SPACE – SOCIETY – ECONOMY · 23 · 2018 · 55–73

http://dx.doi.org/10.18778/1733-3180.23.04

Anna REK

WPŁYW ZMIAN USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM NA LOKALNĄ POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ – STUDIUM PRZYPADKU GMINY RZGÓW

Mgr inż. Anna Rek – *Uniwersytet Łódzki*

Adres korespondencyjny:
Wydział Nauk Geograficznych
Instytut Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej
ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź
e-mail: anna.rek92@gmail.com

ZARYS TREŚCI: Wprowadzone w 2015 roku zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miały na celu racjonalizację lokalnej polityki przestrzennej. Wcześniej nie było regulacji prawnych jasno określających ile terenów gmina może przeznaczyć pod zabudowę. Skutkowało to wyznaczaniem coraz to nowszych terenów budowlanych, często bez zbadania rzeczywistych potrzeb i możliwości rozwoju. W efekcie stan ten doprowadził do zjawiska niekontrolowanej urbanizacji oraz wzrostu kosztów budowy infrastruktury technicznej i społecznej. Celem artykułu jest przedstawienie badań własnych nad oddziaływaniem wprowadzonych zmian w przepisach na lokalną politykę przestrzenną. W pracy przeprowadzono analizę rzeczywistych potrzeb i możliwości rozwoju gminy Rzgów, następnie zestawiono jej wyniki z lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi w kontekście nowych regulacji prawnych.

SŁOWA KLUCZOWE: lokalna polityka przestrzenna, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, chłonność zabudowy, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

THE IMPACT OF THE AMENDMENTS TO THE LAND USE PLANNING AND DEVELOPMENT ACT ON LOCAL SPATIAL POLICY – CASE STUDY OF RZGÓW COMMUNE

ABSTRACT: The changes to the Act on Spatial Planning and Development introduced in 2015 were aimed at rationalizing the local spatial policy. Previously there was no legal regulation clearly defining how much the municipality area could devote to development.

This resulted in the designation of newer construction sites, often without examining the real needs and development opportunities. As a result, this condition has led to the phenomenon of uncontrolled urbanization, dispersion of development and increase of costs of construction of technical and social infrastructure.

New legal regulations have impact on municipal spatial policies on the one hand, which creates opportunities for planning for further development in line with the principles of spatial order and sustainable development, on the other hand, threaten to hamper the further development of the municipality.

The purpose of the article is to present own research on the impact of introduced changes in the regulations on local spatial policy. In the work an analysis of the real needs and development opportunities of the Rzgów commune was conducted, then its results were compared with the local spatial conditions in the context of new legal regulations.

KEYWORDS: local spatial policy, study of conditions and directions of spatial development, absorption of buildings, the act on planning and spatial development.

4.1. Wprowadzenie

Rok 2015 był czasem prawdziwej rewolucji w dziedzinie planowania przestrzennego w Polsce. Dokonano licznych zmian w przepisach dotyczących bezpośrednio oraz pośrednio planowania przestrzennego. *Ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwaną w dalszej części artykułu ustawą o planowaniu...) nowelizowano aż ośmiokrotnie. Do najistotniejszych zmian należało wejście w życie *Ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji*.

Nowelizacje aktu prawnego miały na celu racjonalizację lokalnej polityki przestrzennej. Przed wejściem w życie nowych przepisów nie było regulacji prawnych jasno określających ile terenów gmina może przeznaczyć pod zabudowę. Skutkowało to przeznaczaniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego coraz to nowszych terenów pod zabudowę. Odbywało się to zazwyczaj na wnioski indywidualne mieszkańców i inwestorów, często bez zbadania rzeczywistych potrzeb i możliwości rozwoju gminy. W efekcie stan ten doprowadził do degradacji przestrzeni, niekontrolowanej urbanizacji, zjawiska „rozlewania się miast" oraz wzrostu kosztów budowy infrastruktury technicznej i społecznej. Tematyka suburbanizacji jest przedmiotem badań wielu geografów i urbanistów, rzetelny przegląd literatury dotyczący tego zagadnienia został opracowany przez A. Zborowskiego i P. Raźniaka (2013). Badania na temat chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w dokumentach planistycznych prowadzi m.in. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN (Śleszyński 2012, 2013, 2014; Kowalewski i in. 2014). Natomiast problematyką systemu planowania przestrzennego w Polsce zajmował się m.in. M. Nowakowski (2013). W jego książce pt. *Sto lat planowania przestrzeni polskich miast (1910–2010)* została zawarta kompleksowa

analiza aktów prawnych dotyczących zagospodarowania przestrzennego w latach 1910–2010. Ze względu na świeżość zagadnienia, siłą rzeczy niewiele jest wyczerpujących opracowań dotyczących najnowszych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem artykułu jest przedstawienie badań własnych nad oddziaływaniem wprowadzonych zmian w przepisach na lokalną politykę przestrzenną. W pracy przeprowadzono analizę rzeczywistych potrzeb i możliwości rozwoju gminy Rzgów, następnie zestawiono jej wyniki z lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi w kontekście nowych regulacji prawnych. Artykuł powstał na podstawie badań przeprowadzonych w pracy magisterskiej A. Rek (2016) pt. *Ustawa o planowaniu przestrzennym w świetle ustawy krajobrazowej i ustawy o rewitalizacji – studium przypadku*.

4.2. Chłonność terenów mieszkaniowych w Polsce

Przeprowadzone badania pokazują, że istnieje poważny problem nadpodaży terenów mieszkaniowych w Polsce. W zależności od metody obliczeń, chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w miejscowych planach waha się w granicach od 11 do 150 milionów osób (Śleszyński 2014). Według raportu *Ekonomiczne straty i społeczne koszty niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*, najbardziej wiarygodne szacunki chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach wynoszą ok. 60 mln osób (Kowalewski i in. 2014). Należy zauważyć, że jest to chłonność obliczona tylko z planów miejscowych, którymi jest pokryte około 30% naszego kraju (NIK 2016). W studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego średnio około 20% powierzchni gmin jest przeznaczana pod zabudowę mieszkaniową, co nawet przy niskich wskaźnikach gęstości zaludnienia daje możliwość zamieszkania w naszym kraju około 150 mln mieszkańców (Śleszyński 2014).

