

**Załącznik 1B****BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398) tj. 18 listopada 2015 r. Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy Obrowo zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Wynik analizy inicjuje dalsze działania gminy na płaszczyźnie m.in. opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przesądza czy powinno się wyznaczać nowe tereny inwestycyjne w gminie, jeśli tak to dla jakich funkcji.

**1. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ (art.10 ust. 5 pkt 1)**

Poniższe zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy. Ich szacunek jest oparty o pewne przyjęte założenia opisane poniżej, inne dla każdego rodzaju przeznaczenia. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane z podziałem na funkcje zabudowy, a jej wartości zostały wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, co jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 10 ust. 5 pkt 1.

W procesie określania wartości zapotrzebowania gminy na zabudowę o danej funkcji, przeanalizowano powierzchnię użytkową zabudowy dla poszczególnych funkcji (mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej). Przyjęty wzrost w tym okresie uznano za wyjściowy punkt do dalszego rozpatrywania zapotrzebowania. Ostateczna proponowana wartość uwzględnia, oprócz powyższych analiz lat poprzednich, przyjętą politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp).

W przeprowadzonym bilansie uwzględniono podstawowy podział na funkcje zabudowy, wyszczególniając równocześnie zapotrzebowania na funkcje charakterystyczne dla gminy Obrowo, dla której opracowywany jest bilans. W ten sposób uzyskano następujący podział na: zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługową, zabudowę produkcyjną i aktywizacji gospodarczej.

### 1.1. Zabudowa mieszkaniowa

Gmina Obrowo, z siedzibą w Obrowie, znajdująca się w powiecie toruńskim, należy do obszarów szybko rozwijających się i urbanizujących. Przez jej teren przebiega jedna z głównych dróg prowadzących do Torunia (droga krajowa nr 10) oraz linia kolejowa nr 27 relacji Nasielsk – Toruń Wschodni. Duży wpływ na postępującą urbanizację gminy ma bliskość dużego ośrodka miejskiego – Torunia. W związku z powyższym, w ostatnich latach zauważalny jest bardzo szybki wzrost liczby mieszkańców, a co za tym idzie, rozwój terenów mieszkaniowych. Gmina Obrowo nie wyróżnia się jednak wysokim wskaźnikiem gęstości zaludnienia, wynosi on 102 os./km<sup>2</sup>, który to jest wyższy w porównaniu do powiatu toruńskiego (86 os./km<sup>2</sup>), ale niższy od wskaźnika gęstości zaludnienia dla całego województwa kujawsko-pomorskiego (116 os./km<sup>2</sup>). System osadniczy gminy składa się z 21 obrębów, w których skład wchodzi łącznie 22 miejscowości.

Siedziba władz samorządowych znajduje się w miejscowości Obrowo, który stanowi ośrodek obsługujący gminę. Miejscowość ta nie wyróżnia się jednak na tle innych znajdujących się na terenie gminy, większą liczbę mieszkańców od niej (1764 osób według danych gminnych z roku 2017) mają Głogowo (2634 mieszkańców) oraz Brzozówka (2103 mieszkańców). Charakterystyczną cechą gminy jest większa i stale wzrastająca gęstość obszarów zabudowanych w zachodniej części gminy, w Brzozówce, Głogowie i Silnie, powiązanej z obecnością Torunia. Dwoma pozostałymi miejscowościami mającymi większy wpływ na układ osadniczy gminy jest wymienione wyżej Obrowo położone we wschodniej jej części oraz Osiek nad Wisłą, leżący w południowej części gminy. Pozostałe miejscowości mają mniejsze znaczenie w układzie osadniczym gminy.

**Tabela nr 1. Wykaz obrębów znajdujących się w granicach gminy Obrowo, wraz z przynależącymi do nich miejscowościami**

Lp.	Obręb	Miejscowości
1	Brzozówka	Brzozówka
2	Dobrzejewice	Dobrzejewice
3	Dzikowo	Dzikowo
4	Głogowo	Głogowo
5	Kawęczyn	Kawęczyn
6	Kazimierzewo	Kazimierzewo
7	Kuźniki	Kuźniki
8	Łążynek	Łążynek
9	Łążyn II	Łążyn II
10	Obory	Obory
11	Obrowo	Obrowo
12	Osiek nad Wisłą	Osiek nad Wisłą
13	Sąsiedzno	Sąsiedzno
14	Silno	Silno
15	Skrzypkowo	Skrzypkowo
16	Smogorzewiec	Smogorzewiec
17	Stajenczynki	Łęg-Osiek, Stajenczynki
18	Szembekowo	Szembekowo
19	Zawały	Zawały
20	Zębowo	Zębowo
21	Zębówiec	Zębówiec

**Dane: Urząd Gminy Obrowo**

Gminę Obrowo zamieszkuje 17 148 osób wg danych GUS na 2018 r. Najwięcej ludności skupia miejscowość Głogowo, której liczba mieszkańców stanowi 16,1% całej populacji gminy. Kolejne najbardziej liczne

miejsowości pod względem liczby mieszkańców to Brzozówka (12,68% wszystkich mieszkańców gminy), Osiek nad Wisłą (10,85% wszystkich mieszkańców gminy) oraz Obrowo (10,67% wszystkich mieszkańców gminy)

Tabela nr 2. Wzrost liczby ludności w gminie Obrowo w latach 1995 – 2018

lata	liczba ludności	wzrost w porównaniu do lat poprzednich
1995	7 701	-
1996	7 743	42
1997	7 898	155
1998	8 029	131
1999	8 026	-3
2000	8 188	162
2001	8 418	230
2002	8 698	280
2003	9 016	318
2004	9 391	375
2005	9 820	429
2006	10 242	422
2007	10 781	539
2008	11 314	533
2009	11 879	565
2010	12 644	765
2011	13 197	553
2012	13 672	475
2013	14 205	533
2014	14 858	653
2015	15 438	580
2016	15 967	529
2017	16 559	592
2018	17 148	589

Dane: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia na przełomie XX/XXI wieku można zauważyć, że napływ ludności do gminy Obrowo, zwłaszcza od 2005 roku jest stosunkowo równomierny i za wyjątkiem roku 1999, kiedy to odnotowano nieznaczny spadek, przez cały czas jest dodatni. Zważając na coroczny wzrost liczby ludności, można przypuszczać, że trend ten na terenie gminy Obrowo będzie się utrzymywał.

Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju, a co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków.

Analizując dane US w Bydgoszczy od 1995 do 2018 r., widzimy zauważalny napływ mieszkańców do gminy Obrowo. Przez ten czas liczba ludności gminy zwiększyła się ponad dwukrotnie, ze stanu 7 701 mieszkańców w roku 1995 wzrosła do 17 148 mieszkańców w roku 2018. Stanowi to wzrost w ilości 9 447 osób, tj. około 411 osób na rok.

