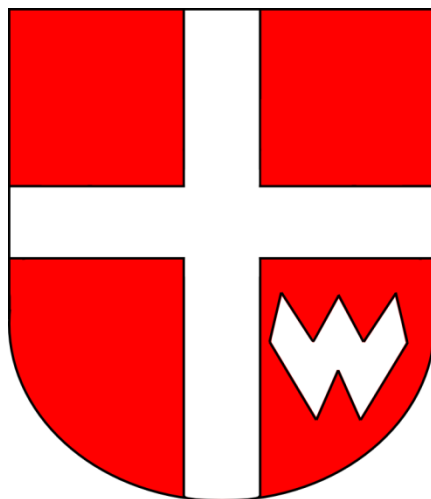


# STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY LIPSKO



## BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Lipsku

z dnia ..... 2020 r.

z dnia .....

Lipsko 2020

WYKONAWCA:



**GPLAN Sp. z o.o.**

ul. Różana 22, 98-200 Sieradz

email. [gplan.urbanistyka@gmail.com](mailto:gplan.urbanistyka@gmail.com)

tel. +48 508 189 897

## Spis treści

1. Wprowadzenie .....	4
1.1. Cel opracowania .....	4
1.2. Przepisy regulujące.....	4
2. Analiza ekonomiczna .....	5
2.1. Charakterystyka dochodów budżetowych Gminy i Miasta Lipsko .....	5
2.2. Charakterystyka wydatków budżetowych Gminy i Miasta Lipsko .....	10
3. Analiza środowiskowa .....	14
4. Analiza społeczna .....	15
Liczba ludności i jej zmiany.....	15
4.2. Warunki mieszkaniowe .....	20
5. Prognoza demograficzna .....	23
6. Główne czynniki determinujące rozwój i politykę przestrzenną gminy .....	25
7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	26
7.1. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji mieszkaniowej ...	26
7.2. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej .....	27
7.3. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcjach produkcyjnych	28
8. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę .....	29
9. 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).....	32
10. Potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy oraz możliwości ich finansowania z budżetu gminy .....	35
10.1. Koszty związane z budową nowych dróg gminnych .....	35
10.2. Koszt inwestycji gminnych w zakresie infrastruktury technicznej.....	35
10.3. Koszt inwestycji gminnych w zakresie infrastruktury społecznej.....	35

## 1. Wprowadzenie

Ustawa o rewitalizacji (Dz. U z 2015 r. 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. Wprowadzenie wymogu przeprowadzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynikało ze stwierdzonej w licznych badaniach statystycznych nadpodaży terenów przeznaczonych pod nową zabudowę w dokumentach planistycznych gminy w stosunku do rzeczywistego zapotrzebowania.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o ustalenia obecnie obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Lipsko przyjętego Uchwałą Nr XIII/99/99 Rady Miasta i Gminy Lipsko z dnia 30 grudnia 1999 r., zmienionego uchwałą nr LI/288/2010 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 7 czerwca 2010 r. oraz zarządzeniem zastępczym z dnia 5 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipsko.

### 1.1. Cel opracowania

Celem niniejszej analizy jest:

- 1) Wykonanie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych.
- 2) Wykonanie prognozy demograficznej.
- 3) Zbadanie możliwości finansowych Gminy Lipsko.
- 4) Oszacowanie chłonności, położonych na terenie gminy i miasta Lipsko, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
- 5) Oszacowanie chłonności, położonych na terenie gminy i miasta Lipsko, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.
- 6) Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę i wskazanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę na terenie gminy i miasta Lipsko w perspektywie nie dłuższej niż 30 lat.

