

**UCHWAŁA NR XVII/92/16  
RADY GMINY BRODNICA**

z dnia 29 marca 2016 r.

**w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brodnica oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Brodnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 zm. poz. 2045 i poz. 1890) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, zm. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) Rada Gminy Brodnica uchwala, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonej przez Wójta oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brodnica oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Brodnica, stwierdza się w przypadku:

- 1) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brodnica uchwalonego uchwałą Nr XLI/247/2010 Rady Gminy Brodnica z dnia 27 września 2010 r. częściową nieaktualność;
- 2) dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego częściową nieaktualność;
- 3) jednego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całkowitą nieaktualność.

§ 2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brodnica w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych na obszarze Gminy Brodnica stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

  
Violetta Sternicka - Twarogowska



**ANALIZA ZMIAN  
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
GMINY BRODNICA**

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



Załącznik do uchwały nr XVII/92/16  
Rady Gminy Brodnica z dnia 29 marca 2016 r.

Brodnica, luty 2016 r.



## Spis treści

WSTĘP .....	4
1. Wprowadzenie .....	6
1.1. Cel, metody i podstawa opracowania.....	6
1.2. Zakres opracowania .....	7
1.3. Materiały wyjściowe.....	8
2. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brodnica .....	9
2.1. Analiza zgodności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brodnica z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), aktami wykonawczymi dotyczącymi studium oraz innymi ustawami .....	9
2.1.1. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	9
2.1.2. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.....	17
2.1.3. Inne zmiany w obowiązujących przepisach prawa mające istotny wpływ na tryb, zakres lub procedurę sporządzania studium .....	17
3. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	18
3.1. Ogólna sytuacja planistyczna w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Brodnica.....	18
3.2. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brodnica.....	23
3.3. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Brodnica z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).....	26
4. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wydanych pozwoleń na budowę .....	31
4.1. Decyzje o warunkach zabudowy .....	31
4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	35
4.3. Pozwolenia na budowę.....	36
5. Przyszła polityka przestrzenna gminy Brodnica .....	40

6. Wieloletni program działań.....	42
7. Podsumowanie i wnioski.....	43
Spis tabel.....	45
Spis rycin .....	46
Załączniki.....	47



## WSTĘP

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.), do zadań własnych gminy należy prowadzenie polityki w zakresie gospodarowania przestrzenią i zapewnienia ładu przestrzennego na terenie gminy. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica przyjęto uchwałą Nr XLI/247/2010 Rady Gminy Brodnica z dnia 27 września 2010 roku.

W zmieniającej się sytuacji społecznej i gospodarczej gminy zaistniała potrzeba aktualizacji treści zawartych w studium oraz wyznaczenia nowych kierunków rozwoju gminy. W tym celu Rada Gminy Brodnica podjęła uchwałę nr XXXIV/233/14 z dnia 28 lipca 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica (obecnie zmiana studium jest na etapie opinii i uzgodnień).

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

przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Do dnia 31 grudnia 2003 roku obszar gminy Brodnica posiadał 100% pokrycia swojej powierzchni obowiązującymi planami miejscowymi, ponieważ obowiązywał wówczas ogólny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który współistniał z tzw. zmianami tego planu. Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stracił on ważność. Obecnie obowiązującym prawem miejscowym są plany miejscowe i zmiany planów uchwalone po 1 stycznia 1995 r. niezależnie od tego, jaki zakres i stopień szczegółowości ustaleń został w nich określony. Obecnie obowiązujące plany miejscowe stanowią 2% powierzchni gminy - 25 obowiązujących planów oraz 2 plany w trakcie sporządzania.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, dla lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, obowiązują dwie niezależne procedury uzyskiwania decyzji: o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 50 ww. ustawy) oraz o warunkach zabudowy (art. 59 ww. ustawy).

Problemem jest jednak brak regulacji w aktualnym prawodawstwie odnośnie zachowania zgodności wydawanej decyzji z ustaleniami studium. W wielu przypadkach zdarza się, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest prawnie możliwe i konieczne jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W latach 2010 – 2015 w gminie Brodnica wydano 811 decyzji o warunkach zabudowy oraz 95 decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Utrata aktualności studium i obowiązujących planów miejscowych może się wiązać z koniecznością zmiany przepisów na podstawie których zostały one sporządzone (np. rozszerzenie lub zmiana zakresu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisów odrębnych mających zastosowanie w sporządzaniu dokumentów planistycznych), nowym zagospodarowaniem terenów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego, zmianą uwarunkowań w związku z wnioskami inwestorów, mieszkańców czy organów właściwych do opiniowania i uzgadniania dokumentów planistycznych.



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

## **1. Wprowadzenie**

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

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

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ma za zadanie pokazać zmiany, jakie zaszły w przestrzeni gminy w okresie od 2010 do 2015 r. oraz dokonać oceny dokumentów planistycznych ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

Dla osiągnięcia celów i kierunków rozwoju przestrzennego, określonych w studium istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. Do realizacji tego celu służy okresowa ocena, przyjętych przez radę i obowiązujących na terenie gminy, dokumentów kształtujących ład przestrzenny, czyli studium i planów miejscowych. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obowiązek oceny aktualności studium uwarunkowań i planów miejscowych wynika bezpośrednio z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), który stanowi:

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

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

Szczególną uwagę zwrócono na obszary o największej intensywności inwestycyjnej, wymagające stałego monitorowania i aktualizacji obowiązujących planów miejscowych.

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

Opracowanie zostało sporządzone na podstawie umowy dotyczącej wykonania oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Brodnica, pomiędzy Gminą Brodnica, a Biurem Urbanistycznym Artur Składanek z Grudziądza. Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), Wójt ma obowiązek wykonania oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, co najmniej raz w czasie kadencji Rady Gminy.

### **1.2. Zakres opracowania**

Niniejsze opracowanie obejmuje analizę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brodnica oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w szczególności aktualność w stosunku do:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi ustawy dotyczącymi studium i planów miejscowych;
- decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- pozwoleń na budowę;

- faktycznego zainwestowania terenu.

Opracowanie obejmuje ponadto analizę zgodności obowiązujących planów miejscowych ze studium oraz analizę wniosków w sprawie zmiany studium i zmiany lub sporządzenia planów miejscowych.

Analiza obejmuje lata 2010-2015, a wyniki przeprowadzonej oceny aktualności przedstawione zostały w formie opisowej i graficznej (w analizowanym okresie nie podjęto żadnych uchwał o zmianie studium oraz planu miejscowego).

### 1.3. *Materiały wyjściowe*

Wykorzystano następujące materiały:

1) udostępnione przez Urząd Gminy Brodnica:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica przyjęto uchwałą Nr XLI/247/2010 Rady Gminy Brodnica z dnia 27 września 2010 roku;
- rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, wydanych w latach 2010-2015;
- rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanych w latach 2010-2015;
- ewidencja zatwierdzonych planów miejscowych i zmian planów miejscowych od 1997 r.;
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;

2) dane pochodzące z:

- mapy topograficznej w skali 1:25 000 pozyskanej z Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej;
- mapy ewidencji gruntów i budynków pozyskanej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Brodnicy;
- materiałów kartograficznych z zasobu Geoportalu.

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

### **2.1. Analiza zgodności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brodnica z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), aktami wykonawczymi dotyczącymi studium oraz innymi ustawami**

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

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

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

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

Obecnie obowiązujące Studium zostało przyjęte uchwałą Nr XLI/247/2010 Rady Gminy Brodnica z dnia 27 września 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica.

W dokumencie tym określono najlepsze kierunki przekształceń struktury przestrzennej obszaru gminy, preferowane z uwagi na ich walory ekonomiczno – społeczne, poprawę warunków życia mieszkańców, ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz wymogi ładu przestrzennego, z uwzględnieniem polityki przestrzennej określonej

w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju do 2030 r. oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

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

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica zatwierdzone uchwałą Nr XLI/247/2010 Rady Gminy Brodnica z dnia 27 września 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica zostało opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.). Od czasu uchwalenia Studium przepisy wyżej wymienionej ustawy znowelizowano. Ponadto na mocy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) wprowadzone zostały zmiany w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zapisach art. 10 ust. 1 i 2 określających elementy obligatoryjnie ujmowane w studium.

Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 poz. 774), tzw. ustawa krajobrazowa, wprowadziła jedynie kilka zmian, które wymagają uwzględnienia w studium, jednak druga z tych ustaw, tj. ustawa o rewitalizacji, wprowadza konieczność dokonywania dodatkowych analiz do studium, które wpływać mogą znacząco na obszary wskazywane w studium do zabudowy. W związku z tym, w obecnie obowiązującym studium, którego zakres merytoryczny oceniany jest w przypadku większości elementów jako kompletny i poprawny, przy kolejnej zmianie studium konieczne będzie wprowadzenie zmian związanych ze zmianami zakresu merytorycznego studium.

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

Tab. 1 Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brodnica z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część A. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

PKT	W STUDIUM UWZGLĘDNIENIA SIĘ UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI Z:	OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z ZAPISEM USTAWY:
1.	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	Rozdział 10. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z wymogami ustawy Należy rozważyć aktualizację zapisów studium o analizie wynikające z nowszych danych, w tym statystycznych – w aktualnej wersji najbardziej aktualne dane pochodzą z 2009 r.
2.	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	Rozdział 12. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
3.	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	Rozdział 2. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
4.	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Rozdział 6. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
4a	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	Brak zapisów w treści studium Brak odniesienia do ustaleń audytu krajobrazowego. Dokument ten nie został jeszcze opracowany dla województwa kujawsko – pomorskiego. Zgodnie z ustawą krajobrazową, sejmiki województw mają trzy lata na przygotowanie audytu krajobrazowego, stąd też zakłada się konieczność jego uwzględnienia najpóźniej w zmianach wprowadzanych po 2018 r.
5.	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	Rozdział 7. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
6.	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Rozdział 8. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
7.	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów	Rozdział 11. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) W treść studium występuje niezgodność z przepisami ustawy – w przypadku opracowania kompleksowej zmiany studium należy uwzględnić wskazane w ustawie analizy, prognozy oraz bilanse.

	funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.	
8.	stanu prawnego gruntów;	Rozdział 5. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
9.	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Rozdział 4. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
10.	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Rozdział 2. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
11.	występowania udokumentowanych złóż kopalni, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Rozdział 3. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy. Uwaga: w treści studium brak jest zapisów dotyczących braku udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
12.	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	Rozdział 2. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
13.	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	Rozdział 9. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
14.	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	Rozdział 13. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
15.	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	Rozdział 8. w części A Studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica (część A – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego)

Tab. 2 Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brodnica z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część B. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

PKT	W STUDIUM UWZGLĘDNIĄ SIĘ UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI Z:	OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z ZAPISEM USTAWY:
1a.	Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	Rozdział 1. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) Treść studium jest częściowo niezgodna z przepisem ustawy. W określeniu kierunków należy uwzględnić bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Brak odniesienia do ustaleń audytu krajobrazowego (brak dokumentu dla województwa kujawsko – pomorskiego). Zgodnie z ustawą krajobrazową, sejmiki województw mają trzy lata na przygotowanie audytu krajobrazowego, stąd też zakłada się konieczność uwzględnienia go najpóźniej w zmianach wprowadzanych po 2018 r.
1b	Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	Rozdział 1. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) Treść studium częściowo niezgodna z przepisem ustawy. W określeniu kierunków należy uwzględnić bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.
3.	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Rozdział 2. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) W studium dosyć szczegółowo scharakteryzowano zasady ochrony poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego.
4.	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Rozdział 3. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
5.	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	Rozdział 13. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
6.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Rozdział 9. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
7.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;	Rozdział 10. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
8.	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary	Rozdział 11. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.



	wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	Rozdział 11. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego)
9.	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
10.	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	Rozdział 7. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
11.	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Rozdział 8. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
12.	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Rozdział 5. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
13.	obszary pomników zabytkowe i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zabytkowe (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.7);	Rozdział 6. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego)  Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
14.	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.	Rozdział 12. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) Treść studium częściowo niezgodna z przepisem ustawy. Nie przeanalizowano konieczności lub braku konieczności wskazania obszarów remediacji.
14a	obszary zdegradowane	Brak odniesienia w treści studium Treść studium niezgodna z przepisem ustawy. Nie przeanalizowano konieczności wskazania obszarów zdegradowanych na obszarze gminy Brodnica.
15.	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	Rozdział 4. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
16.	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	Rozdział 1. w części B Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica (część B -- Kierunki zagospodarowania przestrzennego)

Z powyższych tabel (tab. 1 i tab. 2) wynika, iż obowiązkowa zawartość studium uległa znaczącym zmianom, które wzmacniają rolę opracowania w procesie planowania przestrzennego. Wprowadzono m.in. wymóg oparcia się w procesach planistycznych na wieloletniej prognozie finansowej, prognozach demograficznych oraz bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, przez co umożliwia się dokładniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego uwzględniając realne potrzeby i możliwości gminy.