Wykres nr 1. Liczba ludności w gminie Obrowo w latach 1995 – 2018



Tabela nr 3. Ludność gminy Obrowo wg miejscowości w latach 2011 r. – 2018 r. (stan na 12.2018 r.)

									porównanie 2011-2018
MIEJSCOWOŚĆ	12.2011	12.2012	12.2013	12.2014	12.2015	12.2016	12.2017	12.2018	
Brzozówka	1658	1725	1807	1920	1979	2041	2125	2174	516
Dobrzejewice	763	762	758	795	799	810	805	796	33
Dzikowo	365	380	391	427	437	437	464	496	131
Głogowo	2122	2199	2264	2338	2430	2522	2656	2760	638
Kawęczyn	527	545	564	589	604	638	695	739	212
Kazimierzewo	93	93	89	85	87	96	104	103	10
Kuźniki	120	117	118	116	118	125	133	133	13
Łążynek	592	607	624	623	623	631	628	639	47
Łążyn II	329	335	330	333	345	343	338	347	18
Łęg-Osiek	104	101	99	91	94	0	0	0	-104
Obory	116	131	148	206	266	316	352	415	299
Obrowo	1552	1588	1640	1691	1721	1755	1786	1830	278
Osiek nad Wisłą	1301	1374	1484	1568	1644	1693	1758	1860	559
Sąsiedzno	236	248	271	305	346	374	403	425	189
Silno	601	687	756	824	878	938	996	1063	462
Skrzypkowo	314	312	307	306	309	315	314	316	2
Smogorzewiec	118	120	119	119	124	126	132	128	10
Stajenczynki	215	255	281	315	329	416	431	443	228
Szembekowo	449	472	517	545	594	645	681	715	266
Zawały	693	705	736	750	786	804	817	824	131
Zębowo	665	654	650	651	663	674	676	678	13
Zębówiec	264	262	252	261	262	268	265	264	0
<b>OGÓŁEM</b>	<b>13197</b>	<b>13672</b>	<b>14205</b>	<b>14858</b>	<b>15438</b>	<b>15967</b>	<b>16559</b>	<b>17148</b>	<b>3951</b>

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Statystycznego w Bydgoszczy

Tabela nr 4. Przyrost ludności w latach 2011 – 2018 r.

miejsowość	2011	2018	wzrost/spadek %
Brzozówka	1658	2174	31,12%
Dobrzejewice	763	796	4,33%
Dzikowo	365	496	35,89%
Głogowo	2122	2760	30,07%
Kawęczyn	527	739	40,23%
Kazimierzewo	93	103	10,75%
Kuźniki	120	133	10,83%
Łążynek	592	639	7,94%
Łążyn II	329	347	5,47%
Łęg-Osiek	104	0	-100,00%
Obory	116	415	257,76%
Obrowo	1552	1830	17,91%
Osiek nad Wisłą	1301	1860	42,97%
Sąsiedzno	236	425	80,08%
Silno	601	1063	76,87%
Skrzypkowo	314	316	0,64%
Smogorzewiec	118	128	8,47%
Stajenczynki	215	443	106,05%
Szembekowo	449	715	59,24%
Zawały	693	824	18,90%
Zębowo	665	678	1,95%
Zębówiec	264	264	0,00%
<b>ŚREDNIA</b>	<b>600</b>	<b>779</b>	<b>33,98%</b>
<b>SUMA</b>	<b>13197</b>	<b>17148</b>	

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Obrowo

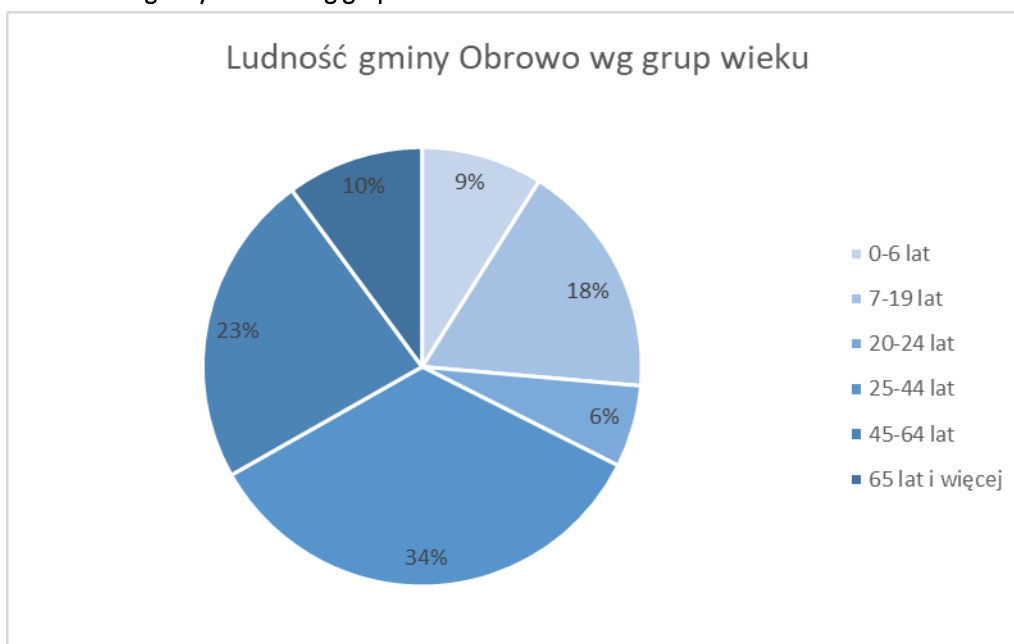
Analizując ludność gminy Obrowo wg miejscowości w latach 2011-2018 r. można odnotować, że migracje ludności są bardzo różne, żadna z miejscowości, za wyjątkiem miejscowości Łęg-Osiek nie straciła liczby mieszkańców w porównaniu z rokiem 2011 r. Zauważalny jest fakt, iż niektóre z miejscowości cieszą się większą popularnością przy wyborze miejsca zamieszkania. Największy wzrost w wartościach bezwzględnych odnotowały miejscowości: Brzozówka, Głogowo, Osiek nad Wisłą i Silno. Największy procentowy wzrost z kolei miały mniejsze miejscowości: Obory, którego liczba ludności wzrosła ponad czterokrotnie, oraz Stajenczynki gdzie na tak wysoki wzrost główny wpływ miało połączenie z miejscowością Łęg-Osiek. Wszystkie wymienione powyżej miejscowości poza Osiekiem nad Wisłą oraz Stajenczynkami znajdują się bezpośrednio przy zachodniej granicy gminy.

Tabela nr 5. Ludność gminy Obrowo wg wieku i płci w 2018 r.

grupa wiekowa	Ogółem	mężczyźni	kobiety	% ogółem
0-6 lat	1529	803	726	8,92%
7-19 lat	3003	1499	1504	17,51%
20-24 lat	1012	495	517	5,90%
25-44 lat	5864	2887	2977	34,20%
45-64 lat	3978	2028	1950	23,20%
65 lat i więcej	1762	758	1004	10,28%
<b>Razem</b>	<b>17148</b>	<b>8470</b>	<b>8678</b>	<b>100,00%</b>

Dane: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres nr 2. Ludność gminy Obrowo wg grup wieku w 2018 r.



