

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY DRUŻBICE**

ANEKS

**Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

ad. Art. 10 ust. 1 pkt. 7

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

– analizy ekonomiczne

Sferę ekonomiczną cechują: dostępność, baza gospodarcza, rynek pracy oraz zasobność gminy przekładające się na możliwości finansowania społeczeństwa i samorządu. Rozszerzając zapisy uwarunkowań tekstu studium przytacza się kolejne dane statystyczne zawierające porównania pozycji gminy na tle powiatu bełchatowskiego:

(przy określaniu pozycji: na 8 gmin powiatu - najmniejsza wartość = pozycja 1, najwyższa wartość = pozycja 8)

- pod względem dochodów własnych budżetu gminy:
 - w 2010 r. poz. 8
 - w 2012 r. poz. 7
 - w 2014 r. poz. 8
- pod względem wydatków z budżetu gminy :
 - w 2010 r. poz. 7
 - w 2012 r. poz. 5
 - w 2014 r. poz. 5
- pod względem struktury gospodarstw rolnych:
 - w 2002 r. – ilość ogółem 1267
 - w 2010 r. – ilość ogółem 947 (spadek o 25%)
- pod względem ilości podmiotów w rejestrze REGON na 10 tys. ludności:
 - w 2010 r. poz. 7 – ilość 85
 - w 2012 r. poz. 5 – ilość 92
 - w 2014 r. poz. 4 – ilość 90

Analiza dochodów i wydatków budżetu gminy według wybranych działów:

DOCHODY - w % ogółu dochodów							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
różne rozliczenia	44,3	49,3	39,8	40,7	42,7	42,7	37,4
dochody od osób prawnych i fizycznych	26,3	24,3	22,1	23,5	26,5	26,3	26,7
polityka społeczna	18,4	16,8	14,4	12,9	14,2	13,0	11,1
rolnictwo i łowiectwo	1,6	2,1	4,2	5,1	8,8	9,7	13,3
gospodarka mieszkaniowa	1,9	1,3	1,0	0,8	1,8	1,4	1,5
gospodarka komunalna i ochr. środowiska	2,3	1,3	5,5	1,1	1,0	0,9	0,9

WYDATKI - w % ogółu dochodów							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
oświata i wychowanie	40,1	42,6	32,8	30,8	37,4	35,3	34,7
pomoc społeczna	21,7	20,0	13,4	14,1	17,3	16,0	14,9
administracja publiczna	15,2	16,0	11,8	11,0	12,9	12,9	12,4
gospodarka komunalna	7,3	6,6	9,2	10,3	6,0	6,3	7,1
gospodarka mieszkaniowa	1,5	2,7	0,8	0,4	1,4	1,1	1,3
rolnictwo i łowiectwo	2,7	2,5	4,6	7,2	13,6	14,2	5,5
transport i łączność	5,3	2,1	21,3	11,7	1,2	2,6	4,4

– analizy społeczne

Sferę społeczną charakteryzuje stan demograficzny, jakość życia mieszkańców, wykształcenie, wiedza i kompetencje, warunki mieszkaniowe. Poniżej zestawienia danych:

- pod względem ludności ogółem:
 - w 2005 r. – 4875 osób
 - w 2010 r. – 5029 osób (wzrost o 3,2%)
 - w 2012 r. – 5089 osób (wzrost o kolejne 1,2%)
 - w 2014 r. – 5135 osób

Wnioski: liczba ludności systematycznie wzrasta.

- pracujący:
 - w 2009 r. – ilość 259
 - w 2012 r. – ilość 260
 - w 2014 r. – ilość 311
- bezrobotni:
 - w 2009 r. – ilość 221
 - w 2012 r. – ilość 300
 - w 2014 r. – ilość 233

Wnioski: Rośnie liczba pracujących. Rośnie liczba osób w wieku przedprodukcyjnym.

- pod względem zasobów mieszkaniowych:
w 2005 r. – 1654 mieszkania - na 1 mieszkanie przypada 2,9 osób
w 2010 r. – 1767
w 2012 r. – 1791
w 2014 r. – 1824 - na 1 mieszkanie przypada 2,8 osób

Wnioski: Rośnie poziom życia mieszkańców i potrzeby mieszkaniowe.

