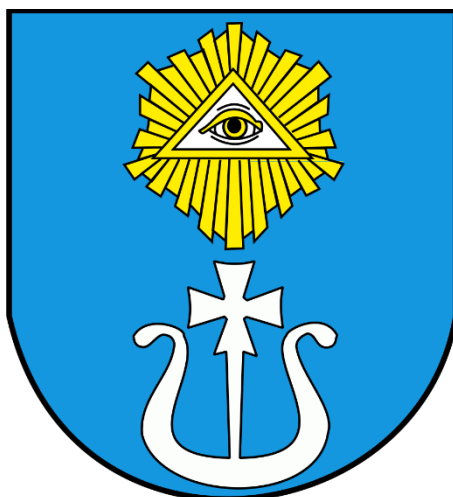


ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA



PROJEKT

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Gminy Wola Krzysztoporska
z dnia

Wola Krzysztoporska 2019



WYKONAWCA:

e-GIS Pracownia Urbanistyczno-Projektowa Sp. z o.o.

ul. Sanocka 24/33, 93-038 Łódź

email. egis.lodz@gmail.com

tel. +48 663-322-405

Spis treści

Wprowadzenie	4
1. Analiza ekonomiczna	4
2. Analiza środowiskowa	6
3. Analiza społeczna	7
4. Prognoza demograficzna	14
5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	17
6. Chłonność obszarów	20
7. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy (sumy chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz chłonności obszarów poza w pełni wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w granicach jednostki osadniczej, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę)23	
8. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy ..	27
9. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz poza tymi obszarami	29

Wprowadzenie.

Ustawa o rewitalizacji (Dz. U z 2015r. poz. 1777) wprowadzającą zmianę w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek sporządzenia dla projektu studium m.in. dodatkowych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

1. Analiza ekonomiczna

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat gmina odnotowała systematyczny wzrost dochodów, które w 2017 r. osiągnęły poziom 53 021 514,83 zł. Na dochód ogółem składają się subwencja ogólna, dochody własne, dotacje celowe z budżetu państwa oraz środki pochodzące ze źródeł zagranicznych niepodlegające zwrotowi, środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej i inne środki określone w odrębnych przepisach.

Tabela 1. Dochody ogólne gminy Wola Krzysztoporska w wybranych latach

Kategoria dochodu	2007 r.	2012 r.	2017 r.
Dochody ogółem	23 779 892,71 zł	44 036 896,46 zł	53 021 514,83 zł
Dochody własne	9 210 033,37 zł	19 560 399,47 zł	21 354 439,02 zł
Subwencja ogólna	9 206 379,00 zł	11 231 986,00 zł	12 085 950,00 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, luty 2019.

Subwencje ogólne są przekazywane przez organy państwowe na zadania własne gmin i stanowią, łącznie z dochodami własnymi, podstawę do planowania wydatków budżetowych na dany rok. O przeznaczeniu środków przekazanych w ramach subwencji decyduje organ stanowiący – Rada Gminy Wola Krzysztoporska.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2017. r. poz. 1453) źródłami dochodów gminy są:

- 1) wpływy z podatków:
 - a) od nieruchomości,
 - b) rolnego,
 - c) leśnego,
 - d) od środków transportowych,
 - e) dochodowego od osób fizycznych, opłacanego w formie karty podatkowej
 - f) od spadków i darowizn,
 - g) od czynności cywilnoprawnych;

- 2) wpływy z opłat:
 - a) skarbowej,
 - b) targowej,
 - c) miejscowej, uzdrowiskowej i od posiadania psów,
 - d) reklamowej,
 - e) eksploatacyjnej
 - f) innych stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów.

W strukturze dochodów własnych gminy Wola Krzysztoporska największy udział w 2017 r. miały dochody podatkowe - ustalone i pobierane na podstawie odrębnych ustaw (m.in. podatek rolny oraz od nieruchomości) - 40,5%, udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa (34%) oraz wpływy z usług (12%).

W 2012 r. wpływy dochody podatkowe - ustalone i pobierane na podstawie odrębnych ustaw wynosiły 50,9%, dochodów własnych gminy. W analizowanym okresie zmniejszył się udział dochodów z podatku od nieruchomości z 42,9% dochodów własnych

gminy w 2012 r. do 32,2% w 2017 r. Dochody osiągnięte z tytułu podatku rolnego w 2012 r. stanowiły 5,5% dochodów własnych, a w 2017 r. nieznacznie zmalały do 5,2%.

W stosunku do 2012 r. wzrosły natomiast wpływy z usług z 10,5% do 12% w 2017 r.

Wydatki gminy Wola Krzysztoporska związane są z realizacją zadań, do których należą, zgodnie z art. 6 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994), wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów oraz z realizacją zadań, do których należą, zgodnie z art. 7, zadania własne zaspokajające zbiorowe potrzeby wspólnoty.

Wydatki ponoszone przez jednostki samorządu terytorialnego podzielić można pod względem przeznaczenia na dwie duże grupy:

- 1) wydatki bieżące – związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania poszczególnych obiektów jednostek samorządu terytorialnego i zaspokajaniem bieżących potrzeb wynikających z realizacji zadań,
- 2) wydatki inwestycyjne – służące podwyższaniu standardów i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego.

Tabela 2. Wydatki gminy Wola Krzysztoporska w wybranych latach

Wydatki	2007 r.	2012 r.	2017 r.
Wydatki ogółem	25 047 325,59 zł	45 550 905,05 zł	55 027 091,84 zł
Wydatki bieżące	b.d.	28 382 892,98 zł	45 068 016,88 zł
Wydatki inwestycyjne	6 186 505,59 zł	17 168 012,07 zł	9 959 074,96 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, czerwiec 2018.

W strukturze wydatków bieżących największy udział mają wydatki przeznaczone na pomoc społeczną, które od kilku lat wzrastają. Druga co do wielkości grupa wydatków bieżących związana jest z oświatą i wychowaniem, natomiast kolejne grupy wydatków budżetowych stanowią wydatki związane z administracją publiczną oraz transportem i łącznością.

Tabela 3. Wydatki bieżące gminy Wola Krzysztoporska w roku 2012 oraz 2017

Kategoria wydatków	2012	2017
Oświata i wychowanie	12 705 958,16 zł	16 320 395,02 zł
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	16 967 631,94 zł	7 848 709,83 zł
Administracja publiczna	2 998 519,29 zł	3 916 615,95 zł
Transport i łączność	1 284 873,19 zł	3 422 042,97 zł
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	1 887 370,10 zł	2 751 065,88 zł
Gospodarka mieszkaniowa	1 280 570,42 zł	2 634 036,92 zł

Pomoc Społeczna	5 921 277,21 zł	2 395 464,41 zł
Rolnictwo i łowiectwo	539 467,35 zł	749 007,19 zł
Kultura fizyczna	255 759,07 zł	600 429,53 zł
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	307 767,10 zł	360 478,96 zł
Edukacyjna opieka wychowawcza	244 688,03 zł	249 058,65 zł
Obsługa długu publicznego	476 153,51 zł	166 529,73 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, luty 2019.

2. Analiza środowiskowa

Uwarunkowania wynikające z przeprowadzonej analizy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, predyspozycji geograficzno-klimatycznych oraz wyników inwentaryzacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego, które warunkują rozwój przestrzenny, pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji związanych z nowymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę w gminie Wola Krzysztoporska.