W tym miejscu należy się odnieść do prognoz demograficznych. W Polsce obecnie mieszka niecałe 38,5 miliona osób (stan na 31.12.2016), prognozy demograficzne mówią, że liczba ta będzie spadać. W przeciągu najbliższych 30 lat (do 2045 r.) populacja naszego kraju ma zmniejszyć się o ok. 3,6 miliona osób (GUS 2014). Zgodnie z przewidywaniami Głównego Urzędu Statystycznego odpływ ludności będzie odbywał się głównie z terenów miejskich, liczba ludności na wsiach powinna utrzymać się na podobnym poziomie. Prognozowaną przyczyną takich tendencji demograficznych będzie proces starzenia się społeczeństwa, a co za tym idzie ujemny przyrost naturalny oraz w mniejszym stopniu ujemne saldo migracji.

Przedstawione dane świadczą o poważnym problemie systemu planowania przestrzennego w Polsce, nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę występuje niemalże w każdej gminie.

4.3. Zmiany wprowadzone w nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Próbą rozwiązania problemu nadpodaży terenów budowlanych jest nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie pod koniec 2015 roku. Modyfikacja ustawy wprowadziła szereg bardzo istotnych zmian dotyczących sporządzania gminnych opracowań planistycznych, w szczególności studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zwanym w dalszej części artykułu studium). Przy opracowywaniu studium zwiększono nacisk na analizę uwarunkowań rozwoju. W trakcie sporządzania niniejszego dokumentu obowiązkowe jest przeprowadzenie tzw. analizy potrzeb i możliwości rozwoju, której wyniki warunkują możliwość przeznaczania nowych terenów pod zabudowę.

W skład analizy potrzeb i możliwości rozwoju wchodzi[1]:

– analiza i prognoza demograficzna w perspektywie nie dłuższej niż 30 lat;
– analiza społeczna polegająca na identyfikacji potrzeb i problemów mieszkańców gminy;
– analiza środowiskowa polegająca na wskazaniu obszarów o dużych walorach przyrodniczych i kulturowych oraz identyfikacji potrzeb i problemów z zakresu ochrony środowiska występujących na obszarze gminy;
– prognoza możliwości finansowania przez gminę budowy nowego układu drogowego, nowej sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury społecznej, oparta na analizie budżetu gminy;
– bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę polegający na:
  • określeniu, na podstawie ww. analiz, maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, w ilości powierzchni użytkowej wyrażonej w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy;
  • oszacowaniu chłonności obszarów gminy o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonności obszarów niezainwestowanych wyznaczonych w planach miejscowych wyrażonej w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje;
– opracowanie wariantów rozwiązań zapewniających zsynchronizowanie wszystkich elementów prowadzonych analiz i wypracowania wariantu optymalnego.

Zgodnie z literą prawa, wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (zwanymi dalej obszarami SFP), możliwe jest tylko wtedy, gdy wynika to z ww. analiz, tzn. gdy maksymalne prognozowane zapotrzebowanie przewyższa sumę

[1] Szczegółowy zakres analizy został określony w art. 10 *Ustawy z dnia 27 marca 2007 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

chłonności terenów przeznaczonych już pod zabudowę oraz terenów położonych w granicach obszarów SFP. W takim przypadku bilans terenów należy uzupełnić o różnice tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje. Następnie należy oszacować koszty uzbrojenia w infrastrukturę techniczną nowych terenów oraz wskazać możliwości finansowania. Tylko jeżeli gminę stać na pełne uzbrojenie terenów możliwe jest przeznaczenie ich pod zabudowę. W przypadku, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza chłonności istniejących terenów, obowiązujące przepisy nie dopuszczają lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami SFP.

Nowelizacja ustawy o planowaniu..., nie wprowadziła żadnych przepisów przejściowych. Oznacza to, że niezależnie od stopnia zaawansowania prac, projekt studium musi zostać dostosowany do wymogów określonych w nowych regulacjach prawnych.

4.4. Studium przypadku gminy Rzgów

Wprowadzone zmiany legislacyjne przeanalizowano na przykładzie gminy Rzgów. Jest to mała gmina miejsko-wiejska położona w województwie łódzkim, w powiecie łódzkim wschodnim, wchodząca w skład Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego. Gmina Rzgów bezpośrednio graniczy ze stolicą województwa – Łodzią. Przez teren Rzgowa przebiegają ważne trasy komunikacyjne: autostrada A1 (relacji Gdańsk – Cieszyn) wraz z węzłem autostradowym „Łódź-Południe", droga ekspresowa S8 (relacji Wrocław – Białystok) oraz drogi krajowe nr 1 i 71.

Rozwój przestrzenny gminy Rzgów odbywa się na podstawie planów miejscowych, jednostka terytorialna jest niemal w całości pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Pozwala to uniknąć lokalizacji przypadkowych inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Rada Miejska w Rzgowie Uchwałą Nr XLV/413/2014 z 28 kwietnia 2014 r. przystąpiła do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przyczyną przystąpienia do zmiany studium była duża liczba wniosków (około 250) od osób prywatnych i inwestorów, dotyczących głównie przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę. W listopadzie 2015 roku studium było gotowe do uchwalenia, przeszło całą procedurę formalno-prawną, tzn. zostało pozytywnie uzgodnione i zaopiniowane przez instytucje oraz było wyłożone do publicznego wglądu. Projekt uwzględniał większość wniosków, w efekcie wyznaczał prawie 500 ha nowych terenów pod zabudowę, których koszt uzbrojenia wyniósłby około 120 mln zł. Jednak na skutek zmian wprowadzonych w przepisach, projekt studium należało uzupełnić o analizę potrzeb i możliwości rozwoju, a następnie zweryfikować założenia projektowe z jej wynikami. W praktyce oznaczało to konieczność sporządzenia projektu studium od początku oraz rezygnację z wyznaczania większości nowych terenów pod zabudowę.