### 1.2. Przepisy regulujące

Sporządzając przedmiotowe studium uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z wymogiem określonym w art. 1 ust. 3 te same ustawy ustawodawca wskazuje na możliwość dokonywania zmian w zagospodarowaniu terenów z uwzględnieniem analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, przy czym to w ust. 4 art. 1 wskazuje katalog przesłanek, którymi mają się kierować organy publiczne przy określaniu przeznaczenia terenu, sposobów zagospodarowania i korzystania z terenu, w tym sytuowania nowej zabudowy przy jednoczesnym zrealizowaniu wymagań wynikających z zasad: ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią i walorów ekonomicznych przestrzeni. Organy gminy zobowiązane zatem zostały do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, maksymalnego wykorzystania przez mieszkańców publicznego transportu zbiorowego, zapewnienia rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, a także planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach już zurbanizowanych, bądź przeznaczonych w planach miejscowych na takie cele.

Powyższe oznacza, iż nowe przesądzenia planistyczne mogą nastąpić tylko i wyłącznie w drodze wyjątku w odniesieniu do innych obszarów, co wynika wprost z dyspozycji. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu: „ W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: (...) 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- a) na obszarach 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 (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których

mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”.

Powyższe wartości planowania przestrzennego zawarte zostały w sposób szczególny w art. 10 ust. 1 pkt 7, art. 10 ust. 2 pkt 1 i art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w art. 10 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;
- 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;
- 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;
- 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:
  - a) 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,
  - b) 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;
- 5) określa się:
  - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - 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;
- 6) 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.”.

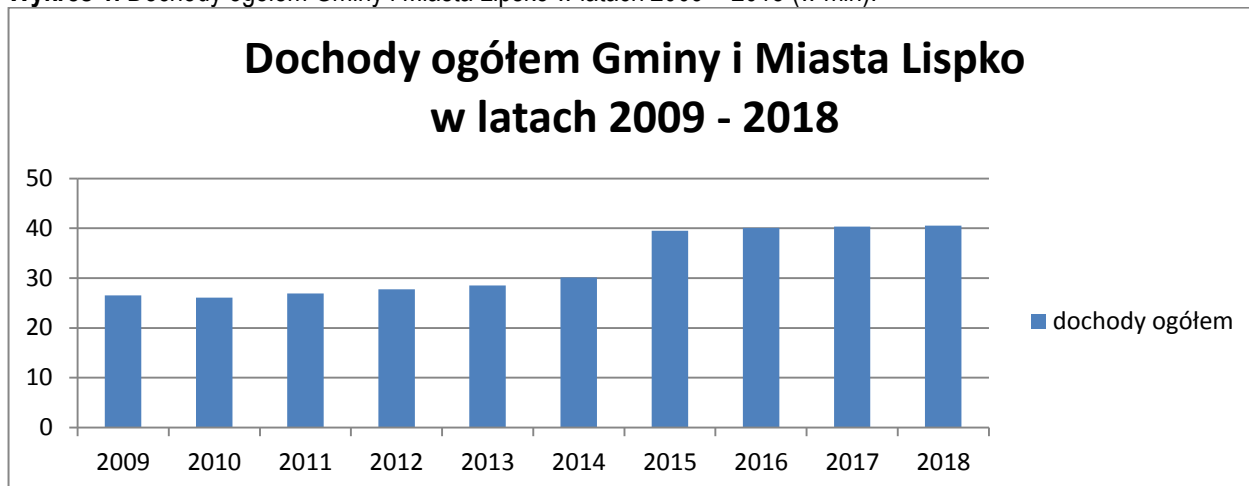
## **2. Analiza ekonomiczna**

### **2.1. Charakterystyka dochodów budżetowych Gminy i Miasta Lipsko**

#### **Dochody ogółem**

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat gmina odnotowała systematyczny wzrost dochodów, które w 2018 r. osiągnęły poziom 40 512 914,8zł. Na dochód ogółem składają się: dochody własne, subwencja ogólna, dotacje celowe z budżetu państwa, środki pochodzące ze źródeł zagranicznych niepodlegające zwrotowi, środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej i inne środki określone w odrębnych przepisach.