1) Tereny wyłączone z zabudowy:

- a) rzeki, mniejsze cieki, kanały, rowy stałe lub okresowe,
- b) zbiorniki wodne,
- c) tereny podmokłe, zabagnione,
- d) tereny izolowanych zagłębień bezodpływowych,
- e) tereny leśne i większe skupiska zadrzewień,
- f) tereny łąk i pastwisk pełniących funkcje ekologiczne,
- g) tereny objęte ochroną konserwatorską.

2) Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:

- a) tereny położone w granicach Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki,
- b) tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.),
- c) tereny predysponowane do wyznaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej o korzystnych warunkach glebowych (wysokie klasy bonitacyjne gleb I-III),
- d) tereny ochrony bezpośredniej oraz pośredniej ujęć wody,
- e) tereny stanowisk archeologicznych,
- f) grunty zmeliorowane,
- g) obszary występowania surowców piasków, żwirów, z wyjątkiem obiektów związanych z pozyskiwaniem kopaliny,
- h) tereny przeznaczone pod liniowe układy infrastruktury technicznej (drogi, linie energetyczne itp.).

3) Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:

- a) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piasków luźnych i gliniastych) o dużym zróżnicowaniu warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych, korzystne dla zabudowy z ograniczeniami,
- b) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piasków gliniastych i glin), o warunkach gruntowo-wodnych umożliwiających zainwestowanie oraz stosunkowo korzystnych warunkach geotechnicznych,
- c) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piaszczysto-żwirowych), bez ograniczeń geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy,
- d) tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

Analiza środowiskowa elementów środowiska przyrodniczego wskazuje nieznaczne przekształcenia środowiska przyrodniczego gminy Wola Krzysztoporska. Są to głównie zmiany na terenach użytkowanych rolniczo (grunty orne i łąki) oraz obszarach zabudowanych. Stopień degradacji poszczególnych komponentów jest nieznaczny. Niewielkie pogorszenie stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego wynika z lokalnej emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych z indywidualnych palenisk domowych, zakładów produkcyjno-usługowych oraz emisji spalin ze środków transportu wzdłuż najbardziej uczęszczanych szlaków komunikacyjnych. Nieznaczne pogorszenie stanu wód powierzchniowych jest wynikiem zrzutu ścieków, przede wszystkim pochodzących z gospodarstw domowych.

Powyższe uwarunkowania nie stwarzają szczególnych ograniczeń dla rozwoju przestrzennego.

Przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie istotne jest jednak uwzględnienie wymagań wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, a zwłaszcza obszarów objętych formami ochrony przyrody, lasów, trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych oraz terenów rolniczych najwyższych klas bonitacyjnych. Należy również pamiętać, iż nowe inwestycje powinny być lokalizowane przede wszystkim na obszarach, które z obiektywnych przyczyn są najbardziej atrakcyjne dla zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

3. Analiza społeczna

3.1. Liczba ludności i jej zmiany

Gmina Wola Krzysztoporska należy do obszarów bardziej zaludnionych na tle powiatu piotrkowskiego. Wskaźnik gęstości zaludnienia kształtuje się powyżej średniej przypadającej na gminy powiatu i w 2017 roku wynosił 70 osób/km² (średnia dla powiatu piotrkowskiego to 64 osoby/km²). Gęstość zaludnienia w gminie jest zdecydowanie niższa od średniej dla województwa (136 osób/km²) i od średniej krajowej wynoszącej 123 osoby/km². Analizując gęstość zaludnienia w gminie na przestrzeni ostatnich 10 lat obserwujemy tendencję wzrostową.

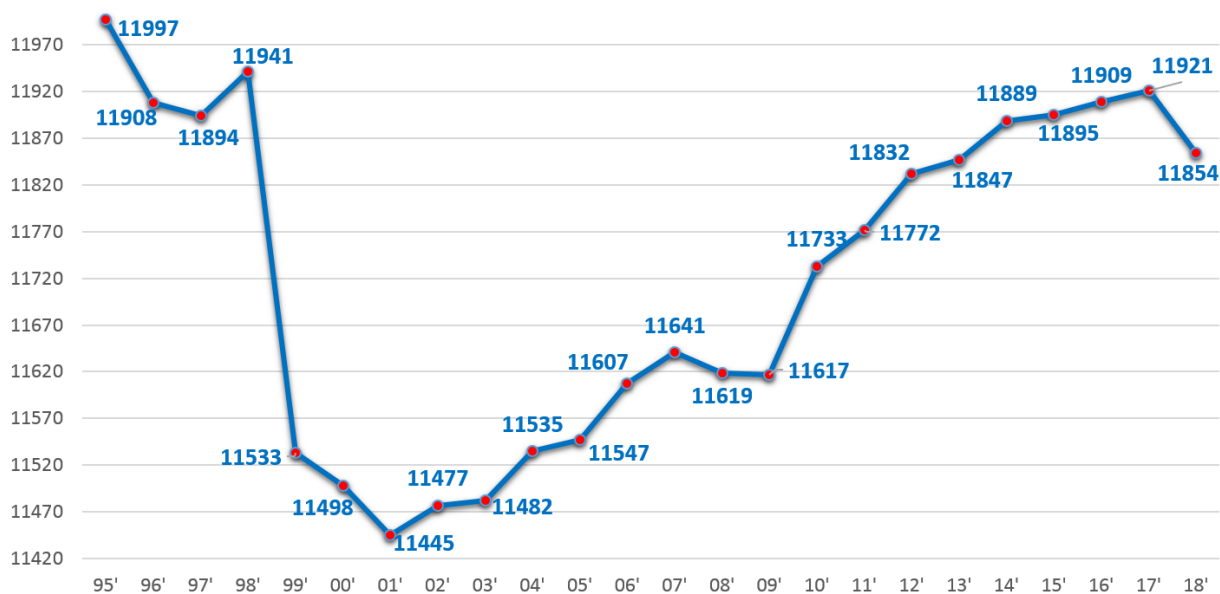
Tabela 4. Gęstość zaludnienia w os./km²

Jednostka	2007 r.	2012 r.	2017 r.
gmina Wola Krzysztoporska	68	69	70
pow. krasnostawski	63	64	64
woj. łódzkie	140	139	136
Polska	122	123	123

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Banku Danych Lokalnych, luty 2019.

Według danych GUS na dzień 31.12.2017 r. gminę zamieszkiwało 11 921 mieszkańców. W gminie obserwuje się zjawisko niewielkiego wzrostu liczby mieszkańców postępujące od 2005 r. W ciągu tych 10 lat liczba ludności gminy zwiększyła się o 235 osoby. Spowodowane jest to głównie dodatnim saldem migracji, gdyż przyrost naturalny w latach 1995-2017 przeważnie był ujemny. Wyjątkiem są lata 2005, 2013 oraz 2017 w których zanotowano dodatni przyrost naturalny.

Rysunek 1. Liczba mieszkańców gminy Wola Krzysztoporska w latach 1995-2018



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Banku Danych Lokalnych, luty 2019 oraz danych pochodzących z urzędu gminy (rok 2018)

Analizując strukturę wieku mieszkańców pod kątem wieku produkcyjnego, a nieprodukcyjnego, okazuje się, że w wieku produkcyjnym w 2017 r. było w Gminie Wola Krzysztoporska 60,6% ogólnej liczby mieszkańców, zaś w wieku przedprodukcyjnym 20,5% i poprodukcyjnym 18,9% mieszkańców. Dla porównania w 2002 r. udział grupy przedprodukcyjnej był znacznie wyższy i wynosił 25,3%, grupy produkcyjnej 57,8% i grupy w wieku poprodukcyjnym 16,9%.