4.4.1. Analiza potrzeb i możliwości gminy Rzgów

Ze względu na złożoność zagadnienia oraz ograniczoną objętość artykułu, w niniejszej publikacji zaprezentowano jedynie część analiz potrzeb i możliwości gminy Rzgów dotyczącą: analizy i prognozy demograficznej w perspektywie 30 lat, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, prognozy możliwości finansowania przez gminę budowy infrastruktury technicznej.

Analiza i prognoza demograficzna

W powiecie łódzkim wschodnim w latach 2007–2016 liczba ludności stale wzrastała, w przeciągu ostatnich 10 lat wzrosła o 5428 osób (co stanowi 8% wzrost). Gmina Rzgów pod względem liczby mieszkańców zajmuje czwarte miejsce w powiecie. Zamieszkuje ją 10121 osób, co stanowi 14,3% ludności powiatu łódzkiego wschodniego (tab. 1).

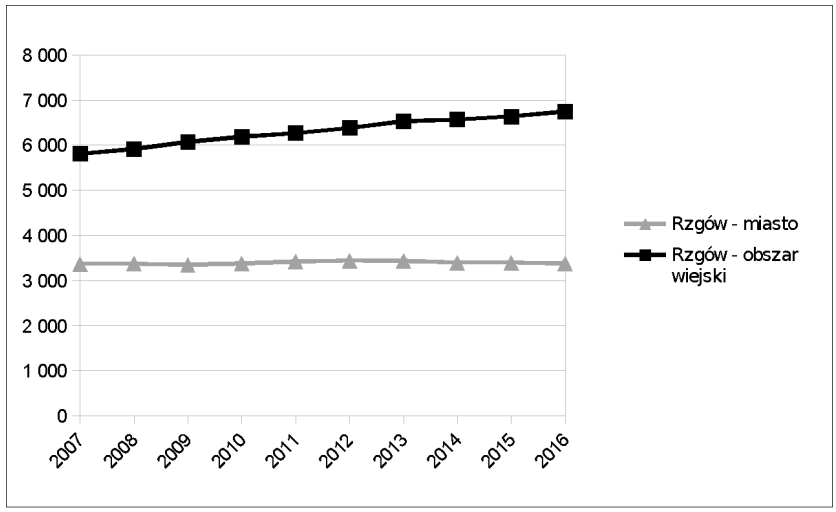
Tabela 1. Liczba ludności w latach 2007–2016 w powiecie łódzkim wschodnim oraz w gminie Rzgów

Nazwa	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	[os.]									
Powiat łódzki wschodni	65368	66020	66807	67987	68671	69300	69759	70132	70430	70796
Rzgów cała gmina	9174	9280	9416	9554	9682	9816	9961	9958	10028	10121
Rzgów – miasto	3367	3370	3347	3372	3416	3437	3431	3393	3396	3378
Rzgów – obszar wiejski	5807	5910	6069	6182	6266	6379	6530	6565	6632	6743

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL, https://bdl.stat.gov.pl.

Obszar wiejski gminy Rzgów jest bardzo zróżnicowany pod względem gęstości zaludnienia. Obręby geodezyjne położone w północnej części gminy, w sąsiedztwie Łodzi, posiadają dużo większą liczbę ludności, a co za tym idzie i gęstość zaludnienia, w porównaniu do pozostałych terenów. Średnia gęstość zaludnienia na terenie gminy i miasta Rzgów wynosi 150 os./km². Jest ona większa niż średnia dla powiatu łódzkiego wschodniego, która wynosi 140 os./km².

Przyrost ludności w gminie Rzgów jest spowodowany głównie dodatnim saldem migracji. W analizowanym okresie było ono zawsze dodatnie, najwyższy poziom osiągnęło w 2007 r. (200 os.), najniższy natomiast w 2014 r. (44 os.). Wzrost liczby ludności obserwowany jest głównie na obszarach wiejskich gminy Rzgów (ryc. 1), co jest związane z migracjami ludności z pobliskiej Łodzi. Na terenie miasta Rzgów w analizowanym okresie saldo migracji wykazywało tendencję malejącą, jednak zawsze z wyjątkiem 2014 r., gdy utrzymywało się na dodatnim poziomie.



Ryc. 1. Liczba ludności w mieście i na obszarach wiejskich gminy Rzgów w latach 2007–2016

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL, https://bdl.stat.gov.pl.

Przyrost naturalny w gminie Rzgów w analizowanym okresie posiadał tendencję zmienną, w latach 2009, 2011 i 2015 był dodatni, w pozostałych zaś ujemny. Należy stwierdzić, że miał on marginalny wpływ na zmiany w liczbie ludności w gminie Rzgów.

Prognozowana liczba ludności

W celu oszacowania prognozowanej liczby ludności, w gminie Rzgów zostały przeanalizowane dane dla powiatu łódzkiego wschodniego z podziałem na obszary miejskie i wiejskie. Brak jest danych dla poszczególnych gmin. Według danych GUS, w latach 2015–2045 w powiecie łódzkim wschodnim liczba ludności będzie rosnąć. Na przestrzeni 30 lat ma powiększyć się o 9350 osób (13,2%). Tendencja rosnąca będzie spowodowana wzrostem liczby ludności na terenach wiejskich, gdzie prognozowany jest wzrost liczby ludności o około 11550 osób (24%). Odwrotna tendencja prognozowana jest na obszarach miejskich, tam liczba ludności będzie maleć, w analizowanym okresie zmniejszy się o około 2210 osób (-9,1%).

Tendencje demograficzne gminy Rzgów w latach 2007–2016 były podobne do występujących w powiecie łódzkim wschodnim. Można założyć, że na przestrzeni najbliższych 30 lat sytuacja ta utrzyma się. Biorąc pod uwagę graniczenie obszaru badań z miastem wojewódzkim – Łodzią oraz wzrost atrakcyjności inwestycyjnej terenów związany z budową nowego układu komunikacyjnego możemy prognozować, że na obszarze gminy Rzgów liczba ludności w przeciągu najbliższych 30 lat zwiększy się o około 10–15%. Podobnie jak w powiecie, prognozuje się przyrost ludności na obszarach wiejskich o około 25% oraz odpływ z tere-

nów miejskich o około 5–10%. W gminie Rzgów, przy założeniu występowania trendów, takich jak prognozowane na terenie całego powiatu, na przestrzeni najbliższych 30 lat liczba ludności zwiększy się o około 1300 osób, zatem w 2045 roku wyniesie około 11420 osób.