- pod względem ilości dzieci w przedszkolach na 200 miejsc:
w 2010 r. poz. 7 – ilość 100
w 2012 r. poz. 3 – ilość 42
w 2014 r. poz. 6 – ilość 85
- pod względem opieki zdrowotnej – ilość udzielonych porad:
w 2010 r. – ilość 17034
w 2012 r. – ilość 22567
w 2014 r. – ilość 28409

Wnioski: Rośnie zapotrzebowanie na usługi medyczne ambulatoryjne, apteczne. Zaczyna rosnać zapotrzebowanie na opiekę przedszkolną i miejsca w placówkach pomocy społecznej. Znaczącej aktywizacji wymaga sfera społeczna, w tym dostęp do zorganizowanych placówek krzewienia kultury sportowej

JEDNOSTKA OSADNICZA ilość mieszkańców zameldowania na pobyt stały	2005 r.	2010 r.	2015 r.	TENDENCJA ZMIAN + zauważalna tendencja wzrostowa - spadek atrakcyjności = stagnacja
Brzezine	110	111	112	=
Bukowie Dolne	153	165	177	+
Bukowie Górne	154	139	143	=
Chynów	142	146	146	=
Czarny Las	1	4	9	+
Depezyk	12	11	11	=
Kolonia Drużbice	451	436	438	=
DRUŻBICE	111	112	120	++
Gadki	34	38	40	=
Głupice	78	66	66	=
Głupice Parcela	143	140	150	++
Gręboszów	228	238	243	+
Helenów	28	32	31	=
Hucisko	159	160	153	-
Janówek	11	10	10	=
Józefów	71	80	83	=
Katarzynka	29	33	31	=
Kazimierzów	129	133	140	++
Kącik	71	80	78	=
Kępa	2	3	10	+
Kobyłki	111	111	114	=
Łazy	7	6	6	=
Łęczycza	57	52	49	-
Marki	20	18	19	=
Nowa Wieś	43	48	60	++
Patok	85	82	82	=
Pieńki Głupickie	28	27	28	=
Podstoła	230	232	236	+
Rasy	162	181	189	++
Rawicz	166	161	156	-
Rawicz Podlas	22	16	18	=
Rożniatowice	161	170	158	-
Skrajne	51	52	46	-
Stefanów	134	132	121	-
Stoki	85	87	84	-
Suchcice	201	208	219	+
Teofilów	48	42	39	-
Teresin	41	59	70	+
Wadlew	446	444	447	=
Wdowin	121	123	122	=
Wdowin Kolonia	95	101	102	=
Wola Głupicka	82	72	70	-
Wola Rożniatowska	76	78	79	=
Wrzosey	2	6	8	+
Zabiełłów	16	14	14	=

Katarzynka - 78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kazimierzów - 140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kącik - 78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kępa - 10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kobyłki - 114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Łazy - 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Łęczycza - 49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patok - 82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marki - 19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nowa Wieś - 60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patok - 82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pieńki Głupickie - 28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podstoła - 236	-	-	-	-	-	-	-	-	-	UIs	-	-
Rasy - 189	-	-	UO	-	-	-	-	H	-	UIs	-	-
Rawicz - 156	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rawicz Podlas - 18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Roźniatowice - 158	-	-	-	-	-	-	-	H	P	UIs	-	-
Skrajne - 46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stefanów - 121	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stoki - 84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Suchcice - 219	-	-	-	UZ	K	-	-	H	-	UIs	-	-
Teofilów - 39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Teresin - 70	-	-	-	-	-	-	-	-	P	-	-	-
Wadlew - 447	-	-	UO UOp	UZ HA	K	-	G	H	P	UIs	M	-
Wdowin - 122	-	-	-	-	K	-	-	-	-	-	-	-
Wdowin Kol. - 102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wola Głupicka - 70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
W. Roźniatowska - 79	-	-	-	-	-	-	-	-	P	-	-	-
Wrzosey - 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zabiełłów - 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zalesie - 29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zofiówka - 13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwierzyniec - 225	-	-	-	-	-	-	-	H	-	-	M	-
Żbijowa - 51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Z powyższego zestawienia widać wyraźnie ubogie zaplecze obsługi mieszkańców w dominującej części gminy.

Na czoło posiadanego zaplecza obsługi ludności wysuwają się Drużbice, siedziba gminy, które wraz z obszarem centrum Kolonii Drużbice tworzą centrotwórczy ośrodek gminny. Ośrodkami rangi pomocniczej są – w kolejności poziomu obsługi – Wadlew i Suchcice. Funkcję wspomagającą posiadają Rasy.

Rozmieszczenie jednostek osadniczych odpowiada i nie narusza najważniejszych elementów uwarunkowań środowiska naturalnego.

Nie ma w szczególności kolizji pomiędzy istniejącymi strukturami osadniczymi, a obszarami zagrożenia powodziowego.

Zdarzają się pojedyncze przykłady anektowania pod zabudowę rekreacji indywidualnej atrakcyjnych terenów leśnych (Brzezie) – przekształcanych dalej na zabudowę jednorodzinną całoroczną.

b) potrzeby rozwojowe według analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych

Z analiz ekonomicznych wynika:

- wysoka w skali powiatu pozycja pod względem dochodów = potencjalnie wysokie możliwości gospodarowania finansami
- wysoka w skali powiatu pozycja pod względem wydatków = przeznaczanie dochodów na bieżące potrzeby, niewielkie rezerwy na inwestycje, ograniczone możliwości finansowania nowych inwestycji = potrzeby rozwojowe ograniczone do terenów uzbrojonych lub w zasięgu minimalnej rozbudowy głównie sieci wodociągowych i dróg
- spadek aktywności rolniczej, przebranżawianie się gospodarstw = konieczność zapewnienia strefom istniejącego mieszkalnictwa możliwości realizacji przeznaczenia pozwalającego na działalność gospodarczą o szerokim spektrum,
- spadek aktywności gospodarczej = konieczność zapewnienia strefom istniejącego mieszkalnictwa możliwości realizacji przeznaczenia pozwalającego na działalność gospodarczą o szerokim spektrum dająca też możliwości zmiany profilu działalności gospodarczej = konieczność poszukiwania nowych stref dla osiedlania się ludzi = zwiększenie popytu na usługi, zapotrzebowania na miejsca pracy = wzrost dochodów dla budżetu gminy

- spadek gospodarczej społeczności gminy sektora pozarolniczego = niedobory zaplecza miejsc pracy = konieczność wyznaczenia obszarów umożliwiających aktywizację gospodarczą przekładających się na wyznaczenie terenów dla rozwoju usług, produkcji, przemysłu.

Z analiz społecznych wynika:

- wzrost liczby pracujących osób oznacza większe przechodzenie ludności z zatrudnienia sektora rolniczego do sektora poza rolniczego = zwiększone zapotrzebowanie na miejsca pracy poza rolnictwem
- zwiększają się zasoby mieszkaniowe, wielkość mieszkań = wzrost zapotrzebowania na lepsze warunki mieszkaniowe = budowa drugich domów dla młodszych pokoleń
- duże wahania zapotrzebowania na miejsca w przedszkolach przy stałym poziomie urodzeń, dodatnim przyroście naturalnym mogą oznaczać większy udział opieki nad dziećmi zapewnianej w domach rodzinnych
- wzrost zapotrzebowania na usługi sektora zdrowia - od 2010 r. ilość przychodni (szt. 3) nie zmieniła się, a jednocześnie znacząco zwiększyła się ilość udzielonych świadczeń lekarskich, zwiększyła się dwukrotnie liczba ludności przypadająca na funkcjonujące apteki, których ilość spadła z 2 szt do 1 apteki = potrzeba zwiększenia zaplecza w obiekty usług zdrowia = konieczność zapewnienia możliwości wprowadzania usług w strefy zamieszkiwania i elastycznego rozwoju usług prywatnych
- z oceny dynamiki rozwoju jednostek osadniczych wynika, że tylko 9 miejscowości wyludnia się, większość utrzymuje stały poziom liczny ludności, najintensywniejszy wzrost liczby mieszkańców cechuje Rasy i Nową Wieś (te miejscowości stają się satelitarnymi osiedlami dla mieszkańców pobliskiego Bełchatowa) oraz Drużbice wraz z pobliskimi Głupicami Parcelą (cechujące się szerokim programem obsługi mieszkańców i zapleczem rynku pracy) = w tych miejscowościach, głównie w rejonie Rasów, należy przewidzieć rozwój nowych stref mieszkalnictwa, głównie jednorodzinne

Z analiz społeczno – planistycznych wynika:

- obowiązek utrzymania stref budowlanych jako przesądzeń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- dążenie do większego nasycenia obszaru gminy terenami oferującymi miejsca pracy, w tym:
 - dla usług – 10-20% terenów mieszkaniowych
 - dla produkcji – 10-20% terenów mieszkaniowych
 - dla turystyki – 5-10% terenów mieszkaniowych

Z analiz środowiskowych wynika:

- niewystracające wyposażenie jednostek osadniczych = konieczność zapewnienia możliwości lokalizowania przeznaczenia w zakresie usług i miejsc pracy
- obowiązkowe utrzymanie stref rozwoju budowlanego poza obszarami zagrożenia powodziowego, poza terenami objętymi ochroną przyrodniczą, a dla postulowanych obszarów ochrony (OCHK) z uwzględnieniem ograniczeń jakie może wносить zatwierdzenie tego obszaru (eliminacja konfliktów)

c) Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

Gmina Drużbice nie jest częścią miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego. Tę część analizy pomija się w opracowaniu.

Prognozowanie demograficzne w perspektywie 30 lat, przy założeniu liniowego wzrostu liczby ludności – daje podstawę do przyjęcia najbardziej optymistycznej perspektywy systematycznego wzrostu ludności – liczone jako uśredniony przyrost 100 osób/5lat, co do roku 2045 r. przyczynić się może do wzrostu liczby mieszkańców maksimum do 5800 osób.

rok	2005 r.		2010 r.		2015 r.		2045 r.		do 2046 (perspektywa 30 lat)
liczba ludności	4910		4973		5140		5800		6000
wzrost o.... w stosunku do okresu poprzedniego		+63		+167		+660			

Wyliczony wzrost liczby mieszkańców w perspektywie do 2045 r.

można zwiększyć jako niepewność procesów rozwojowych o nie więcej jak 30%,

co daje w perspektywie 30 lat – do 2046 r:

$660 + 30\% \times 660 = 660 + 198 = 858$, co przyjmuje się jako maksymalny wzrost ludności o 860 osób od roku 2015 do szacowanej perspektywy 2046 r. i ludności 6000 mieszkańców.