Tabela 5. Ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w gminie Wola Krzysztoporska

Rok	Wiek						Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym
	przedprodukcyjny		produkcyjny		poprodukcyjny		
	ogółem	w tym kobiety	ogółem	w tym kobiety	ogółem	w tym kobiety	
2002	2902	1388	6631	3092	1944	1295	73,1
2007	2725	1324	6979	3265	1937	1303	66,8
2012	2578	1253	7232	3334	2022	1394	63,6
2017	2441	1178	7229	3368	2251	1500	64,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Banku Danych Lokalnych, luty 2019

Tabela 6. Ruch naturalny i migracje ludności w gminie Wola Krzysztoporska

Rok	Ruch naturalny				Migracje wewnętrzne na pobyt stały			
	Urodzenia żywe	Zgony		Przyrost naturalny	Napływ	Odływ	Odływ z gminy do miast	Saldo migracji
		ogółem	w tym niemowląt					
2002	137	145	0	-8	105	108	57	-3
2007	129	147	0	-18	208	131	87	77
2012	152	129	0	23	111	98	55	13
2017	142	127	0	15	143	131	77	12

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Banku Danych Lokalnych, luty 2019

Przyrost naturalny w 2017 r. w gminie był dodatni i wynosił 15. Liczba ludności w gminie powoli systematycznie od roku 2001 rośnie. Liczba ludności w wieku produkcyjnym wykazuje wzrost, wzrasta jednak liczba ludności w wieku poprodukcyjnym. Oznacza to powolny wzrost średniego wieku mieszkańców gminy.

Tabela 7. Liczba mieszkańców w Gminie Wola Krzysztoporska według miejscowości (stan na 31.XII.2018 r.)

Lp.	Sołectwo	Wsie wchodzące w skład sołectwa	Liczba ludności	Powierzchnia obrębu geodezyjnego
1.	Blizin	Blizin	168	3,90 km ²
2.	Bogdanów	Bogdanów	253	7,00 km ²
3.	Bogdanów-Kolonia	Bogdanów-Kolonia	134	
4.	Borowa	Borowa	188	6,63 km ²
5.	Bujny	Bujny	879	6,49 km ²
6.	Gąski	Gąski	327	3,05 km ²
7.	Glina	Glina	222	1,66 km ²
8.	Gomulin	Gomulin	324	6,54 km ²
		Żachta	98	
9.	Gomulin-Kolonia	Gomulin-Kolonia	331	3,65 km ²
10.	Jeżów	Jeżów	323	5,83 km ²
11.	Kacprów	Kacprów	279	6,16 km ²
12.	Kamienna	Kamienna	103	2,50 km ²
13.	Kozierogi	Kozierogi	130	3,42 km ²
14.	Krężna	Krężna	272	6,57 km ²
15.	Krężna Kol.	Krężna- Kolonia	294	
16.	Krzyżanów	Krzyżanów	320	4,91 km ²
17.	Laski	Laski	163	2,07 km ²
18.	Ludwików	Ludwików	78	1,65 km ²
19.	Miłaków	Miłaków	52	1,80 km ²
20.	Moników	Moników	55	1,48 km ²
21.	Mąkolice	Mąkolice	307	9,03 km ²
22.	Mzurki-Budków	Mzurki	160	3,19 km ²
		Budków	80	1,45 km ²
23.	Majków Duży	Majków Duży	404	4,48 km ²
24.	Oprzężów	Oprzężów	262	4,68 km ²
		Oprzężów Kol.	58	1,79 km ²
25.	Pawłów Dolny	Pawłów Dolny	60	1,89 km ²
26.	Pawłów Górny	Pawłów Górny	106	3,57 km ²

27 .	Parzniewiczki	Parzniewiczki	111	3,68 km ²
28 .	Piekarki	Piekarki	108	2,00 km ²
29 .	Poraj	Poraj	80	1,96 km ²
30 .	Piekary	Piekary	120	3,50 km ²
31 .	Piaski	Piaski	158	3,37 km ²
32 .	Parzniewice	Parzniewice Duże	326	8,07 km ²
		Parzniewice Małe	113	2,69 km ²
33 .	Praca	Praca	131	1,96 km ²
34 .	Rokszycy	Rokszycy	220	5,22 km ²
35 .	Rokszycy Drugie	Rokszycy Drugie	211	2,07 km ²
		Kargał-Las	60	0,80 km ²
36 .	Radziątków	Radziątków	242	6,16 km ²
37 .	Siomki	Siomki	505	3,62 km ²
38 .	Stradzew	Stradzew	134	4,03 km ²
39 .	Woźniki	Woźniki	345	5,09 km ²
40 .	Woźniki-Kolonia	Woźniki-Kolonia	140	3,68 km ²
41 .	Wola Rokszycka	Wola Rokszycka	169	4,20 km ²
42 .	Wola Krzysztoporska	Wola Krzysztoporska	1990	6,20 km ²
43 .	Wygoda	Wygoda	261	2,90 km ²

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Wola Krzysztoporska

3.2. Warunki mieszkaniowe

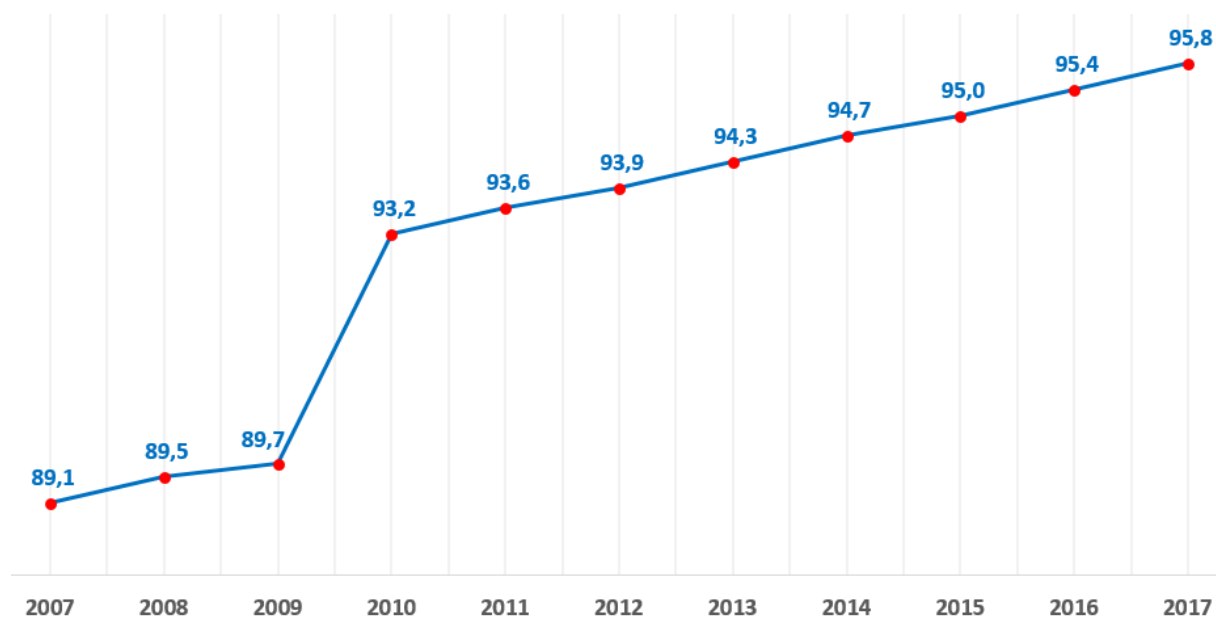
Zasoby mieszkaniowe gminy Wola Krzysztoporska, według banku danych lokalnych GUS w 2017 r. obejmowały łącznie 3623 mieszkania z 16 196 izbami. Własność osób fizycznych stanowi większość mieszkań, gmina dysponuje 6 lokalami znajdującymi się w zasobach komunalnych. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu wynosiła w 2017 r. 4,47 natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wyniosła 95,8 m² i była większa o 0,22 m² w stosunku do okresu sprzed 10 lat.