Zapisy artykułu 41 pkt 3 ustawy o rewitalizacji znacznie zwiększyły zakres analiz dotyczący uwarunkowań studium, które są podstawą do formułowania oraz wyznaczania kierunków i zakresu przestrzennego zmian na terenie gminy. Te zaś są uzależnione między innymi od:

- „a) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
- b) prognoz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę”.

Z kolei „dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o wykształconej w pełni zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
- a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
  - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
- a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
  - 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej”.

Dodatkowo ustawa wprowadziła zapis w brzmieniu „określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:

- 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
- 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%”.

Powyższe oznacza, że w przypadku niekorzystnych trendów demograficznych i/lub warunków społeczno – ekonomicznych Gminy, przy jednoczesnych dużych rezerwach terenowych w aktualnie obowiązującym studium może zająć konieczność zmiany przyjętych kierunków rozwoju, polegające na ograniczeniu obszarów zabudowy i zainwestowania.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest aktualne w zakresie rozwiązań merytorycznych, jednak nie spełnia aktualnych wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku sporządzania zmiany lub opracowywania nowego, dokument ten będzie wymagał zmian w związku ze zmianami w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonymi przez tzw. ustawę krajobrazową oraz ustawę o rewitalizacji.

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

Studium poddano ocenie zgodności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233) – zwanego dalej „rozporządzeniem”. Od czasu przyjęcia obowiązującej wersji studium nie zmieniono przepisów wykonawczych dotyczących studium, stąd brak jest konieczności dostosowania kształtu merytorycznego studium do przepisów rozporządzenia. Jedynym brakiem w studium związanym z zapisami rozporządzenia jest brak kompletnej syntezy ustaleń studium, o której mowa w §4 ust.1 pkt 4, która powinna określać kierunki rozwoju przestrzennego gminy oraz zmiany w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów.

### ***2.1.3. Inne zmiany w obowiązujących przepisach prawa mające istotny wpływ na tryb, zakres lub procedurę sporządzania studium***

W związku ze zmianą przepisów prawa obowiązujących podczas uchwalania obowiązującej zmiany studium, konieczne będzie wprowadzenie zmian w oparciu o ustawy takie, jak:

- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777)

Ustawa daje podstawy prawne do podjęcia działań służących kompleksowej rewitalizacji obszarów zdegradowanych na terenie gminy Brodnica. Gmina będzie mogła stworzyć gminny program rewitalizacji (GPR). Zgodnie z art. 20 ustawy, jeśli ustalenia GPR będą niezgodne ze studium, będzie trzeba przeprowadzić postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu dostosowania do GPR. Postępowanie w sprawie zmiany studium można rozpocząć niezwłocznie po uchwaleniu GPR lub przed jego uchwaleniem, jednak uchwalenie zmiany studium musi nastąpić po uchwaleniu GPR. W przypadku przyjęcia przez Gminę Brodnica nowego gminnego programu rewitalizacji konieczne może okazać się wykonanie zmiany studium.

### **3. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

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

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

Rada Gminy w Brodnicy w latach 1997-2015 uchwaliła 25 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni ok. 220 ha (ok. 2% powierzchni gminy). Wykaz uchwalonych planów zawiera Tab.3. W trakcie opracowania są w tej chwili dwa plany miejscowe – tab. 4.

Tab. 3 Wykaz uchwał o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętych przez Radę Gminy Brodnica w latach 1997-2015

Lp.	Miejscowość	Pow. (ha)	Przeznaczenie terenu	Nr uchwały i data	Nr dzialek (uwagi)
1.	Cielęta	ok. 0,28 ha	20 MN-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Uchwała Nr XVIII/115/00 Rady Gminy Brodnica z dnia 25 lipca 2000 r.	dz. nr 15/2
2.	Cielęta	ok. 4,1 ha	19MN-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obsługującymi ją nieuciążliwymi usługami	Uchwała Nr XXVIII/181/2001 Rady Gminy Brodnica z dnia 28 grudnia 2001 r.	dz. nr 88/3-88/100
3.	Cielęta	ok. 9,8 ha	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U – teren usług, US – tereny usług sportu, UO – tereny usług oświaty, ZN – tereny zieleni niskiej, K – teren przepompowni ścieków, KDD – tereny dróg publicznych	Uchwała Nr XIX/95/08 Rady Gminy Brodnica z dnia 16 czerwca 2008 r.	dz. nr 466/2; 467; 469/2; 471; 470/3; 469/5; 468/2; 468/3; 466/3; 465; 464/3; 464/2; 463/3; 463/1, 463/2
4.	Karbowo	ok. 25 ha	1 P/U/H-9/P/U/H-działalność gospodarcza obejmująca tereny przemysłowo-składowe, usług i rzemiosła oraz handlu; 10 U/H- działalność gospodarcza obejmująca tereny usług, rzemiosła oraz handlu z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	Uchwała Nr XVI/79/04 Rady Gminy Brodnica z dnia 15 lipca 2004 r.	dz. nr 128/10;128/11, 128/12; 28/13, 128/14;128/15, 128/16;128/17, 128/18;128/19, 128/7; 128/8, 129; 128/9, 128/5; 128/4, 128/6; 128/3, 128/20; 126,131/2
5.	Karbowo 1	ok. 6,6 ha	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z usługami, U – tereny usługowe, KDD – tereny publiczne dróg dojazdowych	Uchwała Nr XXXVI/178/06 Rady Gminy Brodnica z dnia 31 maja 2006 r.	dz. nr 443/1, 443/2, 450, 451/15, 448, 447, 339/1, 339/3,
6.	Karbowo 2	ok. 26 ha	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z usługami, U – tereny usługowe	Uchwała Nr XXXVI/180/06 Rady Gminy Brodnica z dnia 31 maja 2006 r.	dz. nr 348/16, 348/14, 348/13
7.	Karbowo 3	0,36 ha	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z usługami, U – tereny usługowe, KDD – tereny publiczne dróg dojazdowych	Uchwała Nr XXXVI/181/06 Rady Gminy Brodnica z dnia 31 maja 2006 r.	dz. nr 445/1
8.	Karbowo 4	ok. 3 ha	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z usługami, U – tereny usługowe, KDD – tereny publiczne dróg dojazdowych	Uchwała Nr XIX/96/08 Rady Gminy Brodnica z dnia 16 czerwca 2008 r.	dz. nr 821, 820, 818
9.	Karbowo	ok. 0,4 ha	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Uchwała Nr XV/97/12 Rady Gminy Brodnica z dnia 23 kwietnia 2012 r.	dz. nr 787/1 i 787/4
10.	Karbowo	ok. 3,51 ha	MW-U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	Uchwała nr XII/80/99 Rady Gminy Brodnica	dz. nr 237/1; 239/2; 245/2; 247/2; 247/6 i 247/8
11.	Kominy	ok. 35 ha	M-U-budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług PG-U-objekty o funkcjach:		

			handlowej, usługowej, wystawienniczej z wykluczeniem składowania na otwartej przestrzeni PG-P-działalność gospodarcza-produkcyjna o tzw. "czystej produkcji" PG-S-sклады, magazyny, hurtownie z wykluczeniem składowania na otwartej przestrzeni UTL-tereny budownictwa mieszkaniowego rekreacyjnego		z dnia 18 grudnia 1999 r.	
12.	Kominy	ok. 3,34 ha	MN-U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; ZP – tereny zieleni urządzonej, parkowej; KDW – terenu komunikacji – droga wewnętrzna		Uchwała Nr XXVIII/180/2001 Rady Gminy Brodnica z dnia 28 grudnia 2001 r.	dz. nr 245-3-245/22
13.	Szabda	ok. 2,47 ha	17 UTL-zabudowa rekreacyjno-letniskowa		Uchwała Nr XXXVI/182/06 Rady Gminy Brodnica z dnia 31 maja 2006 r.	dz. nr 176/11
14.	Szabda	ok. 26 ha	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z usługami, U – tereny usługowe, KDD – tereny publiczne dróg dojazdowych		Uchwała Nr XIX/97/08 Rady Gminy Brodnica z dnia 16 czerwca 2008 r.	dz. nr 29, 27/1, 30/1, 30/2, 28, 27/2, 25, 23, 22, 16, 15/2, 13/7, 13/6, 13/5, 14, 15/3, 13/1, 13/4, 15/5, 15/6, 17/2, 17/1, 20/21, 19, 18, 26/4, 26/3
15.	Szabda	ok. 5,5 ha	U/MN – teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ZL – teren lasu, KDGP – tereny drogi krajowej, KDW – tereny dróg wewnętrznych		Uchwała Nr XVI/78/04 Rady Gminy Brodnica z dnia 15 lipca 2004 r.	dz. nr 69
16.	Gorczenica	ok. 3,29 ha	U - teren działalności gospodarczej o charakterze usług, rzemiosła i handlu; P - teren działalności gospodarczej o charakterze przemysłowym i produkcyjnym – skladowym; M-teren budownictwa mieszkaniowego		Uchwała Nr XVIII/119/00 Rady Gminy Brodnica z dnia 25 lipca 2000 r.	dz. nr 76/3
17.	Gortatowo	ok. 0,25 ha	9 MN-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		Uchwała Nr XVIII/120/00 Rady Gminy Brodnica z dnia 25 lipca 2000 r.	dz. nr 117/3
18.	Niewierz	ok. 0,22 ha	1 MN-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością lokalizacji drobnych usług i rzemiosła nieuciążliwego dla środowiska i otoczenia		Uchwała Nr XVIII/116/00 Rady Gminy Brodnica z dnia 25 lipca 2000 r.	dz. nr 1996
19.	Wýbudowanie Michałowo	ok. 1,01 ha	8 MN-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		Uchwała Nr XVIII/117/00 Rady Gminy Brodnica z dnia 25 lipca 2000 r.	dz. nr 6/0; 1; 4/4
20.	Wýbudowanie Michałowo	ok. 0,32 ha	8 MN-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		Uchwała Nr XVIII/118/00 Rady Gminy Brodnica z dnia 25 lipca 2000 r.	dz. nr 1998/7
21.	Wýbudowanie Michałowo	ok. 0,18 ha	8 MN-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna			

22.	Gazociąg: Niewierz, Mszano, Szabla, Kominy, Moczadla, Podgórz, Wybudowanie Michałowo		EG-Dn 250 i EG-Dn 150 – pas terenu pod gazociągi wysokiego ciśnienia /Pnom. = 5,5 MPa/ o średnicy Dn – 250 mm oraz DN-150 mm	Uchwała Nr XXIV/192/97 Rady Gminy Brodnica z dnia 30 czerwca 1997 r.	
23.	Gazociąg: Wybudowanie Michałowo, Cieleńca i Nowy Dwór	ok. 18,2 ha	R- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej; WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych; N – nieużytki i trwale użytki zielone; ZN – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody; ZR – zadziwienia śródpolne i przydrożne na gruntach polnych; ZC – omentarz istniejący; ZZ – obszar szczególnego zagrożenia powodzią; G – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo; KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej; KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej; KDD – tereny dróg publicznej klasy dojazdowej	Uchwała Nr XIV/90/12 Rady Gminy Brodnica z dnia 26 marca 2012 r.	
24.	Moczadla	ok. 6,9 ha	P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; Z – teren zielenie nieurządzonej; KDJL – droga lokalna - publiczna	Uchwała Nr VI/27/15 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 maja 2015 r.	dz. nr 58/1
25.	Karbowo	ok. 36,3 ha	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; U – tereny zabudowy usługowej; ZL – lasy, ZP – tereny zieleni urządzonej; KDL – drogi lokalne – publiczne; KDD – drogi dojazdowe – publiczne; KDX – ciąg pieszy.	Uchwała Nr XI/51/15 Rady Gminy Brodnica z dnia 30 września 2015 r.	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów Urzędu Gminy Brodnica.