Zgodnie z wytycznymi ustawy o planowaniu..., określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, powinno się uwzględnić niepewność procesów rozwojowych gminy wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz wynoszącą nie więcej niż 30%.

Najbardziej oczywistą interpretacją ww. zapisów ustawy, wydaje się być przełożenie prognozowanej liczby ludności na zapotrzebowanie na nową zabudowę, a to może być interpretowane dwojako:

– Pierwszy wariant zakłada powiększanie prognozowanego wzrostu liczby ludności w perspektywie do 2045 roku o 30%. W przypadku gminy Rzgów otrzymamy liczbę ludności wynoszącą 11810 osób.
– Drugi wariant zakłada powiększenie prognozowanej liczby ludności w perspektywie najbliższych 30 lat o 30%. W przypadku gminy Rzgów otrzymamy liczbę ludności wynoszącą ok. 14850 osób.

Analizując tendencje demograficzne występujące w gminie Rzgów w przeciągu ostatnich 10 lat – wzrost ludności o prawie 950 osób oraz dynamiczny rozwój gospodarczy badanej jednostki terytorialnej należy przyjąć, że realnym jest iż liczba ludności w perspektywie najbliższych 30 lat maksymalnie wzrośnie o 4700 osób.

W przypadku gminy Rzgów interpretacja znaczenia zapisu „niepewność procesów rozwojowych" wynosi ponad 3000 mieszkańców, w przełożeniu na chłonność zabudowy oznacza to, że możemy zaprojektować około 120 ha[2] dodatkowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Należy podkreślić, że gmina Rzgów jest niewielką miejsko-wiejską jednostką osadniczą, różnice wynikające z interpretacji zapisów nie są aż tak rażące jak w przypadku dużych miast.

Tereny przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach

Gmina Rzgów jest niemal w całości objęta planami miejscowymi[3], na jej terenie obowiązują 44 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym „plan ogólny" z 2003 roku oraz jego fragmentaryczne zmiany. Zgodnie z wytycznymi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy przeprowadzić

[2] Obliczone przy założeniu gęstości zaludnienia 25 os/ha.

[3] Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów przyjęty Uchwałą Nr XI/95/2003 z dnia 22.07.2003 roku swym zasięgiem obejmował całą gminę z wyłączeniem działek przy ul. Tuszyńskiej i Literackiej: 1276, 1273/2, 1273/3, 1273/4, 1275, 1274, 1272/1, 1272/5, 1272/6, 1272/7, 1272/8, 1271, 1270, 1268, 1269, 1267/2, 1267/3, 1267/4 oraz z wyłączeniem terenów, dla których w studium wprowadzono obowiązek opracowania szczegółowych planów miejscowych, część terenów nie objętych planem miejscowym w 2003 roku w dalszym ciągu nie posiada planu miejscowego.

bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w podziale na tereny położone w granicach obszarów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zwanych dalej obszarami SFP oraz na tereny położone poza nimi.

Wyniki przeprowadzonego bilansu wykazały, że w gminie Rzgów jest prawie 1 000 ha terenów niezainwestowanych, które zostały przeznaczone pod zabudowę w planach miejscowych (tab. 2).

Tabela 2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w gminie Rzgów

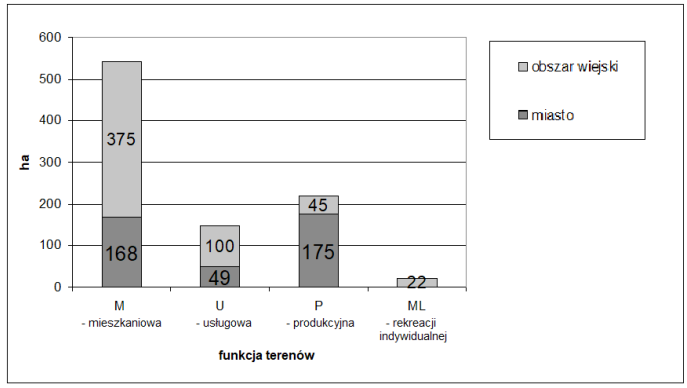
Lokalizacja	Przeznaczenie w MPZP	Na obszarach SFP		Poza obszarami SFP		Suma terenów niezainwestowanych [ha]
		Pow. terenów przeznaczonych pod zabudowę [ha]	Pow. terenów niezainwestowanych [ha]	Pow. terenów przeznaczonych pod zabudowę [ha]	Pow. terenów niezainwestowanych [ha]	
Obszar wiejski	M	823	317	70	58	375
	ML	5	1	59	21	22
	U	49	14	91	86	100
	P	16	0	60	45	45
Miasto Rzgów	M	328	127	55	41	168
	ML	0	0	0	0	0
	U	109	32	24	17	49
	P	107	15	170	160	175
Suma terenów niezainwestowanych w gminie Rzgów						**934**

Źródło: opracowanie własne na podstawie MPZP gminy Rzgów.

Najwięcej jest niezainwestowanych terenów o funkcji mieszkaniowej, są one zlokalizowane głównie na terenie wiejskim gminy Rzgów (ryc. 2). Szczegółowa struktura zagospodarowania przestrzennego została przedstawiona na ryc. 3.

