

Ornuk nr 233/21

Burmistrz
Karolina Piotrowska
Karolina Piotrowska

RADA PRAWNY

Michał Pieróg

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Dreżdenku
z dnia2021 roku

**w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Dreżdenko oraz miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miejska w Dreżdenku uchwała, co następuje:

- §1. Po zapoznaniu się z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dreżdenko w latach 2015 – 2020, przeprowadzonymi przez Burmistrza Dreżdenka, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały oraz z opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej przy Prezydencie Miasta Zielona Góra, stwierdza się:
- 1) aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dreżdenko, przyjętego uchwałą nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Dreżdenku z dnia 28 września 2016 roku, zmienionego uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Dreżdenku z dnia 29 listopada 2017 roku;
 - 2) konieczność aktualizacji i weryfikacji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dreżdenko w zakresie zmian uwarunkowań przestrzennych, przyrodniczych i prawnych rzutujących na politykę przestrzenną gminy;
 - 3) aktualność obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- §2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dreżdenka.
- §3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia2021 roku

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analiz 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 (decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu: krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym oraz na terenach zamkniętych) i art. 67 (decyzje o warunkach zabudowy), oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Natomiast w myśl art. 32 ust. 2 i 3 przywołanej ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27, czyli w trybie w jakim są uchwalane.

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

Uchwała w sprawie aktualności studium i planów miejscowych jest uchwałą o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego i jako taka nie wiąże w stosunkach zewnętrznych i nawet pośrednio nie kształtuje sytuacji prawnoplanistycznej nieruchomości (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 maja 2009 roku sygn. akt II OSK 1773/08).

Analizując wprost tekst dokumentu Studium, można wyróżnić poszczególne rodzaje uwarunkowań, które w sposób oczywisty wymagają aktualizacji, weryfikacji bądź też ujawnienia. Szczególnie istotna, w przypadku gminy Drezdenko jest weryfikacja zasięgów terenów przeznaczonych pod zabudowę, a zlokalizowanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Zmiany w przepisach prawa oraz nowe zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią mogą powodować istotne trudności w zagospodarowaniu tych terenów lub w ogóle uniemożliwiać zabudowę.

Burmistrz Drezdenka w celu oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drezdenka i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wykonał czynności, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Drezdenka przekazał Radzie Miejskiej w Drezdenku wyniki analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 przywołanej ustawy, po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej przy Prezydencie Miasta Zielona Góra, co stanowi realizację ustawowego obowiązku.

Biorąc pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Załącznik do uchwały
nr
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia r.

G M I N A D R E Z D E N K O



**WYNIKI ANALIZ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM
GMINY DREZDENKO
W LATACH 2015 – 2020**

D R E Z D E N K O - 2 0 2 0

Spis treści

1. Wstęp	5
1) Podstawa prawna opracowania	6
2) Podstawy formalne zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Drezdenko	6
3) Założenia „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Drezdenko”	7
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko	8
1) Studium w świetle aktualnych wymogów ustawowych	8
2) Wnioski w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko	11
3) Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko	12
3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	13
1) Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	13
2) Ocena zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium	21
3) Wnioski o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	21
4) Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	27
5) Ocena w postępowaniu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	28
6) Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	28
4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w gminie Drezdenko	29
1) Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2015 – 2020	29
2) Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015-2020	30
3) Ocena zgodności decyzji o warunkach zabudowy ze Studium	33
5. Pozwolenia na budowę w gminie Drezdenko	36
6. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikająca z niej ocena szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego miasta i gminy	40
1) Szanse	40
2) Zagrożenia	40
7. Wnioski i rekomendacje	42

SPIS WYKRESÓW:

Wykres 1 – Uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w latach 1996 – 2020	13
Wykres 2 - Stopień pokrycia gminy Drezdenko obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	18
Wykres 3 - Stopień pokrycia terenu poszczególnych obrębów ewidencyjnych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	20
Wykres 4 – Liczba wniosków złożonych w obrębach ewidencyjnych w latach 2015-2020	24
Wykres 5 – Udział procentowy wnioskowanych funkcji ogółem według liczby wniosków	25
Wykres 6 – Udział procentowy wnioskowanych funkcji ogółem według powierzchni terenów objętych wnioskami.....	26
Wykres 7 - Udział procentowy wniosków pod względem zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy według liczby wniosków	27
Wykres 8 - Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Drezdenko w podziale na lata.	29
Wykres 9 - Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Drezdenko w podziale na obręby	31
Wykres 10 - Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2015-2020 w podziale funkcjonalnym według liczby decyzji	32
Wykres 11 - Wydane decyzje w latach 2015-2020 w podziale na typ decyzji według liczby decyzji	32
Wykres 12 – Podział decyzji celu publicznego ze względu na cel decyzji.....	33
Wykres 13 – Zgodność decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami Studium.....	34
Wykres 14 – Przełożenie decyzji o warunkach zabudowy na wydawane pozwolenia na budowę	35
Wykres 15 - Liczba wydanych pozwoleń na budowę w podziale na lata 2015 – 2020 ...	36
Wykres 16 – Udział pozwoleń na budowę wydanych na podstawie planów miejscowych	37
Wykres 17 - Liczba wydanych pozwoleń na budowę w latach 2015-2020 w podziale obręby ewidencyjne	37
Wykres 18 - Wydane pozwolenia w latach 2015-2020 w podziale na typ	38
Wykres 19 - Liczba obiektów budowlanych oddanych do użytkowania w latach 2015 – 2019.....	38

SPIS TABEL:

Tabela 1 - Zestawienie uwarunkowań wymagających aktualizacji w dokumencie Studium	9
Tabela 2 – Zestawienie zagadnień możliwych bądź koniecznych do aktualizacji w części kierunków zagospodarowania przestrzennego	10
Tabela 3 - Zestawienie zbiorcze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Drezdenko	13
Tabela 4 – Procent pokrycia obrębów ewidencyjnych planami miejscowymi	19
Tabela 5 – Rejestr wniosków o zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Drezdenko.....	21
Tabela 6 – Liczba wniosków według typu.....	24
Tabela 7 - Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Drezdenko w podziale na lata.	29
Tabela 8 - Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Drezdenko w podziale obręby.	30
Tabela 9 - Liczba wydanych pozwoleń na budowę w podziale na lata 2015 – 2020.....	36

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH:

Załącznik nr 1 - Analiza rozmieszczenia obowiązujących planów miejscowych na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko

Załącznik nr 2 - Analiza procentu powierzchniowego pokrycia obrębów ewidencyjnych planami miejscowymi

Załącznik nr 3 - Analiza wniosków składanych w latach 2015-2020 do zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko

Załącznik nr 4 - Analiza zgodności decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015-2020 ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko

Załącznik nr 5 - Analiza rozmieszczenia decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015-2020

Załącznik nr 6 - Analiza liczby decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji celu publicznego wydanych w latach 2015-2020 na tle obrębów ewidencyjnych

Załącznik nr 7 - Analiza liczby pozwoleń na budowę wydanych w latach 2015-2020 na tle obrębów ewidencyjnych

Załącznik nr 8 - Analiza liczby obiektów oddanych do użytkowania w latach 2015-2020 na tle obrębów ewidencyjnych

1. Wstęp.

Ład przestrzenny - nadrzędny cel gospodarki przestrzennej – pojęcie idealnego stanu zagospodarowania przestrzennego, odpowiadającego kryteriom: funkcjonalnym, estetycznym, społecznym, gospodarczym, technicznym i przyrodniczym. Ład przestrzenny uważany jest ogólnie za cel nadrzędny, do którego powinna dążyć gospodarka przestrzenna zarówno w skali lokalnej, jak też regionalnej i krajowej.

W każdym miejscu zagospodarowanie przestrzenne cechuje się określonym stanem ładu przestrzennego. Stopień jego społecznej aprobaty wynika z oceny stanu istniejącego wobec pożądanego. Dlatego kształtowanie ładu przestrzennego jest ciągłym procesem, w którym człowiek przekształca otoczenie zgodnie ze swoim systemem wartości i możliwościami w granicach środowiska naturalnego.

Tworzenie ładu przestrzennego dokonuje się między innymi w trakcie formułowania ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a od momentu wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.), w przypadku braku miejscowych planów, decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uchwalane po 2003 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny być dokładnym odzwierciedleniem polityki przestrzennej gminy, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ponieważ ich ustalenia nie mogą naruszać ustaleń Studium. Duży wpływ na jakość ładu przestrzennego mają wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wobec których zgodność z ustaleniami Studium nie jest wymagana.

Na podstawie przepisów prawa, nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy na zasadzie tzw. dobrego sąsiedztwa tj. w przypadku, gdy inwestor łącznie spełni wszystkie warunki wyszczególnione w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w przypadku, gdy:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 (tj. wówczas, gdy wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem) jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Również, zgodnie z art. 56 ustawy, gmina nie może odmówić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zasada dobrego sąsiedztwa jest tu często łamana, brak jest spójności funkcjonalnej poszczególnych terenów. Powstają inwestycje kolidujące ze sobą, np. zabudowa usługowa o znacznej powierzchni w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o większych gabarytach w sąsiedztwie niskich domów jednorodzinnych. Zwiększana jest też intensywność

zabudowy w sposób, który nie jest uzasadniony na danym terenie. Wpływ na taką sytuację ma sposób przeprowadzania analizy dla ustalenia warunków zabudowy – obszar analizowany często wykracza poza obszar, który stanowi pewnego rodzaju całość urbanistyczną, a co za tym idzie w obszar analizy włączane są tereny często znacznie oddalone od działki objętej potencjalną inwestycją. Negatywnym zjawiskiem jest również lokalizacja w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy budynków na terenach, które są predystynowane do wyłączenia z zabudowy. Wynika to również ze sposobu wyznaczania obszaru analizy i gabarytów działek objętych potencjalną inwestycją. W takich przypadkach sąsiedztwo rozciąga się na odległość kilkuset metrów i wypaczone jest samo pojęcie dobrego sąsiedztwa, które z zasady miało gwarantować kontynuację funkcji i form zabudowy w obszarach o niedużej rozpiętości.

Dlatego w przypadku braku planów miejscowych, gminy nie mają narzędzi umożliwiających im odmowę wydania decyzji i często ład przestrzenny w gminie kształtuje wówczas w dużej mierze popyt, a nie polityka przestrzenna gminy.

1) Podstawa prawna opracowania.

Podstawą sporządzenia „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Drezdenko” jest art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu: *„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.”*

Po wykonaniu ww. analizy jej wyniki przedstawione zostaną przez Burmistrza Drezdenka Radzie Miejskiej w Drezdenku po uprzedniej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Sytuacja taka musi mieć miejsce przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji.

Ponadto, opracowanie to ma obecnie duże znaczenie przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 15. Zmiany te wprowadzają obowiązkowe sporządzenie uzasadnienia do każdego projektu planu miejscowego. W uzasadnieniu tym, m.in. przedstawia się wyniki niniejszej analizy wraz z podaniem daty uchwały rady gminy, która przyjmuje analizę.¹

2) Podstawy formalne zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Drezdenko.

Zasadniczą przyczyną zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy powinna być planowa działalność inwestycyjna lub jej brak, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, realizowana na podstawie planów miejscowych.

W gminie Drezdenko pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest zaledwie około 8,7% powierzchni gminy. Dlatego ogromną rolę w procesach inwestycyjnych odgrywają tutaj decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W gminie Drezdenko, w latach 2015 – 2020 (wrzesień), wydano łącznie 554 decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzje, które nie muszą być zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

¹ zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.)

gminy, często pozostają w sprzeczności z tym dokumentem i nierzadko stanowią podstawę do wszczęcia procedur jego zmiany.

Ocena niniejsza została opracowana na podstawie:

- oceny aktualności planów miejscowych i ich zgodności ze Studium;
- oceny zgodności ze Studium wydanych decyzji administracyjnych;
- analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikającej z niej oceny szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego miasta i gminy;
- oceny postępów w opracowaniu planów miejscowych;
- wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych;
- badania zgodności Studium z obowiązującymi przepisami prawa.

Zidentyfikowane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym zostały ocenione pod kątem zgodności z polityką określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a następnie pod kątem ich korzystnego, bądź niekorzystnego wpływu na rozwój gminy.

3) Założenia „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Drezdenko”.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy. Drogą do ich osiągnięcia jest przestrzeganie przyjętych w dokumencie zasad oraz realizacja wyłącznie ustalonych lub dopuszczonych zmian w strukturze przestrzennej, infrastrukturalnej i przyrodniczej. Jest to główny dokument, w którym gmina wyraża politykę przestrzenną.

Wizja zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i cele rozwoju odnoszą się często do odległej perspektywy, ich osiągnięcie wymaga konsekwentnych i wielokierunkowych działań, podejmowanych w ramach skoordynowanej polityki przestrzennej, dającej efekty dopiero po wielu latach. Najbardziej pożądanym zjawiskiem jest koordynacja wszystkich procesów inwestycyjnych, czyli planów miejscowych oraz decyzji administracyjnych w sposób wypełniający założenia wyrażone w Studium. Jak wiadomo, nie jest to w pełni możliwe, dlatego procesy te muszą być poddawane ciągłym obserwacjom czemu m.in. ma służyć niniejszy dokument.

Ocena aktualności Studium jest możliwa pod warunkiem monitoringu zachodzących w gminie zmian, będących skutkiem realizacji Studium za pomocą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych dokumentów niezależnych od Studium.

Niniejsze opracowanie wykonano w oparciu o udostępnione dane przez Urząd Miejski w Drezdenku.

Analizie poddano szereg dokumentów, stanowiących komponenty procesów inwestycyjnych i rozwoju gminy. Każdemu z tych komponentów został poświęcony osobny rozdział, w którym zawarto wyniki analiz w oparciu o dostępne dane. Ocena poszczególnych komponentów została zawarta w końcowych częściach każdego rozdziału.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko zostało przyjęte uchwałą nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 września 2016 roku. Od tego czasu dokument ten został zmieniony raz w ramach częściowej zmiany dokumentu i zatwierdzony uchwałą nr LIII/472/2017 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 listopada 2017 r.

Zmiana Studium z 2017 roku dotyczyła zwiększenia zasięgu terenu o wiodącej funkcji produkcyjno-usługowej, na terenach przeznaczonych dotąd pod tereny rolnicze, w obszarze wsi Trzebicz. Przedmiotowa zmiana została podjęta w następstwie wniosków osób prywatnych.

Obecnie w gminie procedowana jest częściowa zmiana studium w obrębie geodezyjnym Osów, która wynika bezpośrednio ze stwierdzenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wielkopolskim (27.07.2020 r., 05.08.2020 r.), nieważności decyzji z dnia 03.09.2015 r. Nr 50/15 znak: BU.6730.37.2015 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie biogazowni rolniczej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą w obrębie geodezyjnym Osów na działce o numerze ewidencyjnym 496/13, oraz decyzji z dnia 19.11.2015 r. Nr 70/2015 znak: BU.6730.54.2015 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie biogazowni rolniczej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą w obrębie geodezyjnym Osów na działce o numerze ewidencyjnym 496/12. W związku ze stwierdzeniem nieważności ww. decyzji celem gminy jest przywrócenie omawianych terenów do zagospodarowania rolniczego. W ślad za zmianą Studium wywołana została również uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mającego na celu przeznaczenie tych działek, pod tereny rolne z zakazem zabudowy.

1) Studium w świetle aktualnych wymogów ustawowych.

Obecna ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniła w sposób znaczący wymogi dotyczące sporządzania dokumentów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

Zmiany te dotyczą głównie art. 10 przywołanej ustawy w którym określa się uwarunkowania konieczne do uwzględnienia w Studium, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Art. 10 ust. 5 szczegółowo określa sposób wykonywania ww. bilansu, czyli wykonania obliczeń dla zapotrzebowania pod poszczególne funkcje zabudowy i dla chłonności terenów dotąd niezagospodarowanych a możliwych do zagospodarowania pod te funkcje. W chwili obecnej położono nacisk na przełożenie zapotrzebowania na chłonność w taki sposób, aby chłonność ta była adekwatna do potrzeb. Taka jest intencja ustawodawcy. Co więcej, tereny przeznaczone do zabudowy muszą mieć niejako gwarancję możliwości realizacji przez gminę zadań własnych związanych z tym zagospodarowaniem (drogi publiczne, uzbrojenie terenu, placówki oświatowe itd.).

W roku 2017 (czerwiec) na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy został opracowany dokument „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę”, w którym zawarto aktualne analizy ekonomiczne i społeczne, prognozę demograficzną oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zdecydowano się na oddzielne opracowanie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Analiza ta stanowi dodatkowe, niezależne opracowanie, które włączono do dokumentacji prac planistycznych. Sam dokument Studium bazuje jednak na danych źródłowych z lat 2007 – 2015 (najświeższe). Dane dotyczące m.in. sytuacji społecznej,

ekonomicznej, demograficznej są przedmiotem analiz, które zawiera Studium i obecnie należy je uznać za nieaktualne.

Analizując wprost tekst dokumentu, można wyróżnić poszczególne rodzaje uwarunkowań, które w sposób oczywisty wymagają aktualizacji, weryfikacji bądź też ujawnienia. Poniższa tabela przedstawia zestawienie tych uwarunkowań oraz formułuje konieczne aktualizujące działania.

Tabela 1 - Zestawienie uwarunkowań wymagających aktualizacji w dokumencie Studium

L.p.	Rodzaj uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	Konieczne działania
1.	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, w tym dane (również statystyczne) nie ujęte w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę	wymagana aktualizacja na podstawie aktualnej inwentaryzacji terenu
2.	obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ²	wymagana weryfikacja granic na rysunku i zapisów dotyczących możliwości zagospodarowania weryfikacja terenów przeznaczonych dotąd do zabudowy
3.	granice rezerwatów przyrody	wymagana weryfikacja granic na rysunku oraz unifikacja symbolu
4.	granice obszarów chronionego krajobrazu: <ul style="list-style-type: none"> • Puszcza Drawska, • Dolina Warty i Dolnej Noteci, • Pojezierze Puszczy Noteckiej 	wymagana weryfikacja granic na rysunku oraz weryfikacja przepisów dotyczących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w granicy obszarów
5.	granica obszaru Natura 2000 Specjalne Obszary Ochrony Uroczyska Puszczy Drawskiej	wymagana weryfikacja granic na rysunku
6.	granice użytków ekologicznych	wymagana weryfikacja granic oraz naniesienie niektórych granic na rysunku
7.	pomniki przyrody	wymagane naniesienie na rysunku i zawarcie odpowiednich zapisów w tekście Studium
8.	udokumentowane złoża kopalin	wymagane naniesienie granic na rysunku dodatkowo odpowiednie zapisy dot. Rekultywacji - dopuszczenie w kierunku rolnym, leśnym i wodnym
9.	granice GZWP Nr 138 Pradolina Toruń – Eberswalde (Notec)	wymagane naniesienie granic na rysunku
10.	granice GZWP Nr 127 Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie	wymagane naniesienie granic na rysunku i zawarcie odpowiednich zapisów w tekście Studium

² Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2020 poz. 310 ze zm.)

L.p.	Rodzaj uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	Konieczne działania
11.	strefy ochrony konserwatorskiej i GEZ oraz archeologicznej (w zależności od stopnia przygotowania materiałów przez WUOZ)	wymagana weryfikacja w tekście Studium oraz granic na rysunku weryfikacja obiektów wpisanych do rejestru zabytków weryfikacja zapisów dotyczących ochrony
12.	obiekty i strefy związane z infrastrukturą techniczną	wymagana weryfikacja w tekście Studium oraz granic na rysunku

W zakresie kierunków, z uwagi na zmiany przepisów prawa, a także z uwagi na pojawienie się nowych aktów prawnych, również można wyróżnić kwestie wymagające aktualizacji. Większość z nich może być zaktualizowana opcjonalnie, czyli wówczas, jeśli gmina uzna za konieczne lub korzystne ich wprowadzenie.

Tabela 2 – Zestawienie zagadnień możliwych bądź koniecznych do aktualizacji w części kierunków zagospodarowania przestrzennego

L.p.	Rodzaj kierunku zagospodarowania przestrzennego	Postulowane działania
1.	wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ³	wymagane naniesienie na rysunku i zawarcie odpowiednich zapisów w tekście Studium
2.	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	wymagane naniesienie na rysunku i zawarcie odpowiednich zapisów w tekście Studium
3.	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	wymagana zmiana ustaleń w tekście Studium i ew. korekta rysunku
4.	obszary rewitalizacji oraz obszary zdegradowane ⁴	wymagane naniesienie na rysunku

„Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę” sporządzony w 2017 roku jako oddzielne opracowanie na potrzeby Studium (uchwała nr XXX/276/2016 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 września 2016 roku), stanowi dokument diagnozujący sytuację ruchu budowlanego i demograficznego w gminie. W podsumowaniu „Bilansu...” znajdują się następujące wnioski i rekomendacje sformułowane w wyniku jej przeprowadzenia:

„Analiza wyników bilansu (...) jednoznacznie wskazuje na przeszacowanie faktycznego zapotrzebowania na tereny pod zabudowę mieszkaniową. Faktyczne potrzeby gminy w tym zakresie zostały – na dziś dzień – przekroczone o około jedną trzecią. Biorąc pod uwagę prognozy demograficzne, wykorzystane w niniejszej analizie,

³ ustawa z dnia 27 lutego 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.) w powiązaniu z ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. 2020 poz. 261 ze zm.)