Tab. 4 Wykaz uchwał Rady Gminy Brodnica o podjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plany w trakcie opracowania)

Lp.	Miejscowość	Pow. (ha)	Przeznaczenie terenu	Nr uchwały i data	Nr działek (uwagi)
1.	Szabda	ok. 26,17 ha	<p>MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;</p> <p>U-MN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego - publiczna;</p> <p>KDZ – droga zbiorcza - publiczna;</p> <p>KDD – droga dojazdowa - publiczna;</p> <p>KDW – droga wewnętrzna</p>	<p>Uchwała Nr XXXIX/183/13 Rady Gminy Brodnica z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szabda.</p>	
2.	Gorezenica Moczadla Kominy	ok. 127,0 ha	<p>MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;</p> <p>U – tereny zabudowy usługowej;</p> <p>P/U – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;</p> <p>ZL – tereny lasów;</p> <p>ZN – tereny zieleni nieurządzonej;</p> <p>KDG – teren drogi publicznej – klasy głównej;</p> <p>KDL – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej;</p> <p>KDD – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej;</p> <p>KDL – tereny dróg wewnętrznych;</p> <p>KDL – tereny ciągów pieszo-rowerowych lub rowerowych</p>	<p>Uchwała Nr XXXVI/172/06 Rady Gminy Brodnica z dnia 31 maja 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gorezenica, Moczadla i Kominy</p>	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów Urzędu Gminy Brodnica.

Przy ocenie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego istotne jest zweryfikowanie zgodności tych dokumentów z aktualnymi przepisami prawa. Obowiązujące plany miejscowe zostały sporządzone i uchwalone w latach 1997 – 2015, a część z tych planów opracowano na podstawie nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Mimo dezaktualizacji przepisów prawa, na podstawie których obowiązujące plany zostały opracowane, stwierdzić można brak konieczności zmiany części tych dokumentów. Przyjęte funkcje i zasady zagospodarowania umożliwiają bowiem realizację założonych w tych planach inwestycji.

Łączna powierzchnia obszarów objętych planami miejscowymi będącymi w trakcie sporządzania wynosi ok. 153,17 ha, co stanowi ok. 1,2 % powierzchni gminy.

### **3.2. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brodnica**

Do przesłanek, na podstawie których można stwierdzić zgodność pomiędzy wskazaniami Studium, a ustaleniami planów miejscowych, należą następujące:

- a) w planie miejscowym ochrona ładu przestrzennego powinna być warunkowana eksponowaniem najbardziej wartościowych elementów krajobrazu przyrodniczego i kulturowego, eliminowaniem dysharmonizujących elementów zagospodarowania, prowadzeniem rewitalizacji i rehabilitacji obszarów zdegradowanych i o niskiej atrakcyjności funkcjonalnej i architektonicznej;
- b) w planie miejscowym kształtowanie ładu przestrzennego terenów wiejskich gminy Brodnica powinny być skierowane na:
  - uzupełnianie i intensyfikację zabudowy wiejskich jednostek osadniczych;
  - kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem charakteru i stylu stosowanego w danej miejscowości;
  - kreowanie lokalnych centrów niektórych wsi, leżących przy głównych ciągach komunikacyjnych i turystycznych poprzez modernizację i budowę infrastruktury technicznej oraz lokalizowaniu usług obsługi mieszkańców i turystów;
  - poprawę standardu zabudowy rekreacyjnej i turystycznej.
- c) w planie miejscowym proponowane do uwzględnienia są wskaźniki dotyczące projektowanej zabudowy:
  - optymalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla budynku wolnostojącego w zabudowie jednorodzinnej - 1500 m<sup>2</sup> (minimum 1000 m<sup>2</sup>),

- optymalny udział zabudowy działki w zabudowie jednorodzinnej – 30%,
  - optymalny udział powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki powinien wynosić dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70 %,
  - zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy kształtować do optymalnej wysokości 3 kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym,
  - w zabudowie jednorodzinnej wskazane jest kształtowanie zadaszenia w formie dwu – i wielospadowych dachów o nachyleniu połaci dachowych: 30 - 45°,
  - optymalny udział powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki powinien wynosić dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 40 %,
  - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną należy kształtować do optymalnej wysokości 4 kondygnacji,
  - optymalny udział powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki powinien wynosić dla zabudowy wielorodzinnej – 30 %,
  - optymalny udział powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki powinien wynosić dla zabudowy przemysłowo-usługowej – 20 %
- d) plan miejscowy może określić inne parametry i wskaźniki zabudowy niż wyznaczone w Studium, o ile zostanie to odpowiednio uzasadnione w analizie przeprowadzonej na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wyniknie to z treści uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analiza zgodności ustaleń obowiązującego Studium z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego została ukazana w formie tabelarycznej (Tab. 5).

Tab. 5 Analiza zgodności obowiązujących planów miejscowych podjętych przez Radę Gminy Brodnica w latach 1997-2015 ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Lp.	Miejscowość	Nr uchwały i data	Zgodność/ Niezgodność	Zakres niezgodności
1.	Cielęta	Uchwała Nr XVIII/115/00 Rady Gminy Brodnica z dnia 25 lipca 2000 r.	Niezgodność (w całości)	W planie miejscowym występuje teren 20MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), zaś w studium są to tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
2.	Cielęta	Uchwała Nr XXVIII/181/2001 Rady Gminy Brodnica z dnia 28 grudnia 2001 r.	Zgodność	-
3.	Cielęta	Uchwała Nr XIX/95/08 Rady Gminy Brodnica z dnia 16 czerwca 2008 r.	Zgodność	-
4.	Karbowo	Uchwała Nr XVI/79/04 Rady Gminy Brodnica z dnia 15 lipca 2004 r.	Zgodność	-

5.	Karbowo 1	Uchwała Nr XXXVI/178/06 Rady Gminy Brodnica z dnia 31 maja 2006 r.	Zgodność	-
6.	Karbowo 2	Uchwała Nr XXXVI/179/06 Rady Gminy Brodnica z dnia 31 maja 2006 r.	Zgodność	-
7.	Karbowo 3	Uchwała Nr XXXVI/180/06 Rady Gminy Brodnica z dnia 31 maja 2006 r.	Zgodność	-
8.	Karbowo 4	Uchwała Nr XXXVI/181/06 Rady Gminy Brodnica z dnia 31 maja 2006 r.	Zgodność	-
9.	Karbowo	Uchwała Nr XIX/96/08 Rady Gminy Brodnica z dnia 16 czerwca 2008 r.	Zgodność	-
10.	Karbowo	Uchwała Nr XV/97/12 Rady Gminy Brodnica z dnia 23 kwietnia 2012 r.	Zgodność	-
11.	Kominy	Uchwała nr XII/80/99 Rady Gminy Brodnica z dnia 18 grudnia 1999 r.	Niezgodność (w części)	W części planu miejscowego występuje teren PG-P (tereny działalności gospodarczo-produkcyjnej), zaś w studium są to w części obszary o funkcji przemysłowej i składowej oraz tereny leśne
12.	Kominy	Uchwała Nr XV/96/12 Rady Gminy Brodnica z dnia 23 kwietnia 2012 r.	Zgodność	-
13.	Szabda	Uchwała Nr XXVIII/180/2001 Rady Gminy Brodnica z dnia 28 grudnia 2001 r.	Zgodność	-
14.	Szabda	Uchwała Nr XXXVI/182/06 Rady Gminy Brodnica z dnia 31 maja 2006 r.	Zgodność	-
15.	Szabda	Uchwała Nr XIX/97/08 Rady Gminy Brodnica z dnia 16 czerwca 2008 r.	Zgodność	-
16.	Gorzienica	Uchwała Nr XVI/78/04 Rady Gminy Brodnica z dnia 15 lipca 2004 r.	Niezgodność (w części)	W części planu miejscowego występuje teren P (teren działalności gospodarczej o charakterze przemysłowym) oraz teren U/M (tereny usług, rzemiosła i handlu oraz tereny budownictwa mieszkaniowego), zaś w studium są to obszary rozwoju obszary o funkcji przemysłowej i składowej
17.	Gortatowo	Uchwała Nr XVIII/119/00 Rady Gminy Brodnica z dnia 25 lipca 2000 r.	Zgodność	-
18.	Niewierz	Uchwała Nr XVIII/120/00 Rady Gminy Brodnica z dnia 25 lipca 2000 r.	Zgodność	-
19.	Wybudowanie Michałowo	Uchwała Nr XVIII/116/00 Rady Gminy Brodnica z dnia 25 lipca 2000 r.	Zgodność	-
20.	Wybudowanie Michałowo	Uchwała Nr XVIII/117/00 Rady Gminy Brodnica z dnia 25 lipca 2000 r.	Zgodność	-
21.	Wybudowanie Michałowo	Uchwała Nr XVIII/118/00 Rady Gminy Brodnica z dnia 25 lipca 2000 r.	Zgodność	-

22.	Gazociąg: Niewierz, Mszano, Szabda, Kominy, Moczadła, Podgórz, Wybudowanie Michałowo	Uchwała Nr XXIV/192/97 Rady Gminy Brodnica z dnia 30 czerwca 1997 r.	Zgodność	-
23.	Gazociąg: Wybudowanie Michałowo, Cieleta i Nowy Dwór	Uchwała Nr XIV/90/12 Rady Gminy Brodnica z dnia 26 marca 2012 r.	Zgodność	-
24.	Moczadła	Uchwała Nr VI/27/15 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 maja 2015 r.	Zgodność	-
25.	Karbowo	Uchwała Nr XI/51/15 Rady Gminy Brodnica z dnia 30 września 2015 r.	Zgodność	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów Urzędu Gminy Brodnica.

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

Dla obszaru gminy uchwalonych jest w chwili obecnej 25 planów miejscowych. Zgodne z obowiązującym studium są 23 plany miejscowe (poz. nr 2-10, 12-15, 17-25 w Tab. nr 5). Niezgodne ze studium (w części) są 2 obowiązujące plany miejscowe (poz. 11 i 16), zaś w całości niezgodność z ustaleniami studium występuje w 1 obowiązującym planie miejscowym (poz. 1).

Najwięcej niezgodności występuje na terenach określonych w studium jako obszary o funkcji przemysłowej i składowej, które to tereny w uchwalonych planach miejscowych przeznaczono pod tereny usług, rzemiosła i handlu oraz tereny budownictwa mieszkaniowego. Dodatkowo niespójności występują na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, które w planach miejscowych przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

### **3.3. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Brodnica z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.)**

Obowiązujące plany miejscowe na obszarze gminy Brodnica zostały uchwalone w przedziale czasu od 1997 do 2015 roku, co powoduje duże zróżnicowanie ich zakresu, nazewnictwa oraz jakości ustaleń.

Szeroka rozpiętość czasowa podejmowanych uchwał powoduje, że obarczone są one nie tylko naturalnym procesem doskonalenia warsztatu urbanistycznego, wzrostem kompetencji instytucji i organów biorących udział w procesie planowania przestrzennego (zwłaszcza przy legalizacji uchwał), czy wzrostem świadomości i partycypacji społecznej, ale przede wszystkim zmianami w prawodawstwie. Część z obowiązujących 25 planów miejscowych sporządzana była na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, część zaś na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których ustawodawcy określili odmienny zakres ustaleń. Różna także była szczegółowość ustaleń wymagana aktami wykonawczymi do ww. ustaw. Wymienić tu należy przede wszystkim: ustawę prawo budowlane, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawę o ochronie dóbr kultury, ustawę o drogach publicznych, ustawę o ochronie przyrody, prawo ochrony środowiska, prawo wodne itp.

Poniżej można prześledzić zmiany dynamiki uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Brodnica w okresie od 1997 do 2015 roku (Tab. 6).

Tab. 6 Zestawienie liczby planów miejscowych uchwalonych przez Radę Gminy Brodnica w latach 1997-2015

Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Razem
Liczba uchwalonych planów miejscowych	1	0	1	6	2	0	0	2	0	5	0	3	0	0	0	3	0	0	2	25

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów Urzędu Gminy Brodnica.