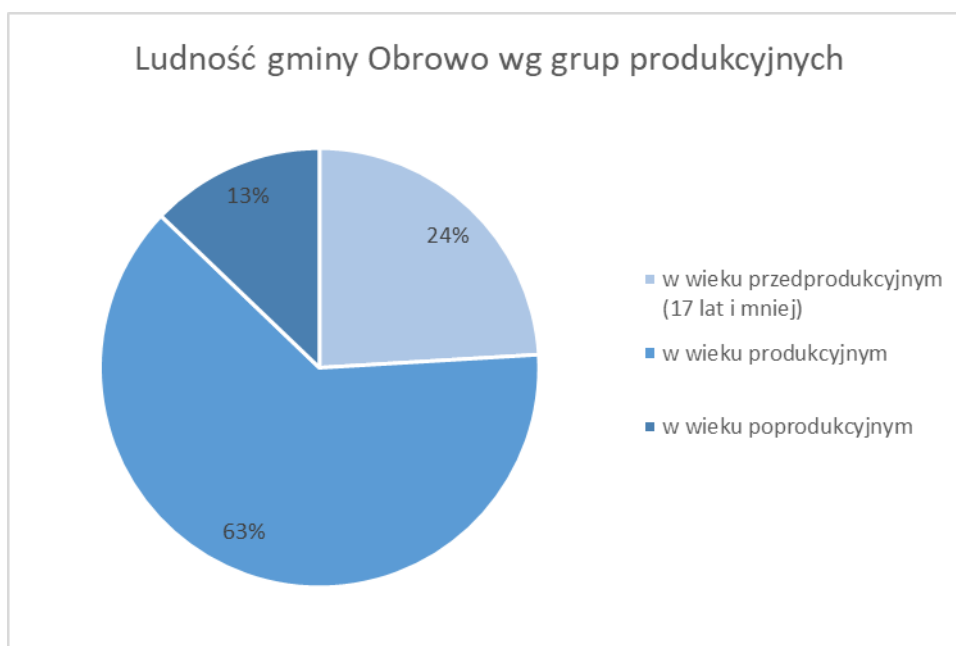
Analizując strukturę ludności gminy Obrowo wg wieku widoczna jest obecnie dominacja osób w wieku produkcyjnym. Ponad 34% mieszkańców Obrowo to osoby w wieku 25 – 44 lata, a 23,2% to osoby w wieku 45-64 lata, osoby powyżej 65 roku życia stanowią 10,28% populacji gminy Obrowo.

Tabela nr 6. Ludność gminy Obrowo wg grup ekonomicznych w 2018 r.

wyszczególnienie	ogółem	% ogółem
w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	4116	24,00%
w wieku produkcyjnym	10798	62,97%
w wieku poprodukcyjnym	2234	13,03%
<b>Razem</b>	<b>17148</b>	<b>100,00%</b>

Dane: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres nr 3. Ludność gminy Obrowo wg grup ekonomicznych w 2018 r.



Analizując strukturę gminy Obrowo wg grup ekonomicznych obserwujemy, iż ponad 63% udziału w strukturze ma ludność w wieku produkcyjnym, co oznacza, że w najbliższych latach powinna wzrosnąć liczba ludności w wieku poprodukcyjnym zamieszkujących teren gminy Obrowo.

Dodatkowo badając przyrost powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w gminie Obrowo, w latach 2013-2017 można zauważyć, że co roku powstają nowe. Przy założeniu, że przeciętna powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 150m<sup>2</sup>, rocznie powstaje ok. 123-146 nowych obiektów. Poniższa tabela nr 7 odzwierciedla opisane tendencje:

**Tabela nr 7. Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w gminie Obrowo w latach 2013-2017**

Rok	budynki mieszkalne - powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego	szacunkowa liczba nowych budynków (150m <sup>2</sup> )
2013	410 801,00	-	-
2014	432 651,00	21850	146
2015	451 171,00	18520	123
2016	472 047,00	20876	139
2017	490 667,00	18620	124

**Dane: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy**

W ostatnich latach widać rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolnostojącym jednorodzinny. Warunki i jakość zamieszkania mieszkańców gminy stale się poprawiają, wzrasta liczba izb w mieszkaniach, powierzchnia użytkowa mieszkań, a także przeciętna powierzchnia jednego mieszkania.

Zauważano również coroczny wzrost ilości nowych budynków mieszkalnych na terenie gminy, co świadczy, iż nowe tereny inwestycyjne są co roku uruchamiane.

Ponadto należy zwrócić uwagę na lokalizację gminy w niedalekiej odległości od Torunia. Ruchy mieszkańców dużych miast szukających miejsca na własny dom sprawiają, że szybko rozwijają się tereny podmiejskie, stające się przedmieściami dużych ośrodków miejskich. Gmina Obrowo od kilkunastu lat doświadcza takiego zjawiska, które powoduje znaczący wzrost liczby ludności. Dodatkowym atutem gminy jest jej położenie przy drodze

krajowej nr 10 przecinającej ją ze wschodu na zachód w jej północnej części oraz drogę wojewódzką nr 654, która stanowi połączenie południowej części gminy z Toruniem. Powyższe możliwości sprawiają, że atrakcyjność oraz konkurencyjność gminy Obrowo wzrasta.

Biorąc wszystkie możliwe czynniki pod uwagę, na potrzeby przeprowadzanej symulacji, przyjęto średni przyrost ludności w gminie Obrowo na następne 10, 20, 30 lat na poziomie 403 mieszkańców rocznie (zgodnie ze średnim przyrostem z ostatnich 20 lat).

W związku z powyższym, przewidywana ilość mieszkańców

- za 10 lat, tj. w roku 2028 zwiększy się o 4 110,
- za 20 lat, tj. w roku 2038 zwiększy się o 8 220,
- za 30 lat, tj. w roku 2048 zwiększy się o 12 330.

Do wyrażenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto, że statystycznie 3 osoby mieszkają w domu o średniej powierzchni użytkowej – 150m<sup>2</sup>, co daje nam zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wielkości:

- za 10 lat – 205 500 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 411 000 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 616 500 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 801 450 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

## 1.2. Zabudowa usługowa

W gminie Obrowo istniejąca zabudowa usługowa stanowi uzupełnienie struktur mieszkalnych. Największe zagęszczenie usług występuje w Obrowie. Jako siedziba gminy Obrowo zobowiązane jest do oferowania usług z zakresu administracji, oświaty, czy bezpieczeństwa. Tereny zabudowy usługowej znajdują się jednak nie tylko w obrębie Obrowa. Występują one, w większości z pozostałych miejscowości gminy, zwłaszcza wymienić tu należy takie miejscowości jak Dobrzejewice, Głogowo i Osiek nad Wisłą. Są to przede wszystkim usługi związane z codziennym życiem mieszkańców, które w sposób naturalny odpowiadają na pojawiające się potrzeby ludzi. Liczba usług i ich różnorodność z każdym rokiem rośnie ze względu na rosnące potrzeby i wzrost liczby mieszkańców.

Na potrzeby bilansu zakłada się, że zapotrzebowanie na funkcje usługową będzie stopniowo wzrastać i będzie stanowić 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 61 650 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 123 300 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 184 950 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 240 435 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a tym samym na szeroko rozumiany rozwój. Poprawiając komfort życia mieszkańców należy zadbać o ich łatwy dostęp do podstawowych usług. Dodatkowo planowany jest rozkwit przedsiębiorczości oraz wzrost zapotrzebowania na tereny pod inwestycje dające szanse na nowe miejsca pracy w gminie. Największym zapotrzebowaniem na tereny usługowe, odznaczają się miejscowości: Dobrzejewice, Obrowo, Głogowo i Osiek nad Wisłą.