⁴ zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2020 poz. 802 ze zm.)

stan ten przy niezmienności danych wyjściowych, będzie się systematycznie zmieniał. Jednakże nawet w roku 2045 ilość powierzchni użytkowej zabudowy możliwej do wykorzystania na terenie całej gminy na cele mieszkaniowe będzie przekoczona o około 20% faktycznych potrzeb.

Taki stan rzeczy, połączony z możliwością sytuowania zabudowy – na terenach zlokalizowanych poza jednostkami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, spowoduje dalsze rozlewanie się zabudowy na tereny dotychczas niezabudowane. To z kolei pociągnie lawinę kosztów obciążających budżet gminy, a związanych z koniecznością realizacji zadań własnych gminy, w tym realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz innych obiektów celu publicznego.

W kolejnych zmianach Studium należy bezwzględnie dążyć do ograniczania terenów ukierunkowanych na realizację zabudowy mieszkaniowej. W przypadkach wyznaczania takich terenów należy lokalizować je w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. W innych przypadkach należy dążyć do kształtowania struktur przestrzennych przy minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego i w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

W przypadku zabudowy usługowej należy przyjąć, że zapotrzebowanie na tę funkcję nie zostało wypełnione w strukturze przestrzennej gminy.

W kolejnych zmianach Studium dopuszcza się zwiększenie powierzchni pod zabudowę usługową o około 10%. W miarę potrzeb modyfikować strukturę usług w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W przypadku zabudowy produkcyjnej zapotrzebowanie na tę funkcję nie zostało wypełnione w strukturze przestrzennej gminy. Z przedstawionych wyników, dopuszcza się zwiększenie powierzchni pod funkcję przemysłową o około 14%.

W kolejnych zmianach Studium dopuszcza się lokalizowanie nowych terenów o funkcji produkcyjnej i usługowej nie tylko w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ale również na innych obszarach gminy, kierując się zasadami minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.”

Biorąc pod uwagę powyższe, uznaje się za konieczne weryfikację całego dokumentu Studium również pod kątem granic terenów wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Ze względu na prognozy demograficzne nie będzie możliwa realizacja Studium w obecnym zakresie. Zaleca się zatem dokładną analizę terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, pod kątem możliwości ich realizacji, a przede wszystkim pod kątem możliwości realizacji zadań własnych gminy oraz ich finansowania z budżetu gminy.

Tereny dotąd przeznaczone pod zabudowę, a predystynowane do wyłączenia z zabudowy w Studium to przede wszystkim: obszary gruntów rolnych klas I-III, tereny niezabudowane poza obszarami zwartych jednostek osadniczych, tereny poza obszarem aglomeracji dla sieci kanalizacji sanitarnej.

2) Wnioski w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko.

W gminie Drezdenko w latach 2015-2020 zarejestrowano łącznie 4 wnioski o zmianę Studium.

Wniosek złożony w roku 2015 dotyczył dopuszczenia lokalizacji zabudowy wielorodzinnej na terenie dwóch działek (1740/1, 1740/2) w mieście Drezdenko i został uwzględniony w obowiązującym Studium na etapie jego sporządzania.

Wniosek złożony w roku 2016 dotyczył wyłączenia z zabudowy działki 966 położonej w Drezdenku, ze względu na istniejące strefy zagrożenia powodziowego i również został w całości uwzględniony na etapie sporządzania Studium w 2016 roku.

Wniosek z 2019 roku dotyczy działek położonych w obrębie Czartowo. Wnioskodawca wnosi o zmianę Studium umożliwiającą wydobycie żwiru z terenu działki 71/29 i późniejszą rekultywację wykopu jako zbiornika rekreacyjnego, a także o dopuszczenie w otoczeniu działki 71/29 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wniosek nie jest zgodny z obowiązującym Studium, które przeznacza analizowany teren pod tereny rolnicze. Do zabudowy możliwe jest około 4,8 ha, położone na zachodzie wnioskowanego obszaru, na którym Studium wyznacza tereny rozwoju o wiodącej funkcji mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami. Z uwagi na wnioski sformułowane w „Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę” wniosek o zmianę Studium w zakresie zabudowy mieszkaniowej, powinien zostać odrzucony.

Wniosek z 2020 roku dotyczy przeznaczenia działki 125 w obrębie Kosin pod tereny zabudowy mieszkaniowej oraz na cele kultury fizycznej. Wniosek nie jest zgodny z obowiązującym Studium, które przeznacza analizowany teren pod „tereny rolnicze”. Z uwagi na wnioski sformułowane w „Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę”, a także na istniejące zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wniosek w zakresie zmiany na zabudowę mieszkaniową powinien zostać odrzucony. W zakresie przeznaczenia terenu pod usługi sportu i rekreacji, konieczna jest dokładna weryfikacja możliwości zabudowy z zapisami ustawy Prawo Wodne (Dz. U. 2020 poz. 310 ze zm.).

3) Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko.

Poprzednie zmiany dokumentu, do czasu wejścia w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zmianie brzmienia art. 10, koncentrowały się głównie na doprojektowywaniu zabudowy mieszkaniowej. Nie jest to odosobniony przypadek – większość gmin w podobny sposób realizowała politykę przestrzenną. W chwili obecnej, sytuacja ta musiała ulec zmianie z uwagi na obostrzenia zawarte w przepisach prawa. Nie bez znaczenia jest też konieczność analizy uwarunkowań finansowych i umocowania ekonomicznego wszelkich zmian w możliwościach realizacji zadań własnych gminy.

Oczywiście, co do realizacji założeń planów miejscowych na terenie gminy, dokument obowiązującego Studium nadal stanowi ich podstawę i do tego celu wykazuje aktualność. Należy mieć na uwadze, że dokument ten posiada braki w zakresie danych źródłowych oraz niektórych istotnych uwarunkowań, których brak na rysunku lub/i w tekście. Ponadto, kwestie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy niezgodnych z ustaleniami Studium (omówione w dalszych rozdziałach niniejszego opracowania) mogą też stanowić podstawę do wszczęcia prac nad całościową aktualizacją Studium. Sytuacja legislacyjna od momentu uchwalenia Studium również uległa znaczącym zmianom.

3. Miejsowe plany zagospodarowania przestrzennego.

1) Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W gminie obowiązuje 99 planów miejscowych uchwalonych po 1995 r. Średnio, rocznie w gminie Drezdenko uchwała się 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wykres nr 1 prezentuje liczbę uchwalonych planów miejscowych w poszczególnych latach od 1996 do 2020 roku, a zestawienie wszystkich obowiązujących planów miejscowych znajduje się w tabeli nr 3. W latach 1997, 1999, 2004 i 2009 nie podjęto w gminie żadnych uchwał w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast rok 2003 (tuż przed zmianą ustawodawstwa) był rokiem o najwyższej liczbie podjętych uchwał (9 uchwał).

Wykres 1 – Uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w latach 1996 – 2020

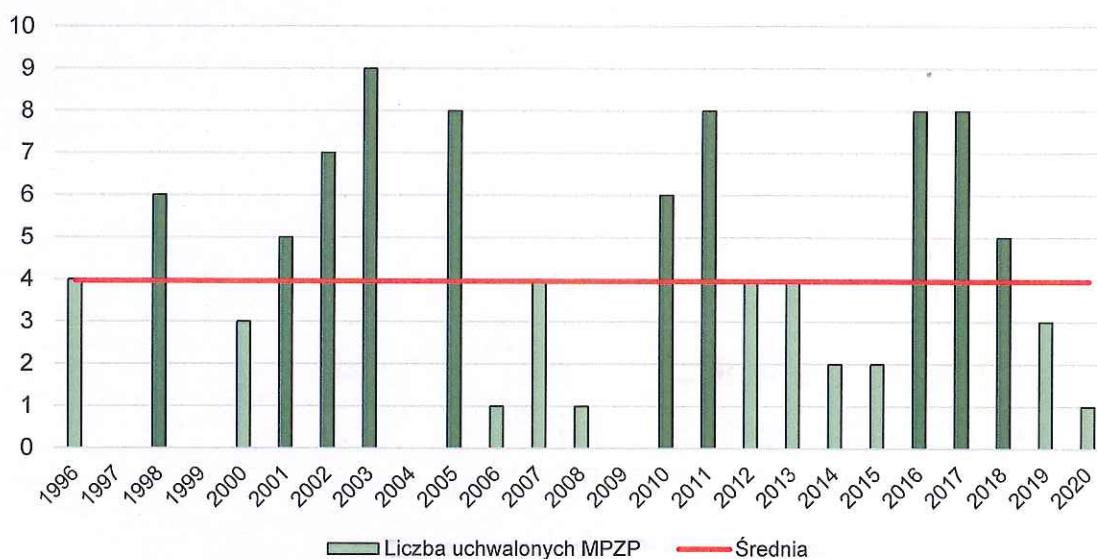


Tabela 3 - Zestawienie zbiorcze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Drezdenko

Lp.	Miejscowość	Nr uchwały	Data uchwały	nr Dz.U.	Dominujące przeznaczenie terenu
1	Gościm	XXIX/177/96	10.12.1996	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 2 z dnia 11.04.1997 poz. 14	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
2	Gościm	XXIX/178/96	10.12.1996	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 2 z dnia 11.04.1997 poz. 15	zabudowa letniskowa
3	Trzebicz	XXIX/179/96	10.12.1996	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 2 z dnia 11.04.1997 poz. 16	zabudowa mieszkaniowa
4	Goszczanowo	XXIX/180/96	10.12.1996	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 2 z dnia 11.04.1997 poz. 17	tereny sportowe
5	Lubiatów	XLIII/281/98	26.05.1998	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 17 z dnia 24.09.1998 poz. 230	infrastruktura techniczna
6	Gościm	XLIII/282/98	26.05.1998	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 17 z dnia 24.09.1998 poz. 231	zabudowa letniskowa
7	Gościm	XLIII/283/98	26.05.1998	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 17 z dnia 24.09.1998 poz. 232	zabudowa letniskowa

Lp.	Miejscowość	Nr uchwały	Data uchwały	nr Dz.U.	Dominujące przeznaczenie terenu
8	Gościm	XLIII/284/98	26.05.1998	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 17 z dnia 24.09.1998 poz. 233	zabudowa lotniskowa
9	Trzebicz	XLIII/285/98	26.05.1998	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 17 z dnia 24.09.1998 poz. 234	ujęcie wody, zieleni, zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
10	Drezdenko	III/15/98	24.11.1998	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 22 z dnia 31.12.1998 poz. 670	zabudowa mieszkaniowa
11	Drezdenko	XIX/140/2000	28.03.2000	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 12 z dnia 08.06.2000 poz. 122	zabudowa usługowa
12	Lubiatów	XXV/193/2000	28.11.2000	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 4 z dnia 9.03.2001 poz. 43	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa lotniskowa
13	Lubiatów	XXV/192/2000	28.11.2000		zalesienie
14	Radowo	XXXII/262/2001	26.06.2001	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 50 z dnia 03.08.2001 poz. 464	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
15	Gościm	XXXIV/280/2001	25.09.2001	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 108 z dnia 05.11.2001 poz. 773	zabudowa lotniskowa
16	Trzebicz	XXXIV/281/2001	25.09.2001	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 108 z dnia 05.11.2001 poz. 774	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
17	Trzebicz	XXXIV/282/2001	25.09.2001	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 108 z dnia 05.11.2001 poz. 775	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
18	Trzebicz	XXXIV/283/2001	25.09.2001	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 108 z dnia 05.11.2001 poz. 776	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
19	Drezdenko	XLIII/346/2002	28.05.2002	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 69 z dnia 16.07.2002 poz. 884	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
20	Drezdenko	XLIII/347/2002	28.05.2002	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 69 z dnia 16.07.2002 poz. 885	zabudowa mieszkaniowa
21	Drezdenko	XLIII/348/2002	28.05.2002	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 69 z dnia 16.07.2002 poz. 886	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
22	Lubiewo	XLIII/349/2002	28.05.2002	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 69 z dnia 16.07.2002 poz. 887	zabudowa lotniskowa
23	Przeborowo	XLIV/360/2002	25.06.2002	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 83 z dnia 12.09.2002 poz. 1078	zabudowa lotniskowa
24	Gościm	XLVII/379/2002	24.09.2002	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 100 z dnia 30.10.2002 poz. 1230	zabudowa mieszkaniowa
25	Trzebicz	IV/24/2002	05.12.2002	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 4 z dnia 21.01.2003 poz. 69	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
26	Zagórze	VI/43/2003	31.01.2003	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 28 z dnia 16.05.2003 poz. 588	zabudowa mieszkaniowa
27	Drezdenko	VIII/59/2003	28.03.2003	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 62 z dnia 29.08.2003 poz. 985	zabudowa usługowa
28	Drezdenko	VIII/60/2003	28.03.2003	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 73 z dnia 23.09.2003 poz. 1095	zabudowa przemysłowa

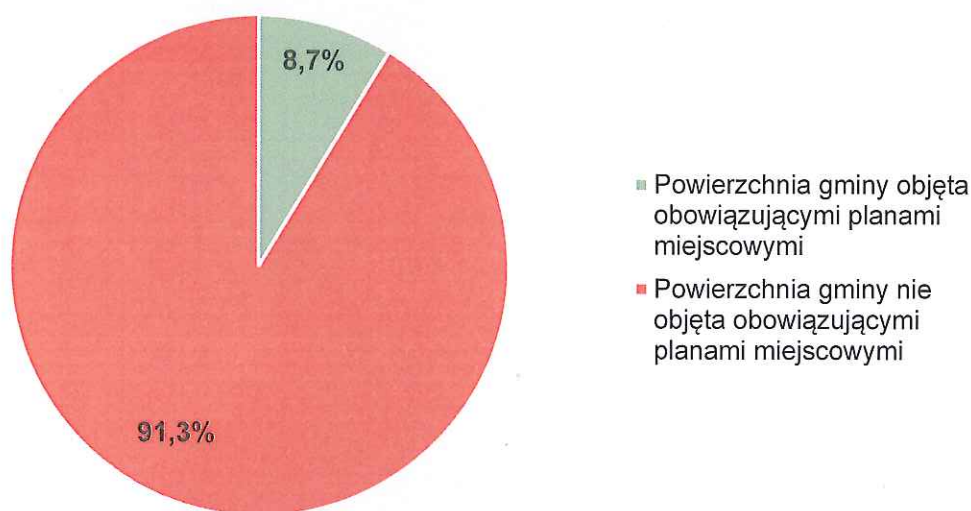
Lp.	Miejscowość	Nr uchwały	Data uchwały	nr Dz.U.	Dominujące przeznaczenie terenu
29	Zagórze	VIII/62/2003	28.03.2003	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 75 z dnia 26.09.2003 poz. 1117	zabudowa lotniskowa
30	Stare Bielice	VIII/63/2003	28.03.2003	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 62 z dnia 29.08.2003 poz. 987	tereny sportowe
31	Klesno	VIII/64/2003	28.03.2003	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 1118 z dnia 26.09.2003 poz. 75	zabudowa mieszkaniowa, zielen, rola
32	Gościm	VIII/65/2003	28.03.2003	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 69 z dnia 16.09.2003 poz. 1046	zabudowa lotniskowa
33	Grotów	VIII/66/2003	28.03.2003	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 75 z dnia 26.09.2003 poz. 1119	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa lotniskowa
34	Drezdenko	XI/93/2003	30.06.2003	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 62 z dnia 29.08.2003 poz. 988	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
35	Przeborowo	XXXII/274/2005	25.01.2005	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 28 z dnia 27.05.2005 poz. 623	zabudowa lotniskowa, zabudowa usługowa
36	Trzebicz	XXXII/275/2005	25.01.2005	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 28 z dnia 27.05.2005 poz. 624	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
37	Lubiewo	XXXII/276/2005	25.01.2005	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 28 z dnia 27.05.2005 poz. 625	zabudowa lotniskowa, lasy
38	Gościm	XXXII/277/2005	25.01.2005	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 28 z dnia 27.05.2005 poz. 626	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa lotniskowa, zabudowa usługowa, lasy, cmentarz
39	Złóża ropy i gazu	XXXVII/321/2005	30.06.2005	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 47 z dnia 9.08.2005 poz. 1026	infrastruktura techniczna
40	Złóża ropy i gazu	LI/430/06	27.07.2006	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 70 z dnia 16.09.2006 poz. 1498	infrastruktura techniczna
41	Obwodnica	XLIII/382/2005	29.12.2005	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 8 z dnia 9.02.2006 poz. 179	infrastruktura techniczna
42	Gościm	XLII/371/2005	28.11.2005	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 18 z dnia 21.03.2006 poz. 429	zabudowa przemysłowa, lasy
43	Trzebicz	XLII/372/2005	28.11.2005	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 18 z dnia 21.03.2006 poz. 430	zabudowa przemysłowa, lasy
44	Drezdenko	XIV/085/2007	20.09.2007	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 137 z dnia 12.12.2007 poz. 1959	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
45	Drezdenko	XIV/086/2007	20.09.2007	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 113 z dnia 29.10.2007 poz. 1489	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
46	Gościm	XIV/087/2007	20.09.2007	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 137 z dnia 12.12.2007 poz. 1960	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
47	Przeborowo	XIV/088/2007	20.09.2007	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 119 z dnia 8.11.2007 poz. 1569	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna
48	Osów	XX/142/08	28.03.2008	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 35 z dnia 17.04.2008 poz. 738	zabudowa usługowa

Lp.	Miejscowość	Nr uchwały	Data uchwały	nr Dz.U.	Dominujące przeznaczenie terenu
49	Drezdenko	XLIX/330/10	25.03.2010	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 84 z dnia 24.08.2010 poz. 1139	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
50	Drezdenko	XLIX/331/10	25.03.2010	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 84 z dnia 24.08.2010 poz. 1140	zabudowa mieszkaniowa
51	Drezdenko	XLIX/332/10	25.03.2010	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 84 z dnia 24.08.2010 poz. 1141	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa przemysłowa
52	Osów	XLIX/333/10	25.03.2010	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 84 z dnia 24.08.2010 poz. 1142	zabudowa mieszkaniowa
53	Niegostaw	XLIX/334/10	25.03.2010	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 84 z dnia 24.08.2010 poz. 1143	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa przemysłowa
54	Drezdenko	LVIII/404/10	10.11.2010	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 2 z dnia 12.01.2011 poz. 83	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
55	Drezdenko	VI/23/11	24.02.2011	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 71 z dnia 24.06.2011 poz. 1363	zabudowa mieszkaniowa
56	Drezdenko	VI/24/11	24.02.2011	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 52 z dnia 06.05.2011 poz. 999	zabudowa usługowa
57	Drezdenko	VI/25/11	24.02.2011	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 52 z dnia 06.05.2011 poz. 1000	zabudowa mieszkaniowa
58	Drawiny	VI/26/11	24.02.2011	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 71 z dnia 24.06.2011 poz. 1364	
59	Lubiatów	VI/27/11	24.02.2011	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 71 z dnia 24.06.2011 poz. 1365	zabudowa letniskowa
60	Lubiatów	VI/28/11	24.02.2011	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 71 z dnia 24.06.2011 poz. 1366	zabudowa letniskowa
61	Niegostaw	VI/29/11	24.02.2011	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 71 z dnia 24.06.2011 poz. 1367	
62	Stare Bielice	VI/30/11	24.02.2011	Dz. Urz. Woj. Lub. nr 68 z dnia 17.06.2011 poz. 1309	zabudowa mieszkaniowa, tereny sportowe
63	Drezdenko	XXI/158/2012	29.05.2012	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 16.07.2012 poz. 1436	zabudowa przemysłowa
64	Zagórze	XXI/159/2012	29.05.2012	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 08.08.2012 poz. 1559	zabudowa letniskowa, infrastruktura techniczna
65	Gościm	XXIX/220/2012	28.11.2012	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 18.12.2012 poz. 2809	zabudowa mieszkaniowa
66	Lubiatów	XXIX/221/2012	28.11.2012	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 18.12.2012 poz. 2810	zabudowa mieszkaniowa
67	Drezdenko	XXXII/254/2013	27.02.2013	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 03.04.2013 poz. 946	zabudowa przemysłowa
68	Drezdenko	XXXII/255/2013	27.02.2013	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 03.04.2013 poz. 947	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
69	Drezdenko	XXXII/256/2013	27.02.2013	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 03.04.2013 poz. 948	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa

Lp.	Miejscowość	Nr uchwały	Data uchwały	nr Dz.U.	Dominujące przeznaczenie terenu
70	Lubiatów	XXXX/324/2013	12.09.2013	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 18.09.2013 poz. 2010	infrastruktura techniczna
71	Radowo	XLVII/377/2014	25.03.2014	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 03.04.2014 poz. 815	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, zieleń
72	Osów	LVI/422/2014	24.09.2014	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 30.09.2014 poz. 1710	zabudowa mieszkaniowa, rola
73	Drawiny, Przeborowo	VI/50/2015	22.04.2015	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 29.04.2015 poz. 844	infrastruktura techniczna
74	Lubiatów, Grotów	VII/64/2015	14.05.2015	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 18.05.2015 poz. 955	infrastruktura techniczna
75	Drezdenko (przy lesie)	XIX/203/2016	02.02.2016	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 04.02.2016 poz. 256	zabudowa mieszkaniowa
76	Drezdenko (ul Norwida)	XXIII/230/2016	27.04.2016	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 02.05.2016 poz. 929	infrastruktura techniczna
77	Drezdenko (fryzjer)	XXIII/231/2016	27.04.2016	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 02.05.2016 poz. 930	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
78	Gościm	XXIII/232/2016	27.04.2016	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 02.05.2016 poz. 931	zabudowa letniskowa
79	Drezdenko (Panek)	XXIII/233/2016	27.04.2016	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 02.05.2016 poz. 932	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
80	Drezdenko (PSZOK)	XXIII/234/2016	27.04.2016	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 02.05.2016 poz. 933	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa przemysłowa
81	Drezdenko (Zielony)	XXIII/235/2016	27.04.2016	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 02.05.2016 poz. 934	zabudowa mieszkaniowa
82	Drezdenko (Intermarche)	XXIII/236/2016	27.04.2016	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 02.05.2016 poz. 935	zabudowa usługowa
83	Drezdenko (Jurkiewicz)	L/428/2017	27.09.2017	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 05.10.2017 poz. 2069	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
84	Drezdenko (Armii Kraj)	L/429/2017	27.09.2017	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 05.10.2017 poz. 2070	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa
85	Lubiatów (parking)	L/430/2017	27.09.2017	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 05.10.2017 poz. 2071	zabudowa letniskowa
86	Lubiatów (staw)	L/431/2017	27.09.2017	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 05.10.2017 poz. 2072	zabudowa letniskowa
87	Lubiatów (Lubiatka)	L/432/2017	27.09.2017	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 05.10.2017 poz. 2073	zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, zabudowa letniskowa
88	Lubiewo	L/433/2017	27.09.2017	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 05.10.2017 poz. 2074	zabudowa letniskowa
89	Radowo	L/434/2017	27.09.2017	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 05.10.2017 poz. 2075	zabudowa mieszkaniowa
90	Osów	L/435/2017	27.09.2017	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 05.10.2017 poz. 2076	zabudowa usługowa

Lp.	Miejscowość	Nr uchwały	Data uchwały	nr Dz.U.	Dominujące przeznaczenie terenu
91	Trzebicz (SOBEX)	LVI/486/2018	31.01.2018	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 06.02.2018 poz. 336	zabudowa przemysłowa
92	Ropa	LVII/496/2018	28.02.2018	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 12.03.2018 poz. 637	infrastruktura techniczna
93	Zagórze	LX/530/2018	23.05.2018	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 30.05.2018 poz. 1319	zabudowa letniskowa
94	Radowo	LX/531/2018	23.05.2018	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 29.05.2018 poz. 1312	zabudowa mieszkaniowa
95	Osów	LXII/543/2018	19.06.2018	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 22.06.2018 poz. 1502	zabudowa mieszkaniowa
96	Drezdenko	XXII/108/2019	27.11.2019	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 11.12.2019 poz. 3340	zabudowa usługowa
97	Drezdenko	XXII/109/2019	27.11.2019	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 11.12.2019 poz. 3341	zabudowa przemysłowa
98	Drezdenko	XXII/110/2019	27.11.2019	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 11.12.2019 poz. 3342	zabudowa mieszkaniowa
99	Grotów	XXXII/1711/2020	24.06.2020	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 08.07.2020 poz.1794	infrastruktura techniczna

Wykres 2 - Stopień pokrycia gminy Drezdenko obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



Analiza powyższych dokumentów pozwala stwierdzić, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zajmują obecnie **3496,32 ha**, co stanowi pokrycie około **8,7%** powierzchni gminy.

Procent pokrycia planami miejscowymi poszczególnych obrębów prezentuje tabela nr 4.

Tabela 4 – Procent pokrycia obrębów ewidencyjnych planami miejscowymi

OBRĘB	POW. OBRĘB [HA]	POW. MPZP [HA]	% POKRYCIA MPZP
BAGNIEWO	283,02	0,00	0,0
CZARTOWO	122,84	0,00	0,0
DRAWINY	366,23	32,16	8,8
DREZDENKO	784,24	235,73	30,1
DURACZEWO	81,10	0,00	0,0
GOSZCZANOWIEC	4354,80	0,00	0,0
GOSZCZANOWO	1357,61	1,77	0,1
GOSZCZANÓKO	530,92	0,00	0,0
GOŚCIM	1729,45	108,60	6,3
GÓRZYSKA	1631,99	0,00	0,0
GROTÓW	4926,85	70,81	1,4
KARWIN	2693,57	27,41	1,0
KIJÓW	228,51	0,00	0,0
KLESNO	2401,73	28,90	1,2
KOSIN	633,51	5,47	0,9
LIPNO	317,44	0,00	0,0
LUBIATÓW	2239,25	60,63	2,7
LUBIEWO	1971,47	12,16	0,6
MARZENIN	274,92	0,00	0,0
MODROPOLE	79,70	0,00	0,0
NIEGOSŁAW	780,58	87,78	11,2
OSÓW	1245,08	390,97	31,4
PRZEBOROWO	1693,41	50,17	3,0
RADOWO	2298,78	2298,78	100,0
RĄPIN	287,76	0,00	0,0
STARE BIELICE	3130,28	5,08	0,2
TRZEBICZ	1297,56	73,44	5,7
TRZEBICZ NOWY	414,39	0,00	0,0
TRZEBICZ-MŁYN	314,79	0,00	0,0
ZAGÓRZE	1090,74	6,46	0,6
ZIELĄTKOWO	424,49	0,00	0,0
SUMA	39987,03	3496,32	8,7

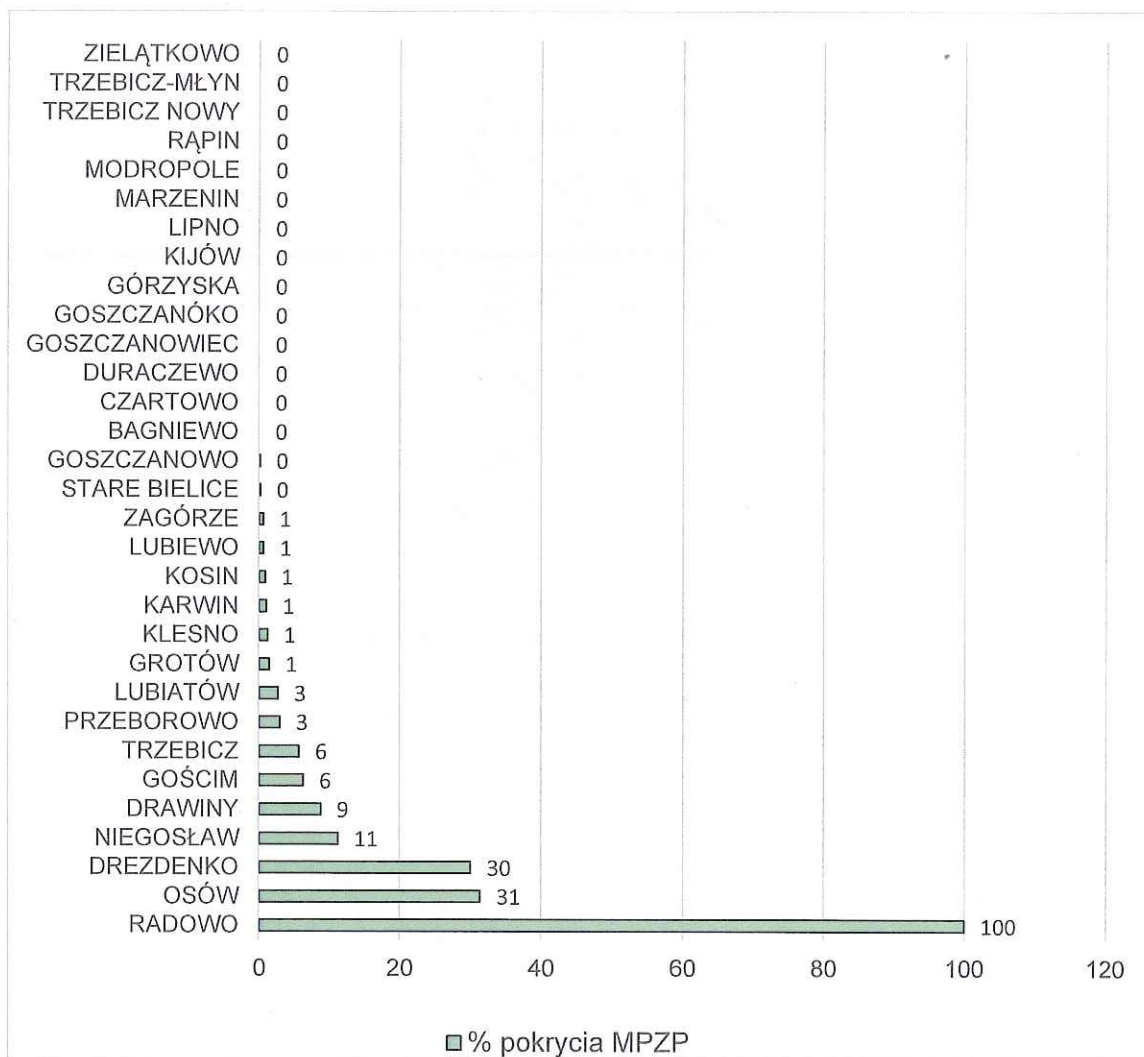
Powyższa analiza wskazuje, że mimo znacznej liczby planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy, stopień powierzchniowego pokrycia obrębów tymi dokumentami jest niewielki. Obręby, których ponad 30% powierzchni objętych jest planami miejscowymi, zostały wyróżnione kolorem żółtym, natomiast te, których procent pokrycia przekracza 5% - kolorem niebieskim.

Ogólną średnią (8,7% pokrycia terenu) zdecydowanie zwyżają obręby Radowo, Osów i Drezdenko. W samym Drezdenku plany miejscowe obowiązują głównie na przedmieściach, co jest zjawiskiem bardzo korzystnym, ponieważ jasno określony jest sposób kształtowania zabudowy na terenach dotąd niezainwestowanych. Opieranie polityki przestrzennej miasta jedynie o decyzje o warunkach zabudowy, mogłoby skutkować niekontrolowanym rozlewaniem się zabudowy mieszkaniowej, bez czytelnie wyznaczonego układu komunikacyjnego oraz przestrzeni publicznych. Obręby Osów i Radowo przylegają do granic administracyjnych miasta, zatem ze względu na nadal silnie postępujący proces suburbanizacji, czyli wyludnianiu się centrum i rozwoju strefy podmiejskiej, tu również istniałoby duże ryzyko pogłębiania się chaosu przestrzennego oraz zaburzenia układu kompozycyjno-funkcjonalnego pierwotnych struktur osadniczych, gdyby nie obowiązujące miejscowe plany.

W przypadku Radowa, stu procentowy stopień pokrycia planami miejscowymi, wynika z jasnego określenia granic jednostek osadniczych, czyli wyznaczenia terenów możliwych do zabudowy i przeznaczeniu pozostałych terenów pod grunty objęte zakazem zabudowy, czyli takie jak lasy czy tereny zieleni. Podobna sytuacja ma miejsce w Osowie. W przypadku tego obrębu czytelnie określony został zasięg jednostki osadniczej, którą otaczają tereny rolnicze, wyłączone z możliwości zabudowy. Procent pokrycia tego obrębu planami miejscowymi wynosi ponad 30 %, jednak główne tereny możliwe do zabudowy zostały jasno zdelimitowane.

W pozostałych obrębach sytuacja przedstawia się zdecydowanie gorzej. Jedyne cztery, poza wymienionymi wyżej obrębami, pokryte są w powyżej 5 % planami miejscowymi. Naturalną konsekwencją tego stanu rzeczy jest kształtowanie zabudowy w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

Wykres 3 - Stopień pokrycia terenu poszczególnych obrębów ewidencyjnych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



Obręby o najmniejszym procentowym udziale planów miejscowych w stosunku do powierzchni obrębu, to równocześnie obręby o znaczących ograniczeniach w zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina Drezdenko, charakteryzuje się bardzo dużym stopniem lesistości. Lasami pokryte jest około 65% powierzchni gminy. Przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane jest możliwe dopiero po uprzednim odlesieniu gruntu, w toku procedury opracowywania miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. Zatem brak planów w obrębach o dużym odsetku terenów leśnych nie będzie skutkował znaczącymi zmianami w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, ponieważ ewentualna zabudowa będzie mogła rozwijać się jedynie poza obszarami użytków leśnych.

Kolejnym znaczącym ograniczeniem dla zabudowy jest położenie obrębu w strefach zagrożenia powodziowego, na których również nie jest możliwe wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dotyczy to przede wszystkim obrębów Kosin i Lipno, dla których tworzenie nowych struktur osadniczych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy nie będzie możliwe. Zatem brak planów miejscowych nie przyczyni się tu do pogłębiania chaosu urbanistycznego.

Z punktu widzenia przyszłego zagospodarowania przestrzennego gminy szczególnie istotny jest stopień realizacji obowiązujących planów miejscowych, który pozwoli oszacować, na jakie funkcje budowlane jest największe zapotrzebowanie, a także czy w ogóle jest jeszcze takie zapotrzebowanie.

Z analiz obowiązujących dokumentów wynika, że plany miejscowe w gminie zrealizowane są **średnio w 50%**. Jednakże należy zwrócić uwagę, że mimo iż ta liczba wygląda dość optymistycznie to plany miejscowe zrealizowane w przedziale od 80 – 99 % są planami zajmującymi przeważnie rozległe obszary, w których głównym celem planu jest ograniczenie rozlewania się terenów wsi na niezabudowane tereny rolnicze. W planach tych zapewniono rezerwy terenowe pod ewentualny rozwój istniejącej zabudowy. W kontekście powierzchni całych planów tych „wolnych” terenów pod zabudowę jest niewiele, ale to one właśnie stanowią te niezrealizowane 20%. Plany miejscowe zrealizowane w 100% są to typowe plany intencyjne, przeznaczone pod konkretne inwestycje takie jak np. budowa sieci infrastruktury technicznej lub plany wprowadzające zakaz zabudowy, czyli takie, które realizują zastane przeznaczenie rolnicze lub leśne.

2) Ocena zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium.

Plany miejscowe obowiązujące w gminie Drezdenko wykazują pełną zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3) Wnioski o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Drezdenko w latach 2015-2020 zarejestrowano łącznie 75 wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których zestawienie prezentuje tabela 5. Kolorystycznie wyróżniono wnioski niezgodne ze Studium. Pogrubioną czcionką wyróżniono wnioski już zrealizowane np. poprzez zmianę bądź opracowanie planu miejscowego.

Tabela 5 – Rejestr wniosków o zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Drezdenko

Lp.	Data wpływu wniosku	Obręb	Wnioskowane przeznaczenie	Skrócona treść wniosku	Zgodność ze Studium
1.	2015-05-21	Lubiewo	ML	Zmiana na ML	TAK
2.	2015-07-10	Drezdenko	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
3.	2015-07-10	Drezdenko	MN	Zmiana z U na MN	TAK
4.	2015-08-27	Gościm	ML	Przeznaczenie na ML	NIE
5.	2015-09-02	Lubiatów	ML	Zmiana KP na ML	TAK
6.	2015-09-09	Osów	P/U	Powiększenie P/U	TAK
7.	2015-09-09	Osów	P/U	Powiększenie P/U	TAK
8.	2015-09-21	Lubiatów	ML, WS, U	Dopuszczenie lokalizacji zbiornika wodnego, zabudowa usługowa	TAK

Lp.	Data wpływu wniosku	Obręb	Wnioskowane przeznaczenie	Skrócona treść wniosku	Zgodność ze Studium
9.	2015-10-02	Niegostaw	KD	Zmiana przebiegu drogi	NIE
10.	2016-03-29	Stare Bielice	P/U	Teren odzysku surowców	TAK
11.	2016-04-11	Lubiewo	ML	Umożliwienie podziału działki	TAK
12.	2016-04-11	Drezdenko	M/U	Umożliwienie lokalizacji usług	TAK
13.	2016-05-02	Osów	RM	Umożliwienie zabudowy całej działki	TAK
14.	2016-06-07	Radowo	MN	Zmiana na MN	NIE
15.	2016-06-08	Radowo	MN	Zmiana na MN	NIE
16.	2016-06-14	Osów	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
17.	2016-07-19	Trzebicz	P/U	Powiększenie P/U	TAK
18.	2016-07-26	Lubiewo	MN	Zmiana z ML na MN	NIE
19.	2016-08-02	Lubiewo	MN	Zmiana z ML na MN	NIE
20.	2016-08-25	Osów	KD	Zmiana przebiegu drogi	TAK
21.	2016-09-30	Lubiatów	KD	Zmiana przebiegu drogi	TAK
22.	2016-12-30	Radowo	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
23.	2017-01-24	Zagórze	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
24.	2017-04-03	Drezdenko	MW	Zmiana z U na MW	TAK
25.	2017-05-04	Radowo	MN	Zmiana na MN	NIE
26.	2017-06-27	Gościm	ML	Przeznaczenie na ML	NIE
27.	2017-08-23	Drezdenko	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
28.	2017-09-29	Lubiatów	KD	Zmiana przebiegu drogi	TAK
29.	2017-10-18	Darwin	U	Przeznaczenie na U	NIE
30.	2018-01-19	Drezdenko, Niegostaw	P/U	Powiększenie P/U, Zmiana na U	T/N
31.	2018-01-26	Klesno	MN	Przeznaczenie na MN	TAK
32.	2018-01-26	Klesno	MN	Przeznaczenie na MN	TAK
33.	2018-02-16	Drezdenko	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
34.	2018-03-14	Lubiatów	ZP, U	Zmiana na ZP, U	TAK
35.	2018-04-16	Drezdenko	P/U	Powiększenie P/U	TAK
36.	2018-05-07	Trzebicz Nowy	MN	Przeznaczenie na MN	NIE
37.	2018-05-07	Trzebicz Nowy	MN	Przeznaczenie na MN	TAK
38.	2018-09-17	Lubiatów	KD	Zmiana przebiegu drogi	TAK
39.	2018-10-10	Przeborowo	MN	Zmiana z ML na MN	T/N
40.	2018-12-10	Niegostaw	P/U	Zmiana z MN na P/U	NIE
41.	2019-01-17	Drezdenko	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
42.	2019-02-11	Niegostaw	P/U	Zmiana z R na P/U	T/N
43.	2019-03-28	Radowo	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
44.	2019-03-28	Radowo	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
45.	2019-03-28	Radowo	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
46.	2019-04-15	Gościm	ML	Przeznaczenie na ML	NIE
47.	2019-05-29	Drezdenko	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
48.	2019-06-17	Drezdenko	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK

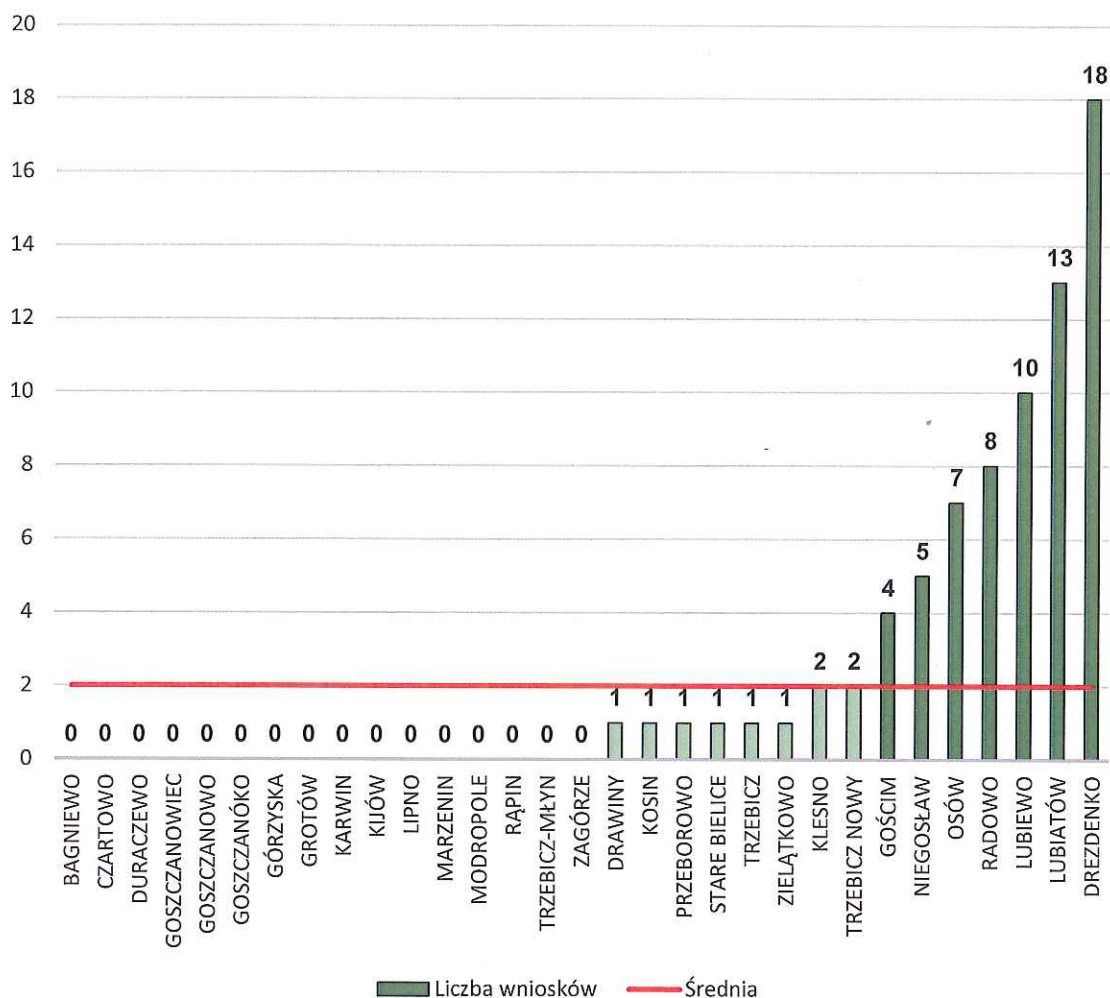
Lp.	Data wpływu wniosku	Obręb	Wnioskowane przeznaczenie	Skrócona treść wniosku	Zgodność ze Studium
49.	2019-07-02	Drezdenko	P/U	Przeznaczenie na P/U	TAK
50.	2019-09-23	Kosin	U	Przeznaczenie na U	NIE
51.	2019-10-01	Osów	MN	Przeznaczenie na MN	NIE
52.	2019-11-25	Lubiewo	ML	Zmiana z Z na ML	NIE
53.	2020-01-02	Niegosław	P/U	Przeznaczenie na P/U	NIE
54.	2020-05-13	Drezdenko	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
55.	2020-05-13	Drezdenko	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
56.	2020-06-05	Lubiewo	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	NIE
57.	2020-06-09	Drezdenko	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
58.	2020-07-20	Radowo	MN	Zmiana na MN	NIE
59.	2020-07-21	Lubiewo	KD	Poszerzenie drogi	TAK
60.	2020-07-22	Drezdenko, Niegosław	KD	Zmiana paramentów drogi	TAK
61.	2020-07-30	Lubiewo	KD	Poszerzenie drogi	TAK
62.	2020-08-11	Niegosław	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
63.	2020-08-11	Osów	MN	Przeznaczenie na MN	NIE
64.	2020-08-13	Lubiewo	MN	Zmiana z U na MN	NIE
65.	2020-09-18	Lubiewo	KD	Poszerzenie drogi	TAK
66.	2020-10-02	Drezdenko	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
67.	2020-10-14	Drezdenko	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
68.	2020-11-17	Gościm	ML	Przeznaczenie na ML	NIE
69.	2020-11-20	Lubiatów	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
70.	2020-11-20	Lubiatów	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
71.	2020-11-20	Lubiatów	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
72.	2020-11-20	Lubiatów	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
73.	2020-11-20	Lubiatów	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
74.	2020-11-20	Lubiatów	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK
75.	2020-11-20	Lubiatów	Zmiana parametrów	Zmiana parametrów zabudowy	TAK

Kolejny wykres przedstawia rozkład wniosków w poszczególnych obrębach ewidencyjnych. Obręby, w których liczba złożonych wniosków przekroczyła średnią (2 wnioski) zostały wyróżnione ciemniejszym kolorem. Zestawienie to wraz z załącznikiem graficznym pokazującym rozmieszczenie wnioskowanych obszarów na Studium pozwoli dogłębnie zanalizować ocenić i zdecydować o ewentualnych zakresach zmian dokumentów planistycznych.

Poniższy wykres obrazuje, że najwięcej wniosków dotyczy nieruchomości położonych w obrębie Drezdenko (18 wniosków), a także w obrębach Lubiatów (13 wniosków) i Lubiewo (10 wniosków). Analiza graficzna złożonych wniosków pozwala na stwierdzenie, że dotyczą one nieruchomości głównie pojedynczych działek o niedużych powierzchniach, czyli są to inicjatywy w dużej mierze indywidualne, konkretnych

inwestorów. Największy obszar wnioskowany dotyczy pogranicza obrębów Drezdenko i Niegosław, w którym dominują wnioski pod poszerzenie terenów inwestycyjnych.

Wykres 4 – Liczba wniosków złożonych w obrębach ewidencyjnych w latach 2015-2020



Spośród złożonych wniosków dominują te o zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiąc tym samym aż 75% wszystkich wniosków. Wnioski o sporządzenie miejscowego planu, dotyczą głównie przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych pod tereny inwestycyjne – przede wszystkim mieszkaniowe.

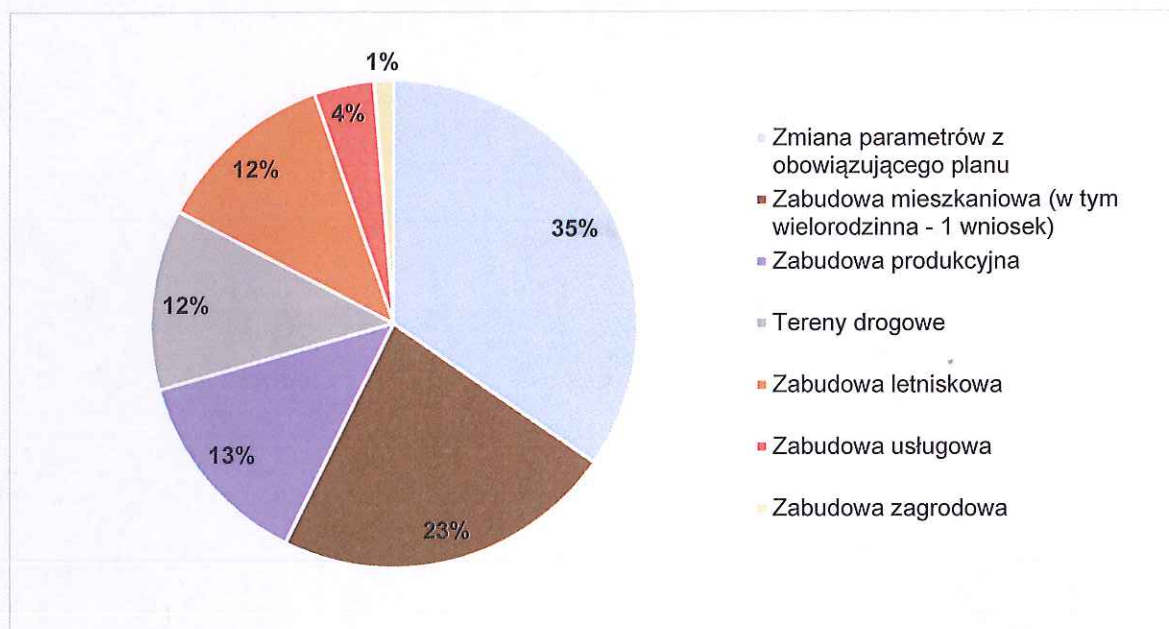
Tabela 6 – Liczba wniosków według typu

Typ wniosku	Liczba	%
Zmiana MPZP	56	75
Częściowo zmiana MPZP/sporządzenie	3	4
Sporządzenie MPZP	16	21
SUMA	75	100

W zakresie wnioskowanych funkcji zdecydowanie przeważają wnioski dotyczące zmiany parametrów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które stanowią 35% wszystkich wniosków. Dotyczą one głównie korekt linii zabudowy czy zapisów w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Znaczną grupą są również wnioski dotyczące lokalizacji zabudowy mieszkaniowej stanowiące 23% wszystkich wniosków. Dotyczą one głównie

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – o zmianę przeznaczenia z usług na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej został złożony tylko jeden wniosek. Podobny rozkład procentowy prezentują wnioski o zabudowę produkcyjną (13%), o zabudowę letniskową (12%) i o korektę przebiegu lub poszerzenie drogi (12%).

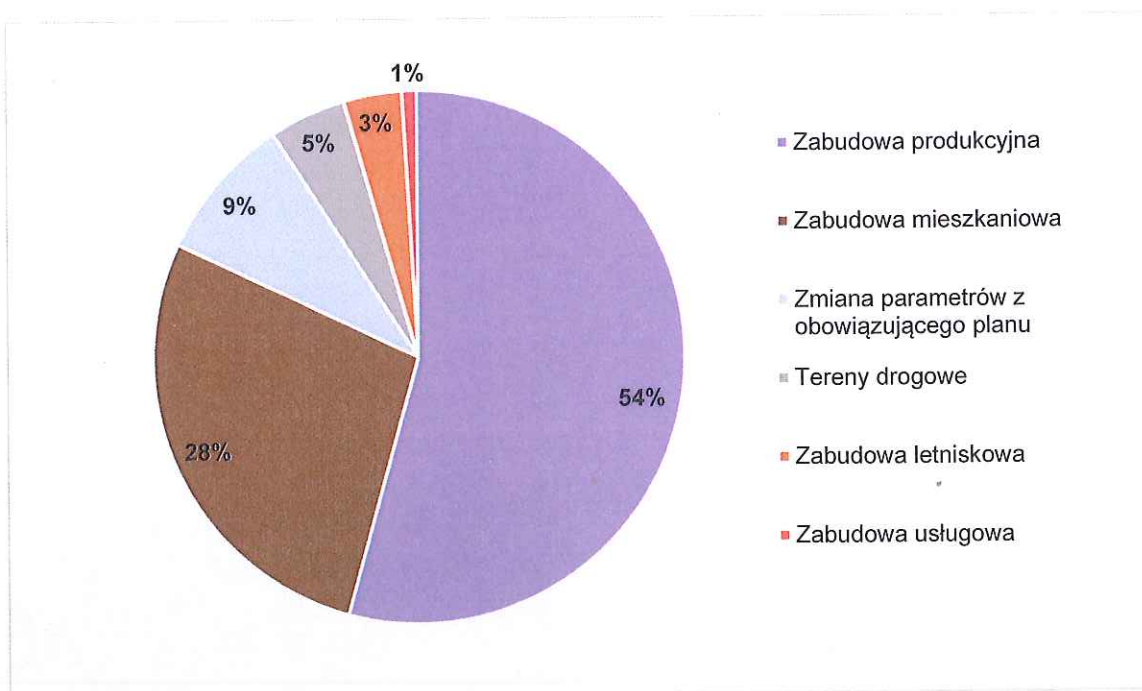
Wykres 5 – Udział procentowy wnioskowanych funkcji ogółem według liczby wniosków



Poniżej, na wykresie nr 6, przedstawiono zestawienie wniosków biorąc pod uwagę powierzchnię działek ujętych we wniosku. Przeanalizowano funkcje wnioskowane i wielkość powierzchni wnioskowanej do zmiany. Z zestawienia wynika, że aż 54% powierzchni terenów objętych wnioskami dotyczy poszerzenia oferty terenów inwestycyjnych. Znaczne powierzchnie terenów objęte są wnioskami o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 28%. Sumaryczne zestawienie tych dwóch grup daje ponad 82% wnioskowanych powierzchni, a co za tym idzie wnioski na pozostałe funkcje stanowią zaledwie 18% z czego połowa to wnioski o zmianę parametrów obowiązujących planów.

Przy czym należy zwrócić uwagę, że wnioskami o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną objęte są 42 ha gruntów. Jest to wielkość terenu w żaden sposób nie powiązana z obecnymi prognozami demograficznymi i popytem na nowe działki budowlane.

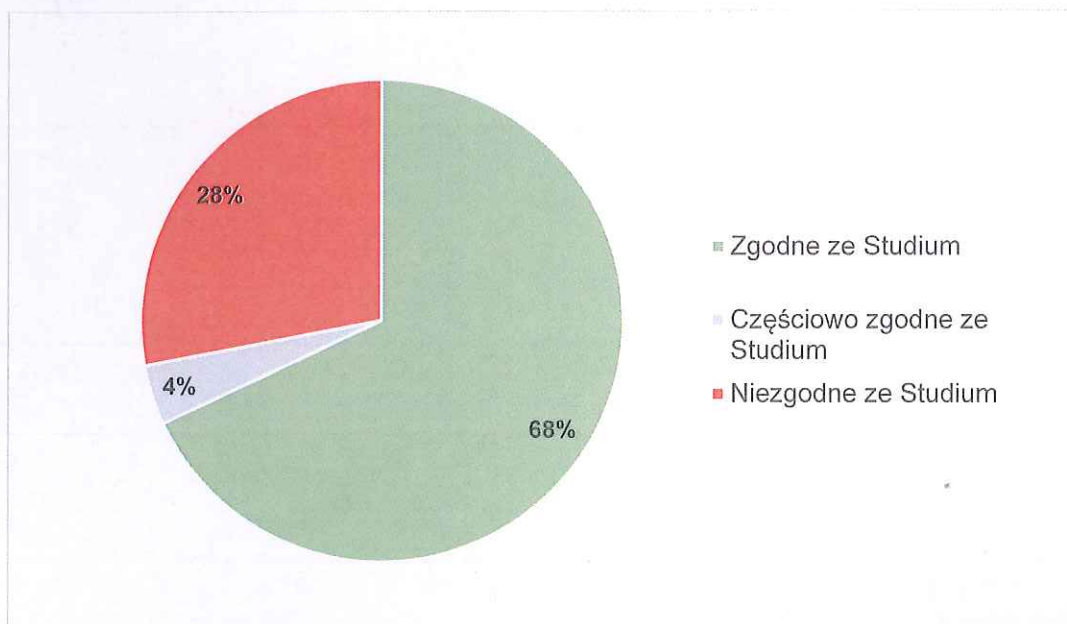
Wykres 6 – Udział procentowy wnioskowanych funkcji ogółem według powierzchni terenów objętych wnioskami



Dopiero zestawienie dwóch wykresów pozwala ocenić jakościowo wnioski złożone w sprawie zmiany dokumentów planistycznych. Analizując dane z wykresu nr 6 oraz z tabeli nr 6, nie dziwi fakt, że z pośród 5 obrębów o najwyższej liczbie złożonych wniosków, 3 są równocześnie obrębami o największym pokryciu terenu przez miejscowe plany. W przypadku obrębów Lubiatów i Lubiewo udział powierzchni planów miejscowych do powierzchni obrębu jest wprawdzie niewielki, jednak plany miejscowe obejmują tam główne rdzenie osadnicze tych miejscowości.

W analizie złożonych wniosków wzięto pod uwagę kwestie zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko, co pozwala stwierdzić czy ich uwzględnienie wiązałoby się również z koniecznością zmiany tego dokumentu czy też nie. Z przeprowadzonej analizy wynika, że większość, bo 51 wniosków (68%), jest zgodna z ustaleniami Studium, a 21 (28%) wniosków jest niezgodna z ustaleniami Studium i ich realizacja wiąże się z koniecznością jego zmiany. Częściowo zgodne (4%) należy uznać również za takie, których realizacja w całości wiąże się z koniecznością zmiany Studium. Omówioną sytuację w sposób procentowy przedstawia poniższy wykres.

Wykres 7 - Udział procentowy wniosków pod względem zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy według liczby wniosków



Na załączniku graficznym nr 3 przedstawiono punktowe rozmieszczenie obszarów wnioskowanych o zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Drezdenko.

Z spośród wszystkich złożonych wniosków 25% (19 wniosków) zostało już uwzględnionych i zrealizowanych. Realizacja odbywa się poprzez zmianę ustaleń planów miejscowych bądź poprzez zmianę ustaleń Studium i dalsze opracowanie planu miejscowego.

4) Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ramach analizy aktualności planów miejscowych, brano pod uwagę podstawę prawną sporządzenia planów miejscowych przed wejściem w życie obecnie obowiązującej ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym uznano, że plany wykonane przed obowiązywaniem ustawy z roku 2003 są częściowo aktualne, ale nie w pełni, gdyż wymogi co do zakresu planu miejscowego różnią się w stosunku do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Jednak plany te obowiązują i zasadniczo spełniają swoją rolę w zagospodarowaniu przestrzennym służąc w dalszym ciągu jako podstawa zagospodarowania terenu mimo oczywistych niedoskonałości. Analizowano zarówno otoczenie prawne, jak i faktyczne funkcjonowanie planu jako dokumentu planistycznego. Uwarunkowania prawne zmieniły się nie tylko w zakresie wprowadzenia zupełnie nowej ustawy, ale też nastąpiły kolejne zmiany przepisów, generujące nowe wymogi dla planów miejscowych.

Przede wszystkim obecnie rysunki planów miejscowych sporządza się w mniejszej i bardziej czytelnej skali. Niedostateczna jest czytelność planów uchwalonych i opracowanych na mapach topograficznych. Jedynie ze względu na to, że plany te faktycznie obejmują w większości pojedyncze działki, można ustalić przeznaczenie terenu bez większych wątpliwości. Plany te nie zawierają również innych ustaleń rysunkowych, w tym linii zabudowy, co pozostawia realizację budynków w gestii przepisów nieurbanistycznych, a co za tym idzie, brak jest zastosowania podstawowych założeń ładu przestrzennego. Dotyczy to jednak wybranych planów miejscowych.

5) Ocena w postępach w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie w gminie Drezdenko nie są prowadzone żadne procedury sporządzenia bądź zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6) Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Kompleksowa analiza dokumentów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwala na stwierdzenie, że w gminie konsekwentnie realizowane są założenia dotyczące objęcia coraz większej powierzchni gminy planami miejscowymi. W przypadku gminy Drezdenko miara procentowego pokrycia powierzchni gminy planami miejscowymi jest niewystarczająca i nie daje pełnego obrazu stanu jej zagospodarowania. Planami miejscowymi pokryte są kluczowe części miasta Drezdenko, a także części obrębów podmiejskich takich jak Osów i Radowo (jedyny w 100% objęty planem miejscowym). Również zabudowa letniskowa w otoczeniu jezior kształtowana jest głównie w oparciu o miejscowe plany. Dotyczy to obrębów takich jak Lubiewo, Zagórze czy Gościm.

Zasadnym byłoby opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pełniących funkcje ochronne (zakaz zabudowy) dla obszarów o wysokich walorach rolniczych (obręb Kijów, Kosin czy Stare Bielice) czy przyrodniczych (tereny nadnoteckie w obrębach Goszczanówko, Goszczanowo i Gościm).

Kluczowym dla harmonijnego rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy jest opracowanie planów miejscowych jasno określających granice zwartych jednostek osadniczych w obrębach Niegosław, Rąpin oraz Gościm, ze względu na to, że jak wynika z dalszej części analiz, są to obręby o bardzo dużym ruchu inwestycyjnym, który kształtuje się głównie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Priorytetowy w tym aspekcie jest plan w Niegosławiu. W tym obrębie, w okolicy projektowanej obwodnicy miasta, obowiązuje miejscowy plan, przeznaczający znaczne powierzchnie pod zabudowę mieszkaniową. Plan ten jednak praktycznie się nie realizuje, a cały ruch inwestycyjny wsi odbywa się na położonych bardziej na południu terenach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Słusznym kierunkiem będzie kontynuacja polityki opracowywania planów miejscowych dla całych obszarów, które są w obrębach możliwe do zabudowy, czyli np. dla terenów położonych poza użytkami leśnymi. Jest to często jedyny słuszny sposób na utrzymanie pożądanego stanu ładu przestrzennego i krajobrazu wiejskiego. Ponadto istotnym będzie opracowanie planów dla przestrzeni istotnych dla rozwoju gminy, takich jak przestrzenie publiczne czy tereny chronione dla realizacji zadań strategicznych.

Proponuje się zatem następującą kolejność opracowywania planów miejscowych w zależności od rodzaju potrzeb oraz pilności rozwiązywania problemów przestrzennych:

- Niegosław – plan regulujący zasady zabudowy w zwartych jednostkach osadniczych wsi – największa presja inwestycyjna (decyzje),
- Rąpin – plan regulujący zasady zabudowy w zwartych jednostkach osadniczych wsi – największa presja inwestycyjna (decyzje),
- Gościm – plan regulujący zasady zabudowy w zwartych jednostkach osadniczych wsi – największa presja inwestycyjna (decyzje),
- Goszczanówko, Goszczanowo, Gościm, Kosin, Stare Bielice – ochrona terenów o wysokich wartościach przyrodniczych.
- Zmiany planów realizowane ze względu na złożone wnioski, zgodnie z ich zasadnością – zwłaszcza dla terenów przemysłowych w mieście Drezdenko.