Tabela 8. Zasoby mieszkaniowe w gminie Wola Krzysztoporska w latach 2007-2017 r.

Rok	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m²
2007	3 274	13 904	291 769
2008	3 317	14 145	296 910
2009	3 339	14 272	299 356
2010	3 360	14 732	313 212
2011	3 400	14 959	318 304
2012	3 431	15 128	322 153
2013	3 480	15 381	328 226
2014	3 512	15 566	332 474
2015	3 545	15 752	336 689
2016	3 581	15 960	341 560
2017	3 623	16 196	347 219

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, luty 2019.

Rysunek 2. Wzrost średniej powierzchni użytkowej mieszkania w gminie Wola Krzysztoporska w latach 2007-2017 (wartości podane w m²)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, luty 2019

Na podstawie analizy zmian cech ilościowych zasobów mieszkaniowych w latach 2007 -2017, prognozuje się dalszy systematyczny przyrost liczby mieszkań, a także wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w założonej perspektywie planistycznej (do 2049 roku). Związane jest to przede wszystkim z bogaceniem się społeczeństwa i potrzebą poprawy warunków zamieszkania mieszkańców gminy.

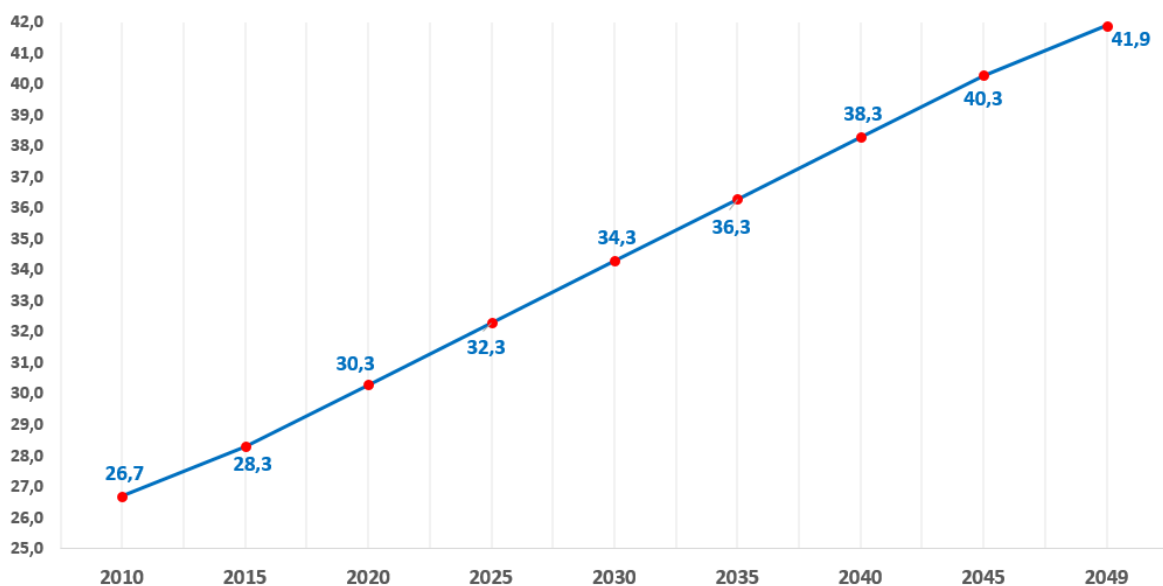
Istotna jest też zmiana wzorów życia rodzinnego – dotyczy ona problematyki zaniku domów wielopokoleniowych (obejmujących trzy lub więcej pokoleń), jako formy zamieszkania dla rodzin. Obecna przemiana modelu rodziny w której dzieci opuszczają dom, zostawiając rodziców na dużej powierzchni mieszkania, przyczynia się do wzrostu wymienionych w powyższej tabeli cech.

Do innych czynników wpływających na powyższy stan możemy zaliczyć:

- 1) starzenie się społeczeństwa,
- 2) samotność starszych ludzi,
- 3) migracje młodych ludzi,
- 4) większa liczba rodziców samotnie wychowujących dzieci,
- 5) wzrost liczby tzw. singli,
- 6) pary bezdzietne.

Powyższe czynniki, w zdecydowanie większym stopniu, wpływają na wzrost wartości wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę. Prognozuje się, wzrost jego wartości o około 10% w stosunku do roku 2017.

Rysunek 3. Wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę w gminie Wola Krzysztoporska w latach 2005-2049 (wartości podane w m²)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, luty 2019

Jak widać na wykresie powyżej, wartość wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę w okresie 10 lat wzrosła z 25,1 do 29,1 m² – czyli o ok. 15,9%. Dla potrzeb analizy zakłada się utrzymanie tego trendu oraz, że w 15-letniej perspektywie planistycznej wartość ta wzrośnie do około 40 m².

4. Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna obejmuje przewidywanie kształtowania się w przyszłości zjawisk i procesów demograficznych, ich kierunków oraz tempa rozwoju, jak również przemian strukturalnych. Przewidywanie przyszłych kierunków zmian procesów demograficznych zawsze jest obarczone dużą niepewnością.

Prognozę demograficzną dla gminy Wola Krzysztoporska oparto na danych Głównego Urzędu Statystycznego z opracowania „Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030”. Prognoza ta została opracowana w oparciu o długoterminowe założenia Prognozy ludności Polski na lata 2014 – 2050 oraz „Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 – 2050”.

Prognoza ludności gmin do 2030 r. jako punkt wyjścia przyjmuje stan ludności w dniu 31.12.2016 r. w obowiązującym wówczas podziale administracyjnym. Ze względu na dużą zmienność współczynników demograficznych w czasie w poszczególnych gminach, w GUS podjęto decyzję o skróceniu horyzontu prognozy. Ostatnim rokiem prognozy ludności gmin jest rok 2030, a nie 2050 jak we wspomnianych na wstępie prognozach opracowanych dla kraju, województw i powiatów.

Szczegółowe wyniki prognozy ludności (w podziale na ekonomiczne i biologiczne grupy wieku) oraz wartości zdarzeń ruchu naturalnego i wędrownego zostały udostępnione w formie tabel dla poszczególnych gmin oraz tabeli zbiorczej, która umożliwiła analizy porównawcze.

W przedmiotowym „Bilansie” prognozę demograficzną dla Gminy Wola Krzysztoporska przedstawiono w założonym horyzoncie czasowym obejmującym lata 1995-2030. Na podstawie prognozy GUS określono prognozowaną zmianę liczby ludności w latach 2017-2049 w ujęciu procentowym (Tabela 9). Następnie uzyskane wartości wskaźników odniesiono do aktualnej liczby ludności na obszarze gminy Wola

Krzysztoporska (Rysunek 4). W Tabeli 10 zaprezentowano uzyskane wyniki dotyczące prognozowanej liczby ludności na obszarze gminy w 2049 roku.