Obecnie jednak udział usług na terenie gminy jest nieznaczny. W przeważającej większości są to punkty handlowe bądź tereny usług oświaty. Należy jednak uwzględnić wzrost zapotrzebowania na usługi w miarę wzrostu liczby ludności gminy. Ponadto zapewnią one nie tylko obsługę potrzeb lokalnej ludności, ale też przyczynią się do wzrostu konkurencyjności gminy poprzez stworzenie nowych miejsc pracy. Wyrażone w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy wartości obejmują wszystkie rodzaje działalności usługowych zlokalizowanych na obszarze gminy.



Tworzenie usługowych terenów pozytywnie wpływa na budżet gminy w wyniku wzrostu wpływu z podatków. Zważywszy na sukcesywny rozwój gminy Obrowo teren jej będzie stawał się coraz bardziej atrakcyjny dla inwestorów. Ze względu na powyższe oraz cały czas rosnące zapotrzebowanie na tego typu tereny, wskazanym jest uruchomienie kolejnych powierzchni usługowych.

### 1.3. Zabudowa przemysłowa

Na terenie gminy Obrowo, nie znajduje się zbyt wiele firm zajmujących się działalnością produkcyjną. Do najważniejszych należy zaliczyć Zakład Przetwórstwa Tworzyw Sztucznych.

Istniejący w gminie przemysł zlokalizowany jest przede wszystkim wzdłuż drogi krajowej nr 10 oraz Brak lokalizacji dużych firm produkcyjnych spowodowany jest przejmowaniem i tworzeniem miejsc pracy przez Toruń. Pomimo tego faktu należy wziąć pod uwagę potencjalny wzrost zainteresowania terenami gminy przez inwestorów, z racji jej położenia przy ważnym szlaku komunikacyjnym, który będzie w przyszłości przebudowywany. Ten fakt może zapewnić gminie przyspieszenie rozwoju poprzez inwestycje, zwłaszcza gdy powoli wyczerpują się miejsca na lokalizowanie działalności gospodarczej w samym Toruniu bądź na jego obrzeżach. Należy zatem zabezpieczyć tereny pod ewentualny dalszy rozwój jednostek już funkcjonujących na terenie gminy Obrowo, gdzie sukcesywnie tworzy się przestrzeń na miarę strefy przemysłowej. Wskazanie w Studium nowych terenów inwestycyjnych przy tak ważnych ciągach komunikacyjnych jak droga krajowa nr 10, przyszła droga S-10 oraz drogi wojewódzkie jest o tyle istotne, iż nie zawsze jest możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy z powodu braku „dobrego sąsiedztwa”.

Mając na uwadze powyższe, przewiduje się zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową, bazy, składy i magazyny, obiekty wysokich technologii. Na potrzeby bilansu zakłada się, że zapotrzebowanie na funkcję produkcyjną będzie stopniowo wzrastać i będzie stanowić 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 61 650 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 123 300 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 184 950 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 240 435 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

## 2. PRZEZNACZENIE I UŻYTKOWANIE GRUNTÓW (stan istniejący)

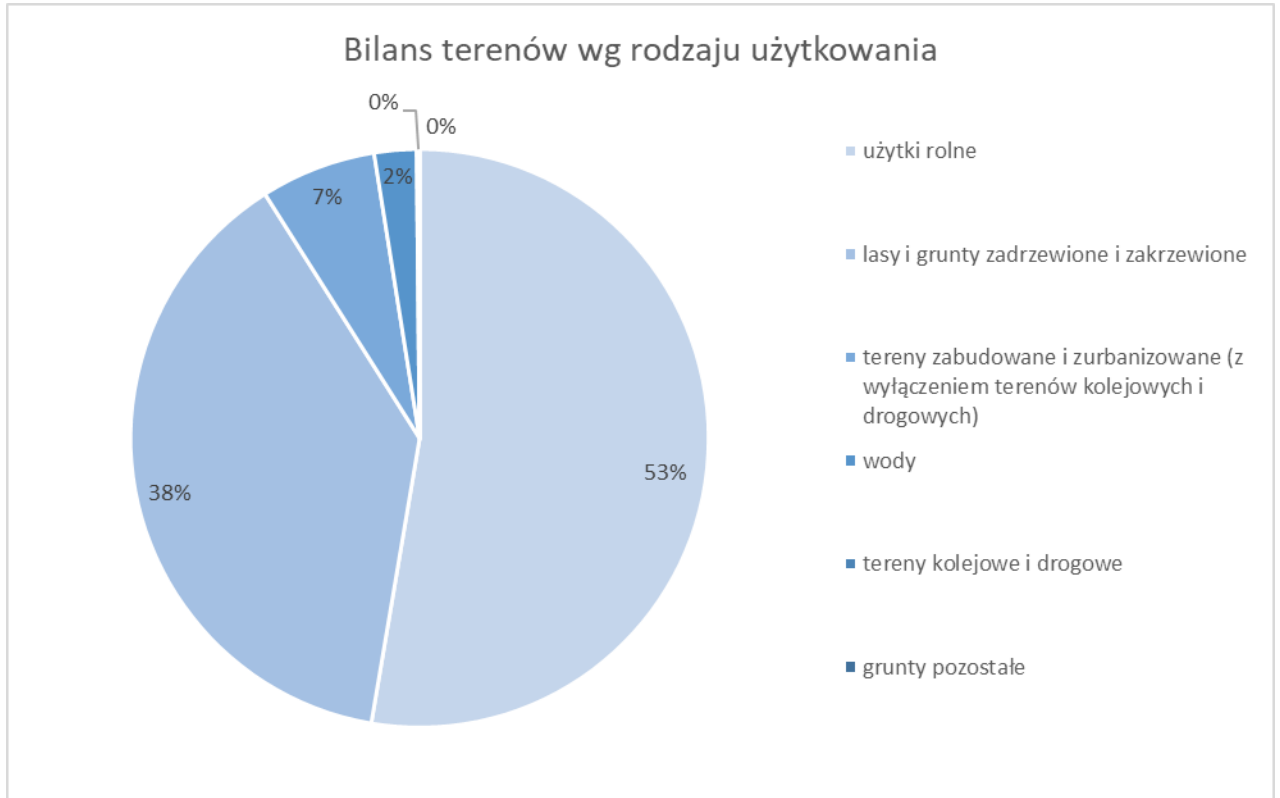
W oparciu o zestawienie gruntów gminy Obrowo, zgodne ze stanem na dzień 01.01.2017 r. oraz inwentaryzację terenu, w poniższej tabeli przedstawiono bilans terenów według kategorii zagospodarowania.