Widoczne są wyraźnie okresy intensywnych prac planistycznych (2000-2001, 2004, 2006, 2008, 2012 i 2015) oraz okresy wykonywania podjętych uchwał. Stagnacją w uchwalaniu planów charakteryzują się lata:

- a) 2002-2003, co jest spowodowane wejściem w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennej z 2003 roku,
- b) 2009-2011, co jest spowodowane prowadzeniem prac nad aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica,
- c) 2013-2014, co jest spowodowane zmianami w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach z nią związanych.

Spośród planów miejscowych uchwalonych w okresie 1997-2015 (25 planów):

- 12 planów miejscowych (48,0%) sporządzono zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku,
- 13 planów miejscowych (52,0%) sporządzono po wejściu w życie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2003 roku.

Mając na uwadze dość znaczne różnice ustawodawcze, wynikające z zakresu i trybu opracowania MPZP, można stwierdzić, że obowiązujące plany miejscowe sporządzane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, zawierają podstawowe niezbędne elementy tj. przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz m.in. ustalenia dotyczące obsługi w infrastrukturę techniczną i komunikację oraz stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Pozostają więc podstawowym narzędziem kształtowania ładu przestrzennego.

Zgodnie z przepisami przejściowymi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określono, że „plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie nowej ustawy zachowują swoją ważność”. Brak w planach miejscowych określonych kategorii ustaleń wymaganych przepisami nie może więc być podstawą do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu miejscowego uchwalonego przed wejściem w życie ustawy o planowaniu z 2003 r. Plany opracowane w oparciu o ustawę z 1994 r. i będące zmianą wcześniejszych planów miejscowych (obowiązujących w dniu uchwalania tych zmian) mimo, iż nie zawierają ustaleń tak szczegółowych jak plany opracowane w oparciu o ustawę z 2003 r., to nie straciły swojej przydatności przy realizowaniu polityki przestrzennej gminy Brodnica.

Analizując warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1587), stwierdza się, iż:

- a) część tekstowa ww. planów miejscowych nie zawsze spełnia wymagania określone w §4 rozporządzenia (np. w planach uchwalonych na przestrzeni lat 1997-1999 sporadycznie określano m.in.:
  - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zabudowy terenów np. wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym powierzchni biologicznie czynnej;
  - warunki scalania i podziału nieruchomości;

- ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
  - ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
  - ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - dokładne ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (np. ilość miejsc parkingowych);
- b) załączniki graficzne części planów opracowanych na podstawie ustawy z 1994 r. nie zawierają oznaczeń graficznych, określonych ww. rozporządzeniem i zostały sporządzone na mapach ewidencyjnych lub topograficznych w skali 1:5000 lub 1:10000, co jest niezgodne z ww. rozporządzeniem, które weszło w życie po uchwaleniu tych planów.

W przypadku planów miejscowych, do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do ich sporządzania istotny wpływ mają:

- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 poz. 774), tzw. ustawa krajobrazowa, która wprowadziła kilka uszczegóławiających zmian wymagających uwzględnienia w planach, jednak ze względu na brak opracowanych audytów krajobrazowych, jej zapisy nie będą mogły być wdrażane w sporządzanych planach do czasu opracowania tych audytów;
- ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777), wprowadzająca w odniesieniu do planów zmianę art. 15 ust. 1 zgodnie, z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:
  - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
  - zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
  - wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.

Obowiązujące na terenie gminy Brodnica miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostają aktualne w zakresie prawa miejscowego. Niezgodności planów



z przyjętą polityką przestrzenną lub wnioskami i aktualnymi potrzebami mieszkańców oraz inwestorów wymagają sporządzenia zmiany lub opracowania nowego planu. Sporządzane plany miejscowe muszą spełniać wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nowelizacje wprowadzone poprzez tzw. ustawę krajobrazową oraz ustawę o rewitalizacji.

#### 4. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wydanych pozwoleń na budowę

Głównymi narzędziami umożliwiającymi kształtowanie ładu przestrzennego w gminie Brodnica są decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), dla terenów, dla których gmina nie posiada aktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, realizacja inwestycji jest możliwa po uzyskaniu wskazanych decyzji.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz pozwolenia na budowę pokazują tendencje zmian przeznaczenia terenów, dla których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

##### 4.1. Decyzje o warunkach zabudowy

Do gminy Brodnica w latach 2010-2015 wpłynęło łącznie 871 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wydano łącznie 811 decyzji pozytywnych, zaś 60 wniosków umorzono lub wycofano (Tab. 7).

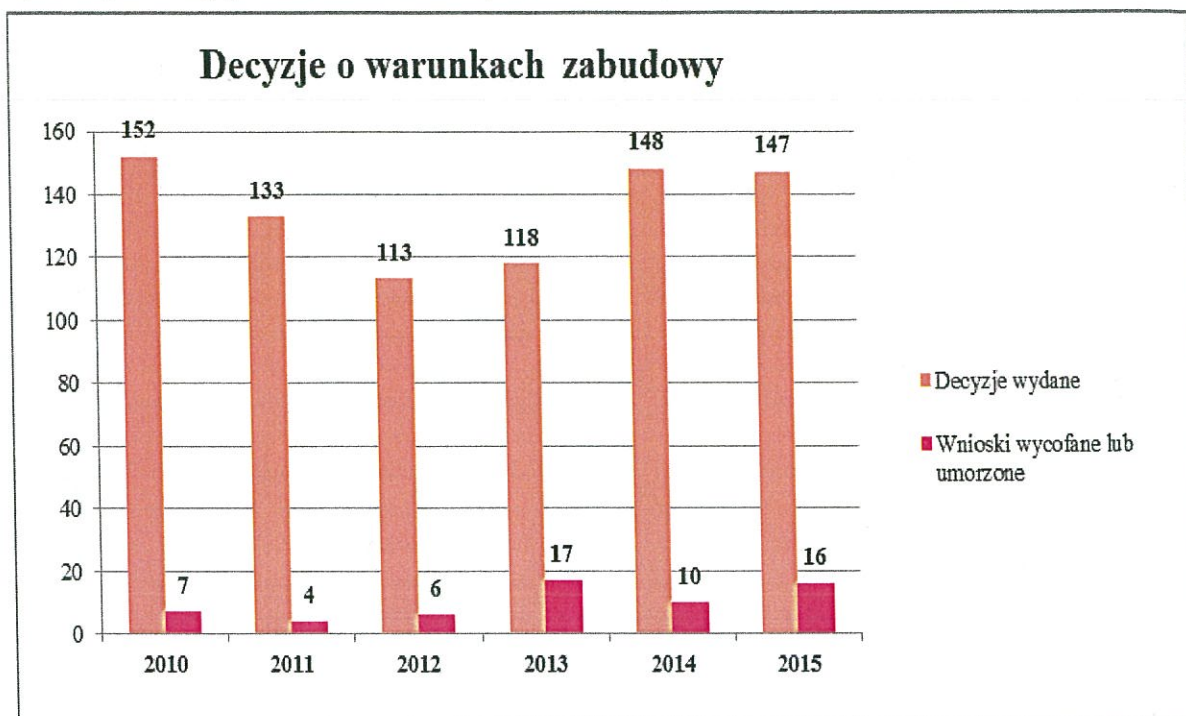
Tab. 7 Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2010 – 2015.

Decyzje o warunkach zabudowy	Rok						Razem
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
	Liczba decyzji						
Wydane	152	133	113	118	148	147	811
Wnioski umorzone/wycofane	7	4	6	17	10	16	60
<b>Razem</b>	<b>159</b>	<b>137</b>	<b>119</b>	<b>135</b>	<b>158</b>	<b>163</b>	<b>871</b>

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

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych w roku 2010 r. - 152 decyzje, co stanowi prawie 19% wszystkich decyzji, zaś najmniej decyzji wydano w roku 2012 – jedynie 113 decyzji, co stanowi ok. 14% wydanych decyzji. Na przestrzeni lat 2010-2012 widoczny jest znaczący spadek liczby wydanych decyzji w stosunku do lat poprzednich, co może być spowodowane uchwaleniem w 2012 r. trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz pracami nad obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica. Od roku 2013 widoczna jest natomiast tendencja wzrostowa, która wyhamowała w roku 2015, w którym to liczba wydanych decyzji była zbliżona do roku 2014. W okresie analizowanym wycofano lub umorzono łącznie 60 wniosków, z czego najmniej (4 wnioski) w 2011 roku, a najwięcej (17 wniosków) w roku 2013 (Ryc. 1).

Ryc. 1 Wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz wnioski wycofane lub umorzone w latach 2010-2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Tab. 7.

W najbliższych kilku latach prognozowane jest utrzymanie się liczby wydawanych decyzji na poziomie zbliżonym do lat 2014-2015 lub nieznaczny spadek ich ilości, ze względu na uchwalenie kolejnych planów miejscowych.

W analizowanym okresie, na podstawie wydanych pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy, zatwierdzono łącznie 996 obiektów. Najwięcej obiektów zostało zatwierdzonych w roku 2015 – 188 obiektów, a najmniej w roku 2012 – 136 obiektów (Tab. 8).

Najwięcej obiektów zatwierdzono w obrębie Karbowo – 246 obiektów, co stanowi ok. 25% wszystkich obiektów, zaś najmniej w obrębie Sobiesierzno – 3 obiekty, co stanowi ok. 0,3% wszystkich obiektów. W każdym z 8 obrębów geodezyjnych (Gorczenica, Karbowo, Kominy, Kruszyńki, Moczadła, Szabda, Szczuka i Wybudowanie Michałowo), w latach 2010-2015, na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy, zatwierdzono więcej niż 50 obiektów. W każdym z pozostałych 12 obrębów liczba zatwierdzonych obiektów była mniejsza od 30. Ponadto w ośmiu obrębach geodezyjnych (Cielęta, Dzierżno, Gorczeniczka, Kozi Róg, Niewierz, Opalenica, Sobiesierzno i Szymkowo) wystąpił przynajmniej jeden rok, w którym nie zatwierdzono ani jednego obiektu, tzn. nie była wydana ani jedna pozytywna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Tab. 8 Liczba zatwierdzonych obiektów na podstawie warunków zabudowy w latach 2010 – 2015 w podziale na obręb geodezyjne.

Nr obrębu	Obręb	Rok						Razem
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	
		Liczba decyzji						
0001	Cielęta	0	3	4	0	3	2	12
0002	Wybudowanie Michalowo	20	10	15	9	24	21	99
0003	Dzierżno	1	2	2	0	0	4	9
0004	Gorzenica	23	28	19	10	12	9	101
0005	Gorzenczka	5	1	0	0	3	0	9
0006	Gortatowo	2	3	2	1	3	2	13
0007	Karbowo	45	45	22	31	43	60	246
0008	Kominy	5	1	11	42	9	10	78
0009	Kozi Róg	2	1	0	1	0	2	6
0010	Kruszynki	7	14	7	13	12	2	55
0011	Moczadła	8	7	11	4	20	24	74
0012	Mszano	7	6	4	4	1	4	26
0013	Niewierz	2	3	0	2	3	2	12
0014	Nowy Dwór	2	2	1	1	8	2	16
0015	Opalenica	1	1	4	0	3	0	9
0016	Przydatki	1	1	2	5	3	4	16
0017	Sobieszczno	1	0	0	1	1	0	3
0018	Szabda	13	17	20	18	14	18	100
0019	Szczuka	23	13	9	20	17	18	100
0020	Szymkowo	1	0	3	4	0	4	12
<b>Razem*</b>		<b>169</b>	<b>158</b>	<b>136</b>	<b>166</b>	<b>179</b>	<b>188</b>	<b>996</b>
Wnioski umorzone/wycofane		7	4	6	17	10	16	60
<b>Łącznie</b>		<b>176</b>	<b>162</b>	<b>142</b>	<b>183</b>	<b>189</b>	<b>204</b>	<b>1056</b>

\* Liczba zatwierdzonych obiektów budowlanych jest większa od rzeczywistej liczby wydanych decyzji określonych w tab. 7, gdyż pojedyncza decyzja o warunkach zabudowy może dotyczyć jednego lub więcej obiektów budowlanych.