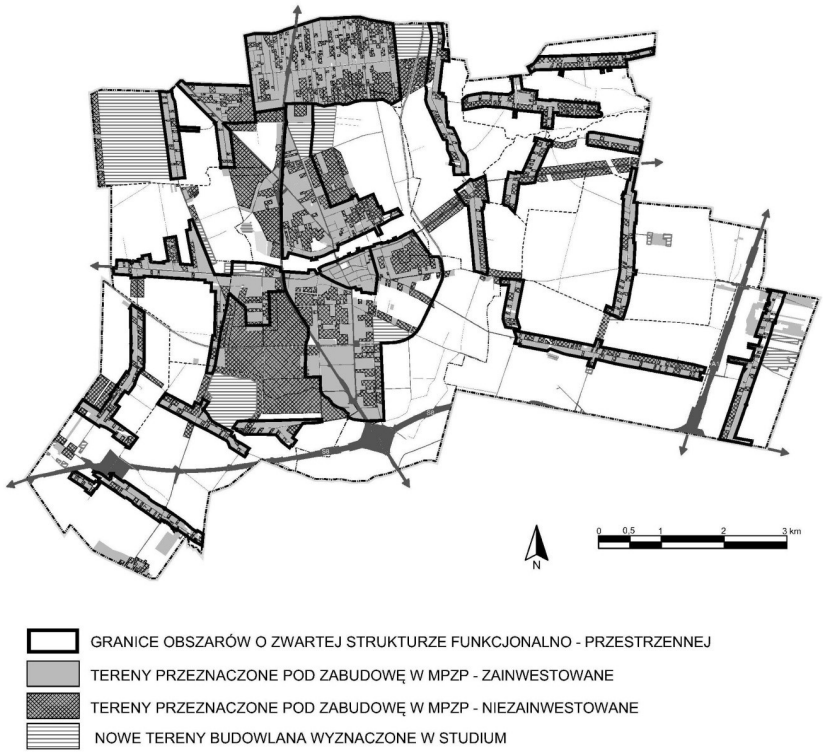
Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach

Zgodnie z wytycznymi ustawy o planowaniu... należy oszacować maksymalną chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych położonych poza obszarami SFP. Oszacowanie chłonności polega na określeniu ilości zabudowy jaka mogłaby powstać na terenach niezainwestowanych Chłonność powinna być wyrażona w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje.



Ryc. 2. Struktura niezainwestowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP w gminie Rzgów

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w dokumentach planistycznych gminy Rzgów

Źródło: opracowanie własne na podstawie MPZP i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów (2013).

Ustawa o planowaniu... nie podaje definicji obszarów o zwartej wykształconej strukturze przestrzennej oraz sposobu w jaki powinna być obliczona chłonność terenów. Brak jest również wskaźników określających chłonność 1 ha terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zatem przyjęcie metodologii obliczania chłonności terenów, a w konsekwencji osiąganych wyników zależne jest wyłącznie od kreatywności projektanta i organów gminy.

Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej w gminie Rzgów

Chłonność zabudowy wyrażona w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej jest wskaźnikiem nieprecyzyjnym, trudnym do oszacowania. Dlatego oprócz próby określenia chłonności terenów wyrażonej w metrach kwadratowych, oszacowano chłonność określoną w liczbie osób, które mogłyby zamieszkać na danym obszarze. W celu zestawiania chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę z wynikami prognozy demograficznej przyjęto założenie, że na jednej działce o przeznaczeniu mieszkaniowym powstanie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, który będzie zamieszkiwany przez 3 osoby.

Założenia obliczeniowe:

- Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę nie posiadających możliwości obsługi komunikacyjnej została pomniejszona o 10%.
- Maksymalna liczba działek została obliczona przez podzielenie powierzchni terenów nieskonsumowanych przez minimalną powierzchnię działek[4] określoną w MPZP.
- Maksymalna powierzchnia zabudowy została obliczona na podstawie iloczynu maksymalnej liczby działek, minimalnej powierzchni działki i współczynnika intensywności zabudowy określonego w MPZP.
- Maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej została obliczona poprzez pomniejszenie o 40% maksymalnej powierzchni zabudowy (zakłada się, że zabudowa mieszkaniowa będzie stanowić 60% zabudowy jaka może powstać na działce, pozostałą część będą stanowić budynki gospodarcze i garaże).
- Maksymalna powierzchnia użytkowa została obliczona poprzez odjęcie 20% od maksymalnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej na działce.

Zakładając maksymalny stopień konsumpcji terenów, przeznaczonych w prawie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową, otrzymujemy chłonność wynoszącą 1 790 200 m², co odpowiada chłonności wynoszącej ok. 13 800 osób (tab. 3).

[4] MPZP Gminy Rzgów (Uchwała Nr XI/95/2003 z dnia 22.07.2003 roku) na obszarze wiejskim gminy Rzgów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala minimalną powierzchnie działki 1 000 m², natomiast dla zabudowy zagrodowej 2 000 m², w celach oszacowania chłonności terenów o funkcji mieszkaniowej przyjęto uśredniony wskaźnik minimalnej powierzchni działki równy 1 500 m². Na obszarze Miasta Rzgów i sołectwa Starowa Góra w celu oszacowania chłonności terenów mieszkaniowych przyjęto wskaźnik minimalnej powierzchni działki równy 1 000 m².

Tabela 3. Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej w gminie Rzgów

Nazwa	Obszar SFP		Poza obszarem SFP		Suma	
	[m²]	[os.]	[m²]	[os.]	[m²]	[os.]
Chłonność obszar wiejski	979000	7572	169200	1221	1148200	8793
Chłonność miasto	486900	3804	155100	1212	642000	5016
Chłonność gmina Rzgów	1465900	11376	324300	2433	1790200	13809

Źródło: opracowanie własne.

Należy zauważyć, że jest to wariant zakładający maksymalną konsumpcję terenów, analizując istniejące zainwestowanie, parcelację terenu oraz uwzględniając modę na posiadanie dużych działek należy zauważyć, że niemożliwym jest, aby tereny przeznaczone pod zabudowę zostały w maksymalnym stopniu skonsumowane. Za realną chłonność należy przyjąć wartość pomniejszoną o 30%.