Tabela nr 9. Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)

Tereny wg użytkowania:	Powierzchnia w ha	Udział % w ogólnej powierzchni Gminy Obrowo
<b>użytki rolne, w tym:</b>	<b>8542,97</b>	<b>52,68%</b>
<i>grunty orne</i>	7802,97	48,12%
<i>łąki trwałe</i>	740,00	4,56%
<b>las i grunty zadrzewione i zakrzewione</b>	<b>6216,47</b>	<b>38,33%</b>
<b>tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym:</b>	<b>1073,56</b>	<b>6,62%</b>
<i>tereny kolejowe i drogowe</i>	25,49	0,16%
<b>wody</b>	<b>384,00</b>	<b>2,37%</b>
<b>grunty pozostałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>RAZEM:</b>	<b>16217,00</b>	<b>100,00%</b>

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Obrowo

Wykres nr 4. Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)



### 3. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE OBROWO W RAMACH OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (art.10 ust.5 pkt 2)

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania, wyznaczono obszary o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Analizie poddane zostały wszystkie miejscowości gminy Obrowo. Granice zwartego obszaru wyznaczone na potrzeby bilansu obejmują przede wszystkim swym zasięgiem tereny, na których możliwa jest kontynuacja rozpoczętego już rozwoju inwestycyjnego, przy wykorzystaniu istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej i drogowej. Rozgraniczenie funkcji w obrębie wyznaczonej zwartej strefy funkcjonalno-przestrzennej wykonane zostało w sposób subiektywny, mając na względzie dotychczasowe kierunki rozwoju poszczególnych miejscowości.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały włączone tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w gminie Obrowo: droga krajowa i drogi wojewódzkie oraz linia kolejowa. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych wzdłuż dróg, o których mowa powyżej, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zważając na tendencje rozwojowe gminy Obrowo, najbardziej predestynowane są miejscowości: Brzozówka, Głogowo, Obory, Obrowo, Osiek nad Wisłą, Silno – z uwagi na kontynuację obecnej polityki przestrzennej gminy Obrowo. Uwzględniając przy tym tempo rozwoju infrastruktury technicznej w tych miejscowościach, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w tych miejscowościach wydaje się być zasadne.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju gminy Obrowo, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Obrowo. Taki zabieg pozwoli zniwelować liczne procesy odszkodowawcze z tytułu zmiany przeznaczenia terenów.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Obrowo w ramach obszaru o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę tereny o silnych znamionach urbanizacji, ale które jeszcze nie zostały zagospodarowane, i na których obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Chłonność terenów w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych przedstawiona jest w punkcie 4 niniejszego opracowania. Wyniki obliczeń chłonności terenów położonych w gminie Obrowo w ramach obszaru o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wyłączeniem terenów zagospodarowanych i objętych planami miejscowymi, obrazuje tabela nr 10, w której wyznaczono trzy grupy terenów przeznaczonych pod zabudowę: tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną.

Analizie poddane zostały wszystkie miejscowości gminy Obrowo.

#### Tabela nr 10. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna)

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):							
<b>tereny zabudowy mieszkaniowej (łącznie)</b>	<b>956,39</b>	<b>5,9%</b>		<b>1 209 925,00</b>	<b>1,5</b>		<b>1 451 910,00</b>
tereny zabudowy mieszkaniowej - Brzozówka	105,96	0,65%	15%	158 940,00	1,5	80%	190 728,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Dobrzejewice	39,60	0,24%	10%	39 600,00	1,5	80%	47 520,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Dzikowo	40,21	0,25%	10%	40 210,00	1,5	80%	48 252,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Głogowo	137,34	0,85%	15%	206 010,00	1,5	80%	247 212,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Kawęczyn	56,55	0,35%	10%	56 550,00	1,5	80%	67 860,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Kazimierzewo	7,86	0,05%	10%	7 860,00	1,5	80%	9 432,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Kuźniki	7,94	0,05%	10%	7 940,00	1,5	80%	9 528,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Łążynek	30,43	0,19%	10%	30 430,00	1,5	80%	36 516,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Łążyn II	47,56	0,29%	10%	47 560,00	1,5	80%	57 072,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Obory	21,10	0,13%	15%	31 650,00	1,5	80%	37 980,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Obrowo	95,38	0,59%	15%	143 070,00	1,5	80%	171 684,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Osiek nad Wisłą	89,74	0,55%	15%	134 610,00	1,5	80%	161 532,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Sącieszno	20,67	0,13%	10%	20 670,00	1,5	80%	24 804,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Silno	57,55	0,35%	15%	86 325,00	1,5	80%	103 590,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Skrzypkowo	20,20	0,12%	10%	20 200,00	1,5	80%	24 240,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Smogorzewiec	6,74	0,04%	10%	6 740,00	1,5	80%	8 088,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Stajenczynki	13,84	0,09%	10%	13 840,00	1,5	80%	16 608,00

tereny zabudowy mieszkaniowej - Szembekowo	45,10	0,28%	10%	45 100,00	1,5	80%	54 120,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Zawały	47,19	0,29%	10%	47 190,00	1,5	80%	56 628,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Zębowo	48,47	0,30%	10%	48 470,00	1,5	80%	58 164,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Zębówiec	16,96	0,10%	10%	16 960,00	1,5	80%	20 352,00
<b>tereny</b>	<b>powierzchnia [ha]</b>	<b>udział % w ogólnej powierzchni gminy</b>	<b>procent powierzchni zabudowy</b>	<b>szacunkowa powierzchnia zabudowy [m<sup>2</sup>]</b>	<b>przeważająca ilość kondygnacji</b>	<b>procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy</b>	<b>szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m<sup>2</sup>]</b>
<b>tereny zabudowy usługowej (łącznie)</b>	<b>38,26</b>	<b>0,2%</b>		<b>38 260,00</b>			<b>30 608,00</b>
tereny zabudowy usługowej - Brzozówka	2,52	0,02%	10%	2 520,00	1	80%	2 016,00
tereny zabudowy usługowej - Dobrzejewice	5,59	0,03%	10%	5 590,00	1	80%	4 472,00
tereny zabudowy usługowej - Dzikowo	0,31	0,00%	10%	310,00	1	80%	248,00
tereny zabudowy usługowej - Głogowo	5,41	0,03%	10%	5 410,00	1	80%	4 328,00
tereny zabudowy usługowej - Kawęczyn	2,31	0,01%	10%	2 310,00	1	80%	1 848,00
tereny zabudowy usługowej - Łążyn II	3,16	0,02%	10%	3 160,00	1	80%	2 528,00
tereny zabudowy usługowej - Obrowo	8,21	0,05%	10%	8 210,00	1	80%	6 568,00
tereny zabudowy usługowej - Osiek nad Wisłą	5,74	0,04%	10%	5 740,00	1	80%	4 592,00
tereny zabudowy usługowej - Sącieszno	1,35	0,01%	10%	1 350,00	1	80%	1 080,00
tereny zabudowy usługowej - Silno	1,31	0,01%	10%	1 310,00	1	80%	1 048,00
tereny zabudowy usługowej - Szembekowo	0,68	0,00%	10%	680,00	1	80%	544,00
tereny zabudowy usługowej - Zawały	0,84	0,01%	10%	840,00	1	80%	672,00
tereny zabudowy usługowej - Zębowo	0,30	0,00%	10%	300,00	1	80%	240,00
tereny zabudowy usługowej - Zębówiec	0,53	0,00%	10%	530,00	1	80%	424,00
<b>tereny zabudowy produkcyjnej (łącznie)</b>	<b>21,79</b>	<b>0,1%</b>		<b>21 790,00</b>			<b>17 432,00</b>
tereny zabudowy produkcyjnej - Brzozówka	0,80	0,00%	10%	800,00	1	80%	640,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Głogowo	12,45	0,08%	10%	12 450,00	1	80%	9 960,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Kawęczyn	0,22	0,00%	10%	220,00	1	80%	176,00

tereny zabudowy produkcyjnej - Łążyn II	1,22	0,01%	10%	1 220,00	1	80%	976,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Obrowo	3,84	0,02%	10%	3 840,00	1	80%	3 072,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Osiek nad Wisłą	1,46	0,01%	10%	1 460,00	1	80%	1 168,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Silno	0,34	0,00%	10%	340,00	1	80%	272,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Skrzypkowo	0,40	0,00%	10%	400,00	1	80%	320,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Szembekowo	1,06	0,01%	10%	1 060,00	1	80%	848,00

*Uwaga: Wartość procent powierzchni zabudowy jest oszacowana i uśredniona.*

Powyższa tabela nr 10 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Obrowo z podziałem na poszczególne miejscowości w gminie, w ramach istniejącej zwartej struktury z podziałem na funkcje. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w miejscowościach: Brzozówka, Głogowo, Obory, Obrowo, Osiek nad Wisłą, Silno – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 15% powierzchni całego terenu, 1,5 kondygnacji nadziemnych, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w pozostałych miejscowościach - średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1,5 kondygnacji nadziemnych, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy usługowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy produkcyjnej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji.