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

FINANSOWANIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ							
	2010		2012		2015		średnio
		% ogółu dochodów		% ogółu dochodów		% ogółu dochodów	%
Dochody budżetu gminy	14 126 909,02		13 600 127,23		17 683 601,20		
wydatki na wodociągi	817 676,82	5,8	1 929 134,54	14,2	2 182 089,45	12,3	11
wydatki na kanalizację	983 036, 21	7,0	65 632,72	0,5	74 742,90	0,4	3
wydatki na drogi	3 805 426,32	26,9	176 253, 33	1,3	631 205,78	3,6	11
wydatki na infrastrukturę społeczną	591066,00	4,2	219681,00	1,6	832892,00	0,5	2

Z analizy możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy wynika – według średniej z okresu 2010 r – 2015 r:

- wydatki na wodociągi – 10,8% dochodu budżetu gminy – ok. 11%
- wydatki na kanalizację – 2,6% dochodu budżetu gminy – ok. 3%
- wydatki na drogi – 10,6% dochodu budżetu gminy – ok. 11%
- wydatki na infrastrukturę społeczną – 2,1% dochodu budżetu gminy – ok. 2%

b) BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ:

ad. Art. 10 ust. 5 pkt. 1

Formuluje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

Z uwagi na rodzaj opracowania – powierzchnię użytkową zabudowy ocenia się jako powierzchnię możliwą do zabudowy w granicach projektowanych wydzielen terenowych.

Przesądzenia uwarunkowań uznaje się za dane wyjściowe do szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę.

ad. Art. 10 ust. 5 pkt. 2

Szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

Powierzchnię użytkową zabudowy definiuje się jako powierzchnię terenu możliwą do lokalizowania zabudowy.

przyjęte tereny brutto:

- RM zabudowa zagrodowa = pow. działki 2000 - 4000m²
- MN zabudowa jednorodzinna = pow. działki 800-2000m²
- MW zabudowa wielorodzinna = pow. działki 300- 500m²/m
- U usługi = pow. działki 800 - 3000m²
- L zabudowa letniskowa = pow. działki 400-1400m²
- P produkcja = pow. działki 2000 – 10000m²

WYLICZENIA DLA OBECNYCH TERENÓW ZABUDOWANYCH W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ, w tym objętych prawomocnymi decyzjami o pozwoleniu na budowę, decyzjami wzięt

JEDNOSTKA OSADNICZA jako obręb geodezyjny			m - ilość mieszkań ilość siedlisk = chłonność		RM/MN pow. ogólna		MN pow. ogólna		MW pow. ogólna		U pow. ogólna		L pow. ogólna		P pow. ogólna	
					tereny wielofunkcyjne		zabudowy jednorodzinnej		zabudowy wielorodzinnej		zabudowy usługowej		zabudowy letniskowej (udział jedn. 30%)		zabudowy produkcyjnej	
						ilość dzialek		ilość dzialek		ilość mieszk		ilość dzialek		ilość dzialek		ilość dzialek
	Brzezcie	istr	0	80	168631	67	15900	13	0	0	7332	3	131121	65	0	0
		dec	37	0			92800	37							22100	1
	Bukowie Dolne		0	129	72290	29	78450	60	15700	30	0	0	0	0	97000	1
			13	0			32700	13								
	Bukowie Górne		0	69	174000	69	0	0	0	0	1800	1	0	0	0	0
			1	0			688	1								
	Chynów		0	140	287000	124	19400	16	0	0	0	0	1300	1	0	0
			18	0			44900	18					3300	1		

RAZEM	489	1718	6374921		2173378		28600		252242		188738		485500	
przy wskaźniku 2,6 os/ działkę lub mieszkanie = chłonność = 5738 osób	2207	ilość działek	razem tereny mieszkaniowe = 8576899						razem tereny obsługi = 926480					
			razem: 9 503 379											

Obecne wskaźniki:

Usługi – 3% terenów mieszkaniowych

Produkcja - 5,7% terenów mieszkaniowych

turystyka, w tym zabudowa letniskowa – 2,2%

Uwarunkowania – obecnie ogółem: 9503379 m²

udział RM/MN (zabudowa mieszana) - 6374921 m² , w tym:

- 80% terenów zabudowanych ogółem dla RM = 5099936,8 = pow. użytkowa zabudowy do 30% terenu = 1529981,04 m²
- 15% terenów zabudowanych ogółem dla MN = 956238,15,25 = pow. użytkowa zabudowy do 30% terenu = 286871,445 m²
- 3% terenów zabudowanych ogółem dla U = 191247,63 = pow. użytkowa zabudowy do 40% terenu = 76499,052 m²
- 1% terenów zabudowanych ogółem dla P = 63749,21 = pow. użytkowa zabudowy do 50% terenu = 31874,605 m²
- 1% inne niezabudowane