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

Rozkład przestrzenny zatwierdzonych obiektów budowlanych (Załącznik nr 1) wskazuje, że ich ilość w poszczególnych obrębach jest uzależniona głównie od kilku czynników:

- wielkości obrębu i ilości zabudowy w danym obrębie,
- odległości od siedziby powiatu – miasta Brodnica,
- dostępności komunikacyjnej (czas dojazdu do pracy),
- atrakcyjności obrębu (walory krajobrazowe i przyrodnicze),
- dostępności do infrastruktury przestrzennej.

W analizowanym okresie, na podstawie wydanych pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy, zatwierdzono łącznie 996 obiektów. Najwięcej rodzajów obiektów zostało zaliczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 496 obiektów, co stanowi

prawie 50% wszystkich obiektów, zaś najmniej obiektów zostało zaliczonych do zabudowy: rekreacyjnej (ML), produkcyjno-usługowej (P/U) i gospodarczo-usługowej (G/U) (Tab. 9).

W latach 2010-2015, w każdym z 5 rodzajów zabudowy (M, MN, MR, U i G), zatwierdzono więcej niż 40 obiektów. W każdym z pozostałych 14 rodzajów zabudowy liczba zatwierdzonych obiektów była mniejsza od 20. Ponadto w 13 rodzajach zabudowy (MW, ML, M/U, M/G, MR, U/M, P, P/U, G/U, OB., Ls, OZE i N) wystąpił przynajmniej jeden rok, w którym nie zatwierdzono ani jednego rodzaju obiektu budowlanego, tzn. nie była wydana ani jedna pozytywna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Tab. 9 Liczba zatwierdzonych obiektów budowlanych na podstawie warunków zabudowy w latach 2010 – 2015 w podziale na rodzaje zabudowy.

Rodzaj zabudowy	Rok						Razem
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
	Liczba decyzji						
Zabudowa mieszkaniowa (M)	37	59	103	13	7	2	221
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	95	61	1	98	119	122	496
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)	1	3	0	1	0	3	8
Zabudowa rekreacyjna (ML)	0	1	0	0	0	0	1
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa (M/U)	2	0	1	2	3	3	11
Zabudowa mieszkaniowo-gospodarcza (M/G)	0	1	0	1	0	0	2
Zabudowa zagrodowa (MR)	3	4	0	9	7	17	40
Zabudowa zagrodowa inwentarska (MRI)	3	2	2	5	1	5	18
Zabudowa usługowa (U)	9	9	6	9	10	9	52
Zabudowa usługowo-mieszkaniowa (U/M)	3	1	0	1	0	0	5
Zabudowa produkcyjna (P)	1	0	1	0	1	1	4
Zabudowa produkcyjno-usługowa (P/U)	0	1	0	0	0	0	1
Zabudowa gospodarcza (G)	13	11	16	20	24	18	102
Zabudowa gospodarczo-usługowa (G/U)	0	1	0	0	0	0	1
Obiekt budowlany (OB.)	0	0	2	1	0	0	3
Lasy (Ls)	0	0	0	1	0	4	5
Infrastruktura (I)	1	3	2	1	1	3	11
Odnawialne źródła energii (OZE)	0	0	1	4	5	1	11
Inne (N)	1	1	1	0	1	0	4
<b>Razem*</b>	<b>169</b>	<b>158</b>	<b>136</b>	<b>166</b>	<b>179</b>	<b>188</b>	<b>996</b>
Wnioski umorzone lub wycofane	7	4	6	17	10	16	60
<b>Łącznie</b>	<b>176</b>	<b>162</b>	<b>142</b>	<b>183</b>	<b>189</b>	<b>204</b>	<b>1056</b>

\* Liczba zatwierdzonych obiektów budowlanych jest większa od rzeczywistej liczby wydanych decyzji określonych w tab. 7, gdyż pojedyncza decyzja o warunkach zabudowy może dotyczyć jednego lub więcej obiektów budowlanych.

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

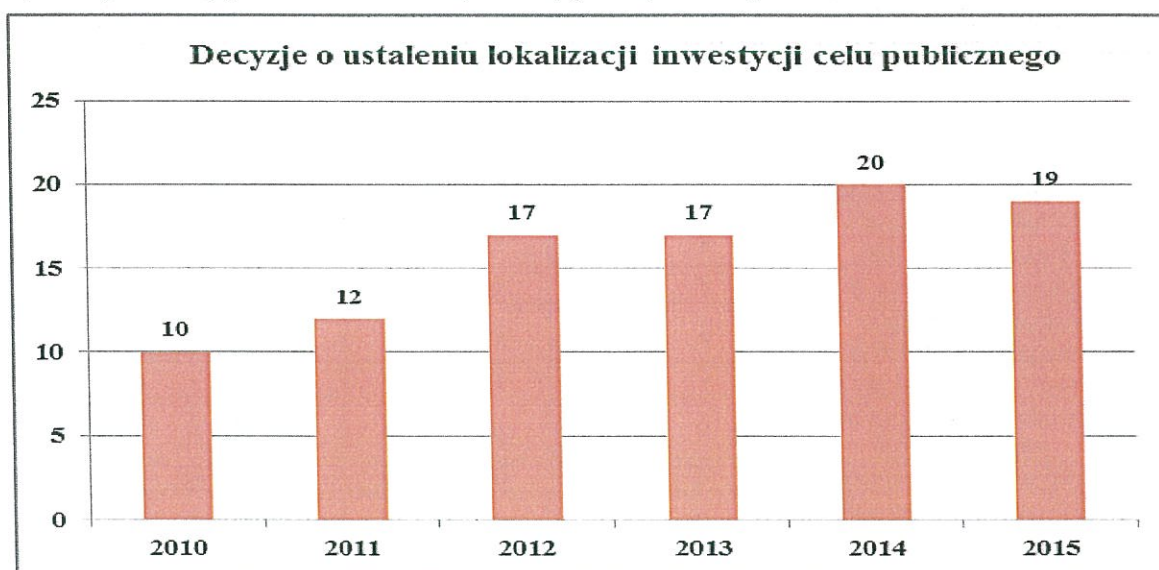
Warte uwagi jest przeanalizowanie rozbieżności w zabudowie mieszkaniowej (M) i zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w 2012 r. Liczba obiektów dla zabudowy mieszkaniowej odnotowała znaczny wzrost, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znaczny spadek w porównaniu do lat poprzedzających i kolejnych. Wynika to z braku rozgraniczenia wniosków dla zabudowy mieszkaniowej na poszczególne rodzaje, a co za tym idzie konieczność zakwalifikowania wszystkim obiektów do zabudowy mieszkaniowej (M).

Rozkład przestrzenny zatwierdzonych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy obiektów w podziale na rodzaje zabudowy prezentuje Załącznik nr 2.

#### 4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W latach 2010 – 2015 na terenie gminy Brodnica wydano łącznie 95 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto 3 wnioski zostały wycofane lub umorzone. Najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydano w 2014 r. – 20 decyzji, zaś najmniej w 2010 r. – 10 decyzji (Ryc. 2).

Ryc. 2 Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2010-2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Tab. 10.

Najwięcej decyzji celu publicznego w latach 2010-2015 wydano w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej (64 decyzje) oraz infrastruktury wodociągowej (13 decyzji), zaś najmniej w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej (2 decyzje) oraz odnawialnych źródeł energii (1 decyzja), co wydaje się być źle sklasyfikowane, gdyż dla inwestycji dotyczących odnawialnych źródeł energii powinno się przeprowadzić procedurę dotyczącą ustalenia zabudowy w zakresie decyzji o warunkach zabudowy.

Ponadto wydano jeszcze łącznie 15 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie pozostałych rodzajów inwestycji (Tab. 10).

Tab. 10 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski umorzone lub wycofane w latach 2010 – 2015.

Rodzaj inwestycji	Rok						Razem
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
	Liczba decyzji						
Elektroenergetyka (E)	5	8	16	13	13	9	64
Wodociąg (W)	0	2	0	3	4	4	13
Kanalizacja (K)	1	0	0	1	2	0	4
Gaz (G)	2	0	1	0	0	0	3
Telekomunikacja (T)	0	0	0	0	1	1	2
Infrastruktura (I)	1	2	0	0	0	0	3
Odnawialne źródła energii (OZE)	1	0	0	0	0	0	1
Pozostałe (P)	0	0	0	0	0	5	5
<b>Razem</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>95</b>
Wnioski umorzone lub wycofane	0	0	0	2	1	0	3
<b>Łącznie</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>98</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Brodnica

Rozkład przestrzenny zatwierdzonych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego prezentuje Załącznik nr 3.

#### 4.3. Pozwolenia na budowę

Dla obszaru gminy Brodnica w latach 2010-2015 złożono łącznie 758 wniosków o wydanie decyzji pozwolenie na budowę. Wydano łącznie 742 pozwolenia na budowę, z czego 608 dotyczyło decyzji o warunkach zabudowy (ok. 82% wszystkich pozwoleń), a 134 pozwolenia dotyczyły decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ok. 18% wszystkich pozwoleń). Ponadto 16 wniosków umorzono lub wycofano, z czego 12 wniosków dotyczyło decyzji o warunkach zabudowy, a 4 wnioski dotyczyły decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (Tab. 11).

Tab. 11 Pozwolenia na budowę oraz wnioski umorzone lub wycofane w latach 2010 – 2015.

Pozwolenia na budowę	Rok												Razem		
	2010		2011		2012		2013		2014		2015		I	II	I i II
	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II			
Wydane	117	20	115	12	88	30	108	19	89	31	92	21	609	133	742
Wnioski umorzone/ wycofane	5	2	0	0	1	1	2	0	4	1	0	0	12	4	16
<b>Razem</b>	<b>122</b>	<b>22</b>	<b>115</b>	<b>12</b>	<b>89</b>	<b>31</b>	<b>110</b>	<b>19</b>	<b>93</b>	<b>32</b>	<b>92</b>	<b>21</b>	<b>621</b>	<b>137</b>	<b>758</b>

I - pozwolenia dotyczące decyzji o warunkach zabudowy

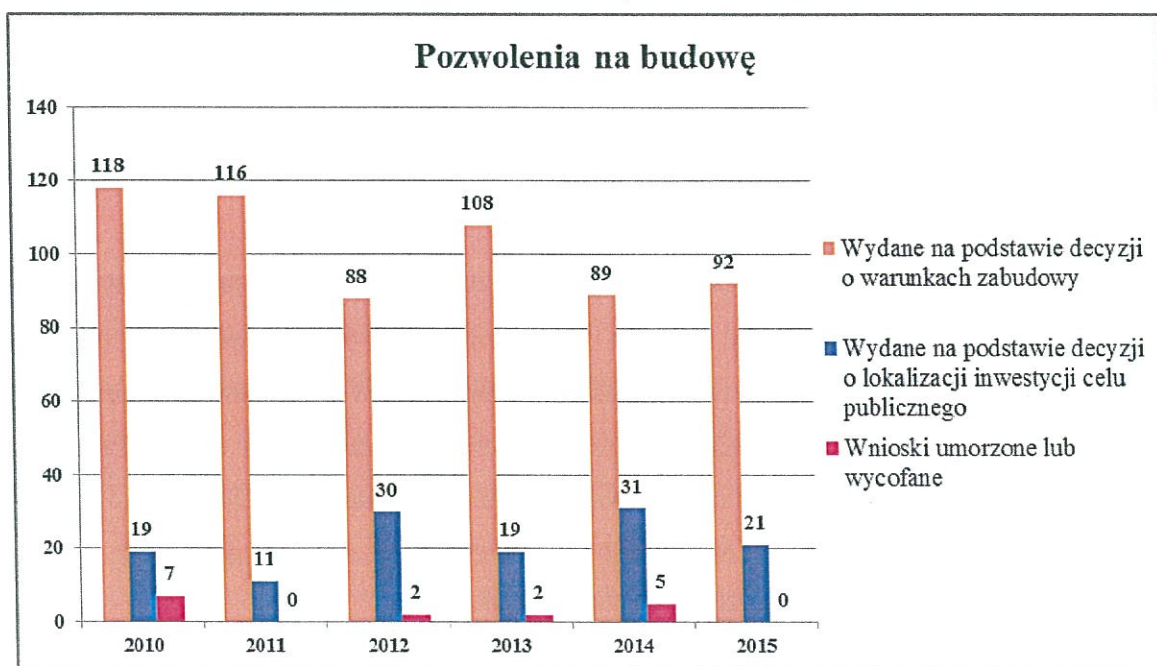
II - pozwolenia dotyczące decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

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

Najwięcej pozwoleń na budowę, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, wydano w 2010 roku – 117 decyzji, a najmniej w 2012 roku – 88 decyzji. Na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, najwięcej decyzji wydano w 2014 roku – 31 decyzji, zaś najmniej w 2011 roku – 13 decyzji.