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 50m<sup>2</sup>/1os.

**Tabela nr 11. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i nowych mieszkańców w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 150m2	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):				
tereny zabudowy mieszkaniowej	956,39	1451910,0	9679	29038
tereny zabudowy usługowej	38,26	30 608,00	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej	21,79	17 432,00	-	-

#### 4. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE OBROWO W RAMACH OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ INNYCH NIŻ WYMIENIONE ART.10 UST. 5 PKT 2 UOIZP (art.10 ust.5 pkt 3)

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Obrowo w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wzięto pod uwagę wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, tj. Uchwały Rady Gminy w :

- Nr XXVII/164/2000 Rady Gminy Obrowo z dnia 5 września 2000 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo na obszarze wsi Dobrzejewice – teren gimnazjum,
- Nr XXXVI/271/2018 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w części miejscowości Obrowo dz. nr 17/3, 17/40, 17/41, 17/45 i 17/46.

Zabudowa w poszczególnych osadach rozwija się sposób zróżnicowany, przede wszystkim pod względem intensywności zabudowy. Różnice te najbardziej dostrzegalne są pomiędzy miejscowościami takimi jak Brzozówka, Obrowo, Osiek nad Wisłą, a pozostałymi miejscowościami. W związku z powyższym w tabelach zbilansowano tereny odnosząc się do obowiązujących planów miejscowych. W przedstawionym bilansie zobrazowano potencjalne tereny inwestycyjne, dzieląc je zgodnie z przypisaną funkcją w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie. Należy podkreślić, że w opracowaniu zastosowano oznaczenia tożsame z symbolami zapisanymi w poszczególnych miejscowych planach.

Poniższa tabela nr 12 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Obrowo w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- w celu określenia powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji policzono powierzchnię terenu brutto i wynik pomnożono razy: średni procent powierzchni zabudowy, ilość kondygnacji nadziemnych, oraz współczynnik 80% (zakłada się, że powierzchnia użytkowa stanowi 80% powierzchni zabudowy); przyjęte parametry dla konkretnych terenów przedstawiono w tabelce nr 12;
- wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie.

Tabela nr 12. Bilans terenów przeznaczonych pod budowę wynikające z obowiązujących mpzp

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Obrowo	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod budowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp	2,39	0,01%					
<b>MPZP Gminy Obrowo na obszarze wsi Dobrzejewice – teren gimnazjum z 2000 r.</b>							
teren gimnazjum UO	0,77	0,005%	50%	3 850,00	1,5	80%	4 620,00
<b>MPZP Gminy Obrowo w części miejscowości Obrowo dz. nr 17/3, 17/40, 17/41, 17/45 i 17/46 z 2018 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,26	0,008%	20%	2 520,00	2	80%	4 032,00
teren usług sportu I rekreacji z zielenią parkową US/ZP	0,36	0,002%	10%	360,00	2	80%	576,00

\*wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 50m<sup>2</sup>/1os.

Tabela nr 13. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i mieszkańców, na terenach, dla których obowiązują mpzp



tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 200m2	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp				
tereny zabudowy mieszkaniowej	1,26	4 032,00	20	60
tereny zabudowy usługowej	1,13	8 652,00	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej	0,00	0,00	-	-

5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW W ISTNIEJĄCYCH STRUKTURACH PRZESTRZENNYCH GMINY ORAZ WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (art. 10 ust. 5 pkt 4)

Dokonując porównania maksymalnego zapotrzebowania w skali gminy na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych gminy oraz obszarami wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 5 pkt 4), przeprowadzono analizy w perspektywie 10, 20 i 30 lat oraz wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 10 LAT:

Tabela nr 14a. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	205500,00	61650,00	61650,00

tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	1451910,00	30608,00	17432,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	2016,00	2136,00	0,00
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-1248426,00</b>	<b>28906,00</b>	<b>44218,00</b>

Ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 10 lat, nie ma możliwości wyznaczenia w studium nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Obrowo są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową. Jednakże dodatni wynik porównania dla zabudowy usługowej i produkcyjnej daje możliwość wyznaczenia w studium nowych obszarów pod tą zabudowę. Oznacza to, że istniejące obszary inwestycyjne na terenie gminy Obrowo nie są wystarczające aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę usługową oraz produkcyjną na kolejne 10 lat.

#### W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 20 LAT:

Tabela nr 14b. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	411000,00	123300,00	123300,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	1451910,00	30608,00	17432,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp	2016,00	2136,00	0,00

(art. 10 ust.5 pkt 3)			
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-1042926,00</b>	<b>90556,00</b>	<b>105868,00</b>

Ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 20 lat, nie ma możliwości wyznaczenia w studium nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Obrowo są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową. Jednakże dodatni wynik porównania dla zabudowy usługowej i produkcyjnej daje możliwość wyznaczenia w studium nowych obszarów pod tą zabudowę. Oznacza to, że istniejące obszary inwestycyjne na terenie gminy Obrowo nie są wystarczające aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę usługową oraz produkcyjną na kolejne 20 lat.

#### W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT:

Tabela nr 14c. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>616500,00</b>	<b>184950,00</b>	<b>184950,00</b>
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	1451910,00	30608,00	17432,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	2016,00	2136,00	0,00
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-837426,00</b>	<b>152206,00</b>	<b>167518,00</b>

Ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 30 lat, nie ma możliwości wyznaczenia w studium nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Obrowo są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową. Jednakże dodatni wynik porównania dla zabudowy usługowej i produkcyjnej daje możliwość wyznaczenia w studium nowych obszarów pod tą zabudowę. Oznacza to, że istniejące obszary inwestycyjne na terenie gminy Obrowo nie są wystarczające aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę usługową oraz produkcyjną na kolejne 30 lat.

**W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT zwiększając o 30%:**

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, zwiększono prognozowane wyniki o 30%. Prognozowane wyniki i porównanie obrazuje tabela 14d:

Tabela nr 14d. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	801450,00	240435,00	240435,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	1451910,00	30608,00	17432,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	2016,00	2136,00	0,00
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-652476,00</b>	<b>207691,00</b>	<b>223003,00</b>

Mimo zwiększenia wyników analizy dla perspektywy 30-letniej o 30% ze względu na niepewność procesów rozwojowych, dokonane porównanie utrzymuje wartości ujemne. Oznacza to, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 30 lat, nie ma możliwości wyznaczenia w studium nowych obszarów pod zabudowę,

poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

**6. PRAWOMOCNE DECYZJE ADMINISTRACYJNE****DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU**

Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych na terenie gminy Obrowo w latach 2014-2018 zawierają łącznie 2831 pozycji. Wyniki przeprowadzonej analizy wydanych w ostatnich ośmiu latach decyzji zamieszczono w formie tabeli z podziałem na lata 2014 – 2018.