4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w gminie Drezdenko.

1) Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2015 – 2020.

Dostępne dane wynikające z rejestru decyzji stanowią dokumentację będącą przedmiotem analiz w tym zakresie. W dalszej części rozdziału znajdują się zestawienia, które stworzono w oparciu o te dane.

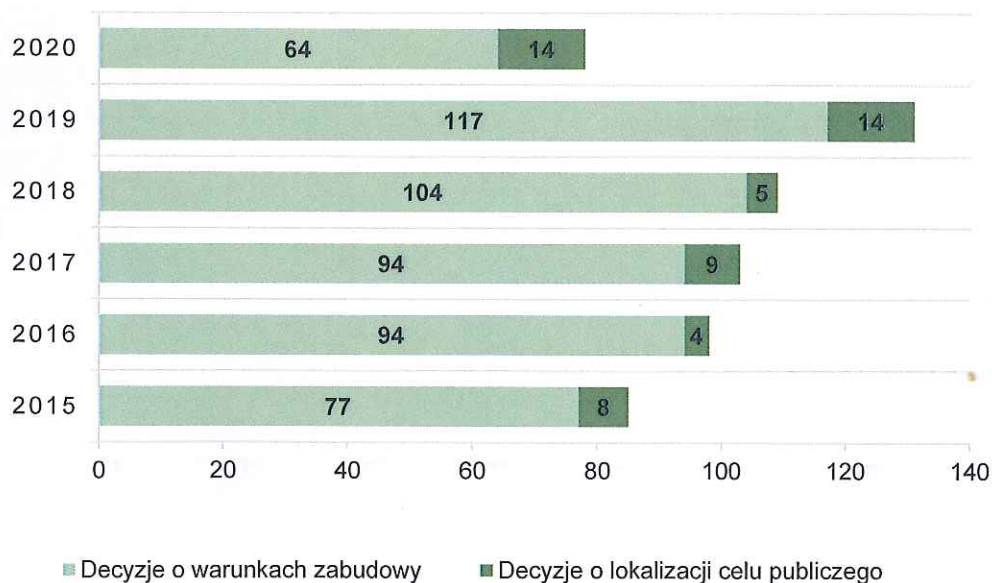
Tabela 7 - Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Drezdenko w podziale na lata.

Rok	Liczba dwz	Liczba dcp	Ogółem
2015	77	8	85
2016	94	4	98
2017	94	10	104
2018	104	5	109
2019	117	15	132
2020 (do września)	64	15	79
SUMA	550	57	607

Z powyższego zestawienia wynika, że średnio rocznie w gminie wydaje się ok. 95 decyzji o warunkach zabudowy a ok. 9 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Do ustalenia średniej nie był wliczany rok 2020, ponieważ w analizie rozpatrywane były dane tylko do września tego roku.

Od 2016 roku liczba decyzji utrzymuje się mniej więcej na stałym poziomie, chociaż rok 2019 wyróżnia się większą od pozostałych lat liczbą wydanych decyzji. W roku 2015 wydano stosunkowo mało decyzji o warunkach zabudowy. Ma to również przełożenie na mniejszą liczbę wydawanych pozwoleń na budowę (szczegółowe omówienie w rozdziale 5), zatem dynamika rozwoju budowlanego ogólnie spadła w roku 2015.

Wykres 8 - Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Drezdenko w podziale na lata.



Wzrost liczby decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego świadczy o zwiększonym inwestowaniu gminy w zadania własne. Średnio stanowią one 10% wszystkich wydanych decyzji, jednak ich liczba sukcesywnie wzrasta.

2) Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015-2020.

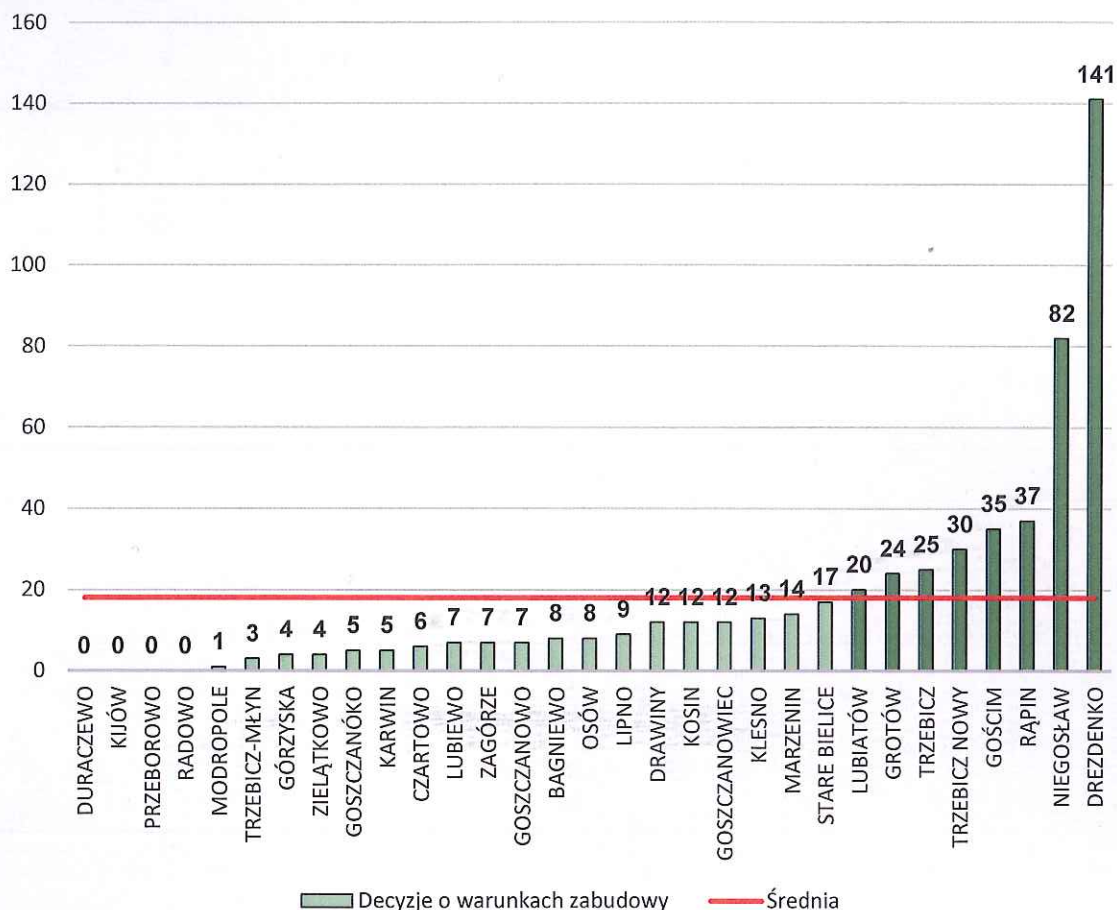
Liczbę wydanych decyzji w podziale na obręby w latach 2015-2020 przedstawia tabela 8. Należy zaznaczyć, że część decyzji (głównie inwestycji celu publicznego) wydana była na nieruchomości położone w kilku obrębach ewidencyjnych w ramach jednej decyzji, zatem sumaryczna liczba decyzji zaprezentowana w tabeli 7 może się różnić z danymi przedstawionymi w poniższym zestawieniu. Poniższa tabela pozwala przeanalizować dynamikę procesów inwestycyjnych w poszczególnych obrębach w latach 2015-2020.

Tabela 8 - Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Drezdenko w podziale obręby.

Lp.	Obręb	Liczba dwz	Liczba dcp	Ogółem
1	Bagniewo	8	0	8
2	Czartowo	6	0	6
3	Drawiny	12	1	13
4	Drezdenko	141	16	157
5	Duraczewo	0	0	0
6	Goszczanowiec	12	3	15
7	Goszczanowo	7	2	9
8	Goszczanóko	5	0	5
9	Gościm	35	7	42
10	Górzyska	4	0	4
11	Grotów	24	3	27
12	Karwin	5	1	6
13	Kijów	0	0	0
14	Klesno	13	0	13
15	Kosin	12	2	14
16	Lipno	9	0	9
17	Lubiatów	20	2	22
18	Lubiewo	7	0	7
19	Marzenin	14	0	14
20	Modropole	1	0	1
21	Niegosław	82	6	88
22	Osów	8	6	14
23	Przeborowo	0	0	0
24	Radowo	0	0	0
25	Rąpin	37	4	41
26	Stare Bielice	17	1	18
27	Trzebicz	25	6	31
28	Trzebicz Nowy	30	2	32
29	Trzebicz-Młyn	3	4	7
30	Zagórze	7	1	8
31	Zielątkowo	4	0	4
SUMA		550	69	619

W tabeli oznaczono kolorem pola z wartością 0, dla uzmysłowienia w jakich obrębach nie wydano żadnej decyzji. Jest pośród nich Radowo o 100% pokryciu obrębu planami miejscowymi, w którym nie jest już wymagane wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, oraz Przeborowo, które poza terenami lasów, również posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obręby Kijów oraz Duraczewo charakteryzują się natomiast ogólnym, niskim ruchem inwestycyjnym.

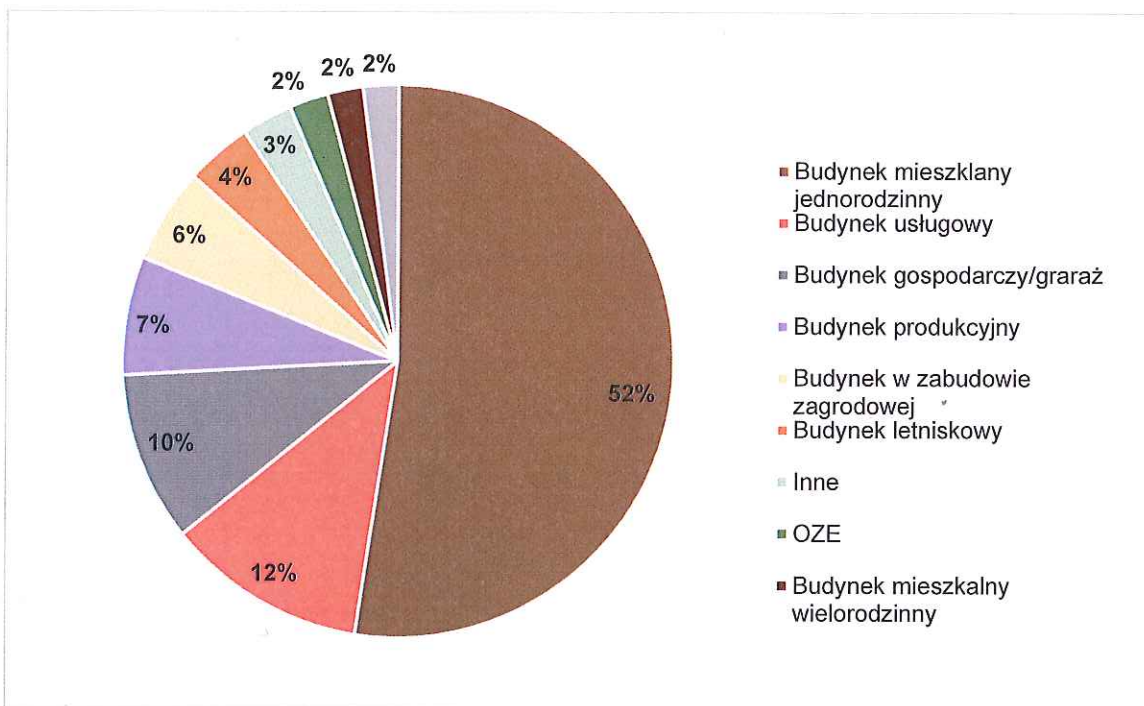
Wykres 9 - Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Drezdenko w podziale na obręby



Ciemniejszym kolorem zaznaczone zostały obręby, w których liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy przekracza średnią – 18 decyzji. Zdecydowana większość decyzji była wydana w samym mieście Drezdenko, dla którego dynamika procesów inwestycyjnych jest zdecydowanie największa. Podobnie rzecz się ma w przypadku obrębu Niegosław, który bezpośrednio sąsiaduje z terenami miejskimi. Obręb ten charakteryzuje się niewielkim procentem pokrycia planami miejscowymi i jest doskonałym przykładem sytuacji opisanej w rozdziale 3.1. W przypadku innych obrębów podmiejskich takich jak Radowo (0 wydanych decyzji o warunkach zabudowy) czy Osów (8 wydanych decyzji o warunkach zabudowy), zabudowa kształtowana jest w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a co za tym idzie jej dynamika i sposób powstawania jest łatwiejszy do kontrolowania. Dodatkowo zabudowa rozwija się w sposób harmonijny, w oparciu o w pełni wykształcony układ komunikacyjny. W obrębie Niegosław natomiast, dominujący udział w kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej odgrywają decyzje o warunkach zabudowy, a co za tym idzie zabudowa może rozwijać się chaotycznie. Może to mieć bezpośrednie przełożenie na narastające konflikty przestrzenne i społeczne, a także na rosnące koszty wyposażenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w odpowiednią infrastrukturę techniczną.

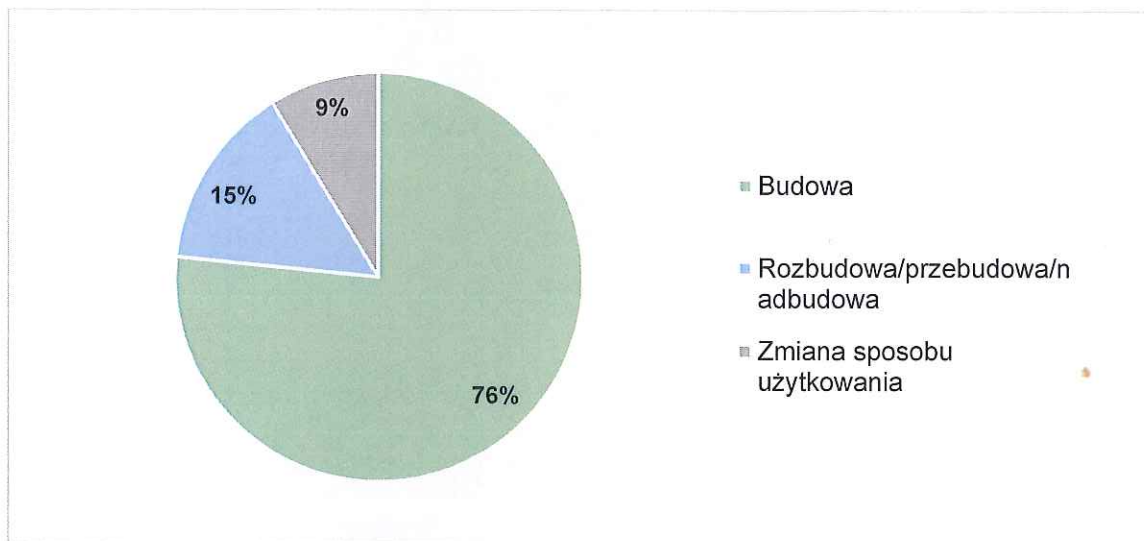
Zależności pomiędzy rodzajami funkcji na jakie były wydane decyzje o warunkach zabudowy przedstawia wykres 10.

Wykres 10 - Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2015-2020 w podziale funkcjonalnym według liczby decyzji



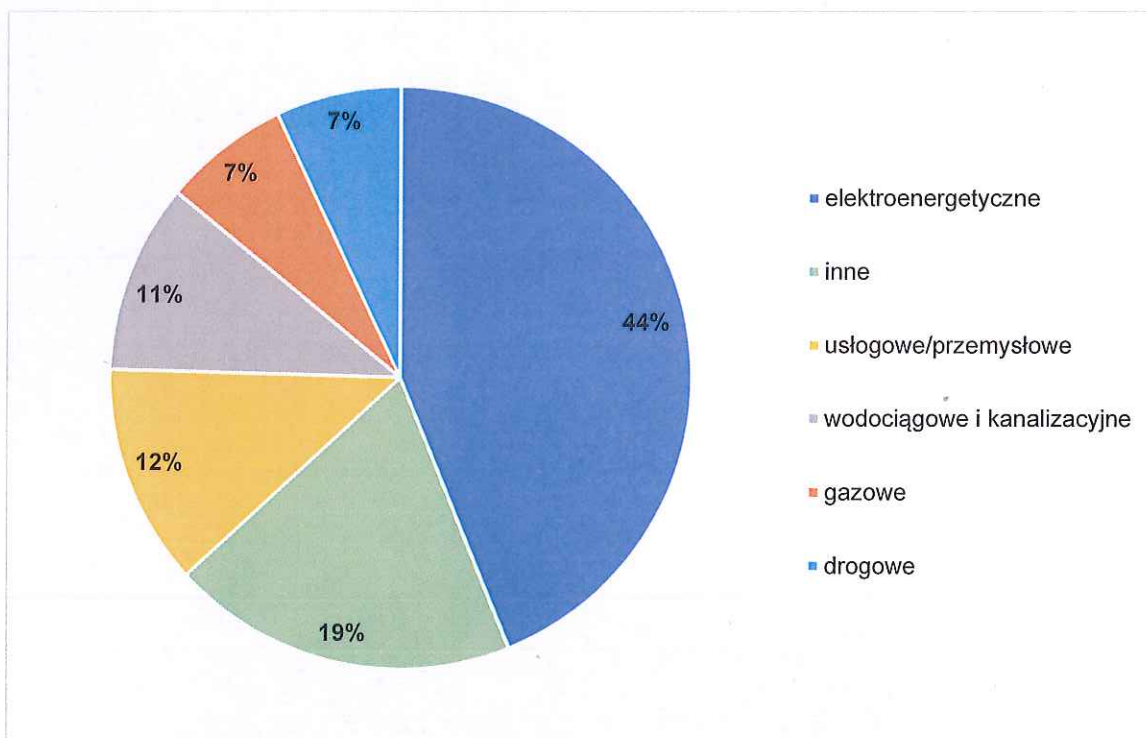
Zgodnie z powyższym, ponad 52% decyzji wydawanych jest na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a łącznie na cele mieszkaniowe wydanych zostało 60% wszystkich decyzji. Znaczną grupę decyzji stanowią również te na cele usługowe – 12%. Decyzje dotyczące zabudowy produkcyjnej koncentrują się głównie w obrębie dwóch przedsiębiorstw położonych w Dreżdenku (Smurfit Kappa Polska Sp. z o.o. – 18 decyzji oraz Victaulic Polska Sp. z o.o. – 12 decyzji). Wydawane decyzje dotyczą głównie przebudowy i modernizacji tych zakładów produkcyjnych. Dla usprawnienia procesów inwestycyjnych, w ramach tych przedsiębiorstw, korzystne byłoby opracowanie dla nich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wykres 11 - Wydane decyzje w latach 2015-2020 w podziale na typ decyzji według liczby decyzji



Wykres nr 11 prezentuje analizę typu wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Fakt, że ponad 76% decyzji wydanych zostało na budowę nowych budynków, wiąże się z dużym ruchem inwestycyjnym w niektórych częściach gminy.

Wykres 12 – Podział decyzji celu publicznego ze względu na cel decyzji



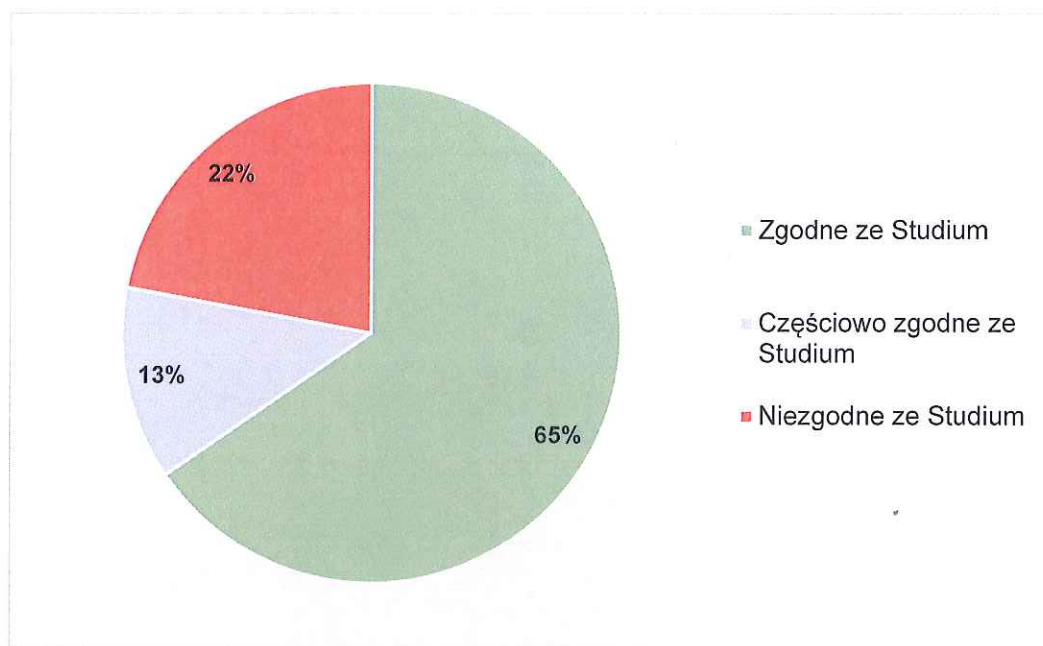
Podział funkcjonalny decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego ze względu na cel decyzji jest stosunkowo równomierny (wykres nr 12). Wśród decyzji przeważają te z zakresu instalacji elektroenergetycznych, które stanowią 44 % wszystkich decyzji celu publicznego. Inwestycje z zakresu instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych zostały zakwalifikowane w jedną grupę, ponieważ, w większości, są to decyzje łączone dotyczące zarówno rozbudowy sieci wodociągowej, jak i sieci kanalizacyjnej. Najmniejszą część decyzji stanowią, te pod rozwój sieci gazowej.