Pow. użytkowa zabudowy:

RM = 1 529 981

MN = 286871,445 + 2173378 *0,3 = 938 885

MW = 28600*0,3 = 8 580

U = 76499,052 + 252242*0,4 = 177 396

P = 31874,605 + 485500*0,5 = 274 625

L = 188738*0,2 = 7 549,52

ad. Art. 10 ust. 5 pkt. 3

Szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

według obowiązujących planów miejscowych

	JEDNOSTKA OSADNICZA jako obręb geodezyjny	m - ilość mieszkań ilość siedlisk	RM pow. ogólna użytkowa pow. zabudowy zagrodowej		MN pow. ogólna użytkowa pow. zabudowy jednorodzinnej		MW pow. ogólna użytkowa pow. zabudowy wielorodzinnej		U pow. ogólna użytkowa pow. zabudowy usługowej		L pow. ogólna użytkowa pow. zab. letniskowej (udział jedn. 30%)		P pow. ogólna użytkowa pow. zab. produkcyjnej	
				m		m		m						
1.	Rasy	44	-	-	53400	44	-	-	33215,19	12	-	-	-	-
2.	Rożniatowice	40	-	-	56900	40	-	-	10700	4	-	-	-	-

według planów miejscowych obowiązujących i tych, które utraciły moc, a których przeznaczenie zostało usankcjonowane ustaleniami obowiązującego studium uziyp

	JEDNOSTKA OSADNICZA	m - ilość mieszkań ilość siedlisk	RM/MN	L	U	P
1.	Brzezcie		79932,97 110416,71	40093,49	0	0
2.	Bukowie Dolne		60975,80 26465,08	0	0	0
3.	Bukowie Górne		90832,77 181235,18	0	0	0
4.	Chynów		90709,84 175220,78	0	0	0
5.	DRUŻBICE		6610,32 81670,71	0	0	0
6.	Kol. Drużbice		108717,97 249289,50 160126,58	12766,36	0	0

7.	Gadki		121322,32	122185,61	0	0
8.	Głupice		199950,39 13026,89	0	0	0
9.	Gręboszów		200057,07 55181,39	0	0	0
10	Hucisko		17804,65 35170,47	0	0	0
11	Józefów		166231,22 81041,85	157680,23	0	0
12	Kazimierzów Żb		136651,00 213489,82	0	0	0
13	Kącik Katarzynka		8316,98 67512,78 132717,51	0	0	0
14	Kobyłki		133050,74 256368,61	0	0	0
15	Łęczycza		100750,13 79199,68	0	0	0
16	Patok		96375,74 228212,14	0	0	0
17	Podstola		152450,48 84489,45	58678,23	0	0
18	Rasy		16938,26 193522,25 308637,60	0	33215,19 19223,22	251210,25
19	Rawicz		18664,03 296725,52 113013,69	57743,40 39306,82	0	0
20	Rożniatowice		7768,82 140533,12 20701,44	0	10771,74	0
21	Skrajne		212523,67 157107,06	0	0	0
22	Stefanów		113833,49	0	0	0
23	Stoki		229194,19 211004,69	0	0	0
24	Suchcice		6994,14 336758,89 118098,93	0	0	0
25	Teofilów		120192,57 137465,95	0	0	0
26	Teresin		191328,33 93767,88	0	0	0
27	Wadlew		142877,66 52238,63	19499,95	0	0
28	Wdowin		92601,42	25653,50	0	0
29	Wdowin Kol.		167885,31	37999,29 199718,87 7533,93	0	0
30	Wola Rożniat.		90651,19 22299,51	44919,06	0	0
31	Zabiełłów Jan.		22183,02 54118,80	0	0	0
32	Zwierzyniec		380891,62 179728,25	0	0	0
33	Wola Głupicka		183590,94 64334,09	0	0	0
34	Pieńki Głupickie		36415,24 32708,87	0	0	0
35	Podstola Zalesie		13445,26 30314,51	44103,41	0	0
	RAZEM		8612634,36	867882,15	63210,15	251210,25
			RM/MN	L	U	P
			9794937			

Uwarunkowania – obecnie ogółem rezerw : **9794937** m2

udział RM/MN (zabudowa mieszana) - **8612634,36** m2 , w tym:

- 80% terenów zabudowanych ogółem dla RM = 6890107,488 = pow. użytkowa zabudowy do 30% terenu = 2067032 m2
- 15% terenów zabudowanych ogółem dla MN = 1291895,154 = pow. użytkowa zabudowy do 30% terenu = 387569 m2
- 3% terenów zabudowanych ogółem dla U = 191247,63258379,0308 = pow. użytkowa zabudowy do 40% terenu = 103352 m2

- 1% terenów zabudowanych ogółem dla P = 86126,3436 = pow. użytkowa zabudowy do 50% terenu = 43063 m²
- 1% inne niezabudowane, w tym można przyjąć MW = 86126,3436 = pow. użytkowa zabudowy do 30% terenu = 25838 m²