Tabela 9. Prognozowana procentowa zmiana liczby ludności w latach 2019-2049

Nazwa	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
Gmina Wola Krzysztoporska	+5,95 %	+5,25%	+6,71 %

Źródło: Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS oraz Prognozy ludności gmin na lata 2018-2030 - tablica zbiorcza, luty 2019.

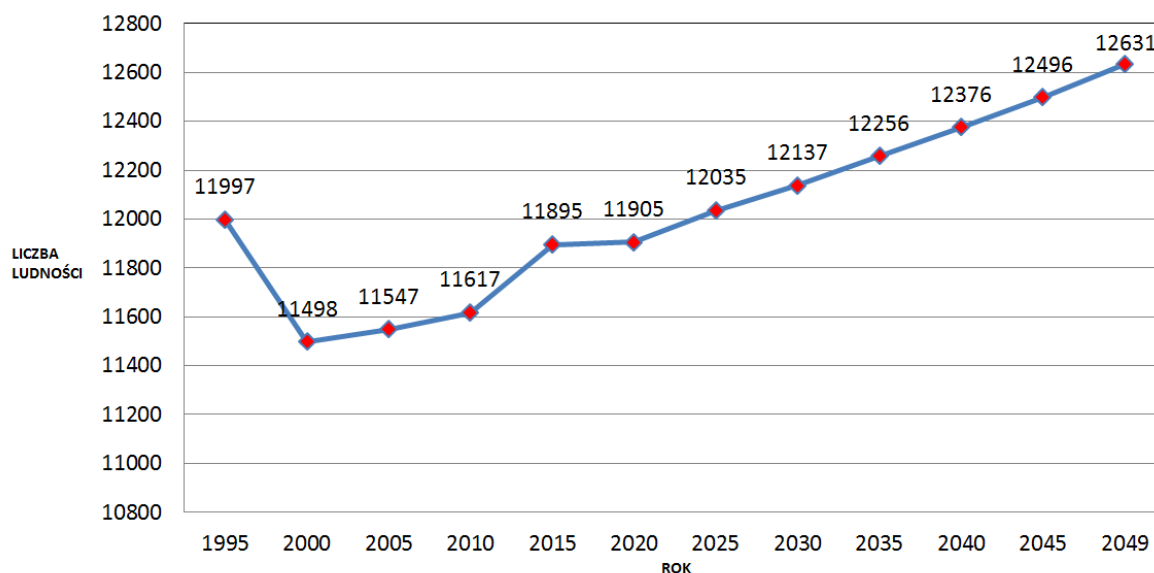
Tabela 10. Prognozowana liczba ludności w Gminie Wola Krzysztoporska w 2049 r.

Nazwa	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
Gmina Wola Krzysztoporska	12 631	6191	6440

Źródło: Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS oraz Prognozy ludności gmin na lata 2018-2030 - tablica zbiorcza, luty 2019.

Prognozowana liczba ludności na obszarze Gminy Wola Krzysztoporska zwiększy się w stosunku do 2018 r. o 710 osób. Związane będzie to przede wszystkim, ze zwiększaniem się populacji na obszarze gminy oraz dodatnim saldem wewnętrznym.

Rysunek 4. Liczba ludności w Gminie Wola Krzysztoporska w ujęciu 5-letnim wraz z prognozą do roku 2049 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030 - tablica zbiorcza, luty 2019.

Analizując dane zamieszczone w powyższych tabelach i wykresach należy stwierdzić, iż w badanym okresie perspektywicznym, ludność Gminy Wola Krzysztoporska zwiększy się średnio o 5,98% w stosunku do stanu ludności w 2019 r.

Uwarunkowania demograficzne stanowią istotny argument przemawiający za racjonalizacją polityki przestrzennej. Nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową, powinny uwzględniać faktyczne zmiany w zakresie przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, tendencje w zakresie wzrostu średniej powierzchni mieszkań i potrzebę poprawy warunków zamieszkania w zakładanej perspektywie planistycznej, biorąc pod uwagę prognozowany wzrost populacji gminy.

5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

5.1. Bilans terenów budowlanych

Na potrzeby opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, przeanalizowano dostępne dane dotyczące użytkowania i przeznaczenia gruntów. Wzięto pod uwagę ustalenia dotychczasowego studium przyjętego w 2014 r. oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniono też analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozę demograficzną, ocenę możliwości finansowania gminy. oraz niepewność procesów rozwojowych.

5.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Obecne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opracowano na podstawie poprzedniej edycji tego dokumentu (uchwała Nr XLIX/404/14 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 30 października 2014 r.). W związku z powyższym dokonano korekt w zakresie przeznaczenia, na już wskazanych pod zabudowę terenach wyznaczonych w Studium z 2014 r. oraz w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę zostały wyznaczone ze względu na:

- usankcjonowanie faktycznego zagospodarowania – naniesienie istniejących terenów zabudowy zagrodowej nie ujętych w poprzednich edycjach Studium;
- złożone wnioski o zmianę przeznaczenia terenu,
- określone zapotrzebowanie wynikające z przeprowadzonych analiz.

5.3. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji mieszkaniowej

W pierwszym etapie prac, maksymalne zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową należy określić w prognozowanej liczbie ludności. Natomiast wymagany ustawowo sposób wymiarowania zapotrzebowania zakłada konieczność przejścia na m² powierzchni użytkowej zabudowy. W związku z tym, na podstawie analizy zmian zaobserwowanych w ostatnich latach prognozuje się dalszy wzrost ilości mieszkań oraz przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w założonej perspektywie planistycznej (do roku 2049).

Prognozowana liczba ludności gminy: **12 631**

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę: **40 m²**

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie: **505 240 m²**

Powierzchnia użytkowa mieszkań w m² w 2017 r. = 347 219m²

Powierzchnia użytkowa mieszkań w m² w 2049 r. = 505 240 m²

Prognozowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań = 158 021 m²

Należy stwierdzić, iż w związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności gminy w ciągu następnych lat, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową również wzrośnie. Do określenia potrzeb przyjęto różnicę między stanem obecnym, a najwyższą prognozowaną całkowitą powierzchnią użytkową zabudowy mieszkaniowej (158 021 m²).

Zgodnie z założeniami bilansu z uwagi na niepewność procesów rozwojowych, można zwiększyć prognozowany wynik o 30% tak więc maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową może w założonej perspektywie wynieść nawet **205 427 m² (w przeliczeniu na ha wynosi 790,1 ha)**.

$$130\% \times 158\,021 \text{ m}^2 = 205\,427 \text{ m}^2$$

Ustalenia Studium powinny łącznie wyznaczyć około **2130,1 ha** terenów zabudowy mieszkaniowej.

$$1\,340 \text{ ha}^* + 790,1 \text{ ha} = 2130,1 \text{ ha}$$

**powierzchnia obecnie zainwestowanych terenów zabudowy mieszkaniowej*

5.4. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej

Podstawową potrzebę w zakresie terenów zabudowy stanowi zapewnienie dostępu do usług, w szczególności usług podstawowych. Obecne tereny usługowe, w większości przypadków, obejmują tereny w znacznym stopniu zainwestowane i wykorzystywane na potrzeby usług publicznych (szkoły, kościoły, remizy strażackie). 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 łatwy dostęp do usług podstawowych.