3) Ocena zgodności decyzji o warunkach zabudowy ze Studium.

Zasadniczo niezgodności decyzji o warunkach zabudowy ze Studium w największym stopniu polegają na zezwoleniu na zabudowę na terenach rolnych, ponieważ, mimo że Studium w swoich ustaleniach nie zawiera zakazu zabudowy na terenach rolnych, jego celem jest umożliwienie ewentualnego rozwoju dla gospodarstw rolnych, a nie tworzenie nowych osiedli mieszkaniowych na terenach rolniczych. Sytuacja ta może być powodem konieczności zrewidowania polityki przestrzennej i ewentualnej zmiany Studium w przypadku chęci sporządzenia planu miejscowego dla terenu wykazującego niezgodność i uwzględnienia wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy w tym dokumencie.

Nie jest to odosobniony przypadek, ponieważ ustawowy brak konieczności zgodności decyzji ze Studium skutkuje pogłębiającą się dysharmonią zakładanego rozwoju przestrzennego od faktycznego. Tym samym gmina często nie może w pełni realizować przyjętej polityki przestrzennej, ponieważ nie dysponuje wystarczającymi narzędziami, żeby zapewnić sobie pożądany kierunek rozwoju. Wymagana jest zatem bieżąca weryfikacja i konsekwentna realizacja planów miejscowych, które stanowią bezpośrednie przełożenie polityki przestrzennej wyrażonej w Studium, a następnie w akcie prawa miejscowego.

Wykres 13 – Zgodność decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami Studium

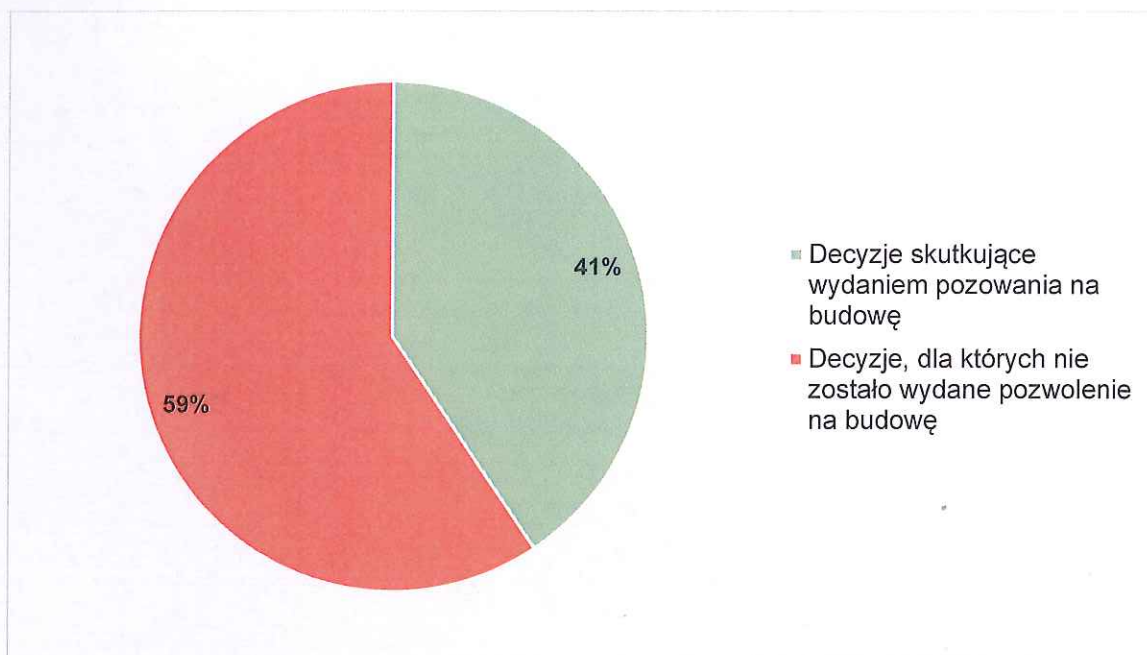


Zgodnie z danymi, zaprezentowanymi na wykresie nr 13, 22% decyzji jest całkowicie niezgodna z ustaleniami Studium, a 13% częściowo. Decyzje częściowo niezgodne, z punktu widzenia harmonijnego rozwoju przestrzennego gminy, należy traktować jako niezgodne ze Studium. Decyzje takie w dużej ilości zostały wydane przede wszystkim w obrębach: Kosin, Niegosław, Trzebicz Nowy, Rąpin, Gościm i Grotów. Należałoby, zgodnie z wcześniej przedstawionym programem sporządzania planów miejscowych, przystąpić do opracowywania kompleksowych dokumentów planistycznych w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przede wszystkim dla wymienionych obrębów. Lokalizacja nowej zabudowy w oddaleniu od centrum jednostek osadniczych oznacza tworzenie odrębnych struktur przestrzennych pozbawionych elementów koniecznych dla właściwego funkcjonowania miejscowości. Ponadto nowe struktury tworzone są bez odpowiedniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Niesie to ze sobą znaczne konsekwencje finansowe przede wszystkim dla gminy i jej budżetu.

Reasumując, aż 35% wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy pozostaje w sprzeczności do polityki przestrzennej gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko.

Wykres nr 14 prezentuje przełożenie decyzji o warunkach zabudowy na wydawane pozwolenia na budowę. Zgodnie z zaprezentowanymi danymi aż 41 % wydanych decyzji zakończyło się wydaniem przez Starostwo Powiatowe pozwoleń na budowę. Pozwolenia wydawane były głównie dla pojedynczych nieruchomości dla działek o niedużych powierzchniach, czyli są to inicjatywy w dużej mierze indywidualne pojedynczych inwestorów.

Wykres 14 – Przełożenie decyzji o warunkach zabudowy na wydawane pozwolenia na budowę



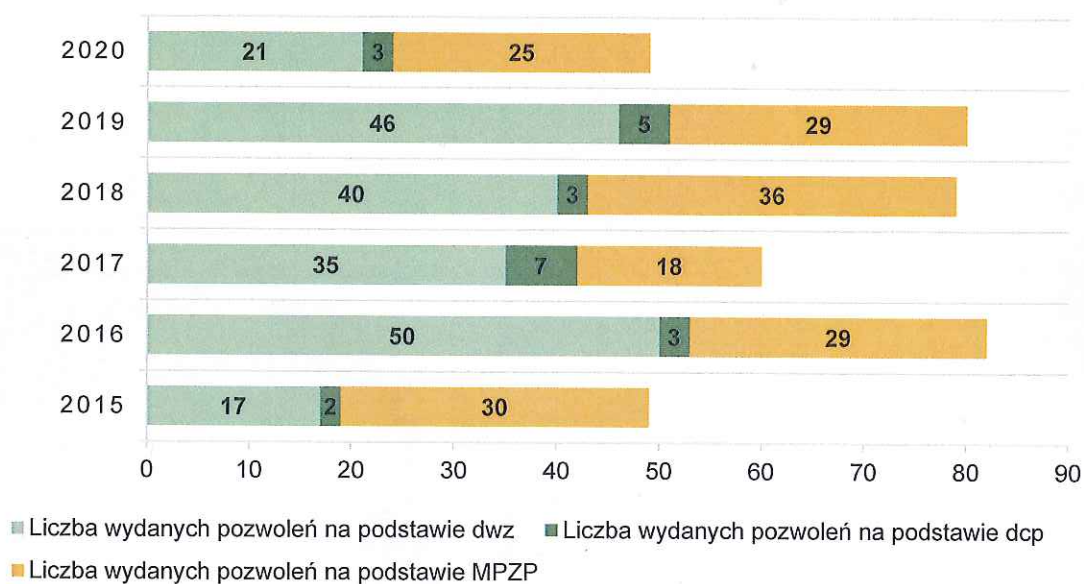
5. Pozwolenia na budowę w gminie Drezdenko.

Gmina dysponuje danymi udostępnionymi przez Starostwo Powiatowe (rejestr pozwoleń na budowę). Dane te były przedmiotem analizy zawartej w niniejszym opracowaniu. Średnia roczna liczba wydawanych pozwoleń na budowę od roku 2015 jest na stosunkowo stałym poziomie i wynosi około 70 pozwoleń rocznie (wykres nr 15). Do średniej nie był wliczany rok 2020, ponieważ dane za ten rok nie są jeszcze kompletne.

Tabela 9 - Liczba wydanych pozwoleń na budowę w podziale na lata 2015 – 2020

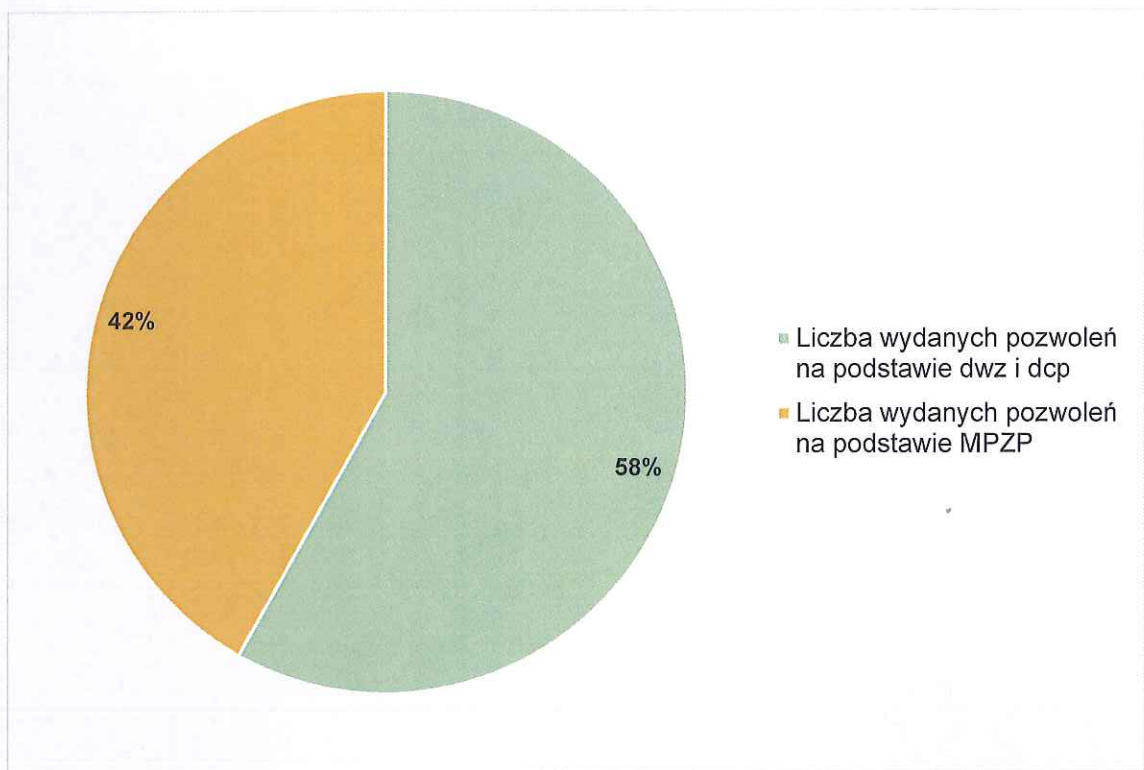
Rok	Liczba wydanych pozwoleń na podstawie dwz	Liczba wydanych pozwoleń na podstawie dcp	Liczba wydanych pozwoleń na MPZP	Ogółem
2015	17	2	30	49
2016	50	3	29	82
2017	35	7	18	60
2018	40	3	36	79
2019	46	5	29	80
2020	21	3	25	49
SUMA	209	23	167	399

Wykres 15 - Liczba wydanych pozwoleń na budowę w podziale na lata 2015 – 2020



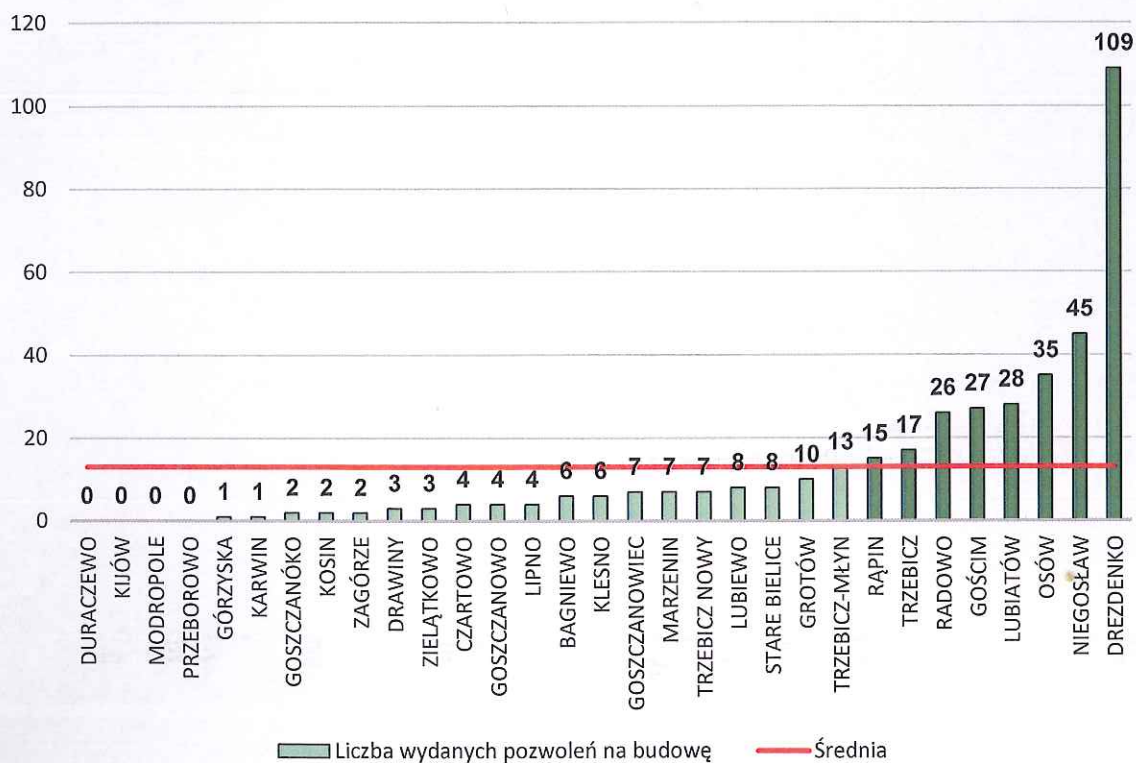
Wykresy nr 15 i 16 jednoznacznie prezentują jak znaczący jest odsetek pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza biorąc pod uwagę stosunkowo niski procent pokrycia powierzchni gminy tymi planami. Pozwala to wysnuć wniosek, że plany miejscowe zostały uchwalone dla kluczowych terenów gminnych tj. takich o największym ruchu inwestycyjnym. Pokazuje to również jak mocno obowiązywanie planu usprawnia procesy inwestycyjne.

Wykres 16 – Udział pozwoleń na budowę wydanych na podstawie planów miejscowych



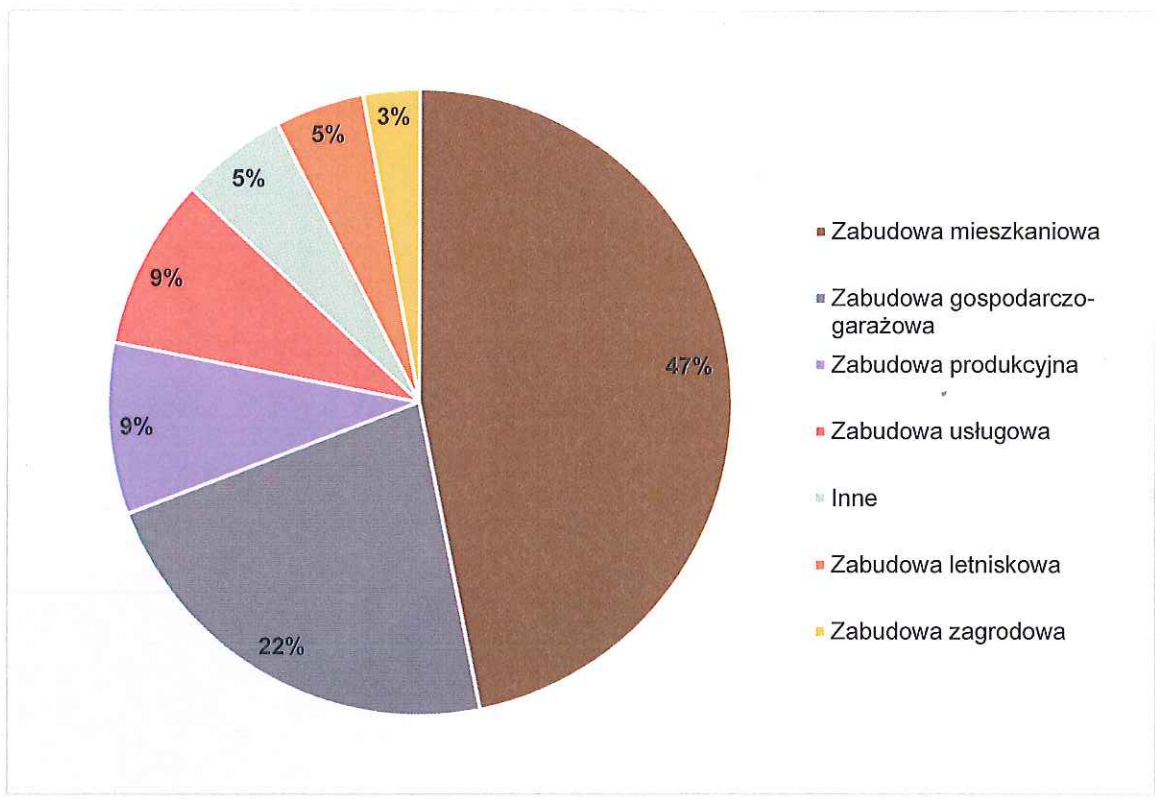
Liczbę wydanych decyzji w podziale na obręby przedstawia wykres nr 17.

Wykres 17 - Liczba wydanych pozwoleń na budowę w latach 2015-2020 w podziale obręby ewidencyjne



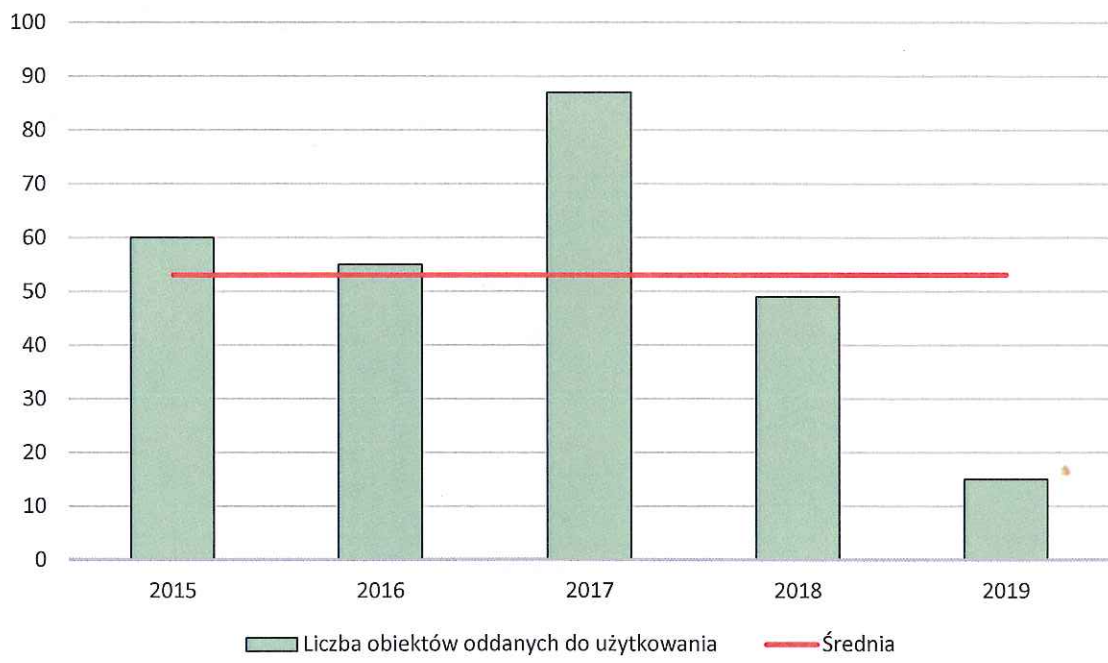
Największą liczbę wydanych pozwoleń na budowę można zaobserwować w mieście Drezdenko. W przypadku obrębu Niegosław natomiast widać największe przełożenie decyzji o warunkach zabudowy na pozwolenia na budowę.