Pow. użytkowa zabudowy rezerw wg. planów miejscowych:

RM = 2 067 032

MN = 387 569

MW = 25 838

U = 103352 + 63210,15 * 0,4 = 128 636

P = 43063 + 25121 * 0,5 = 55 624

L = 867882,15 * 0,2 = 173 576

Chłonność dla mieszkań/siedlisk - **8612634,36 brutto = 2153 siedlisk = 6029 osób**

ad. Art. 10 ust. 5 pkt. 4

Porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:

Zapotrzebowanie:

docelowy wzrost liczby mieszkańców = do 6000 osób, w tym:

- dla zamieszkiwania w RM – 65% = 3770 os. = 2,8 os/mieszkanie = 1350 mieszkań = 1350 siedlisk x 2500 m²/działkę = 1012500 m² pow. użytkowej działek
- dla zamieszkiwania w MN – 30% = 1740 os. = 2,8 os/mieszkanie = 621 mieszkań = 621 działek x 1500 m²/działkę = 279450 m² pow. użytkowej działek
- dla zamieszkiwania w MW – 5% = 290 os. = 104 mieszkania = 15600 m² pow. użytkowej działek + zwiększenie 2 razy jako tereny brutto wraz z terenami garaży
- dla terenów usług U, UP + obsługa infrastruktury (IW, IT, IK, IO,,,) przyjęto wskaźnik 70m²/M pow. użytkowej terenu zabudowy = 5800 M * 70m² = 406000 m²
- dla terenów P + PR przyjęto wskaźnik 70m²/M pow. użytkowej terenu zabudowy = 5800 M * 100m² = 580 000 m²
- dla terenów L przyjęto wskaźnik 10m²/M pow. użytkowej terenu zabudowy = 5800 M + 15% przyjezdni = 6670 M * 10m² = 66 700 m²
- dla terenów UT przyjęto wskaźnik 25m²/ M pow. użytkowej terenu zabudowy = 5800 M * 25m²/M = 145 000 m²

- nie przekracza** sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy
- **nie przewiduje się** lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3
- przekracza** sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy
- bilans terenów pod zabudowę **uzupełnia się** o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3 maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;

BILANS SPRAWDZAJĄCY:

	JEDNOSTKA OSADNICZA	MU	RM	M	MW	MR (L)	U	UT	P PR
1.	Brzezie	231 602,65	5 156,53	17 674,29		153 338,97	29 146,87		16 747,37
2.	Bukowie Dolne	64 340,86		69 786,37	70 198,74		12 105,45	190 578,75	113 723,85
3.	Bukowie Górne	179 549,83	15 996,92				7 599,59	42 475,96	
4.	Chynów	9 923,69 276 140,84	41 505,91	52 915,49 7 057,70			31 884,45	22 147,24	
5.	DRUŻBICE	138 043,83		83 346,42			55 854,42		
6.	Kol. Drużbice	371 190,59	38 839,98	201 123,37			128 025,27	76 828,87	77 350,25 5 038,31
7.	Gadki	157 616,72						28 175,84	45 973,22
8.	Głupice	162 573,65	4 036,55	106 829,88	8 849,49	10 407,79	31 642,21 13 603,41		165 788,91

9.	Gręboszów	266 402,18	112 150,00	12 763,62			18 719,26		3 051,62
10	Hucisko	357 657,40	25 508,13				3 648,39		10 787,78
11	Józefów	179 353,63	84 272,19			22 972,01	8 714,39		
12	Kazimierzów Zb	308 124,16	10 231,46	29 798,45			33 827,96		61 955,32 13 551,18
13	Kącik Katarzynka	121 656,86	7 042,68	45 037,19			34 317,76		63 295,09
14	Kobyłki	193 426,46							
15	Lęczycza	111 175,85		40 719,90			6 005,57 8 814,84		
16	Patok	237 435,21	17 160,83	58 621,05					10 235,64
17	Podstoła	423 128,91	28 092,03	46 157,06			21 681,96		
18	Rasy	202 547,32		562 388,73			70 017,53 53 142,14		264 848,70
19	Rawicz	542079,28	62 847,94	33 419,64		8 225,24	6 834,06 46 634,93		
20	Rożniatowice	219 730,41	17 869,89	91 082,58		47 074,73	17 869,89	81 455,54	7 998,92
21	Skrajne	128 677,26	42 553,14	26 287,61		14 797,07			
22	Stefanów	210 716,28	75 995,71	13 233,10					
23	Stoki	220 099,94	11 021,39	64 428,08					
24	Suchce	461 636,56	54 578,86	137 282,19			4 235,55 35 108,46		
25	Teofilów	134 823,08		12 232,27					
26	Teresin	93 168,41		184 131,94			2 003,34		51 746,19
27	Wadlew	422 726,35		144 481,72			71 915,40		15 475,60
28	Wdowin	137 440,82	33 961,35	28 904,09			8 357,54 6 093,16	129 722,67	46 557,64
29	Wdowin Kol.	189 438,58	25 863,95	28 943,82		18 474,70	10 048,54	69 534,44	22 396,15
30	Wola Rożniat.	163 139,08		34 458,55					
31	Zabiełłów Jan.	74 199,48	3 724,16	38 801,49					
32	Zwierzyniec	471 116,48	52 302,24	56 774,64		278,99	64 816,41		
33	Wola Głupicka	161 362,79	42 610,16	20 491,96			2 167,03		
34	Pieńki Głupickie	54 900,74	10 465,47						
35	Podstoła Zalesie	77 759,83	13 763,08			46 331,91		44 315,79	
	RAZEM	7754906,01	837550,55	2249173,20	79048,23	321901,41	844835,78	685235,1	996521,74
	RAZEM	13769172							
	JEDNOSTKA OSADNICZA	MU	RM	M	MW	MR (L)	U	UT	P PR