Biorąc pod uwagę wzrost zamożności społeczeństwa oraz stopień korzystania z różnego rodzaju usług, zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe w aktualnej proporcji do terenów mieszkaniowych (7,8%) może okazać się niewystarczające dla zabezpieczenia potrzeb przyszłych mieszkańców, w szczególności z uwagi na zmiany w zakresie struktury zatrudnienia – rosnąca liczba jednoosobowych działalności gospodarczych oraz rozwój sektora małych i średnich przedsiębiorstw.

Istotny wpływ na rozwój usług w gminie będzie stymulować dobre połączenie komunikacyjne z głównymi ośrodkami kraju i regionu przez autostradę A1 oraz drogi ekspresowe.

W celu oszacowania zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej przeanalizowany został aktualny stosunek powierzchni terenów usługowych do powierzchni terenów mieszkaniowych, który wynosi około 7,8% (1340 ha terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz 104 ha terenów istniejącej zabudowy usługowej).

Zakłada się, że powierzchnia terenów usług powinna wynosić 15% powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej.

$$15\% \times 2\,130 = 319,5 \text{ ha}$$

(20% x Prognozowana powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej = prognozowana powierzchnia ogółu terenów o funkcji usługowej)

$$3\,195\,000 \text{ m}^2 \times 1,0 = 3\,195\,000 \text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej ustala się w wysokości **3 195 000 m²** powierzchni użytkowej (**319,5 ha**).

5.5. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej

Funkcją inicjującą rozwój gminy będzie działalność produkcyjno-wytwórcza, której dalszy rozwój stymulować będzie bezpośredni dostęp autostrady i dróg ekspresowych. Obecnie na obszarze wyznaczono już tereny inwestycyjne, ujęte w zwarte, urządzone obszary, częściowo objęte ustaleniami miejscowych planów. Jednym z podstawowych kierunków polityki przestrzennej gminy winno być tworzenie warunków dla rozwoju zakładów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych pozwalających na powstawanie nowych miejsc pracy. W Studium należy wskazać obszary inwestycyjne pod przedmiotowe funkcje, zlokalizowane w sąsiedztwie autostrady A1, drogi krajowej nr 1 oraz istniejącej bazy produkcyjnej gminy.

Dla potrzeb bilansu zakłada się, że powierzchnia terenów produkcyjnych powinna wynosić około 25 % powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej.

$$25\% \times 2130 = 532 \text{ ha}$$

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wymagane jest przejście na m² powierzchni użytkowej zabudowy. Dla potrzeb opracowania przyjęto wartość **1,5** jako wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów o funkcji produkcyjnej.

$$5\,320\,000 \times 1,5 = 7\,980\,000 \text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej ustala się w wysokości **7 980 000 m²** powierzchni użytkowej (**532 ha**).

5.6. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych

Wartość zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych wynika z sygnalizowanych potrzeb lokalnych hodowców. Tereny rozwoju nowej zabudowy wyznacza się w ramach kontynuacji prowadzonej działalności w wielkości określonej w złożonych wnioskach o zmianę ustaleń Studium.

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię terenów zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych wynosi **11,88 ha**.

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wymagane jest przejście na m² powierzchni użytkowej zabudowy. Dla potrzeb opracowania przyjęto wartość **1,0** jako wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych.

$$118\,800 \times 1,5 = 118\,800 \text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych ustala się w wysokości **118 800 m²** powierzchni użytkowej (**11,88 ha**).

6. Chłonność obszarów

Kolejnym etapem sporządzanego bilansu jest oszacowanie chłonności obszarów zabudowy. W celu przedstawienia chłonności obszarów, rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyznaczone zostały obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych.

Następnie przeanalizowano tereny leżące poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzenną, a przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

Rezerwy terenowe w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz rezerwy terenowe obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę ilustruje poniższa tabela:

Tabela 11. Chłonność zabudowy w podziale na funkcje zabudowy o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy o pizp (ha).

Funkcja terenu	Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy (ha)
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności	648,27
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	139,55
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0
Tereny zabudowy usługowej	17,07
Tereny usług rekreacyjno-wypoczynkowych	0
Tereny produkcyjno-usługowe	66,4
Tereny produkcyjno-usługowe o niskiej intensywności	34,77
Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych	0

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 12. Chłonność „planistyczna” obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 3 ustawy o pizp (ha)

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności	167,11
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	37,42
Tereny zabudowy usługowej	9,67
Tereny produkcyjno-usługowe	238,39

Źródło: Opracowanie własne

W oparciu o powyżej wskazane powierzchnie oraz przyjęte współczynniki intensywności zabudowy, wyliczono wartość chłonności w wyrażoną powierzchni użytkowej zabudowy. Dla potrzeb bilansu założono następujące współczynniki intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: obliczono faktyczne współczynniki intensywności jedynie dla budynków mieszkalnych (bez zabudowy gospodarczej, garażowej i innej towarzyszącej). Współczynnik obliczono na podstawie dostępnych danych statystycznych z GUS – powierzchnia użytkowa mieszkań w m² w gminie. Wartość tą podzielono przez powierzchnię terenów zabudowanych i zainwestowanych o dominującej funkcji mieszkaniowej. Tak obliczony współczynnik intensywności (o wartości w przybliżeniu 0,026) wykorzystano do przeliczenia chłonności zabudowy w m². Przyjęta wartość współczynnika zapewnia proporcjonalność i porównywalność uzyskanych obliczeń z wynikami analiz sporządzonych na podstawie danych GUS.
- dla pozostałych funkcji zabudowy przyjęto współczynniki intensywności zabudowy zgodnie z określonymi w części określającej zapotrzebowanie tj.:
 - zabudowa usługowa: 1,0
 - zabudowa produkcyjna: 1,5
 - zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych: 1,0

Tabela 13. Chłonność zabudowy w podziale na funkcje zabudowy o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy o pizp (w m² powierzchni użytkowej)

Funkcja terenu	Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy w ha	Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy w m²
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności	648,27	168 550,2
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	139,55	36 283
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0	0
Tereny zabudowy usługowej	17,07	170 700
Tereny usług rekreacyjno-wypoczynkowych	0	0
Tereny produkcyjno-usługowe	66,4	996 000
Tereny produkcyjno-usługowe o niskiej intensywności	34,77	521 550
Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych	0	0

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 14. Chłonność „planistyczna” obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 3 ustawy o pizp (w m² powierzchni użytkowej)

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę w ha	Powierzchnia terenów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę w m²
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności	167,11	43448,6
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	37,42	9729,2
Tereny zabudowy usługowej	9,67	96700
Tereny produkcyjno-usługowe	238,39	3575850

Źródło: Opracowanie własne

Wartość chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę należy traktować jedynie orientacyjnie, ze świadomością, iż o rzeczywistym „obciążeniu” teren, decyduje przede wszystkim jego faktyczne zainwestowanie. Prawdopodobnie nie dojdzie do sytuacji, w której wszystkie możliwe tereny zostaną zabudowane zgodnie z założonymi wskaźnikami. Wpływ na to będą miały następujące czynniki:

- wraz z postępującą urbanizacją chęć posiadania działki większej, aniżeli wskazuje minimalny „normatyw” powierzchniowy określony w planach miejscowych, w celach wypoczynkowych, rekreacyjnych, alienacji od sąsiadów,
- moda na duże powierzchniowo działki i budynki,
- potrzeba lub konieczność posiadania większej działki, z uwagi na uwarunkowania rodzinne, bądź z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą np. w formie nieuciążliwych usług, które wymagają dodatkowej powierzchni pod zabudowę budynku usługowego, kolejnych miejsc parkingowych itp.;
- sentymentalne, rozumiane jako przywiązanie do ziemi („ojcowizna”);
- nieuregulowane stany prawne, własnościowe;
- inne czynniki.

7. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy (sumy chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz chłonności obszarów poza w pełni wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w granicach jednostki osadniczej, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę)

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów ma na celu wskazanie priorytetów w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz zapobiec nadmiernemu wyznaczaniu terenów, dla których ustalenia Studium przewidują już wystarczającą do rozwoju powierzchnie zabudowy.

Tok postępowania przy sporządzaniu bilansu objął kolejno następujące fazy pracy:

Oznaczenie w ustawie	Fazy pracy	Rodzaj czynności – określa się	Wymagany sposób wymiarowania
pkt 1	A	maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę wyrażone: - w liczbie ludności - w hektarach	konieczność przejścia na m ² powierzchni użytkowej zabudowy
pkt 2	B	chłonność obszarów „o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - obszary wymiarowane w hektarach	konieczność przejścia na m ² powierzchni użytkowej zabudowy
pkt 3	C	chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych innych niż wymienione wyżej - obszary wymiarowane w ha	konieczność przejścia na m ² powierzchni użytkowej zabudowy
pkt 4	D	Wynik bilansu: A – (B+C) = wynik ujemny: nie przewiduje się nowej zabudowy A – (B+C) = wynik dodatni: przewiduje się nową zabudowę	konieczność przejścia na powierzchnię terenu zabudowy w ha

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 15. Suma chłonności zabudowy i chłonności „planistycznej” (B+C)

Funkcja terenu	Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy	Powierzchnia obszarów chłonności planistycznej	Suma chłonności obszarów
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności	168 550,2	43 448,6	211 998,8
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	36 283	9 729,2	46 012,2
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0	0	0
Tereny zabudowy usługowej	170 700	96 700	267 400
Tereny usług rekreacyjno-wypoczynkowych	0	0	0
Tereny produkcyjno-usługowe	996 000	3 575 850	4 571 850
Tereny produkcyjno-usługowe o niskiej intensywności	521 550	0	521 550
Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne

Na potrzeby Bilansu, dla terenów o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym przyjęto proporcję występowania głównych funkcji. Założono, że 70% powierzchni tych terenów będzie przeznaczona pod funkcję produkcyjną, natomiast 30% pod funkcję usługową.

Tabela 16. Przewidywana relacja zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowych

Przeznaczenie terenu	Suma obszarów chłonności dla poszczególnych terenów	Suma obszarów chłonności	Przewidywane 70% powierzchni terenów produkcyjnych	Przewidywane 30% powierzchni terenów usługowych
Tereny produkcyjno-usługowe	4 571 850	5 093 400	3 565 380	1 528 020
Tereny produkcyjno-usługowe o niskiej intensywności	521 550			

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 17. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 i 3 ustawy o pizp

FUNKCJA TERENU	SUMA OBSZARÓW CHŁONNOŚCI	SUMA CHŁONNOŚCI POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY, PRZEZNACZEŃ TERENU O WSPÓLNEJ FUNKCJI DOMINUJĄCEJ (B+C)	ZAPOTRZEBOWANIE WYRAŻONE W POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ (A)	WYNIK BILANSU A-(B+C)
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I ZAGRODOWEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI	211 998,8	258 011	205 427	-52 584
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ	46 012,2			
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	0			
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	267 400	1 795 420	3 195 000	1 399 580
TERENY USŁUG REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWYCH	0			
TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE (30% USŁUG)	1 528 020			
TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE (70% PRODUKCJI)	3 565 380	3 565 380	7 980 000	4 414 620
TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH	0	0	118 800	118 800

Źródło: Opracowanie własne

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, nie przekracza sumy chłonności obszarów o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 i 3 ustawy o pizp (wynik ujemny). W związku z powyższym nie wyznacza się w Studium nowych terenów rozwoju zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla funkcji mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na pozostałe funkcję przekracza sumę powierzchni obszarów chłonności zabudowy. Projekt Studium powinien przewidywać lokalizację nowej zabudowy w ilości nie większej niż wymaga uzupełnienie bilansu.

Bilans dla funkcji usługowych przewiduje wyznaczenie terenów umożliwiających realizację 1 399 580 m² powierzchni użytkowej. Po przeliczeniu przez przyjęty wskaźnik intensywności daje około 139,95 ha brakujących terenów. Projekt Studium wyznacza około 124,53 ha terenów przeznaczonych pod funkcje usługowe (w tym 30% powierzchni terenów produkcyjno-usługowych). Oznacza to wypełnienie brakującego zapotrzebowania w 89%. Należy jednak mieć na uwadze nadmiar terenów mieszkaniowych na których dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej. W związku z powyższym należy uznać, że ustalenia Studium uzupełniają wskazane zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową.

Wynik Bilansu w odniesieniu do funkcji produkcyjnych daje możliwość wyznaczenia terenów umożliwiających realizację 4 414 620 m² powierzchni użytkowej zabudowy. Po przeliczeniu przez przyjęty wskaźnik intensywności daje około 294,3 ha. Projekt Studium wyznacza około 246,5 ha terenów przeznaczonych pod funkcje produkcyjne. Oznacza to wypełnienie brakującego zapotrzebowania w 83,76%. Rozważając jednak stosunek powierzchni zagospodarowanych (105,19 ha) do przeznaczonych pod funkcje produkcyjne (chłonność – 237 ha, rozwój zabudowy – 246,5) można założyć, że w najbliższych latach w gminie Wola Krzysztoporska nie powinno braknąć terenów pod przedmiotowe funkcje.

Ostatnie określone zapotrzebowanie dotyczy terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych. Bilans przewiduje 118 800 m² nowej powierzchni użytkowej, co po przeliczeniu przez przyjęty wskaźnik intensywności daje 11,88 ha. Projekt Studium wyznacza dokładnie 11,88 ha terenów rozwoju zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych wypełniając określone zapotrzebowanie w 100%.

8. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

W ostatnich latach gmina Wola Krzysztoporska poczyniła szereg znaczących inwestycji związanych zarówno z rozwojem infrastruktury społecznej, technicznej jak i sieci komunikacyjnej. Wybudowano i zmodernizowano część dróg gminnych, zrealizowano inwestycje w zakresie infrastruktury społecznej (m.in. modernizacja obiektów szkolnictwa, budowa placów zabaw) oraz wykonano modernizacje sieci wodociągowej oraz budowę sieci kanalizacyjnej (m.in. w Bujnach, Gąskach, Kacprowie i Radziątkowie).