Wykres 18 - Wydane pozwolenia w latach 2015-2020 w podziale na typ



Zgodnie z danymi zaprezentowanymi na wykresie nr 18, podobnie jak ma to miejsce w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, większość pozwoleń na budowę (47%) jest wydawana w związku z realizacją zabudowy mieszkaniowej.

Wykres 19 - Liczba obiektów budowlanych oddanych do użytkowania w latach 2015 – 2019



Analizując kolejno liczbę obiektów oddawanych do użytkowania każdego roku widać, że liczba pozwoleń na budowę nieznacznie przewyższa każdego roku liczbę obiektów oddanych do użytkowania (średnia 70 pozwoleń, średnia 53 inwestycji zakończonych). Co jest zjawiskiem bardzo pozytywnym, ponieważ oznacza, że inwestycje w gminie realizowane są konsekwentnie na podstawie wydanych zezwoleń. Oczywiście jest, że większość inwestycji związanych z mieszkalnictwem jest realizowana w cyklu dłuższym niż roczny, stąd przede wszystkim widoczne różnice. Większość obiektów oddanych do użytku w latach 2015-2019 została wybudowana na podstawie pozwoleń z lat wcześniejszych.

Największy ruch inwestycyjny w zakresie pozwoleń na budowę notujemy w mieście Drezdenko, podobnie jak w przypadku budynków oddanych do użytkowania. Silny ruch budowlany widać również w obrębie Niegosław, w którym wydawane decyzje o warunkach zabudowy mają realne przełożenie na pozwolenia na budowę oraz oddawanie budynków do użytku. Taki trend utrzymuje się już od dłuższego czasu. Jest to również zbieżne z prognozami demograficznymi i trendami w zakresie zmiany miejsca zamieszkania w obrębie samej gminy Drezdenko. Wielu mieszkańców miasta buduje domy jednorodzinne na wsi i zmienia miejsce zamieszkania, nadal pozostając w gminie Drezdenko.

6. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikająca z niej ocena szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego miasta i gminy.

1) Szanse.

Miasto Drezdenko jako jedno z dwóch miast powiatowych w powiecie Strzelecko-Drezdeneckim, posiada pełną infrastrukturę związaną z usługami tzw. wyższego rzędu tj. administracyjnymi, oświatowymi, kulturalnymi, itp. Jest również bardzo dobrze wyposażone we wszelkiego rodzaju obiekty sportowo-rekreacyjne i tereny zielone. Wszystko to stwarza dogodne warunki zamieszkania. Dodatkowo sąsiedztwo terenów nadnoteckich atrakcyjnych krajobrazowo, duży stopień lesistości gminy oraz liczne jeziora – podnoszą te walory. Zasadniczo, można stwierdzić, że atuty wynikające z lokalizacji miasta w powiecie i gminie są wykorzystywane, jednak nadal możliwe jest lepsze zarządzanie potencjałem turystycznym gminy.

Atutem gminy jest brak intensywnego ruchu turystycznego, dziewiczość krajobrazów i duża ilość tras rowerowych. Do niewykorzystanych szans należy z pewnością słabe zagospodarowanie terenów nad samą Notecią, choć i tutaj sukcesywnie podejmowane są działania zmierzające do uporządkowania terenu (budowa bulwarów, ścieżek rowerowych, wzbogacanie bazy gastronomicznej itd.). Drezdenko nie jest tu przypadkiem odosobnionym, gdyż ożywienie terenów nadrzecznych to problem systemowy.

Atrakcyjność krajobrazowa gminy związana z doliną rzeki Noteci oraz obszarami objętymi ochroną przyrody, a także bogate dziedzictwo kulturowe gminy, w tym unikatowe na skale europejską założenia fortyfikacyjne (twierdza bastionowa w Drezdenku) to atuty podnoszące atrakcyjność zamieszkania oraz elementy mogące stanowić postawy strategii rozwoju gminy. Przekłada się to na ruch budowlany w gminie – zwłaszcza w kontekście zabudowy lotniskowej w otoczeniu jezior.

Planowanie strategiczne w gminie ma szczególne znaczenie. Gmina Drezdenko, której liczba ludności utrzymuje się na mniej więcej stałym poziomie od 20 lat, powinna posiadać jasno określone cele rozwoju wykorzystujące jej potencjał przyrodniczy i kulturowy.

2) Zagrożenia.

Co do ograniczeń zagospodarowania obszarów w gminie, występują uwarunkowania przyrodnicze (formy ochrony przyrody, duży stopień lesistości, liczne tereny zalewowe). To, co jest atutem gminy jest też ograniczeniem zagospodarowania terenów. Obserwuje się jednak nadmierną presję na grunty rolnicze, co przejawia się w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy, a także uszczuplaniu tych terenów przez sporządzane plany miejscowe.

W chwili obecnej największym zagrożeniem jest zjawisko dotyczące wielu gmin tj. odpływ mieszkańców z gminy (ujemne saldo migracji), zmniejszanie się przyrostu naturalnego. Trend jest niekorzystny, a wysiłki podejmowane przez m.in. samorządy mogą się okazać niewystarczające. Rozwój może nie przebiegać w sposób harmonijny i równomierny, zagrożeniem jest stopniowa stagnacja gminy.

Zagrożeniem realizacji polityki przestrzennej może być zaprzestanie sukcesywnego wykonywania planów miejscowych. Nie bez znaczenia jest tutaj również fakt licznych zmian w obowiązujących przepisach prawa. W chwili obecnej, rozwój gminy przebiega dwutorowo – tj. za pośrednictwem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub też za pomocą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Decyzje o warunkach zabudowy miały, zgodnie z intencją ustawodawcy, jedynie stanowić uzupełnienie w stosunku do planów miejscowych i nie zmuszać gmin do sporządzania planów na obszarach stanowiących jedynie uzupełnienie zabudowy. Okazało się jednak, że inwestycje realizowane są częściej dzięki decyzjom a nie dzięki

planom miejscowym. Co więcej, stopień realizacji planów miejscowych statystycznie przedstawia się dużo słabiej niż stopień realizacji decyzji. Rzeczywistość prawna planowania przestrzennego poddawana jest licznym zmianom. Niepewność legislacyjna nie sprzyja rozwojowi, w tym rozwojowi przestrzennemu. Sytuacja tam ma swoje odzwierciedlenie również w gminie Drezdenko i jest częściowo efektem brak planowania strategicznego w niektórych częściach gminy np. w obrębie Niegosław.

7. Wnioski i rekomendacje.

W niniejszym opracowaniu kompleksowo przeanalizowano dane dotyczące decyzji administracyjnych, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących, a także Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko. Analizie poddano również wnioski o zmianę planu miejscowego.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko wykazuje brak aktualności w zakresie niektórych uwarunkowań, a także brak aktualności danych prezentowanych w dokumencie właściwym. Analizując opisane w dokumencie „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę” – można stwierdzić, że zalecane jest dokładne przeanalizowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pod kątem możliwości ich realizacji, a przede wszystkim pod kątem możliwości realizacji zadań własnych gminy oraz ich finansowania z budżetu gminy, co może stanowić w następnym etapie przesłankę do podjęcia prac projektowych nad nowym dokumentem.

Pomimo powyższych wniosków, obowiązujące Studium dla sporządzania planów miejscowych zgodnych z wyznaczonymi kierunkami stanowi aktualny dokument, ponieważ jako takie spełnia swoje zadanie – tj. jego ustalenia są wiążące dla planów miejscowych. Działania podjęte przez gminę są stopniowo realizowane i prowadzą do pokrycia priorytetowych dla gminy terenów planami miejscowymi. O ile będą one konsekwentnie prowadzone, działania te przyczynią się do stopniowej eliminacji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Jest to działanie słuszne, ponieważ w obecnej rzeczywistości prawnej jedynie przez sporządzanie planów miejscowych można w klarowny sposób zrealizować politykę przestrzenną, której założenia zawiera Studium. Ważnym jest również fakt, że obowiązywanie miejscowego planu znacząco przyspiesza procesy inwestycyjne, co w sposób czytelny obrazuje wykres nr 16 prezentujący ponad 42% udział pozwoleń na budowę wydanych na podstawie planów miejscowych w stosunku do wszystkich wydanych pozwoleń - przy niespełna 9% pokryciu powierzchni gminy przez plany miejscowe.

Wnioski dotyczące obowiązujących planów miejscowych:

- plany miejscowe dzielą się zasadniczo na 2 grupy: częściowo aktualne (czyli opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym) oraz aktualne (czyli opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- plany obowiązujące są zgodne ze Studium,
- stopień ich realizacji przebiega w sposób nierównomierny,
- gmina dąży do większego udziału planów miejscowych – sukcesywnie zwiększa się powierzchnia obejmowana planami miejscowymi,
- plany miejscowe obejmują kluczowe części miasta Drezdenko oraz obrębów Osów i Radowo,
- należy dążyć do sporządzania planów miejscowych pełniących funkcje ochronne, co będzie przeciwdziałało presji inwestycyjnej na tereny oddalone od zwartych jednostek osadniczych,
- należy dążyć do sporządzania planów dla jednostek osadniczych położonych w obrębach Niegosław, Rapin i Gościm.

Wnioski o opracowanie bądź zmianę planu miejscowego/studium były analizowane z okresu lat 2015-2020 (do września) i są w dużej mierze składane przez właścicieli terenów. Większość złożonych wniosków dotyczy zmiany parametrów zapisanych w obowiązujących planach miejscowych. Wnioski dotyczące opracowania nowych planów miejscowych dotyczą natomiast w większości przeznaczenia pod

zabudowę terenów, dla których nie jest możliwe uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków:

- decyzje wydane w latach 2015-2020 mają przełożenie na pozwolenia na budowę oraz na liczbę obiektów oddanych do użytkowania,
- liczba decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego utrzymuje się rokrocznie zasadniczo na tym samym poziomie,
- znaczna część decyzji (35%) nie jest zgodna lub tylko częściowo jest zgodna ze Studium.
- powiększanie ilości terenów zabudowanych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy nie jest zgodne ze Studium, a tym samym nie jest ujęte w „Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę”, co skutkuje jeszcze większym przeszacowaniem chłonności terenów w stosunku do możliwości ich zabudowy, co może stanowić przyczynek do wszczęcia zmiany całościowej i weryfikacji dokumentu Studium,
- pozwolenia na budowę wydawane są na podstawie decyzji i na podstawie planów miejscowych w proporcji zasadniczo równomiernej (58% na 42%).

Reasumując, działania gminy Drezdenko w zakresie realizacji polityki przestrzennej należy uznać za słuszne, a dokumenty planistyczne mimo braku pełnej aktualności, mogą nadal stanowić podstawę do sporządzania planów miejscowych czy też wydawania pozwoleń na budowę. Mimo znacznego udziału pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie planów miejscowych należy nadal dążyć do zwiększenia tego procentu. Sukcesywne opracowywanie jak największej ich ilości planów miejscowych, pozwoli na ograniczenie kształtowania zabudowy na podstawie decyzji administracyjnych. Istotne jest również sporządzenie planów miejscowych dla przestrzeni publicznych czy miejsc strategicznych dla rozwoju gminy, a także dla obszarów scaleń i podziałów.

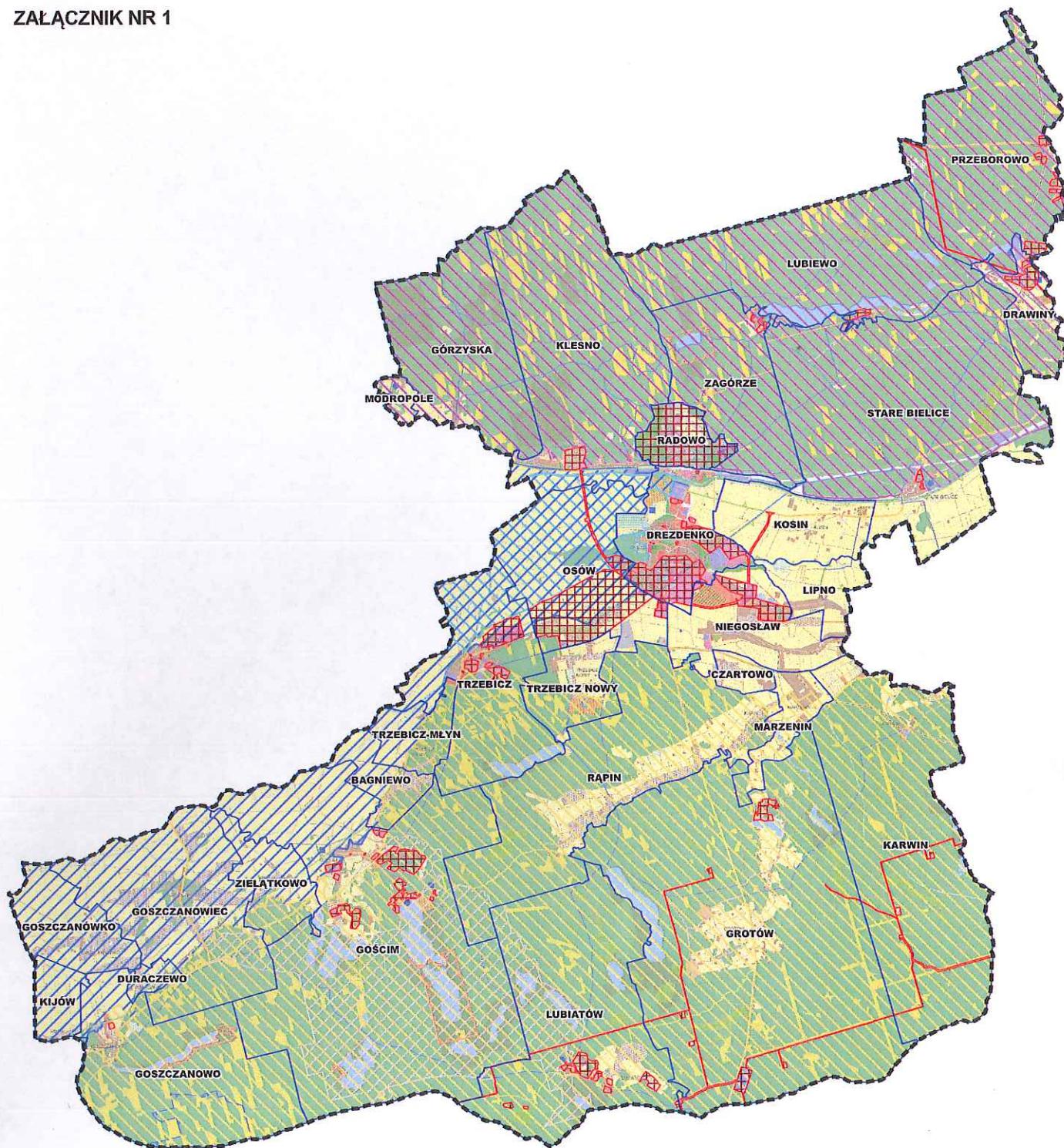
Szczególnie istotna, w przypadku gminy Drezdenko jest weryfikacja zasięgów terenów przeznaczonych pod zabudowę, a zlokalizowanych na terenach zalewowych. Zmiany w przepisach prawa oraz nowe zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzą mogą powodować istotne trudności w zagospodarowaniu tych terenów. Problem ten dotyczy również decyzji o warunkach zabudowy.






WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY DREZDENKO W LATACH 2015 – 2020

ANALIZA ROZMIESZCZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH
NA TLE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DREZDENKO


ZAŁĄCZNIK NR 1



OZNACZENIA:

-  GRANICA ADMINISTRACYJNA
GMINY DREZDENKO
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
-  GRANICE MIEJSCOWYCH
PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

0 2 4 6 8 km

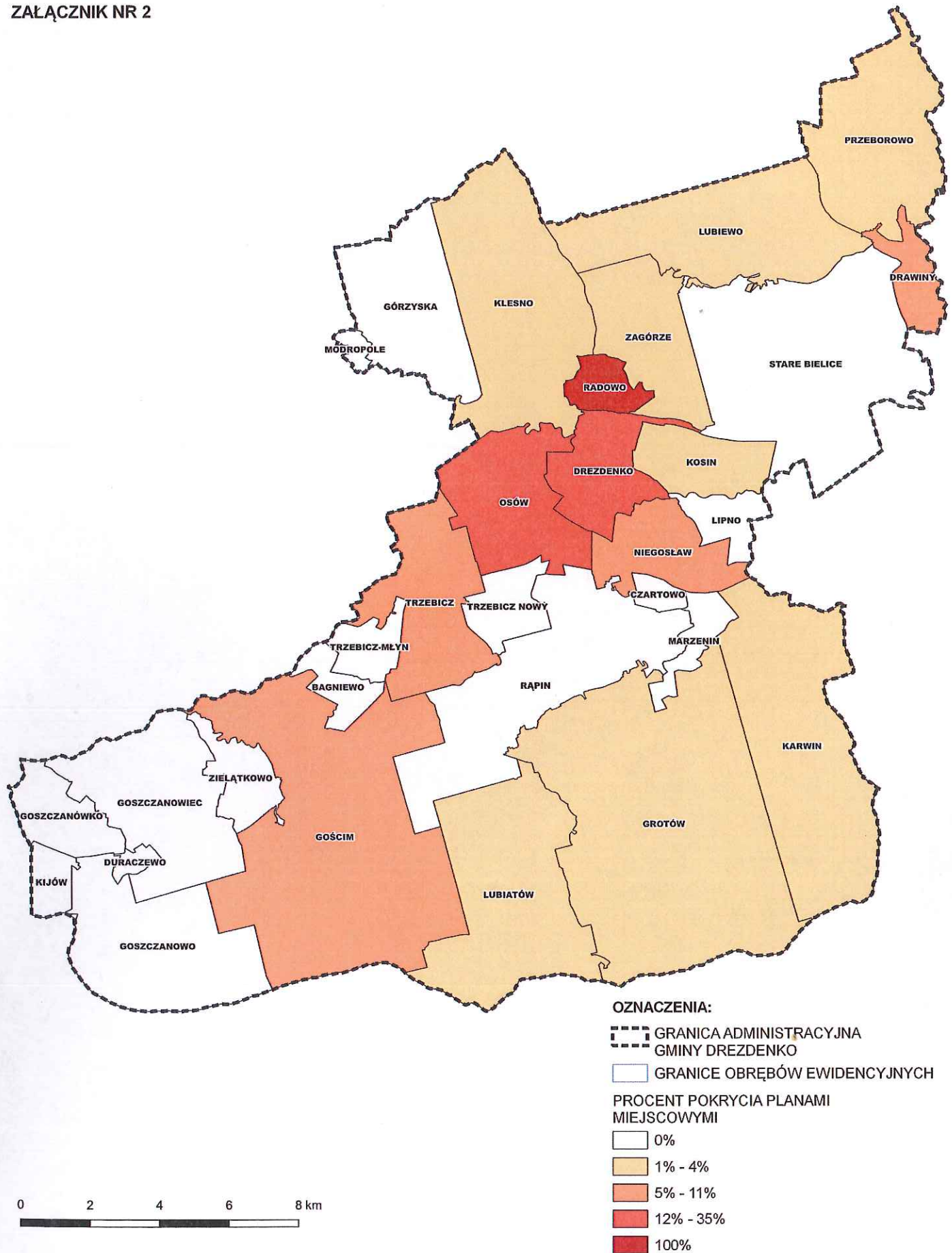




WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY DREZDENKO W LATACH 2015 – 2020