**Wykres 1.** Dochody ogółem Gminy i Miasta Lipsko w latach 2009 – 2018 (w mln).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

**Tabela 1.** Dochody ogółem Gminy i Miasta Lipsko w latach 2009 – 2018 (w mln zł).

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
dochody ogółem	26,530	26,062	26,890	27,755	28,537	30,160	39,504	40,088	40,348	40,513

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

Podstawowe wskaźniki to wskaźniki w przeliczeniu na mieszkańca, zwane także wskaźnikami atrakcyjności jednostki samorządu terytorialnego. W Gminie i Mieście Lipsko dochody ogółem na 1 mieszkańca od 2009 roku wzrosły o ponad 156 %.

**Wykres 2.** Dochody ogółem w przeliczeniu na jednego mieszkańca.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

Najniższe dochody ogółem odnotowano w 2010 roku i wynosiły 2215,43 zł, natomiast najwyższe w roku 2018 – 3635,4 zł. W ogólnej tendencji dochody ogółem na 1 mieszkańca gminy Lipsko wzrastały z roku na rok. Wyjątek stanowił rok 2010, gdzie dochody ogółem w przeliczeniu na jednego mieszkańca zmniejszyły się.

### Dochody własne

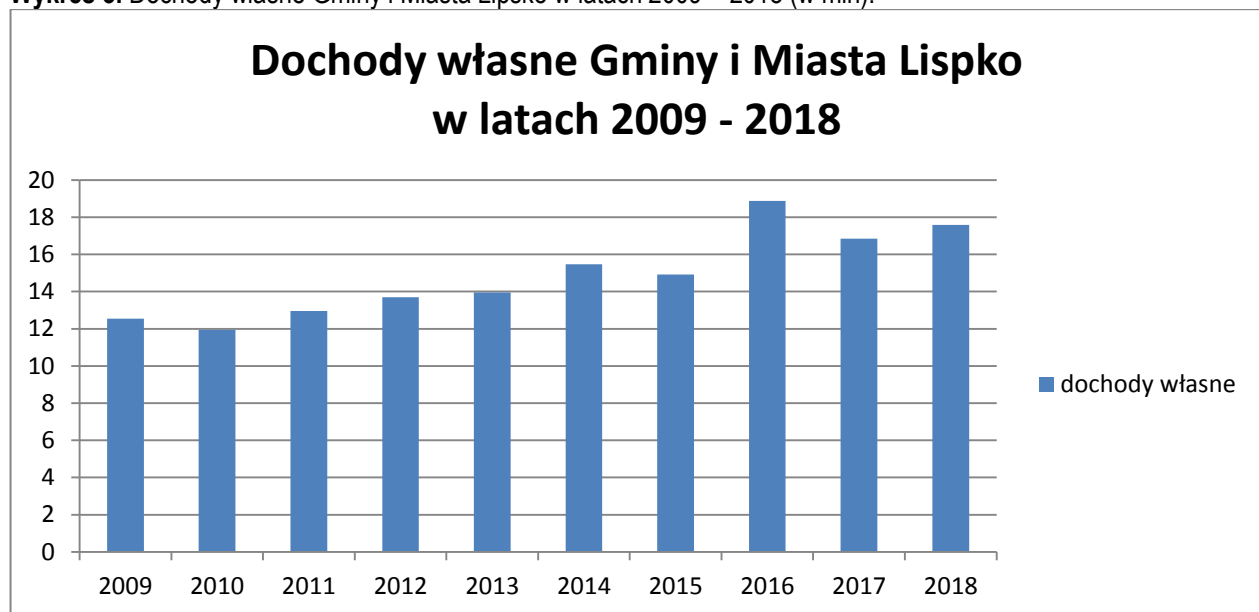
W ocenie finansowania działalności jednostki samorządu terytorialnego ważna jest analiza samodzielności finansowej. Pierwszym rozpatrywanym wskaźnikiem jest wskaźnik dochodowej samodzielności finansowej (tabela 3), który określa poziom niezależności finansowej danej jednostki samorządu terytorialnego od budżetu państwa przez relację dochodów własnych z wyłączeniem udziałów w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa do dochodów budżetowych ogółem. Wskazuje on, na jakim poziomie jednostka ma władzę w zakresie generowania dochodów własnych, które są zależne tylko od niej. Im niższy jest wskaźnik, tym większe uzależnienie jednostki samorządu terytorialnego od sytuacji budżetu państwa, koniunktury gospodarczej czy wreszcie poziomu bezrobocia.