Obecnie na terenie gminy Rzgów mieszka ok. 10 tys. osób. Szacuje się, że w ciągu najbliższych 30 lat liczba ludności na tym obszarze wzrośnie maksymalnie o 4,7 tys., a zatem chłonność wynikająca z planów miejscowych prawie trzykrotnie przewyższa maksymalne prognozowane zapotrzebowanie. Studium z 2013 roku przeznaczało dodatkowo około 120 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. W przeliczeniu na chłonność daje to ok. 210 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy jaka mogłaby powstać oraz powiększa chłonność terenów mieszkaniowych o dodatkowe 2,2 tys. osób.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 4 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w przypadku, gdy maksymalne prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz położonych w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – nie przewiduje się lokalizacji nowych terenów budowlanych poza obszarami SFP. Zatem w studium gminy Rzgów nie można wyznaczać nowych terenów o funkcji mieszkaniowej poza obszarami SFP.

Chłonność terenów o funkcji usługowej i produkcyjnej

W przypadku zabudowy o funkcji innej niż mieszkaniowa, niemożliwe jest bezpośrednie przełożenie prognoz demograficznych na zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane. W celu oszacowania zapotrzebowania na tereny usługowe i produkcyjne wzięto pod uwagę również stopień konsumpcji terenów o tożsamej funkcji wyznaczonych w planach miejscowych, uwarunkowania rozwoju wynikające z lokalizacji, uzbrojenia oraz układu komunikacyjnego.

Założenia obliczeniowe:

- Powierzchnia terenów niezainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę została pomniejszona o 20% (szacuje się, że 20% powierzchni terenów będzie stanowiła realizacja układu komunikacyjnego, parkingów oraz sieci infrastruktury technicznej).
- Maksymalna powierzchnia zabudowy jaka mogłaby powstać na danym terenie została obliczona na podstawie iloczynu pomniejszonej o 20% powierzchni terenu ze współczynnikiem intensywności zabudowy określonym w MPZP.
- Maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej i produkcyjnej została obliczona poprzez odjęcie 10% od maksymalnej powierzchni zabudowy.

Obliczenie chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji usługowej i produkcyjnej jest bardzo trudne, przedstawione wyniki (tab. 4) są jedynie szacunkowe, obarczone dużym ryzykiem błędu. Obliczenia zakładają wariant maksymalnego wykorzystania terenu zgodny ze wskaźnikami ustalonymi w planie miejscowym. Należy założyć, że niemożliwym jest, aby wszystkie tereny zostały skonsumowane w 100%, dlatego też za realną chłonność terenu należy uznać wynik skorygowany o współczynnik redukcji 30%.

Tabela 4. Chłonność terenów o funkcji usługowej i produkcyjnej w gminie Rzgów

Funkcja	Obszar wiejski		Miasto		Cała gmina Rzgów [m²]
	obszar SFP [m²]	poza obszarem SFP [m²]	obszar SFP [m²]	poza obszarem SFP [m²]	
U	96480	621360	226080	120240	1064160
P	0	323280	110880	1151280	1585440

Źródło: opracowanie własne.

Analizując specyfikę gminy Rzgów, uwarunkowania rozwoju oraz stopień konsumpcji terenów o funkcji usługowej i produkcyjnej należy stwierdzić, że chłonność terenów przewyższa tu zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne w perspektywie najbliższych 30 lat. Studium z 2013 roku wyznaczało dodatkowo około 68 ha terenów pod zabudowę usługową i produkcyjną, w przeliczeniu na chłonność daje to dodatkowe 490 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej i produkcyjnej, jaka mogłaby powstać na terenie gminy Rzgów.

Zatem zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 4 ustawy o planowaniu..., w studium gminy Rzgów nie wolno również wyznaczać nowych terenów o funkcji usługowej i produkcyjnej.

Analiza kosztów, jakie musi ponieść gmina na dozbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP

Zgodnie z założeniami znowelizowanej ustawy o planowaniu..., w trakcie sporządzania studium gmina musi dokładnie przeanalizować swój budżet oraz możliwości finansowania przeznaczania pod zabudowę nowych terenów.

Budżet gminy Rzgów corocznie wzrasta o ok. 4–5%, co jest związane ze wzrostem dochodów własnych gminy. Budżet na rok 2017 wyniósł 51,3 mln zł. Od roku 2012 w gminie występuje nadwyżka dochodów nad wydatkami, środki te są przeznaczane na spłatę zadłużenia gminy. W latach 2006–2015 średnie wydatki na infrastrukturę techniczną wyniosły 4,5 mln zł[5].

Pierwszym krokiem jaki powinna zrobić gmina to sprawdzenie, ile będzie kosztowało uzbrojenie w infrastrukturę techniczną terenów już wyznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie jeżeli gminę będzie stać na uzbrojenie wyznaczonych już terenów oraz jeżeli wyniki analizy wykażą, że zapotrzebowanie przewyższa istniejącą chłonność, gmina może wyznaczać nowe tereny pod zabudowę.

W gminie Rzgów większość terenów położonych w granicach obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej posiada dostęp do drogi publicznej oraz do sieci wodociągowej. Sieć kanalizacji sanitarnej występuje tylko na części obszaru miasta oraz na niewielkim obszarze sołectw Starowa Góra i Stara Gadka (ryc. 4).

Do zadań własnych gminy należy uzbrojenie terenu przeznaczonego pod zabudowę w drogi publiczne, sieć wodociągową oraz sieć kanalizacji sanitarnej.

Przy założeniu następujących kosztów uzbrojenia 1 ha terenu:

- w wodociąg – 30000 zł,
- w kanalizację – 80000 zł,
- w drogę publiczną szerokości 10 m (wraz z wykupem gruntu) – 100000 zł,

koszt uzbrojenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych będzie wynosił na terenie miasta Rzgowa ok. 85 mln zł, natomiast na obszarach wiejskich ok. 127 mln zł. Łączny koszt budowy infrastruktury technicznej na terenie badanej gminy to ok. 212 mln zł. Zestawiając koszty ze średnimi wydatkami na infrastrukturę techniczną, gminie Rzgów uzbrojenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP zajmie około 47 lat. Zatem należy stwierdzić, że gminy nie stać na wyznaczanie nowych terenów budowlanych. Priorytetem dla gminy powinno być uzbrojenie w infrastrukturę techniczną istniejących terenów o funkcji usługowej i produkcyjnej oraz przyciągnięcie nowych inwestorów do gminy. Uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych będzie wiązało się ze wzrostem wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od

[5] Średnia z lat 2006–2015 obliczona na podstawie danych ze sprawozdań finansowych dostępnych na stronie http://bip.rzgow.tensoft.pl/index.php?gid=cd3a552e9eeedcf497dd7d39e721504a&ver=10.

nieruchomości oraz podatku CIT, co pozwoli w znaczący sposób skrócić czas potrzebny na uzbrojenie w infrastrukturę terenów budowlanych wyznaczonych w planach miejscowych.