W roku 2012 oraz w latach 2014 i 2015 widoczny jest wyraźny spadek liczby pozwoleń na budowę wydanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w porównaniu do roku poprzedzającego oraz wyraźny spadek w roku 2011, 2013 i 2015 liczby pozwoleń na budowę wydanych na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w porównaniu do roku poprzedzającego. Spadki te w porównaniu do roku poprzedzającego mieszczą się w przedziale od 15 do prawie 25% dla decyzji o warunkach zabudowy oraz w przedziale od 32 do ponad 42% dla decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Łączna liczba wniosków wycofanych i umorzonych wynosi od 0 w roku 2011 i 2015 do maksymalnie 7 w roku 2011 (Ryc. 3).

Ryc. 3 Pozwolenia na budowę oraz wnioski umorzone lub wycofane w latach 2010 – 2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Tab. 11.

W najbliższych kilku latach prognozowane jest utrzymanie się liczby wydawanych pozwoleń na budowę dotyczących decyzji o warunkach zabudowy na poziomie około 90-100 pozwoleń rocznie oraz na poziomie 20-30 pozwoleń rocznie dotyczących decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.



W analizowanym okresie, na podstawie wydanych pozytywnych pozwoleń na budowę dla decyzji o warunkach zabudowy, zatwierdzono łącznie budowę dla 628 obiektów. Najwięcej rodzajów obiektów zostało zaliczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 407 obiektów, co stanowi prawie 65% wszystkich obiektów, zaś ani jednego obiektu nie zaliczono do kategorii: zabudowy rekreacyjnej (ML), zabudowy gospodarczo-usługowej (G/U) i lasów (Ls) (Tab. 9).

Tab. 12 Pozwolenia na budowę wydane na podstawie warunków zabudowy w podziale na rodzaje zabudowy.

Rodzaj zabudowy	Rok						Razem
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Zabudowa mieszkaniowa (M)	8	9	6	11	6	3	43
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	81	84	59	60	55	68	407
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)	0	1	0	1	0	1	3
Zabudowa rekreacyjna (ML)	0	0	0	0	0	0	0
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa (M/U)	1	1	0	0	0	0	2
Zabudowa mieszkaniowo-gospodarcza (M/G)	0	0	1	1	0	0	2
Zabudowa zagrodowa (MR)	1	0	0	0	3	1	5
Zabudowa zagrodowa inwentarska (MRI)	0	2	4	2	4	3	15
Zabudowa usługowa (U)	5	4	7	7	2	4	29
Zabudowa usługowo-mieszkaniowa (U/M)	1	0	0	1	0	1	3
Usługowo-produkcyjna (U/P)	0	1	0	0	0	0	1
Zabudowa produkcyjna (P)	1	3	0	0	0	1	5
Zabudowa produkcyjno-usługowa (P/U)	1	0	0	1	0	0	2
Zabudowa gospodarcza (G)	14	8	13	13	12	9	69
Zabudowa gospodarczo-usługowa (G/U)	0	0	0	0	0	0	0
Obiekt budowlany (OB.)	0	0	1	2	0	0	3
Lasy (Ls)	0	0	0	0	0	0	0
Infrastruktura (I)	4	5	1	7	7	4	28
Odnawialne źródła energii (OZE)	3	3	0	0	0	0	6
Inne (N)	1	0	1	4	0	0	6
<b>Razem*</b>	<b>121</b>	<b>120</b>	<b>93</b>	<b>110</b>	<b>89</b>	<b>95</b>	<b>628</b>
Wnioski umorzone lub wycofane	5	0	1	2	4	0	12
<b>Łącznie</b>	<b>126</b>	<b>120</b>	<b>94</b>	<b>112</b>	<b>93</b>	<b>95</b>	<b>640</b>

\* Liczba zatwierdzonych obiektów budowlanych jest większa od rzeczywistej liczby wydanych pozwoleń na budowę określonych w tab. 11, gdyż pojedyncze pozwolenie może dotyczyć jednego lub więcej obiektów budowlanych.

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

W latach 2010-2015, w każdym z 5 rodzajów zabudowy (M, MN, U, G i I), zatwierdzono więcej niż 25 obiektów. W każdym z pozostałych 16 rodzajów zabudowy liczba

zatwierdzonych obiektów była równa lub mniejsza od 15. Ponadto w 16 rodzajach zabudowy (MW, ML, M/U, M/G, MN/MW, MR, MRI, U/M, U/P, P, P/U, G/U, OB., Ls, OZE i N) wystąpił przynajmniej jeden rok, w którym nie zatwierdzono ani jednego rodzaju obiektu, tzn. nie była wydana ani jedna pozytywna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Rozkład przestrzenny pozwoleń na budowę wydanych dla decyzji o warunkach zabudowy obiektów w podziale na rodzaje zabudowy prezentuje Załącznik nr 4.

Najwięcej pozwoleń na budowę dla decyzji celu publicznego w latach 2010-2015 wydano w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej (69 decyzji), infrastruktury wodociągowej (17 decyzji) i pozostałych inwestycji celu publicznego (16 decyzji), zaś najmniej w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej (0 decyzji) oraz odnawialnych źródeł energii (0 decyzji) (Tab. 13).

Tab. 13 Pozwolenia na budowę wydane na podstawie celu publicznego w podziale na rodzaje zabudowy.

Rodzaj inwestycji	Rok						Razem
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
	Liczba decyzji						
Elektroenergetyka (E)	11	6	17	9	18	8	69
Wodociąg (W)	2	1	2	2	3	7	17
Kanalizacja (K)	2	1	0	1	0	2	6
Gaz (G)	0	0	5	4	4	0	13
Telekomunikacja (T)	0	0	0	0	0	0	0
Infrastruktura (drogi, zjazdy) (I)	4	1	1	2	0	2	10
Pozostałe (P)	0	2	5	1	6	2	16
<b>Razem</b>	<b>19</b>	<b>11</b>	<b>30</b>	<b>19</b>	<b>31</b>	<b>21</b>	<b>131</b>
Wnioski umorzone lub wycofane	2	0	1	0	1	0	4
<b>Łącznie</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>31</b>	<b>19</b>	<b>32</b>	<b>21</b>	<b>135</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Brodnica

Ponadto wydano jeszcze łącznie 29 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie pozostałych rodzajów inwestycji – kanalizacji (K), gazu (G) oraz infrastruktury (drogi, zjazdy) (I).

Rozkład przestrzenny wydanych pozwoleń na budowę dla decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego prezentuje Załącznik nr 5.

## 5. Przyszła polityka przestrzenna gminy Brodnica

Obecnie opracowywana jest aktualizacja obowiązującego od 2010 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica. Rada Gminy uznała za konieczne podjęcie takich działań w celu uruchomienia nowych inwestycji na terenie gminy.

Na podstawie przeprowadzonej w niniejszym opracowaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brodnica stwierdza się zasadność podjęcia działań mających na celu zmianę obowiązującego Studium. Studium Gminy Brodnicy należy poddać aktualizacji w zakresie obecnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w tym uzupełnienia wszystkich danych przewidzianych jako obowiązkowych do uwzględnienia w studium, które określa ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777). Ponadto aktualizacja wyżej wymienionego dokumentu ma służyć uporządkowaniu zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym rozgraniczeniu poszczególnych funkcji, a także uporządkowaniu obsługi komunikacyjnej na terenie gminy. Aktualizacja Studium gminy Brodnica wymaga opracowania zgodnie z niniejszą Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brodnica.

Na terenie Gminy Brodnica obowiązuje 25 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają jedynie ok. 2% powierzchni gminy. Ponadto ich zapisy nie są aktualne względem obowiązujących przepisów prawa, bowiem plany te zostały sporządzone i uchwalone w latach 1997 – 2015, a dziesięć z nich (40%) opracowano na podstawie nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.

Pomimo dezaktualizacji przepisów prawa, na podstawie których obowiązujące plany zostały opracowane, stwierdzić można brak konieczności zmiany tych dokumentów. Przyjęte funkcje i zasady zagospodarowania umożliwiają bowiem realizację założonych w tych planach inwestycji. W przyszłość warto jednak podjąć działania zmierzające do dostosowania ustaleń obowiązujących planów miejscowych względem aktualnych przepisów prawa oraz bieżącego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na obszarze gminy zmiany w sposobie zagospodarowaniu terenów wykonywane są w większości na mocy ustaleń zawartych w decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie jest to korzystne zjawisko w planowaniu jednolitego i zorganizowanego rozwoju przestrzennego. System gospodarowania przestrzenią w gminie powinien ulec poprawie w wyniku sporządzania kolejnych planów miejscowych.

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

## 6. Wieloletni program działań

Z analizy zmian zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica, przeprowadzonej na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących i sporządzanych planów miejscowych, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także wydanych pozwoleń na budowę określa się program działań, który przedstawiono poniżej.

Tab. 14 Wieloletni program działań planistycznych dla gminy Brodnica.

Zadanie	Zakres	Przedział czasowy
1	Ukończenie sporządzanych obecnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Szabda oraz terenów położonych w miejscowości Gorczenica, Moczadła i Kominy	2016
2	Weryfikacja i ukończenie będącego w opracowaniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica z uwzględnieniem niniejszej analizy	2016 – 2017
3	Aktualizacja obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z aktualnymi przepisami prawa oraz z przewidywanym kierunkiem rozwoju gminy	do 2025
4	Zmiany w zakresie obowiązujących obecnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w całości lub w części, w zależności od przewidywanych kierunków rozwoju gminy	do 2025
5	Postuluje się opracowanie w pierwszej kolejności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, takich obrębów geodezyjnych jak: Karbowo, Kruszyńki, Szabda, Mszano, Kominy, Moczadła, Szczuka, Wybudowanie Michałowo, ze względu na największy udział zamierzeń inwestycyjnych	do 2025
6	Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, które zostaną wskazane w Studium jako tereny rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej, w tym rekreacyjno-wypoczynkowej oraz produkcyjnej	do 2025

Źródło: Opracowanie własne

## 7. Podsumowanie i wnioski

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica jest aktualne pod względem merytorycznym. Zmiana studium powinna dotyczyć raczej zmian fragmentarycznych polegających na weryfikacji i uaktualnieniu fragmentu ustaleń studium w sposób zapewniający możliwość prowadzenia polityki przestrzennej zgodnie z potrzebami gminy oraz obowiązującymi przepisami prawa. Zmiana studium związana będzie z koniecznością wykonania analiz wynikających z wprowadzonej w 2015 r. ustawy o rewitalizacji oraz korekt wynikających ze zmian w przeznaczeniu terenów, co przy niekorzystnych prognozach demograficznych oraz braku możliwości finansowania przez gminę inwestycji w zakresie sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, może okazać się niekorzystne z punktu widzenia wydanych pozwoleń na budowę oraz prowadzonych inwestycji.

W związku z nowym okresem programowania unijnego (lata 2014-2020) są i będą tworzone nowe dokumenty strategiczne i branżowe dla gminy Brodnica. Zapisy w nich zawarte mogą wymusić konieczność wprowadzenia zmian w studium, a w następnej kolejności w obowiązujących planach miejscowych, celem realizacji nakreślonych w nich celów lub zadań, w tym np. zmiana studium w związku z tworzeniem lokalnego programu rewitalizacji.

W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe sporządzone na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. są aktualne, natomiast część ustaleń planów sporządzonych w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. wymaga aktualizacji - zarówno w odniesieniu do potrzeb inwestycyjnych (np. właścicieli nieruchomości), jak też w odniesieniu do obowiązujących przepisów.