**Tabela 2.** Dochody własne Gminy i Miasta Lipsko w latach 2009 – 2018 (w mln zł).

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>dochody własne</b>	12,541	11,935	12,948	13,701	13,961	15,462	14,913	18,877	16,853	17,589

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

**Wykres 3.** Dochody własne Gminy i Miasta Lipsko w latach 2009 – 2018 (w mln).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

**Tabela 3.** Wskaźnik dochodowej samodzielności finansowej Gminy Lipsko (procentowy udział dochodów własnych względem dochodów ogólnych).

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
dochody własne (mln zł)	12,54	11,935	12,948	13,701	13,961	15,462	14,912	18,877	16,853	17,588
dochody ogółem (mln zł)	26,530	26,062	26,890	27,755	28,537	30,160	39,504	40,088	40,348	40,513
Procentowy udział dochodów własnych (%)	47,27	45,79	48,15	49,36	48,92	51,27	37,75	47,09	41,77	43,41

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

Wskaźnik dochodowej samodzielności finansowej dla Gminy i Miasta Lipsko kształtuje się na poziomie średnio od 46% i wykazuje tendencję do utrzymania się w względnie stałym zakresie wartości, w dłuższym okresie czasu. Oznacza to stabilność finansową gminy brak uzależniania się od sytuacji budżetu państwa, dotacji i od koniunktury gospodarczej.

### Subwencje

Kolejną istotną grupę dochodów budżetowych stanowi subwencja ogólna z budżetu państwa, która składa się z części: wyrównawczej, oświatowej, rekompensującej, równoważącej i regionalnej. 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. Dochody własne powiększone o subwencje to najbardziej naturalne źródło pozyskiwania przez gminy środków inwestycyjnych. Dochody własne są w granicach prawa kształtowane przez władze gminy. Natomiast wysokość wpływów z tytułu subwencji zależy przede wszystkim od czynników, na które gmina nie ma wpływu. Nie umniejsza to jednak swobody gminy w decydowaniu o sposobach ich wydatkowania. O przeznaczeniu środków przekazanych w ramach subwencji decyduje organ stanowiący – Rada Miejska w Lipsku.

**Tabela 4.** Dochody Gminy Lipsko z subwencji ogólnej.

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
subwencja ogólna	8,556	7,610	8,304	8,650	8,682	7,926	8,666	8,353	9,425	9,515
dochody ogółem	26,530	26,062	26,890	27,755	28,537	30,160	39,504	40,088	40,348	40,513
procentowy udział dochodów z subwencji	32,25	29,20	30,88	31,17	30,42	26,28	21,94	20,84	23,36	23,49

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.



W analizowanym okresie spadł udział dochodów budżetu gminy z tytułu subwencji ogólnej z około 30% w latach 2009 – 2013 do średnio 23% w latach 2014 – 2018. Wzrasta natomiast wartość bezwzględna otrzymywanej subwencji od 7,6 mln zł w 2010 r. do około 9,5 mln w latach 2017 i 2018.

### Dotacje

Regulacje dotyczące udzielania dotacji celowych z budżetu państwa na realizację zadań inwestycyjnych gminy zostały zawarte w ustawie o finansach publicznych. Zgodnie z treścią tych przepisów gminy mogą otrzymać dotacje celowe na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji jako zadania własne, z zakresu administracji rządowej, inne zlecone ustawami. Zasady i tryb udzielania dotacji celowych dla gmin określa ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

**Tabela 5.** Dotacje ogółem w mln zł.

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Dotacje ogółem</b>	5,433	6,517	5,638	5,404	5,894	6,771	15,925	12,858	14,069	13,408