Ryc. 4. Stan uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną na obszarze gminy Rzgów

Źródło: opracowanie własne.

4.4.2. Wpływ zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na lokalną politykę przestrzenną gminy Rzgów

Polityka przestrzenna prowadzona przez gminę Rzgów przez ostatnie 20 lat spowodowała rozproszenie zabudowy, a co za tym idzie degradację przestrzeni oraz walorów przyrodniczych gminy. Badana jednostka terytorialna w dokumentach planistycznych przeznaczała bardzo dużo terenów pod zabudowę zarówno o funkcji mieszkaniowej, jak i usługowo-produkcyjnej. Decyzje te zapadały często na wniosek jednego inwestora lub mieszkańca, bez zbadania potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Sytuacja ta doprowadziła do chaosu przestrzennego oraz do trzykrotnego przewyższenia ilości terenów budowlanych w stosunku do rzeczywistych potrzeb. Obecnie prawie 1000 ha przeznaczonych pod zabudowę

w planach miejscowych jest niezainwestowana. Zestawiając te wyniki z prognozowanym zapotrzebowaniem należy stwierdzić, że w perspektywie najbliższych 30 lat zaledwie około 30–40% tych terenów ma szansę być skonsumowana.

Zmiany *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wymusiły na gminie Rzgów racjonalizację swojej polityki przestrzennej. W chwili wejścia w życie zmian legislacyjnych, gmina była w trakcie sporządzania nowej edycji studium. Na skutek nowelizacji przepisów gmina musiała sporządzić projekt studium od początku, dostosowując go do wyników analizy potrzeb i możliwości rozwoju. Wydłużyło to procedurę sporządzania dokumentu o ponad 1,5 roku. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów zostało przyjęte Uchwałą Nr XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2017 roku, po ponad 3 latach prac projektowych oraz serii trudnych konsultacji społecznych.

Wyniki analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Rzgów uniemożliwiły wyznaczanie nowych terenów budowlanych poza obszarami o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Początkowo projekt studium badanego obszaru (stan na listopad 2015 r.) uwzględniał większość z 250 wniosków, w efekcie wyznaczał prawie 500 ha nowych terenów pod zabudowę, których koszt uzbrojenia wyniósłby około 120 mln zł. W ostatecznej wersji studium wyznaczyło jedynie 120 ha nowych terenów budowlanych, których koszt uzbrojenia wynosi około 20 mln zł. W dokumencie planistycznym zrezygnowano z wyznaczania najbardziej kosztochłonnych terenów położonych z daleka od istniejących obszarów zurbanizowanych. Kluczowym aspektem było wyznaczenie granic obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w ustawie nie ma definicji takich obszarów oraz wytycznych w jaki sposób należy je wyznaczać. Zatem jest to kwestia indywidualna, zależąca od kreatywności projektanta i gminy. W studium gminy Rzgów obszary te zostały wyznaczone w taki sposób, aby dało się uwzględnić część wniosków dotyczących terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Wprowadzone zmiany w ustawie bez wątpienia mają pozytywny wpływ na politykę przestrzenną gminy Rzgów, zracjonalizowały projekt studium, a tym samym zahamowały proceder tworzenia dalszego chaosu przestrzennego. Planowanie dalszego rozwoju gminy jako dogęszczanie istniejących terenów zurbanizowanych jest zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju. Zmiana polityki przestrzennej oddziałuje też na jakość życia mieszkańców, wzrost koncentracji zabudowy, wiąże się ze zwiększeniem dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej.

Niemniej jednak, zmiany lokalnej polityki przestrzennej spowodowały duże niezadowolenie społeczeństwa. Część mieszkańców jest bardzo rozczarowana ostatecznym kształtem studium. Odrzucenie wniosków dotyczących przeznaczenia terenów pod zabudowę spowodowało utratę części potencjalnych miesz-

kańców i inwestorów. Jednak wprowadzone zmiany legislacyjne nie rozwiązują kompleksowo problemów planistycznych gminy Rzgów. Część terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach ma nietrafioną lokalizację i pomimo upływu 15 lat od ich uchwalenia, nadal jest niezainwestowana. Doprowadzenie do nich niezbędnej infrastruktury jest zbyt kosztowne i nieopłacalne dla gminy. W istniejącej sytuacji prawnej, podtrzymanie przeznaczenia tych terenów blokuje możliwość wyznaczania pod zabudowę nowych – posiadających bardziej korzystne uwarunkowania dla rozwoju nowej funkcji oraz potencjalnych inwestorów. Rezygnacja z wyznaczania terenów wskazanych w studium (nieposiadających jeszcze planów miejscowych) nie rodzi żadnych roszczeń odszkodowawczych w stosunku do gminy. Inaczej wygląda sytuacja w przypadku zmiany planów miejscowych, właściciel nieruchomości może bowiem domagać się od gminy wypłacenia odszkodowania, jeżeli w wyniku uchwalenia lub zmiany MPZP spadła wartość nieruchomości. Obawa przed finansowymi konsekwencjami oraz niezadowoleniem społeczności spowodowała, że gmina Rzgów nie zdecydowała się na przeprowadzenie weryfikacji terenów przeznaczonych już pod zabudowę w aktach prawa miejscowego. Weryfikacja taka umożliwiłaby dalszy planowy rozwój przestrzenny gminy, zgodny z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

4.5. Wnioski

Należy uznać, że nowelizacja *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jest to pierwsza od wielu lat rzeczywista próba bardziej kompleksowego ujęcia zagadnień przestrzennych. Bez wątpienia jest to krok w dobrą stronę, lecz postawiony za późno, w czasach, gdy krajobraz Polski uległ już znacznym przekształceniom niezgodnym z zasadami ładu przestrzennego.