OSIĄGNIĘTA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA ZABUDOWY:

obecnie ogółem brutto : 13769172 m²

udział MU (zabudowa mieszana) - 7754906 m² , w tym:

- 70% terenów zabudowanych ogółem dla RM = 5428434,2 = pow. użytkowa zabudowy do 30% terenu = 1628530 m²
- 25% terenów zabudowanych ogółem dla MN = 1938726,5 = pow. użytkowa zabudowy do 30% terenu = 581618 m²
- 3% terenów zabudowanych ogółem dla U = 232647,18 = pow. użytkowa zabudowy do 40% terenu = 93059 m²
- 1% terenów zabudowanych ogółem dla P = 77549,06 = pow. użytkowa zabudowy do 50% terenu = 38775 m²
- 1% inne niezabudowane, w tym można przyjąć MW = 77549,06 = pow. użytkowa zabudowy do 30% terenu = 23265

$$RM = 1628530 + 837550,55 \cdot 0,3 = 1879795$$

$$MN = 581618 + 2249173,20 \cdot 0,3 = 1256370$$

$$MW = 23265 + 79048,23 \cdot 0,3 \cdot 0,3 = 30379 \text{ przeznaczaniem objęto także tereny obsługi wraz z garażami, stąd dodatkowy współczynnik 0,3)}$$

$$U = 93059 + 844835,78 \cdot 0,4 = 430993$$

$$P = 38775 + 996521,74 \cdot 0,5 = 537036$$

$$L = 321901,41 \cdot 0,2 = 64380$$

$$UT = 685235,1 \cdot 0,2 = 2740940$$

RODZAJ ZABUDOWY	pow. użytkowa zabudowy ISTNIEJĄCA JEDNOSTEK OSADNICZYCH (m2)	pow. użytkowa zabudowy WG. PLANÓW (m2)	pow. użytkowa zabudowy ISTNIEJĄCA + PLANY (m2)	przekracza / nie przekracza	ZAPOTRZEBOWANIE docelowe łącznie (m2)	PROJEKT (m2)	UWAGI
RM	1 529 981	2 067 032	3 597 013	>	1 012 500	1 879 795	ograniczenie w stosunku do studium zmienianego uzyskano poprzez dopasowanie terenów zabudowy do granic ewidencyjnych i poprzez zmniejszenie głębokości stref zabudowy NIE WYZNACZA SIĘ NOWYCH TERENÓW
MN	938 885	387 569	1 326 454	>	279 450	1 256 370	
MW	8 580	25838	34 418	>	31 200	30 379	
Razem tereny mieszkaniowe						3 166 544	
U	177 396	128636	306 032	<	406 000	430 993 13,6% terenów mieszkaniowych	przewyższenie poniżej 30% zapotrzebowania
P	274 625	55624	330 249	<	580 000	537 036 16,9% terenów mieszkaniowych	brakująca powierzchnia będzie realizowana jako uzupełnienie innych terenów, np. produkcji rolniczej w zabudowie zagrodowej
L/UT	7 550	173 576	181 126	>	66700	64 380	brakująca powierzchnia będzie realizowana jako uzupełnienie innych terenów
UT	-	-		>	145 000	137 047	brakująca powierzchnia będzie realizowana jako uzupełnienie innych terenów
RAZEM			studium bazowe 5775292		zapotrzebowanie na tereny budowlane 2241400	zmiana studium 4336000	

ad. Art. 10 ust. 5 pkt. 5

Określa się:

- a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Koszty budowy uzbrojenia technicznego:

- budowa wodociągu Ø 110 – koszt 1mb wynosi ok. 150 zł brutto + obsługa inwestycji = razem 250 zł brutto
- budowa wodociągu Ø 160- koszt 1 mb wynosi ok. 200 zł brutto + obsługa inwestycji = razem 340 zł brutto
- budowa kanalizacji sanitarnej- koszt 1 mb wynosi ok. 220 zł brutto (wraz ze studzienką)
+ obsługa inwestycji = razem 400 zł brutto
- budowa drogi z tłucznia (gr. ok. 15 cm) po zagęszczeniu - koszt 1m2 wynosi ok. 29,30 zł brutto
+ obsługa inwestycji = razem 50 zł brutto
- budowa drogi w technologii powierzchniowego utwardzenia - koszt 1 m2 wynosi 74,50 zł brutto
+ obsługa inwestycji = razem 100 zł brutto
- budowa drogi w technologii asfaltu - koszt 1 m2 wynosi 116,58 zł brutto
+ obsługa inwestycji = razem 1500 zł brutto

Przyjmując:

- średnie roczne dochody budżetu (db) – 15 000 000 zł
 - wydatki na budowę wodociągów - 4% db/rok = 600000 zł = 2400 mb
 - wydatki na budowę kanalizacji – 5% db/rok = 750000 zł = 1875 mb
 - wydatki na budowę drogi - 5% db/rok = 750000 zł = 7500 m² = 1875 mb drogi o jezdni szer 4m
 - wydatki na infrastrukturę społeczną – 1% db/rok = 2500 mb o szer. 4m jezdni tłuczniowej

Realizacja infrastruktury technicznej może być dokonywana:

- z budżetu gminy;
- ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- współfinansowana ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- innych środków zewnętrznych;
- poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach;
- partnerstwa publiczno-prywatnego.

Poprawa kondycji finansowej gminy, przekładająca się na większą elastyczność wydatków i większe możliwości finansowania infrastruktury technicznej może nastąpić w przypadku wprowadzanie na teren gminy inwestorów z zakresu wysoko opodatkowanych sfer działalności gospodarczej – w postaci inwestycji produkcyjnych, składowych, czy z zakresu energetyki wiatrowej lub fotowoltaicznej.

b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3 oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami

Zgodnie z art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446), zadania własne gminy obejmują sprawy budowy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 3a) działalności w zakresie telekomunikacji;
- 4) lokalnego transportu zbiorowego;
- 5) ochrony zdrowia;
- 6) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych;
- 6a) wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej;
- 7) gminnego budownictwa mieszkaniowego;
- 8) edukacji publicznej;
- 9) kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych;
- 11) targowisk i hal targowych;
- 12) zieleni gminnej i zadrzewień;
- 13) cmentarzy gminnych;
- 14) porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego;
- 15) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych;
- 16) polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej;
- 17) wspierania i upowszechniania idei samorządowej, w tym tworzenia warunków do działania i rozwoju jednostek pomocniczych i wdrażania programów pobudzania aktywności obywatelskiej;
- 18) promocji gminy;
- 19) współpracy i działalności na rzecz organizacji pozarządowych oraz podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2016 r. poz. 239);
- 20) współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

Ustawy określają, które zadania własne gminy mają charakter obowiązkowy.

Do najważniejszych zadań realizowanych przez gminę, determinowanych polityką przestrzenną określaną w Studium, które Gmina winna brać pod uwagę przy zakładanym wzroście urbanizacji należą:

- drogi gminne i elementy dróg
- wodociągi
- kanalizacja
- cmentarze gminne
- zbieranie odpadów

Najważniejsza pozostaje budowa dróg jako elementu zapewniającego dostęp terenów budowlanych do dróg publicznych.

Budowa uzbrojenia technicznego może być równoważona – zgodnie z przepisami techniczno

– budowlanymi - poprzez budowę indywidualnych (grupowych) ujęć wody czy odbiorników ścieków.

Ustalane w Studium tereny pod zabudowę wyznaczane są wyłącznie przy istniejących drogach. Nie tworzy się terenów wymagających budowy nowych dróg rozumianej jako pozyskanie gruntów dla budowy dróg w szerokości całych pasów drogowych.

Urbanizacja wymusi jednak na gminie pozyskanie gruntów dla poszerzenia dróg istniejących – tych nie spełniających parametrów szerokościowych zapewniających dostęp działek budowlanych do dróg publicznych.

Szacuje się, że w ocenianej w niniejszej analizie perspektywie 30 lat gmina powinna pozyskać grunt i zrealizować poszerzenia pasów drogowych wynoszące:

- długość 20000m x szerokość 3m = 60 000m²,
co wymaga pozyskania tego gruntu za cenę 60000m² x 7zł/m² = 420 000 zł
- 420 000 zł/30lat = daje ok. 14000 zł/rok = do 1% db rocznie

Można ocenić, że gmina jest w stanie zrealizować w perspektywie 30 lat plan budowy, rozbudowy dróg

ad. Art. 10 ust. 5 pkt. 5

W przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej

Z uwagi na fakt, iż ustalenia studium były na bieżąco korygowane w stosunku do możliwości finansowania – sporządzony projekt spełnia wymóg zapewnienia możliwości finansowania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej dla określonych potrzeb inwestycyjnych