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

**Tabela 6.** Wartość i udział dotacji inwestycyjnych w stosunku do dotacji ogółem

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Dotacje inwestycyjne (mln zł)</b>	1,130	1,137	0,316	0,115	0,652	0,750	10,356	2,256	1,762	0,980
<b>Udział dotacji inwestycyjnych (%)</b>	20,80	17,45	5,60	2,12	11,07	11,08	65,03	17,54	12,52	7,31

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

**Tabela 7.** Finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych w mln zł.

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Dotacje unijne</b>	-	1,11	1,15	0,41	1,13	0,86	10,61	1,21	1,00	1,04

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

### Pożyczki

W myśl ustawy o finansach publicznych, gminy mogą zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe m.in. na finansowanie wydatków nie znajdujących pokrycia w planowanych dochodach budżetowych.

**Tabela 8.** Kwoty zaciągniętych kredytów i pożyczek krótko i długoterminowych w latach 2009 – 2018 (w mln zł).

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Pożyczki i kredyty</b>	2,762	3,64	0,102	-	-	-	7,266	-	0,391	0,388

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań rocznych z wykonania budżetu.

Pożyczki i kredyty w latach 2009 -2011 zaciągane były na pokrycie deficytu budżetowego. W latach 2015 - 2018 zadłużanie gminy służyło finansowaniu projektów infrastrukturalnych (m.in. budowa i rozbudowa sieci wodociągowej). Pożyczki gminie udzielał Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie, Bank Gospodarstwa Krajowego oraz Bank Spółdzielczy w Lipsku.

## Dochody gminy według wybranych działów Klasyfikacji Budżetowej

Tabela 9. Dochody gminy według wybranych działów Klasyfikacji Budżetowej za rok 2018.

Dział	Dochód w zł	% ogółu dochodów
Dział 756 - Dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej oraz wydatki związane z ich poborem	15 097 426,62	37,3
Dział 855 - Rodzina	10 261 936,14	25,3
Dział 758 - Różne rozliczenia	9 755 709,63	24,1
Dział 010 - Rolnictwo i łowiectwo	1 850 515,79	4,6
Dział 801 - Oświata i wychowanie	937 768,87	2,3
Dział 900 - Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	760 317,95	1,9
Dział 852 - Pomoc społeczna	683 024,30	1,7
Dział 700 - Gospodarka mieszkaniowa	537 288,26	1,3
Dział 750 - Administracja publiczna	225 110,74	0,6

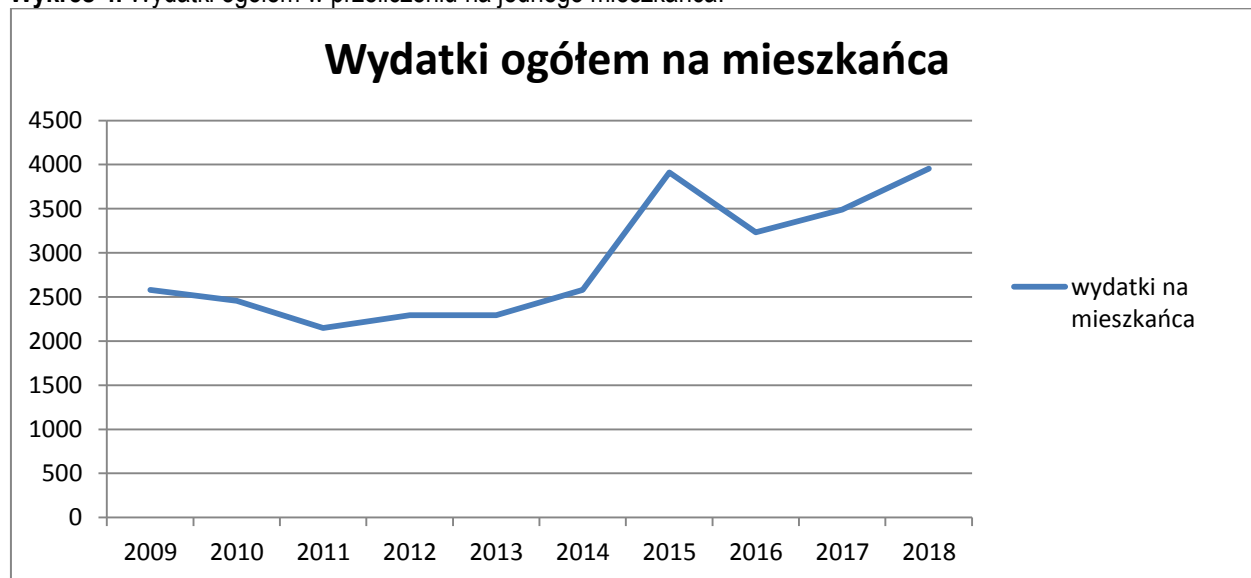
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