ANALIZA PROCENTU POWIERZCHNIOWEGO POKRYCIA OBREBÓW EWIDENCYJNYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI

ZAŁĄCZNIK NR 2

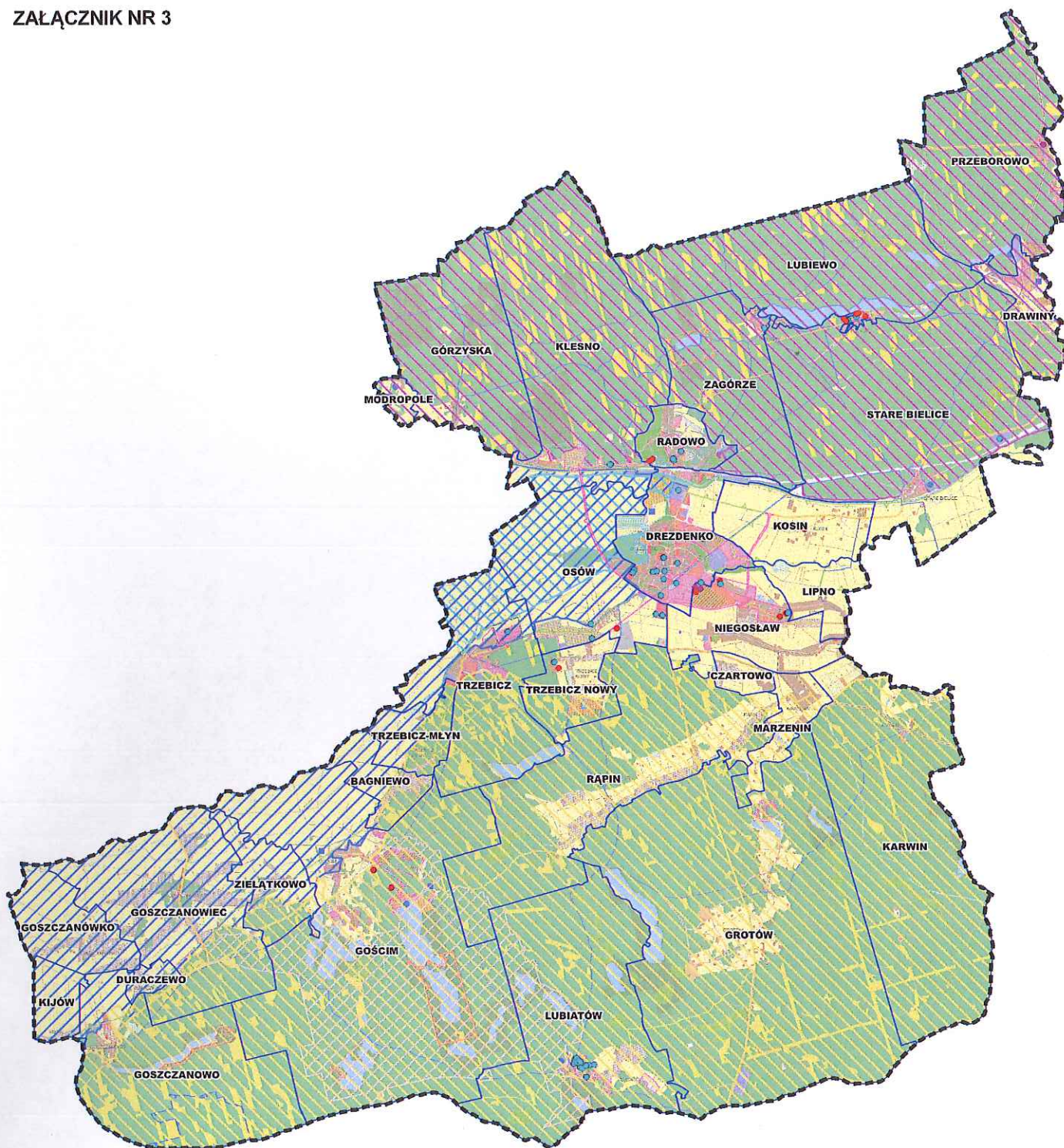




WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY DREZDENKO W LATACH 2015 – 2020

ANALIZA WNIOSKÓW SKŁADANYCH W LATACH 2015-2020 DO ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
NA TLE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DREZDENKO

ZAŁĄCZNIK NR 3



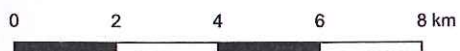
OZNACZENIA:

--- GRANICA ADMINISTRACYJNA
GMINY DREZDENKO

□ GRANICE OBREBÓW EWIDENCYJNYCH

ZGODNOŚĆ ZE STUDIUM

- WNIOSEK ZGODNY
- WNIOSEK CZĘŚCIOWO ZGODNY
- WNIOSEK NIEZGODNY

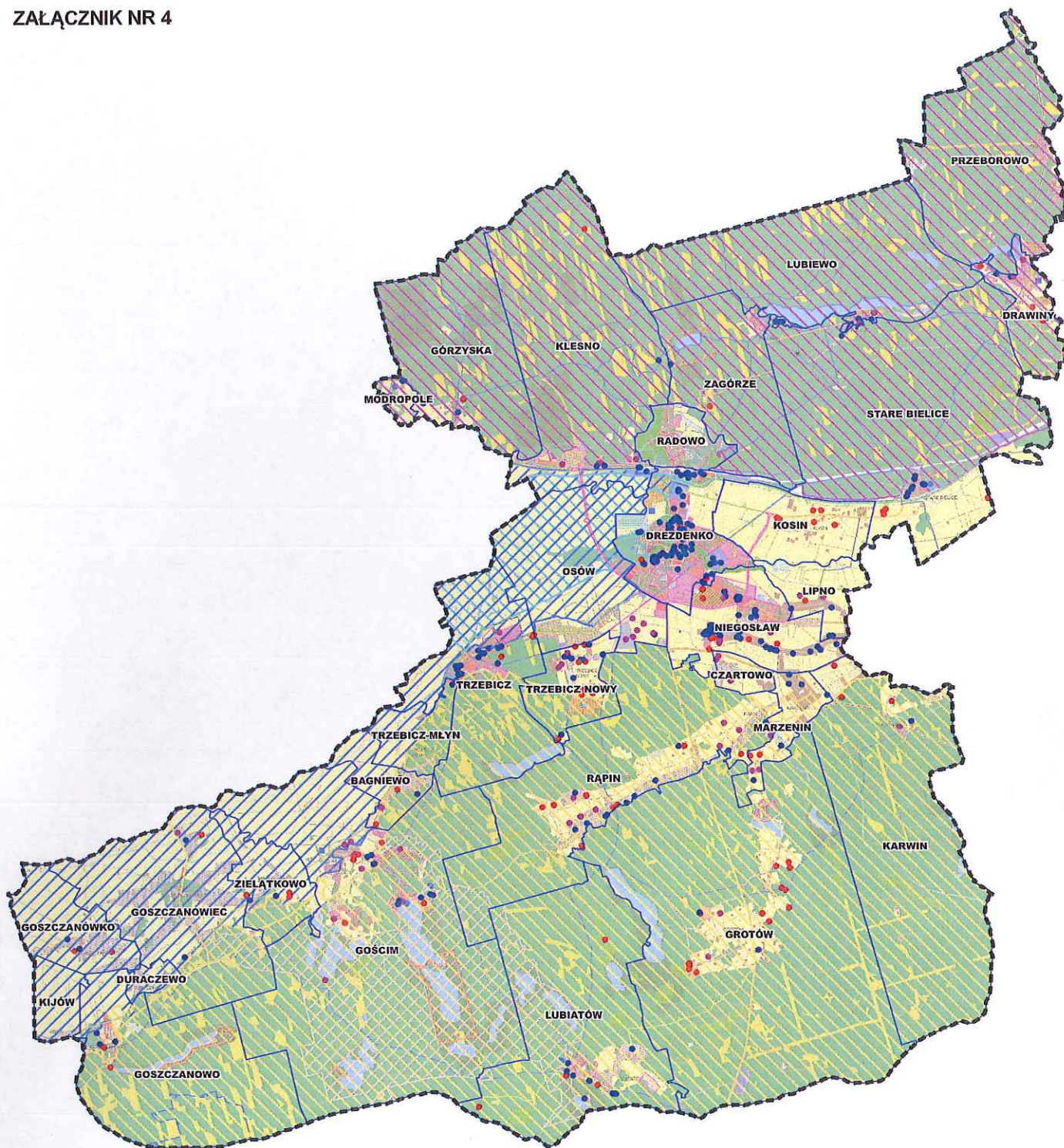









WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY DREZDENKO W LATACH 2015 – 2020

ANALIZA ZGODNOŚCI DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANYCH W LATACH 2015-2020
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DREZDENKO

ZAŁĄCZNIK NR 4



OZNACZENIA:

-  GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY DREZDENKO
-  GRANICE OBREBÓW EWIDENCYJNYCH
-  DECYZJA ZGODNA
-  DECYZJA CZĘŚCIOWO ZGODNA
-  DECYZJA NIEZGODNA

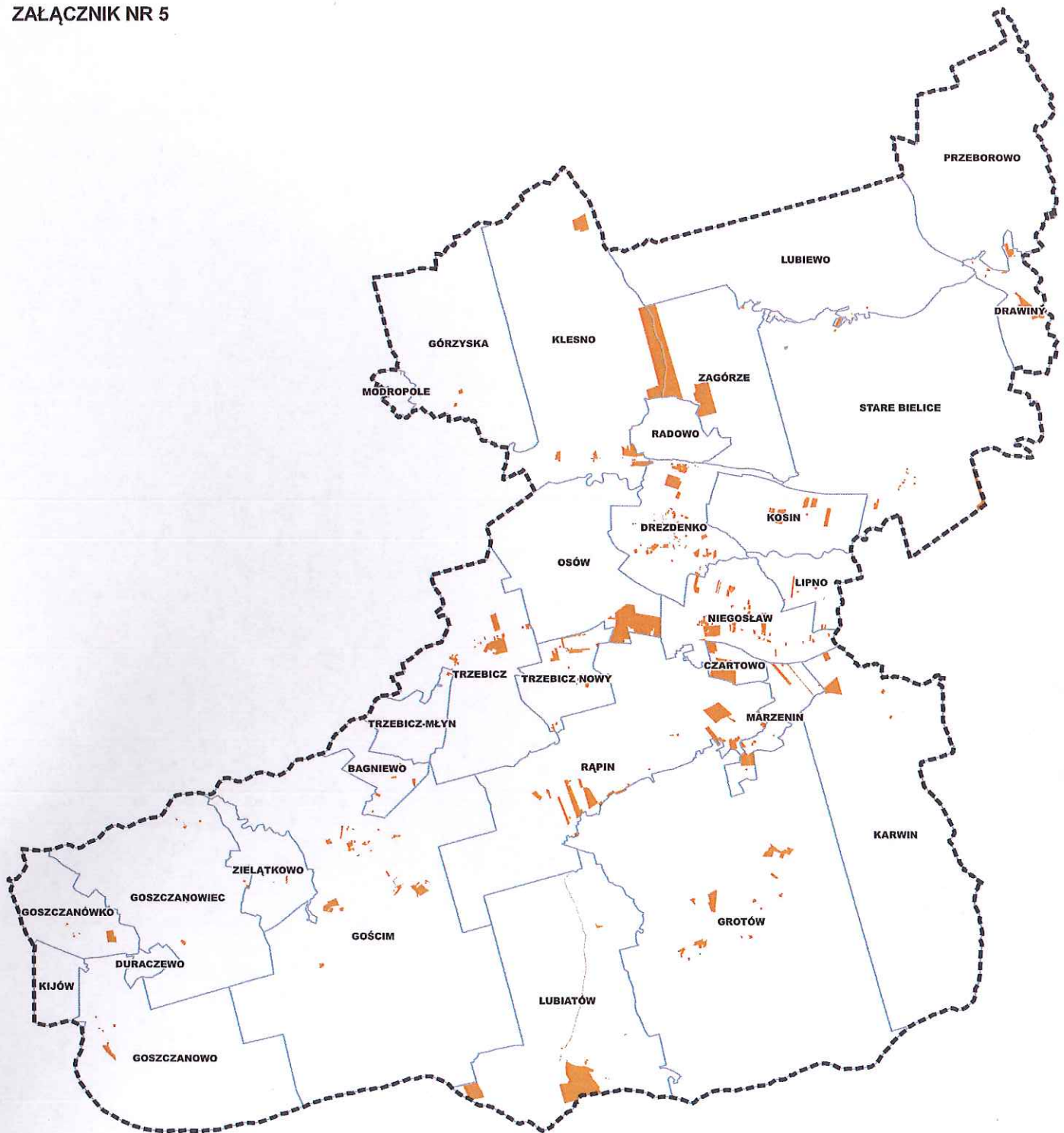







WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY DREZDENKO W LATACH 2015 – 2020

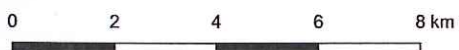
ANALIZA ROZMIESZCZENIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANYCH W LATACH 2015-2020

ZAŁĄCZNIK NR 5



OZNACZENIA:

-  GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY DREZDENKO
-  GRANICE OBREBÓW EWIDENCYJNYCH
-  DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

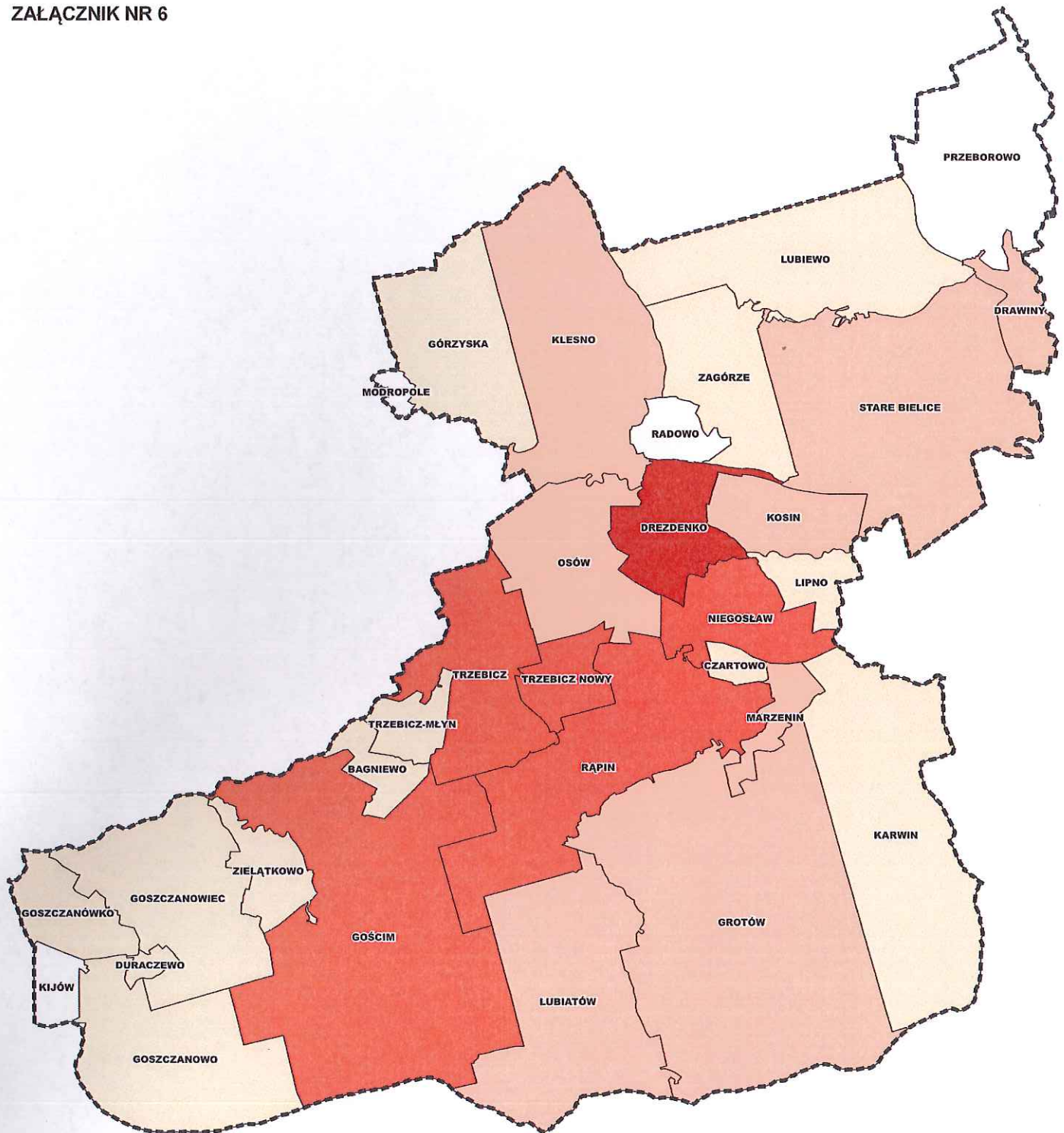




WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY DREZDENKO
W LATACH 2015 – 2020

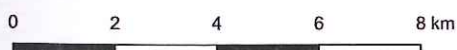
ANALIZA LICZBY DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJI O LOKALIZACJI CELU PUBLICZNEGO
WYDANYCH W LATACH 2015-2020 NA TLE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

ZAŁĄCZNIK NR 6



OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY DREZDENKO
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- 0
- 1 - 9
- 10 - 29
- 30 - 100
- 100 - 157

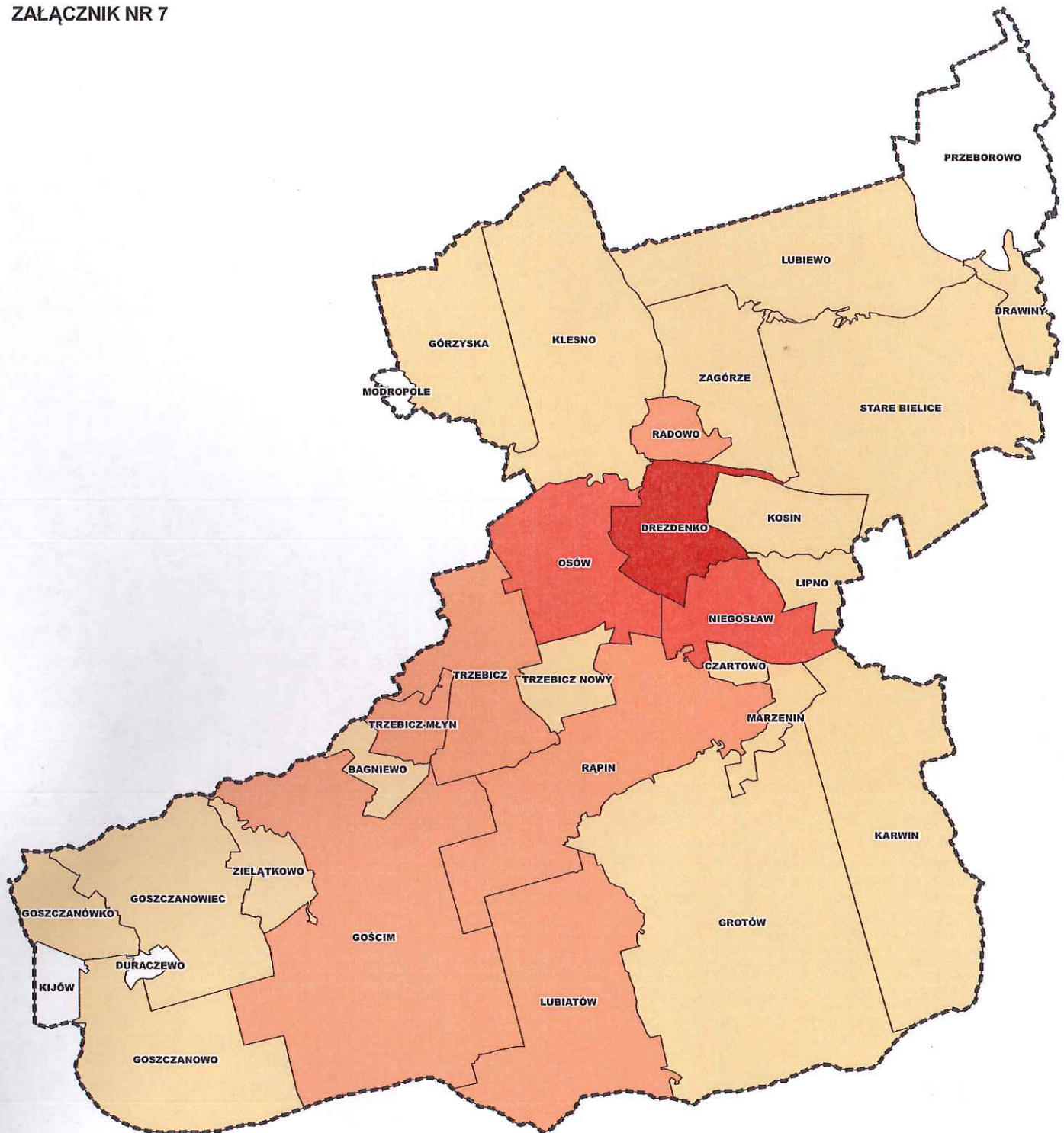




WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY DREZDENKO
W LATACH 2015 – 2020

ANALIZA LICZBY POZWOLEŃ NA BUDOWĘ WYDANYCH W LATACH 2015-2020
NA TLE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

ZALĄCZNIK NR 7



OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY DREZDENKO
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- 0
- 1 - 9
- 10 - 29
- 30 - 100
- 100 - 109

0 2 4 6 8 km



WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY DREZDENKO W LATACH 2015 – 2020

ANALIZA LICZBY OBIEKTÓW ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA W LATACH 2015-2020
NA TLE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

ZAŁĄCZNIK NR 8