Wydawane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy zasadniczo nawiązują do wymogów dla obszarów funkcjonalnych określonych w studium, jednak z uwagi na brak wymogu zgodności wydawanych decyzji ze studium istnieją także takie które stoją w sprzeczności z polityką przestrzenną gminy Brodnica.

Analiza przestrzenna oraz przedmiot i zakres wydanych pozwoleń na budowę wskazują na obszary oraz charakter zwiększonego ruchu inwestycyjnego. Zmiana dokumentów planistycznych lub ich sporządzenie musi być poprzedzone szczegółową analizą wydanych pozwoleń na budowę.

## Spis tabel

Tab. 1 Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brodnica z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część A. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. ....	11
Tab. 2 Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brodnica z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część B. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. ....	13
Tab. 3 Wykaz uchwał o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętych przez Radę Gminy Brodnica w latach 1997-2015.....	19
Tab. 4 Wykaz uchwał Rady Gminy Brodnica o podjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plany w trakcie opracowania).....	22
Tab. 5 Analiza zgodności obowiązujących planów miejscowych podjętych przez Radę Gminy Brodnica w latach 1997-2015 ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.....	24
Tab. 6 Zestawienie liczby planów miejscowych uchwalonych przez Radę Gminy Brodnica w latach 1997-2015.....	27
Tab. 7 Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2010 – 2015.....	31
Tab. 8 Liczba zatwierdzonych obiektów na podstawie warunków zabudowy w latach 2010 – 2015 w podziale na obręby geodezyjne.....	33
Tab. 9 Liczba zatwierdzonych obiektów budowlanych na podstawie warunków zabudowy w latach 2010 – 2015 w podziale na rodzaje zabudowy.....	34
Tab. 10 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski umorzone lub wycofane w latach 2010 – 2015. ....	36
Tab. 11 Pozwolenia na budowę oraz wnioski umorzone lub wycofane w latach 2010 – 2015. ....	36
Tab. 12 Pozwolenia na budowę wydane na podstawie warunków zabudowy w podziale na rodzaje zabudowy.....	38
Tab. 13 Pozwolenia na budowę wydane na podstawie celu publicznego w podziale na rodzaje zabudowy. ....	39
Tab. 12 Wieloletni program działań planistycznych dla gminy Brodnica. ....	42



## Spis rycin

Ryc. 1 Wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz wnioski wycofane lub umorzone w latach 2010-2015.....	32
Ryc. 2 Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2010-2015.....	35
Ryc. 3 Pozwolenia na budowę oraz wnioski umorzone lub wycofane w latach 2010 – 2015 .	37

## Załączniki

1. MAPA NR 1 Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tle gminy Brodnica
2. MAPA NR 2 Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy
3. MAPA NR 3 Rozmieszczenie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego
4. MAPA NR 4 Rozkład przestrzenny wydanych pozwoleń na budowę dla decyzji o warunkach zabudowy
5. MAPA NR 5 Rozkład przestrzenny wydanych pozwoleń na budowę dla decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego





**GMINA BRODNICA**

SKALA 1:25000  
MAPA NR 1

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRODNICA ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY BRODNICA**  
SYTUACJA PLANISTYCZNA W ZAKRESIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

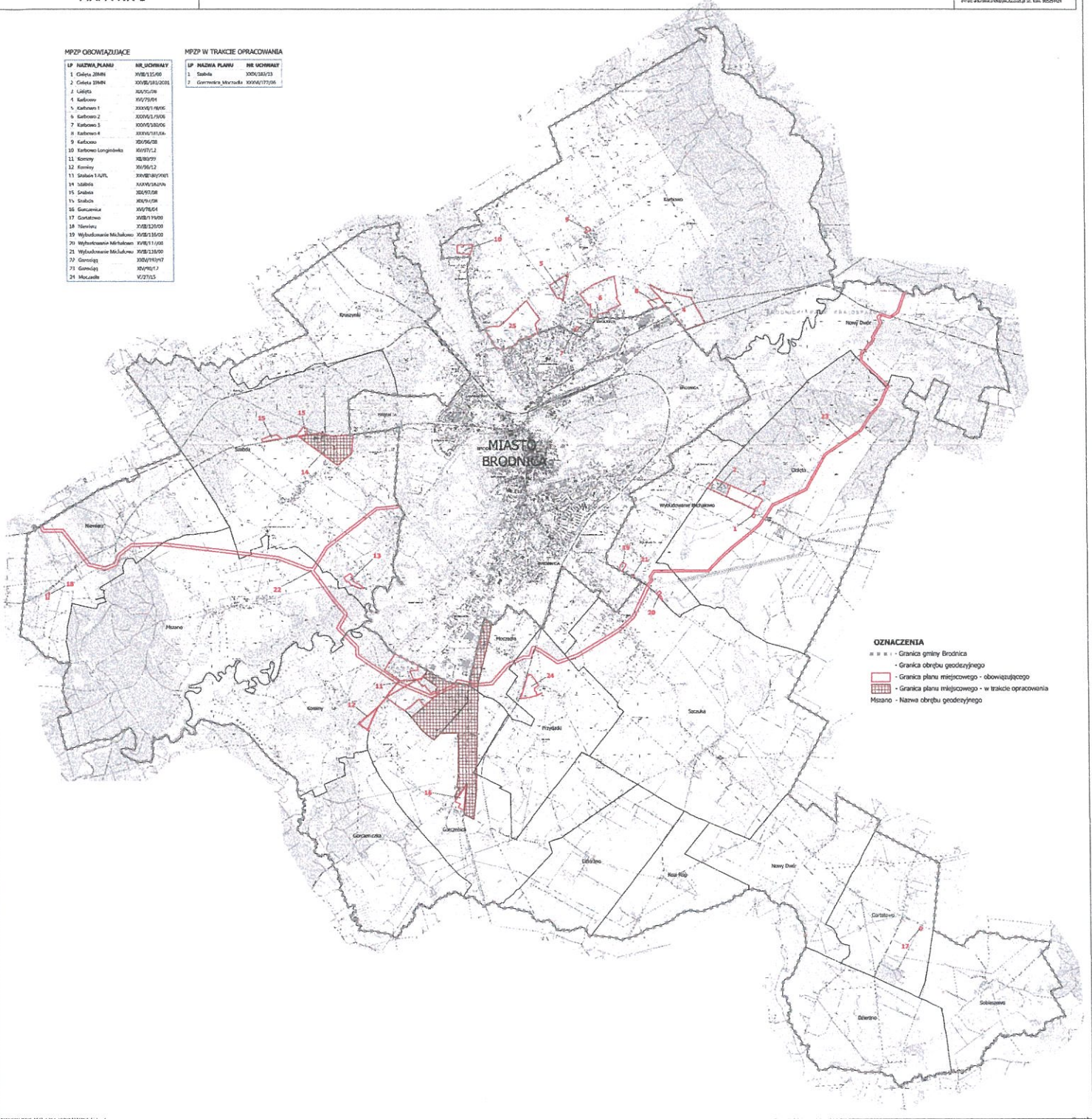
ZAMAWIAJĄCY:  
WÓJT GMINY BRODNICA  
OPRACOWAŁ:  
**Biuro Urbanistyczne**  
Polski Państwowy Instytut Geodezyjny  
ul. Żelazna 10, 85-200 Bydgoszcz  
tel. 52 234 10 00, 52 234 10 01  
www.biuroman.pl

**MPZP OBOWIĄZUJĄCE**

LP	NAZWA PLANU	NR UCHWAŁY
1	Ciecha 2004	X/08/15/00
2	Ciecha 2004	X/09/08/0008
3	Łąki	8/05/06
4	Kablowo	9/07/04
5	Kablowo 1	X/00/01/0006
6	Kablowo 2	X/00/02/0008
7	Kablowo 3	X/00/03/0006
8	Kablowo 4	X/00/04/0006
9	Kablowo	X/00/05/0006
10	Kablowo Longobro	8/09/12
11	Konnoy	X/08/09/00
12	Konnoy	X/09/12
13	Stabla 1 i 2	X/08/08/0001
14	Stabla	X/08/08/0004
15	Stabla	X/08/08/0008
16	Stabla	X/08/08/0012
17	Stabla	X/08/08/0016
18	Stabla	X/08/08/0020
19	Wydobawstwo Miłobanow	X/08/08/0024
20	Wydobawstwo Miłobanow	X/08/08/0028
21	Wydobawstwo Miłobanow	X/08/08/0032
22	Wydobawstwo Miłobanow	X/08/08/0036
23	Garnig	X/08/08/0040
24	Garnig	X/08/08/0044
25	Moczdle	X/08/08/0048

**MPZP W TRAKCIE OPRACOWANIA**

LP	NAZWA PLANU	NR UCHWAŁY
1	Stabla	X/08/08/0052
2	Garnig	X/08/08/0056



**OZNACZENIA**

- Granica gminy Brodnica
- - - Granica obrębu geodezyjnego
- ▭ Granica planu miejscowego - obowiązującego
- ▨ Granica planu miejscowego - w trakcie opracowania
- Mszano - Nazwa obrębu geodezyjnego

MF





**GMINA BRODNICA**

SKALA 1:25000  
MAPA NR 5

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRODNICA ORAZ MIEJSCOWYCH  
PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY BRODNICA  
SYTUACJA PLANISTYCZNA W ZAKRESIE DECYZJI POZWOLENIE NA BUDOWĘ DLA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

ZAMAWIAJĄCY:  
WÓJT GMINY BRODNICA

OPRACOWAŁ:  
Biuro Urbanistyczne

mgr inż. Andrzej Kozłowski  
mgr inż. Andrzej Kozłowski



MTJ



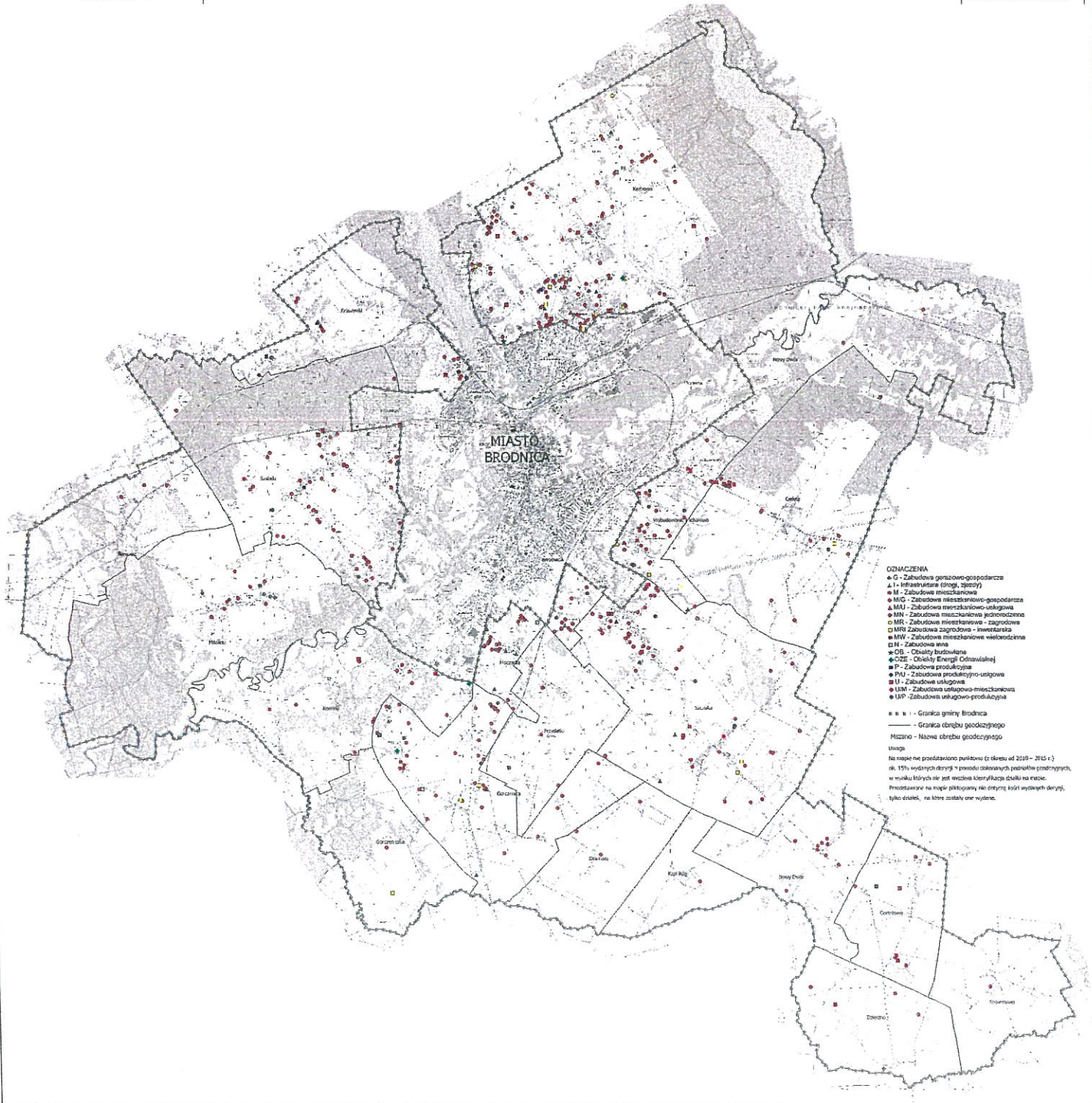
**GMINA BRODNICA**

SKALA 1:25000  
MAPA NR 4

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRODNICA ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY BRODNICA**