Wprowadzone zmiany legislacyjne teoretycznie blokują w studium możliwość wyznaczania nowych terenów pod zabudowę, jeżeli nie wynika to z analizy potrzeb i możliwości rozwojowych. Gmina Rzgów jest przykładem dobrej praktyki sporządzania studium, nowe regulacje prawne spowodowały rezygnację z wyznaczenia prawie 400 ha nowych terenów pod zabudowę, położonych poza obszarami o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Pozwoliło to ograniczyć ekspansję chaosu przestrzennego na terenie gminy oraz zachować przestrzeń wolną od zabudowy jako rezerwę dla przyszłych pokoleń. Należy stwierdzić, że analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Rzgów została przeprowadzona dość rzetelnie. Jednak liczne nieścisłości w nowo wprowadzonych regulacjach prawnych, takie jak brak określenia dokładnego sposobu wyznaczania obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz metodologii obliczania chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę, dają możliwość lawirowania samorządom i projektantom w zakresie interpretacji

przepisów, a w efekcie możliwość ich obejścia. Dlatego też można prognozować, że w pierwszych latach funkcjonowania znowelizowanej ustawy o planowaniu... będą powstawały opracowania o bardzo zróżnicowanej metodologii i stopniu szczegółowości, jak również różnej wartości merytorycznej.

Wprowadzone zmiany w ustawie o planowaniu... oddziaływają tylko na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które nie jest aktem prawa miejscowego (studium jest dokumentem określającym główne kierunki rozwoju przestrzennego gminy i wytyczną do sporządzania planów miejscowych). Niestety, jedynie ok. 30% powierzchni Polski jest pokryta planami miejscowymi, na pozostałym obszarze kraju urbanizacja odbywa się na podstawie wadliwych decyzji o warunkach zabudowy, które nie muszą być zgodne z ustaleniami studium. W przypadku gmin, które podobnie jak Rzgów, urbanizowane są na podstawie planów miejscowych, można uznać, że wprowadzone zmiany legislacyjne mają realny wpływ na kształtowanie ich polityki przestrzennej. Niestety, nowelizacja przepisów nie oddziałuje na lokalną politykę przestrzenną gmin, które rozwijają się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a takich gmin w Polsce jest zdecydowanie więcej. W praktyce studium uwarunkowań nie pełni funkcji narzędzia kształtowania polityki przestrzennej na terenie tych gmin.

Problematyka zagospodarowania przestrzennego jest bardzo złożona i regulowana w co najmniej 70 aktach prawnych. W efekcie liczba przepisów prawa mających wpływ na proces planowania jest nadmiernie duża, co znacznie utrudnia racjonalne gospodarowanie przestrzenią (NIK 2016). System planowania przestrzennego w Polsce wymaga gruntownej przemiany. Od lat mówi się o wprowadzeniu kodeksu urbanistyczno-budowlanego, zupełnie nowej ustawy, która ma regulować w sposób kompleksowy zagadnienia dotyczące budownictwa, urbanistyki i planowania przestrzennego. Niestety, termin wejścia w życie kodeksu architektoniczno-budowlanego jest ciągle zmieniany, na początku 2018 roku zapowiadane jest wejście w życie kolejnej nowelizacji *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, która ma stanowić akt przejściowy przed wprowadzeniem kodeksu. Pozostaje oczekiwać, że planowane zmiany w przepisach staną się bardziej udaną próbą kompleksowego uporządkowania zagadnień gospodarki przestrzennej w kraju.

Literatura

Główny Urząd Statystyczny, 2014, *Prognoza ludności na lata 2014–2050*, Zakład Wydawnictw Specjalistycznych, Warszawa.

Kowalewski A., Mordasewicz J., Osiatyński J., Regulski J., Stępień J., Śleszyński P., 2014, *Ekonomiczne straty i społeczne koszty niekontrolowanej urbanizacji w Polsce – wybrane fragmenty raportu*, Samorząd Terytorialny.

NIK, 2016, *System gospodarowania gminą jako dobrem publicznym*, nr ewid. 193/2016/KIN.

Nowakowski M., 2013, *Sto lat planowania przestrzeni polskich miast (1910–2010)*, Wydawnictwo Oficyna Naukowa, Warszawa.

Rek A., 2016, *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w świetle ustawy o rewitalizacji oraz ustawy „krajobrazowej" – studium przypadku*, praca magisterska, Politechnika Łódzka, Łódź.

Śleszyński P., Komornicki T., Solon J., Więckowski M., 2012, *Planowanie przestrzenne w gminach*, Wydawnictwo Akademickie Sedno, IGiPZ PAN, Warszawa: 1–240.

Śleszyński P. (red.), 2013, *Wskaźniki zagospodarowania i ładu przestrzennego w gminach*, „Biuletyn KPZK PAN", 252, Warszawa.

Śleszyński P., 2014, *Procesy suburbanizacji w Polsce a polityka przestrzenna i regionalna*, [w:] A. Wolaniuk (red.), *Centra i peryferie w okresie transformacji ustrojowej*, XXVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

Zborowski A., Raźniak P., 2013, *Suburbanizacja rezydencjonalna w Polsce – ocena procesu*, „Studia miejskie", 9: 37–50.

Akty prawne

Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U., 2017, poz. 1073).

Ustawa z dnia 5 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U., 2017, poz. 1023, 1529, 1566).

Opracowania planistyczne

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów przyjęte Uchwałą Nr XXXI/291/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27.03.2013 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów przyjęte Uchwałą Nr XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2017 r.

Źródła internetowe

http://www.isap.sejm.gov.pl.

http://www.rcl.gov.pl.

https://bdl.stat.gov.pl.

http://bip.rzgow.pl.

Historia artykułu
Data wpływu: 31 sierpnia 2017
Data akceptacji: 17 stycznia 2018