Największą część dochodów wygenerował Dział 756 - Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (37.3%). W budżecie gminy Lipsko wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 624 złotych na mieszkańca, natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 44,2 złotych na mieszkańca. Duża część wpływów pochodzi z Działu 855 Rodzina (25,3%) oraz Działu 758 Różne rozliczenia (24,1%). Łącznie te trzy działy odpowiadają za 86,7% ogólnych dochodów gminy.

### 2.2. Charakterystyka wydatków budżetowych Gminy i Miasta Lipsko

Kolejna grupa wskaźników w przeliczeniu na mieszkańca związana jest z wydatkami. Najniższe wydatki ogółem na mieszkańca wystąpiły w 2011 roku i wynosiły 2146,78 zł, a najwyższe w 2018 r. – 3955,8 zł.

Wykres 4. Wydatki ogółem w przeliczeniu na jednego mieszkańca.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

Analizując wydatki ogółem na 1 mieszkańca należy zauważyć, że w analizowanym okresie nastąpił ich wzrost o 1809,02 zł, tj. o 184%.

Na prezentowanych wykresach w 2015 r. można zaobserwować niewykazującą żadnej tendencji fluktuację. Wynika ona z faktu pozyskania znaczącej dotacji z Unii Europejskiej w kwocie 8.525.497,19zł na realizację zadania inwestycyjnego pn. „Przebudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków oraz kolektora sanitarnego w Lipsku w celu dostosowania parametrów oczyszczonych ścieków do wymogów dyrektywy Rady Europy nr 91/271/EWG”. Wartość dotacji w 2015 r. stanowiła, aż 21,6% dochodów Gminy ogółem oraz 19,2% wydatków Gminy ogółem. W związku z powyższym wartości z 2015 r. stanowią element wyraźnie odstający od pozostałych danych. Szczególnie wyraźnie widać to na poniższym wykresie (nr 5) przedstawiającym wydatki inwestycyjne w przeliczeniu na jednego mieszkańca. W Gminie Lipsko również po 2015 r. można zaobserwować trend wzrostowy dla środków przeznaczonych na wydatki inwestycyjne. W latach 2016-2018 średnio na inwestycję przeznaczono 6,37 mln zł.

**Wykres 5.** Wydatki majątkowe inwestycyjne w przeliczeniu na jednego mieszkańca.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

**Tabela 10.** Wydatki inwestycyjne Gminy Lipsko (w mln zł).

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	7,767	5,796	1,267	1,481	1,734	3,441	18,397	4,529	5,644	8,950

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

**Tabela 11.** Udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem (w %).

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Udział wydatków inwestycyjnych</b>	26,4	20,1	5,1	5,5	6,6	11,7	41,4	12,4	14,4	20,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

## Wydatki bieżące

Zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych wydatki bieżące jednostek budżetowych obejmują: wynagrodzenia i uposażenia osób zatrudnionych w państwowych jednostkach budżetowych oraz składki naliczane od tych wynagrodzeń i uposażeń, zakupy towarów i usług, koszty utrzymania oraz inne wydatki związane z funkcjonowaniem jednostek budżetowych i realizacji ich zadań statutowych, jak również koszty zadań zleconych do realizacji jednostkom zaliczanym i niezaliczanym do sektora finansów publicznych, z wyłączeniem organizacji pozarządowych.