**SYTUACJA PLANISTYCZNA W ZAKRESIE DECYZJI POZWOLENIE NA BUDOWĘ**

ZAMAWIAJĄCY:  
WÓJT GMINY BRODNICA  
OPRACOWAŁ:  
**Euro Urbanistyczne**  
ul. 22 Stycznia 40, 85-001 Brodnica  
tel. 84 62 62 62 62





**GMINA BRODNICA**

SKALA 1:25000  
MAPA NR 3

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRODNICA ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY BRODNICA**

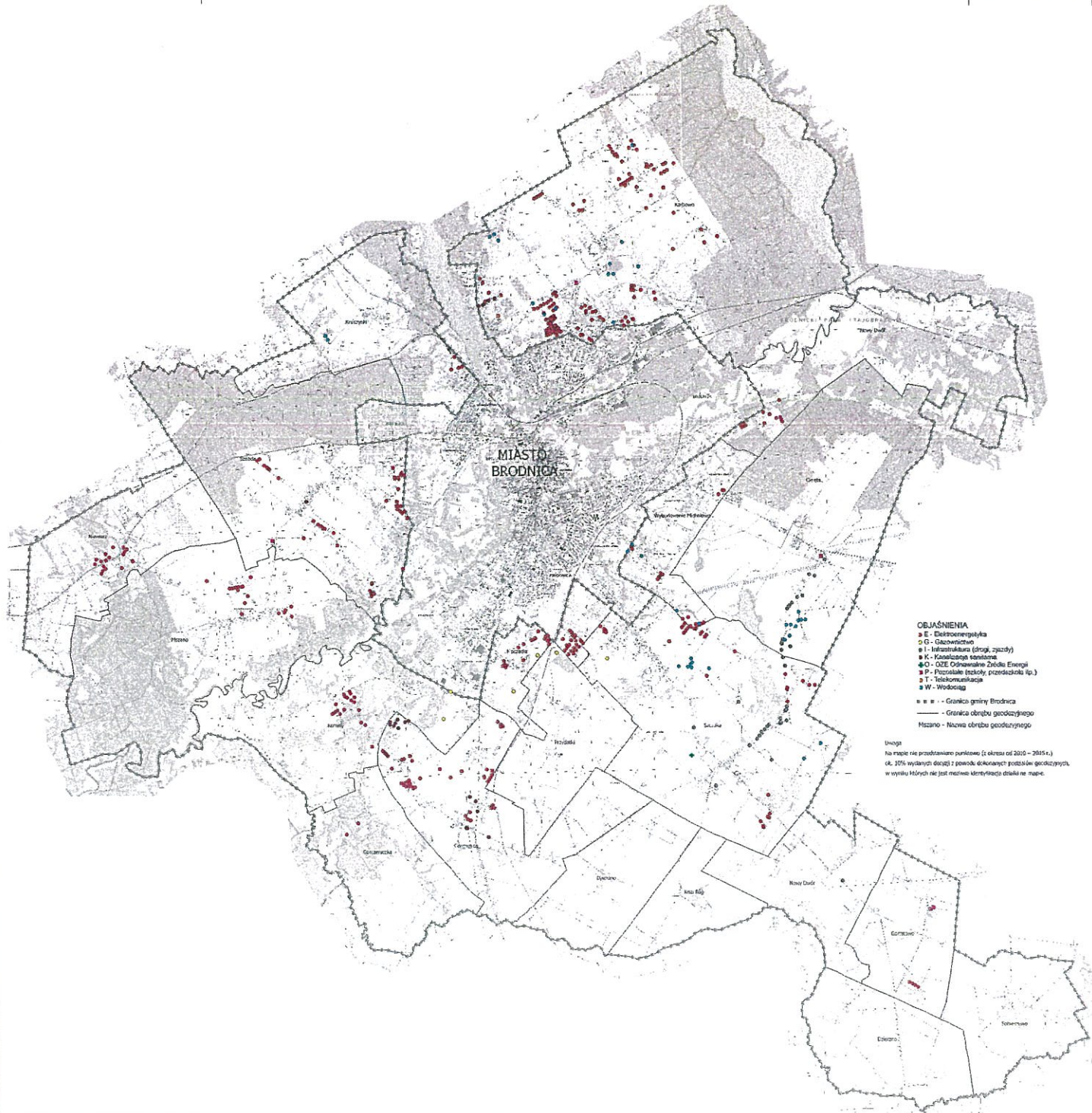
**SITUACJA PLANISTYCZNA W ZAKRESIE LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

ZAMAWIAJĄCY:  
WÓJT GMINY BRODNICA

OPRACOWAŁ:  
mgr inż. Michał Kozłowski

**Biurowisko Urbanistyczne**

ul. 23 Stycznia 8, 85-200 Brodnica  
tel. 42 25 62 60 00, 42 25 62 60 01



- OBJAŚNIENIA**
- E - Elektroenergetyka
  - G - Gazownictwo
  - I - Infrastruktura (drogi, zjazdy)
  - K - Kanalizacja sanitarna
  - O - OZE Odnawialne Źródła Energii
  - P - Poczta i biurowe (biurowe, pocztowe itp.)
  - T - Telekomunikacja
  - W - Wodociąg
  - - Granice gminy Brodnica
  - - Granica obszaru geodezyjnego
  - - Nowa obszar geodezyjnego

Uwaga:  
Na mapie nie przedstawiono punktowo (z okresu od 2010 - 2014 r.) ok. 10% wydanych decyzji z powodów dokonanych postępów geodezyjnych, w wyniku których nie jest możliwe identyfikacja działek na mapie.

*MKS*



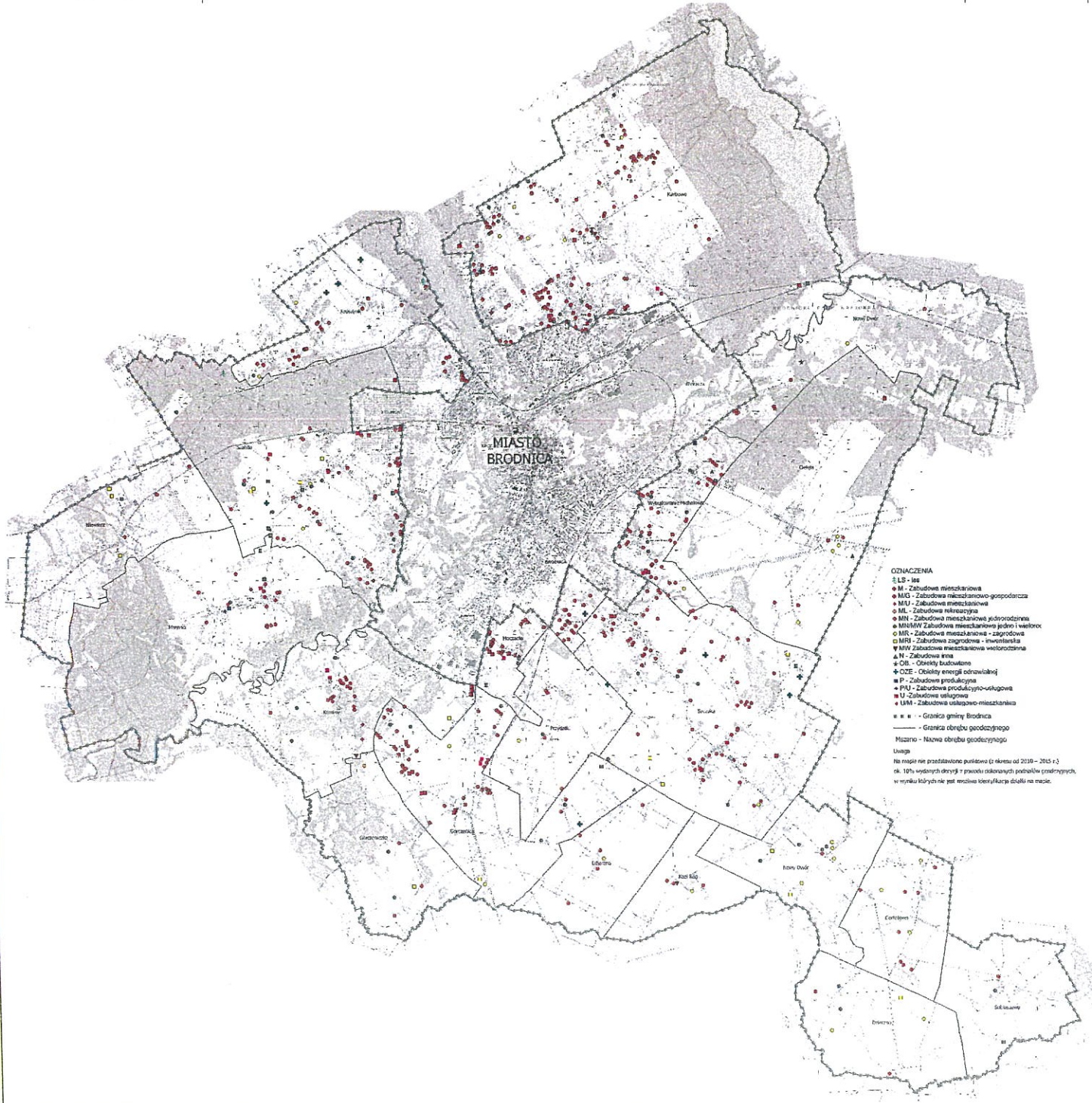
**GMINA BRODNICA**

SKALA 1:25000  
MAPA NR 2

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRODNICA ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY BRODNICA**

**SYTUACJA PLANISTYCZNA W ZAKRESIE DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

ZAMAWIAJĄCY:  
WÓJT GMINY BRODNICA  
OPRACOWAŁ:  
**Buro Urbanistyczne**  
mgr inż. Sławomir  
Kuczyński  
ul. Piłsudskiego 10  
81-100 Brodnica



- OZNACZENIA**
- LS - las
  - M - Zabudowa mieszkaniowa
  - MG - Zabudowa mieszkalno-gospodarcza
  - MU - Zabudowa mieszkalna
  - ML - Zabudowa rekreacyjna
  - MM - Zabudowa mieszkalna jednorodzinna
  - MMW - Zabudowa mieszkalna jedno i wielorodzinna
  - MR - Zabudowa mieszkalna - zagrodowa
  - MS - Zabudowa zagrodowa - mieszkalna
  - MY - Zabudowa mieszkalna wielorodzinna
  - N - Zabudowa inna
  - OB - Obiekty budowlane
  - OZE - Obiekty energii odnawialnej
  - P - Zabudowa produkcyjna
  - PU - Zabudowa produkcyjno-usługowa
  - U - Zabudowa usługowa
  - UM - Zabudowa usługowo-mieszkalna
  - - Granica gminy Brodnica
  - - Granica obrębu geodezyjnego
  - Miasto - Nazwa obrębu geodezyjnego
- Uwaga:  
Na mapie nie przedstawiono punktowo (z okresu od 2010 - 2015 r.) ok. 10% wydatnych decyzji o prawie oskarżonych podziałów gruntowych, w wyniku których nie jest możliwa identyfikacja działki na mapie.