - Lidzbark,
- napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;
- napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV;
- stacje elektroenergetyczne 15/0,4 kV.

Ograniczenia w zagospodarowaniu

1. Pasy technologiczne (pasy ochronne) dla istniejących i planowanych linii. Pasy technologiczne nie wyłączają terenów z zagospodarowania, ale wprowadzają ograniczenia dotyczące np. lokalizacji zabudowy, sadzenia wysokiej roślinności. Szerokość pasów technologicznych:
 - 220kV relacji Olsztyn I - Włocławek Azoty pas o szerokości 50,0 m (po 25,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) wolny od zabudowy budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej,
 - 110kV pas o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w obu kierunkach),
 - 15kV pas o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach),
 - 0,4kV pas o szerokości 7,0 m (po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach),
 - w przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni czy instalacji fotowoltaicznych w sąsiedztwie infrastruktury elektroenergetycznej zachować odpowiednie odległości.
2. Uwzględnić lokalizację pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacje paliw i stref zagrożonych wybuchem) w pasie technologicznym elektroenergetycznej linii najwyższych napięć 220 kV musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

Sieć gazowa

Na obszarze gminy Brzozie przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Brodnica – Nowe Miasto Lubawskie DN300 o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) 5,5 MPa, wybudowany w 2015 r.,

jednak w gminie brak jest sieci gazowej rozdzielczej umożliwiającej zasilanie odbiorców.

Ograniczenia w zagospodarowaniu

Zgodnie z § 2 pkt 30 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, strefa kontrolowana gazociągu stanowi obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu. W granicach tej strefy przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje działania mające na celu zapobieganie działalności mogącej negatywnie wpływać na trwałość oraz prawidłowe i bezpieczne użytkowanie gazociągu. Szerokość strefy kontrolowanej uzależniona jest od maksymalnego ciśnienia roboczego gazociągu (MOP), jego średnicy oraz roku budowy i określona została w przepisach ww. rozporządzenia, w tym w załączniku nr 2.

Niezależnie od stref kontrolowanych, dla gazociągów wyznaczono dodatkowo pasy eksploatacyjne, służące zapewnieniu możliwości prowadzenia prac eksploatacyjnych i remontowych. Szerokość pasów eksploatacyjnych wynosi: 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu) dla gazociągów DN 400 i DN 500 oraz 4,0 m (po 2,0 m od osi gazociągu) dla gazociągów DN 80 lub DN 150. W granicach pasów eksploatacyjnych nie należy lokalizować dróg dojazdowych na potrzeby budowy, postępu ciężkiego sprzętu mechanicznego, składowania materiałów i ziemi z wykopów, zmniejszać przykrycia gazociągu ani dokonywać nasadzeń drzew.

Zachowanie stref kontrolowanych oraz pasów eksploatacyjnych gazociągów stanowi istotne ograniczenie w zagospodarowaniu terenu i musi być uwzględniane przy planowaniu oraz realizacji nowych inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

8. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego, przyjęty uchwałą nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r., nie identyfikuje na terenie gminy Brzozie krajobrazów priorytetowych. Rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym wynikają z położenia części obszaru gminy na terenach prawnie chronionych (rezerwat przyrody, parki krajobrazowe, obszar chronionego krajobrazu).

Rekomendacje te zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych w projekcie planu ogólnego gminy Brzozie. W szczególności wskazuje się zasadność wyznaczania stref o ograniczonej presji inwestycyjnej, takich jak strefy otwarte lub strefy rekreacji i zieleni, z jednoczesnym ograniczeniem zakresu profilu dodatkowego. W celu ochrony walorów krajobrazowych wyklucza się lokalizację zabudowy dysharmonijnej, w tym obiektów o znacznej wysokości i intensywności, a także instalacji mogących negatywnie wpływać na krajobraz, w szczególności elektrowni wiatrowych oraz instalacji fotowoltaicznych, zwłaszcza na terenach parków krajobrazowych

i obszaru chronionego krajobrazu.

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

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Brzozie stanowi kompleksową analizę uwarunkowań środowiskowych, będących podstawą kształtowania polityki przestrzennej gminy. Dokument ten obejmuje charakterystykę aktualnego stanu środowiska przyrodniczego oraz ocenę jego funkcjonowania w odniesieniu do istniejącego i planowanego zagospodarowania terenu.

W ramach opracowania przeprowadzono diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska, uwzględniając elementy takie jak rzeźba terenu, warunki geologiczne i hydrogeologiczne, stosunki wodne, gleby, klimat lokalny, zasoby przyrodnicze oraz formy ochrony przyrody. Analiza ta pozwoliła na identyfikację obszarów o szczególnej wrażliwości środowiskowej oraz terenów narażonych na presję antropogeniczną. Opracowanie zawiera również wstępną prognozę dalszych zmian zachodzących w środowisku, wynikających z dotychczasowych trendów zagospodarowania oraz potencjalnych kierunków rozwoju gminy. Na tej podstawie określono przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, wskazując tereny sprzyjające rozwojowi poszczególnych funkcji oraz obszary wymagające ograniczeń w zagospodarowaniu.