**Tabela nr 21. Decyzje o warunkach zabudowy w latach 2014-2018**

Nazwa obrębu geodezyjnego	liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy ogółem					liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną				
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
Brzozówka	48	46	65	77	47	28	29	45	52	34
Dobrzejewice	7	9	28	8	15	4	4	20	5	9
Dzikowo	27	22	39	31	48	16	14	33	24	38
Głogowo	83	50	86	59	55	65	20	69	24	31
Kawęczyn	24	20	44	29	36	19	12	36	21	25
Kazimierzewo	0	2	3	0	5	0	0	1	0	1
Kuźniki	0	0	0	4	0	0	0	0	2	0
Łążynek	8	10	4	3	9	7	8	3	0	1
Łążyn II	10	8	8	10	9	5	7	4	2	5
Obory	25	36	16	29	31	20	33	13	25	25
Obrowo	33	56	54	67	92	16	25	39	46	65
Osiek nad Wisłą	74	62	82	75	54	51	41	54	50	31
Sąsiedzko	9	26	25	22	26	9	20	19	14	22
Silno	41	70	56	93	23	24	58	44	76	13
Skrzypkowo	1	4	4	4	2	1	4	3	0	0
Smogorzewiec	1	3	6	8	5	1	3	4	5	5
Stajenczynki	7	15	53	56	26	4	15	51	53	22
Szembekowo	32	24	23	51	61	20	15	20	45	54
Zawały	8	29	27	17	28	5	21	23	12	23
Zębowo	9	9	6	4	17	5	5	3	2	6
Zębówiec	1	5	5	3	4	1	1	1	2	1
<b>SUMA</b>	<b>448</b>	<b>506</b>	<b>634</b>	<b>650</b>	<b>593</b>	<b>301</b>	<b>335</b>	<b>485</b>	<b>460</b>	<b>411</b>

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat 2014-2018 jest zróżnicowana, jednak utrzymuje się na dość wysokim poziomie, w przedziale od 448 do 650. Zdecydowana większość wydawanych decyzji w okresie ostatnich ośmiu lat dotyczyła zabudowy mieszkaniowej – łącznie aż 1970 wydanych decyzji, co stanowi 69,6% wszystkich decyzji.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy przedstawia załącznik nr 1 do bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Niektóre decyzje administracyjne pokrywają z terenami w ramach zwartych jednostek, ale jest też wiele takich które zostały wydane na terenach oddalonych od nich. Te obszary nie zostały ujęte w ramach opracowywanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ nie można było ich zakwalifikować zgodnie z ustawą o pizp do żadnej z dwóch grup: ani do terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, ani do terenów w ramach zwartych jednostek osadniczych.

**7. ART.10 UST. 5 PKT 5 a i b**

Obszar gminy Obrowo jest zaopatrzonej w infrastrukturę techniczną, drogową oraz społeczną w rozwiniętych jednostkach osadniczych.

Na układ drogowy gminy Obrowo składają się: droga krajowa nr 10, drogi wojewódzkie nr 258, 569, 654, a także drogi powiatowe i gminne. Na terenie gminy znajdują się również dwie stacje kolejowe, obsługujące regionalną linię kolejową Nasielsk – Toruń Wschodni.

Sieć wodociągowa: Gmina Obrowo dysponuje trzema ujęciami wody: w Kawęczynie, Osieku nad Wisłą i Dobrzejewicach. Sieć wodociągowa doprowadzona jest do wszystkich miejscowości w gminie. Według danych GUS na 2017 r., długość czynnej sieci rozdzielczej wynosiła ok. 238,5 km i zaopatrywała blisko 89% mieszkańców gminy. Nowa zabudowa sukcesywnie przyłączana jest do sieci wodociągowej.

W ostatnim czasie gmina Obrowo podpisała umowę na dostarczanie wody w ilości i odbiór ścieków z firmą Toruńskie Wodociągi Spółka z o.o.

**Tabela nr 15. Długość sieci wodociągowej na terenie gminy Obrowo w latach 1997-2017**

rok	długość sieci wodociągowej [km]
1997	167,0
1998	167,9
1999	167,9
2000	171,2
2001	171,2
2002	171,2
2003	171,2
2004	180,1
2005	181,3
2006	182,4
2007	183,0
2008	185,2
2009	195,2
2010	203,3
2011	205,2
2012	209,2
2013	210,7
2014	223,6
2015	233,2
2016	237,4
2017	238,5

**Źródło:** Główny Urząd Statystyczny

Gospodarka ściekowa: na terenie gminy Obrowo zlokalizowane są dwie mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków: w Dobrzejewicach oraz Osieku nad Wisłą. Według danych GUS na 2017r., w gminie 61,7% ogółu ludności korzysta z sieci kanalizacyjnej. Ponadto w latach 2010-2017, wg danych GUS, wybudowano ponad 60km kanalizacji sanitarnej, zwiększając jej długość z 52km do 113,5km.

Baza oświatowa jest w gminie Obrowo na dzień dzisiejszy wystarczająca.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego dla roku 2017, na terenie gminy Obrowo funkcjonowało 6 przedszkoli oraz punkt przedszkolny. Spośród nich 2 przedszkola oraz punkt przedszkolny prowadzone były przez jednostki samorządu gminnego. Wszystkie przedszkola łącznie dysponowały 541 miejscami dla dzieci. Na

szkolnictwo podstawowe natomiast składała się 1 szkoła podstawowa, 2 zespoły szkolno-przedszkolne oraz 2 zespoły szkół.

- o Szkoła Podstawowa im. Janusza Korczaka w Brzozówce,
- o Szkoła Podstawowa im. mjr Henryka Sucharskiego w zespole w Osieku nad Wisłą,
- o Szkoła Podstawowa im. Mikołaja Kopernika w Łążynie II,
- o Szkoła Podstawowa w zespole im. Jana Pawła II w Obrowie,
- o Szkoła Podstawowa im. gen. J. H. Dąbrowskiego w Dobrzejewicach,
- o Gimnazjum w zespole im. Jana Pawła II w Obrowie,
- o Gimnazjum w zespole im. Prymasa Stefana Kardynała Wyszyńskiego w Dobrzejewicach.

Ponadto na terenie gminy znajduje się Liceum Ogólnokształcące w zespole im. Prymasa Stefana Kardynała Wyszyńskiego w Dobrzejewicach.

Ponadto gmina Obrowo rozszerza swoją bazę kulturową. Na terenie gminy Obrowo funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury, z siedzibą przy Alei Lipowej 29 w Obrowie. Celem ośrodka jest integracja środowiska, upowszechnianie różnorodnych form działalności kulturalnej, umożliwianie kulturalnego spędzania czasu mieszkańcom gminy. Prowadzone są warsztaty artystyczne oraz fotograficzne, ponadto prowadzona jest galeria sztuki „u Chopina” w budynku Gminnego Ośrodka Kultury. Ośrodek jest organizatorem szeregu imprez, część z nich odbywa się cyklicznie. Są to imprezy takie jak: Konkurs pianistyczny i konkurs keyboardowy dla dzieci i młodzieży z Powiatu Toruńskiego, Dożynki Gminne oraz Przegląd Tradycyjnych Kapel Weselnych Ziemi Dobrzyńskiej. Działania te współorganizowane są również przez filię Gminnego Ośrodka Kultury w Osieku nad Wisłą, którą stanowi Osiecki Klub Kultury.