Tabela 18. Wydatki budżetowe Gminy Wola Krzysztoporska w latach 2014-2017

	2014 r.	%	2015 r.	%	2016 r.	%	2017 r.	%
Wydatki budżety ogółem	39 345 808,18	100%	41 104 693,36	100%	48 437 818,65	100%	55 027 091,84	100%
Wydatki inwestycyjne	7 357 189,48	18,70 %	8 802 536,14	21,41 %	8 018 862,45	16,55 %	9 959 074,96	18,10%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Tabela 19. Wydatki inwestycyjne Gminy Wola Krzysztoporska w latach 2014-2017

Wydatki inwestycyjne	2014 r.	%	2015 r.	%	2016 r.	%	2017 r.	%
Ogółem	7 357 189,48	100%	8 802 536,14	100%	8 018 862,45	100%	9 959 074,96	100%
Transport i łączność	2 115 245,70	28,75%	1 674 421,56	19,02 %	2 116 947,83	26,40 %	2 365 619,38	23,75%
Gospodarka mieszkaniowa	108 292,00	1,47%	193 235,48	2,20%	785 887,46	9,80%	1 195 802,14	12,01%
Oświata i wychowanie	1 893 337,11	25,73%	3 387 723,51	38,49 %	71 860,53	0,90%	70 997,00	0,71%
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	3 156 416,08	42,90%	2 453 055,92	27,87 %	375 320,09	4,68%	4 258 848,96	42,76%
Pozostałe	83 898,59	1,14%	1 094 099,67	12,43 %	4 668 846,54	58,22 %	2 067 807,48	20,76%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Średni udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem gminy Wola Krzysztoporska z lat 2014-2017 wynosi 18,7%. Świadczy to o stosunkowo wysokich nakładach inwestycyjnych ponoszonych przez gminę. Średnio około 24,4% z wydatków inwestycyjnych stanowią te z działu transport i łączność, czyli tych, związanych z budową i rozbudową publicznych dróg gminnych. Wartość ta przekłada się na około 2 miliony złotych rocznie przeznaczonych na rozwój dróg gminnych co w 30 letniej perspektywie planistycznej daje około 60 milionów złotych na utrzymanie, remonty i budowę dróg publicznych.

Większość terenów zabudowy wskazanych w Studium posiada możliwość obsługi komunikacyjnej w oparciu o obecny układ drogowy (wymagane są jedynie remonty i modernizacja istniejącego układu drogowego). Z terenów niezagospodarowanych, a ujętych w dotychczasowych dokumentach planistycznych, konieczność skomunikowania przez nowy system dróg wystąpi dla terenów zabudowy w miejscowościach: Wola Krzysztoporska, Wygoda, Siomki, Krężna i Gomulin. Łączna powierzchnia tych terenów wynosi około 115 ha (1,15 km²).

Według dostępnych danych GUS, ogólna gęstość dróg w Polsce o nawierzchni twardej w końcu 2017 r. wyniosła 95,8 km na 100 km². Wskaźnik ten odnosi się do ogólnej powierzchni Polski. Przedmiotowy obszar 1,15 km² będą natomiast stanowić wyłącznie tereny zabudowy o niskiej intensywności, w związku z powyższym można przyjąć, że na 1 km² przypadać będzie około 5 km utwardzonych dróg publicznych. Wg katalogu cen jednostkowych i robót i obiektów drogowych – Bistyp drogi 2015 – cena brutto 1 km drogi lokalnej o szer. 4,00 m wynosi 1.525.164 zł, tym samym zapotrzebowanie na kapitał dla zabezpieczenia dojazdu do nowych terenów inwestycyjnych wynosi w zaokrągleniu **7,625 820** mln. zł w ciągu 30 lat. Wartość ta stanowi 12% przewidywanych środków jakie zostaną przeznaczone na drogi gminne w założonej perspektywie planistycznej, w związku z czym potrzeby inwestycyjne nie przekraczają możliwości ich finansowania.

Ponadto działania gminy Wola Krzysztoporska związane z nakładami i przychodami finansowymi przedstawione w Wieloletniej Prognozie Finansowej wykazują, że kondycja finansowa gminy utrzyma się na dotychczasowym poziomie.

Należy przyjąć, że tereny wyznaczone w Studium jako tereny inwestycji mieszkaniowych, usługowych czy przemysłowych nie skutkują w całości koniecznością realizowania zadań własnych gminy i zwiększania jej obciążeń finansowych. Można przypuszczać, że realizacja Studium odbywać się będzie etapowo, a plany miejscowe w sposób planowy będą uchwalane w ramach strategicznego działania gminy, nie powodując nadmiernych kolizji w budżecie i dodatkowych, ponadprzeciętnych wydatków.

Bilans zakłada realizację założeń w perspektywie czasowej ok. 30 lat. Dalszy rozwój osadnictwa przede wszystkim powinien polegać na uzupełnianiu i intensyfikacji istniejącego zagospodarowania lub na dodawaniu nowych terenów, tak, aby bezpośrednio przylegały do granic istniejących układów osadniczych. W związku z powyższym założenie dotyczące finansowania przez gminę sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej zostanie rozłożone w czasie. Znaczna część nowych terenów pod zabudowę przylega już do istniejących dróg zbiorczych, lokalnych lub dojazdowych. Przeznaczenie pod zabudowę nowych terenów, nieposiadających dróg dojazdowych będzie wiązało się z poniesieniem kosztów przez gminę.

Mając na uwadze powyższe uznaje się, iż przy obowiązujących kierunkach polityki przestrzennej i realizowanych w dalszym ciągu inwestycjach związanych z konsumpcją przestrzeni nie wynikną dodatkowe wydatki w sposób istotny odbiegające od dotychczasowych zadań określonych w budżecie.

Przewiduje się także, iż konsumpcja dostępnych terenów pozwoli między innymi na znaczny wzrost dochodów z podatków od nieruchomości, od środków transportowych i czynności cywilnoprawnych. Ponadto można przyjąć, iż zadania własne będą finansowane z:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;

- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Na uwadze należy również mieć, iż plany miejscowe nie posiadają harmonogramu realizacji i należy odpowiednio reagować na obserwowane zjawiska demograficzne, wyprzedzając trendy i przygotowując prawo miejscowe dla nowych terenów.

9. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz poza tymi obszarami

Potrzeby inwestycyjne gminy Wola Krzysztoporska wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy przedstawiono w podziale na trzy kategorie:

- obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych,
- obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione powyżej,
- obszarów pozostałych.

W analizie uwzględniono potrzeby inwestycyjne związane z realizacją infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Ze względu na ogólny charakter niniejszej analizy oraz oparcie jej na przyjętych założeniach, brak jest możliwości prawidłowego oszacowania potrzeb związanych z realizacją infrastruktury społecznej. Zakłada się, iż realizacja infrastruktury społecznej będzie uzależniona od faktycznego zapotrzebowania na usługi publiczne (m.in. szkoły, przedszkola, ośrodki opieki społecznej itd.) na danych terenach. Realizacja potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na obszarach jednostek osadniczych o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na terenie gminy nie pociąga za sobą realizacji nowej infrastruktury technicznej. Wynika to z faktu, że nowa zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącej, na terenach już wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz w zdecydowanej większości posiadających dostęp do dróg publicznych.

Dla obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę potrzeby inwestycyjne związane z realizacją dróg publicznych oraz nowej infrastruktury zostały opisane w przyjętych do nich prognozach skutków finansowych).

Znaczna część z terenów rozwoju zabudowy posiada dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej. Koszty związane z przebudową istniejącej sieci infrastruktury technicznej – wykonanie przyłączy oraz budowa zjazdów z istniejących dróg publicznych będą pokrywane indywidualnie przez inwestorów. Ponadto obowiązujące przepisy dopuszczają

w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników, bądź przydomowych oczyszczalni ścieków.