Istotnym elementem opracowania jest ocena przydatności środowiska dla możliwości rozwoju oraz identyfikacja ograniczeń dla różnych form użytkowania terenu i sposobów zagospodarowania. Analiza ta stanowi podstawę do formułowania ustaleń planu ogólnego, umożliwiających racjonalne gospodarowanie przestrzenią z poszanowaniem zasobów środowiska.

Wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego stanowią zbiór uwarunkowań ekofizjograficznych, które zostały bezpośrednio wykorzystane przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz określaniu zasad zagospodarowania w planie ogólnym gminy Brzozie, zapewniając spójność ustaleń planistycznych z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Ocena przydatności środowiska dla możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru gminy Brzozie określają jego predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne. Należy zauważyć, że zabudowa i zagospodarowanie terenów w obrębie poszczególnych miejscowości jest zdeterminowane przez uwarunkowania fizjograficzne, prawne i funkcjonalno-przestrzenne.

Głównym czynnikiem warunkującym możliwość rozwoju przestrzennego poszczególnych

miejscowości jest rzeźba terenu, występowanie wód powierzchniowych i terenów podmokłych oraz lokalnie rolnicza przydatność gleb.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje teren wiejskiej gminy Brzozie. Gmina stanowi w większości teren polodowcowych wysoczyzn morenowych, użytkowanych rolniczo, z licznymi jeziorami oraz część rozległej doliny Drwęcy. Sieć osadnicza gminy jest raczej skupiona, co jest determinantą rzeźby terenu, jakości rolniczej gleb oraz występowaniem jezior i podmokłości. Pod względem rozwoju procesów urbanizacyjnych gmina rozwija się nierównomiernie. Silne procesy urbanizacyjne zachodzą w szczególności w ośrodku gminnym – Brzoziu oraz w Jajkowie i Wielkim Głębocku (wsiach położonych przy drodze krajowej nr 15). Obserwuje się tam zmianę terenów dotychczas użytkowanych rolniczo na cele zabudowy. Wpływ Brodnicy – ośrodka powiatowego na rozwój gminy jest umiarkowany, jednak można przewidywać wzrost zainteresowania terenami w gminie w przyszłości. Na obszarze gminy znajdują się znaczne powierzchnie użytków rolnych o niskiej przydatności rolniczej, klas bonitacyjnych V i VI.

Oczywiście uwarunkowania ekofizjograficzne nie są jedynymi. Ważne jest wyposażenie w media infrastrukturę techniczną oraz dostępność komunikacyjną terenów.

Wskazanie terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane potrzebom środowiska

Obszar gminy Brzozie odznacza się zróżnicowanymi warunkami ekofizjograficznymi. Decydują o tym uwarunkowania ekofizjograficzne w dużej mierze wynikające ze zróżnicowania fizycznogeograficznego, rodzaju i jakości zasobów przyrodniczych, występujących zagrożeń i odporności na degradację.

Tereny o cennych zasobach przyrodniczych to:

- gleby o klasach bonitacyjnych II-III,
- strefy nadbrzeżne jezior,
- tereny o płytkim poziomie zalegania wód gruntowych (obniżenia bagienne i podmokłe),
- tereny lasów,
- korytarze ekologiczne,
- tereny zadrzewień na użytkach rolnych.

Tereny objęte formami ochrony przyrody i krajobrazu to:

- rezerwat przyrody,
- parki krajobrazowe
- obszar chronionego krajobrazu,
- obszary Natura 2000,
- użytek ekologiczny,
- pomniki przyrody.

Określenie ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska.

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru gminy Brzozie określają jej predyspozycje do zagospodarowania lub do ochrony. Obszar gminy jest zróżnicowany pod tym względem. Ograniczeniom związanym z koniecznością ochrony zasobów środowiska powinny podlegać:

- obszary prawnej ochrony przyrody i krajobrazu,
- tereny urodzajnych gleb,
- tereny lasów,
- tereny bagienne i podmokłe.

Ograniczeniom związanym z występowaniem uciążliwości i zagrożeń środowiska powinny podlegać:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (woda 1%),
- strefa krawędziowa doliny Drwęcy,
- tereny występowania osuwisk i zagrożonych ruchami masowymi,
- strefa ochronna wokół elektrowni wiatrowej,
- strefy ochrony wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- tereny w sąsiedztwie zakładów przemysłowych i produkcji rolnej,
- sąsiedztwo oczyszczalni ścieków,
- tereny w sąsiedztwie drogi krajowej.

10. Część graficzna uzasadnień planu ogólnego