Na terenie gminy Obrowo działalność prowadzi także Gminna Biblioteka Publiczna znajdująca się w Dobrzejewicach. Biblioteka ta posiada swoje filie na terenie gminy Obrowo, w miejscowościach: Łążyn II, Obrowo i Osiek nad Wisłą. Z innych instytucji zajmujących się upowszechnianiem zajęć artystycznych i aktywizacją kulturalną mieszkańców należy wyróżnić Koła Gospodyń Wiejskich, Klub Seniora „Sami-Swoi”, zespoły wokalne-muzyczne oraz Teatr Ludowy w Skrzypkowie.

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy Obrowo funkcjonują następujące przychodnie oraz poradnie:

- o Gminny Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Dobrzejewicach,
- o Wiejskie Ośrodki Zdrowia w Obrowie, Zębowie i Osieku nad Wisłą,
- o Poradnia Ginekologiczno-Położnicza w Dobrzejewicach,
- o Poradnia Stomatologiczna w Dobrzejewicach.

Reasumując, na dzień opracowania bilansu baza oświatowa i opieka zdrowotna jest wystarczająca. W ramach nowych inwestycji oraz potencjalnego przyrostu liczby mieszkańców będzie istniała konieczność rozbudowania infrastruktury społecznej.

W zakresie poprawy infrastruktury komunikacyjnej planowana jest budowa nowej drogi S-10, biegnącej równolegle do drogi krajowej nr 10, mająca stanowić między innymi obwodnicę Obrowa, a również:

- budowa i modernizacja dróg istniejących na terenie gminy;
- budowa i modernizacja oświetlenia ulicznego z uwzględnieniem energooszczędnych technologii;
- poprawa bezpieczeństwa przy drogach, głównie na terenach wiejskich;
- budowa i modernizacja chodników;
- zapewnienie wystarczającej liczby miejsc parkingowych;
- stworzenie spójnej sieci ścieżek rowerowych;
- działania na rzecz rozwoju infrastruktury teleinformacyjnej.

Strategia rozwoju gminy Obrowo zakłada m.in. rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, modernizację infrastruktury oświatowej, podjęcie działań w celu ochrony środowiska oraz rozbudowę infrastruktury turystycznej.



Potrzeby infrastrukturalne są w gminie wykonywane na bieżąco. Dalsze finansowanie rozbudowy sieci i budowy dróg nie będzie stanowiło problemu dla gminy Obrowo, oczywiście przy zachowaniu etapowości działań związanych z ekspansją zabudowy.

Na powyższe inwestycje przeznaczone są przede wszystkim wydatki z budżetu gminy oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych m.in. z budżetu Unii Europejskiej. Wsparcie stanowią dotacje i pożyczki z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych i innych środków zewnętrznych.

## 8. ART.10 UST. 6

W przypadku gminy Obrowo potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy oraz przeznaczonych w miejscowych planach i poza nimi, nie przekraczają możliwości finansowania gminy. Obszar zwartej zabudowy wyznaczono w dużej mierze w oparciu o istniejące połączenia komunikacyjne, przez co w pierwszych latach ewentualnej intensyfikacji zabudowy, infrastruktura istniejąca jest wystarczająca i nie powinna przekroczyć możliwości finansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej.

Wszystkie działania dotyczące budowy nowych dróg i infrastruktury towarzyszącej odbywać się będą etapowo. Analizując Strategię Rozwoju Gminy Obrowo na lata 2016-2023 można wywnioskować, że takie działania są wystarczające.

Analizując tendencje budowlane z ostatnich lat, wnioskować można, że gmina jest przygotowana na rozwój nowych terenów inwestycyjnych prowadzony w sposób sukcesywny, zachowując etapowość działań.

## 9. PODSUMOWANIE

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293.). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie tj. 18 listopada 2015r. ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398). Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa powyższa ustawa.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie Obrowo w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do opracowania bilansu wykorzystano przede wszystkim dane z GUSu i z Urzędu Gminy Obrowo.

Porównanie zapotrzebowania gminy na poszczególne funkcje zabudowy tj. zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej z obowiązującymi rezerwami terenowymi wyznaczonymi zgodnie z ustawą o pizp uwypukliło, że nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów w studium poza terenami branżowymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Prognozy demograficzne na najbliższe 30 lat, uwzględniające niepewność procesów rozwojowych, pokazały, że w gminie Obrowo przybędzie ponad 12300 mieszkańców, co przekłada się na zapotrzebowanie na poziomie ok. 616 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowych mieszkań. Rezerwy terenowe, odzwierciedlone w istniejącej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej są wystarczające na takie zapotrzebowanie. W związku z tym nie ma przesłanek, aby wyznaczać nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, usługową, czy produkcyjną, poza obszarem zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Do opracowywanego bilansu sporządzono załącznik graficzny przedstawiający obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Na załączniku widać, że wyznaczony obszar przedstawia głównie zwarte jednostki osadnicze, jednakże pokazane są też istniejące tereny zagospodarowane oraz tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały włączone tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w gminie Obrowo – przede wszystkim drogę krajową nr 10 oraz drogi wojewódzkie. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych wzdłuż dróg, o których mowa powyżej, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zważając na tendencje rozwojowe gminy Obrowo, najbardziej predestynowane są miejscowości położone wzdłuż zachodniej granicy gminy: m.in. Brzozówka, Głogowo i Silno oraz dwa większe ośrodki w centralnej jej części: Obrowo i Osiek nad Wisłą. Uwzględniając przy tym tempo rozwoju infrastruktury technicznej w tych miejscowościach, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w tych miejscowościach wydaje się być zasadne.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju gminy Obrowo, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Obrowo. Taki zabieg pozwoli zniwelować liczne procesy odszkodowawcze z tytułu zmiany przeznaczenia terenów.

Należy pamiętać, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to dokument dalekosiężny, określający w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania. Zatem niemożliwym jest wskazanie dokładnych lokalizacji terenów inwestycyjnych. Jednocześnie w projekcie Studium należy uwzględnić istniejące i przyszłe uwarunkowania determinujące lokalizację potencjalnych terenów o funkcji produkcyjnej i usługowej. Na terenie gminy Obrowo tymi uwarunkowaniami są głównie droga krajowa nr 10 i drogi wojewódzkie. W najbliższej przyszłości na terenie gminy planowana jest budowa nowej drogi S-10 biegnącej równoległe do obecnie istniejącej drogi krajowej nr 10, co również może mieć wpływ na rozwój terenów inwestycyjnych zlokalizowanych wzdłuż niej.

Wyznaczając w ten sposób obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zachowano ciągłość polityki przestrzennej gminy.

Niewątpliwie, tereny znajdujące się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej powinny zostać objęte w pierwszej kolejności miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego o charakterze ochronnym, które w prawnie wiążący sposób wyłączą te tereny z zabudowy, pozwalając na realizację polityki przestrzennej gminy, bez większych skutków finansowych dla gminy.