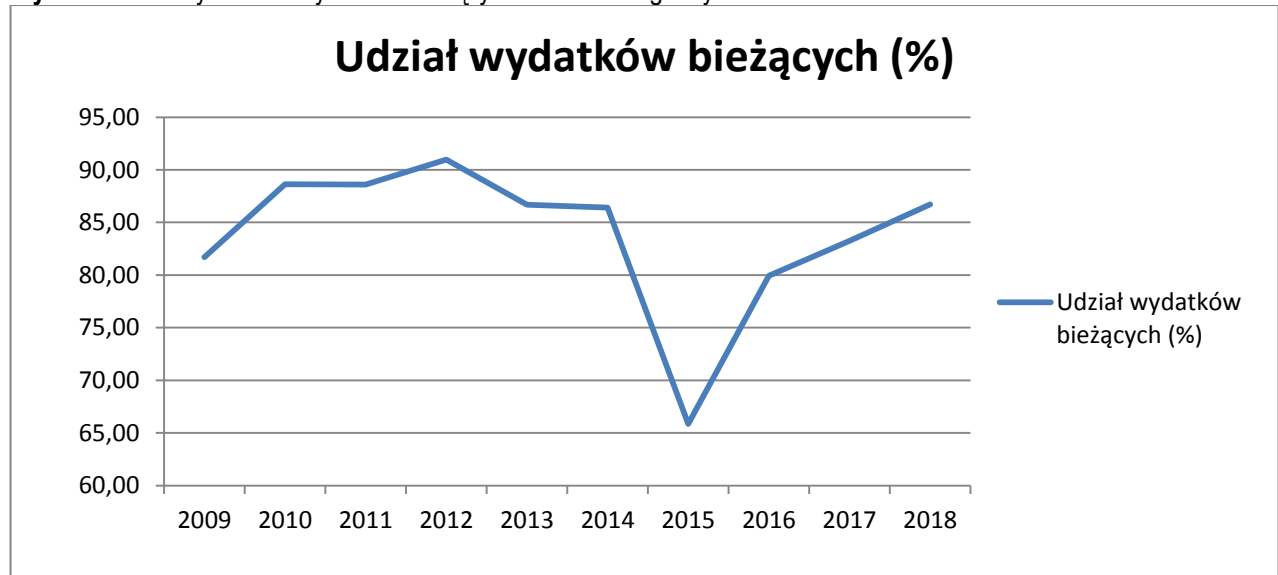
W strukturze wydatków gminy zdecydowanie przeważają wydatki bieżące. Wydatki bieżące w analizowanym okresie wynoszą od 72% w 2017 r. do 91% w .....

**Tabela 12.** Udział wydatków bieżących w odniesieniu do wydatków ogółem.

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wydatki bieżące ogółem (mln zł)	21,68	23,10	23,82	25,25	24,74	26,06	26,02	32,05	33,59	35,13
Udział wydatków bieżących w ogóle wydatków (%)	81,71	88,63	88,60	90,98	86,68	86,41	65,87	79,95	83,26	86,72

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

**Wykres 6.** Zmiany udziału wydatków bieżących w budżecie gminy.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

## Wydatki na obsługę długu publicznego

W dziale tym ujęte zostały odsetki od kredytów i pożyczki zaciągniętej przez Gminę i Miasto Lipsko.

Tabela 13. Wskaźnik poziomu obsługi zadłużenia.

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Koszt obsługi zadłużenia w mln zł	0,095	0,224	0,310	0,296	0,156	0,069	0,042	0,155	0,144	0,133
Udział obsługi zadłużenia w ogóle wydatków (%)	0,36	0,86	1,15	1,07	0,55	0,23	0,11	0,39	0,36	0,33

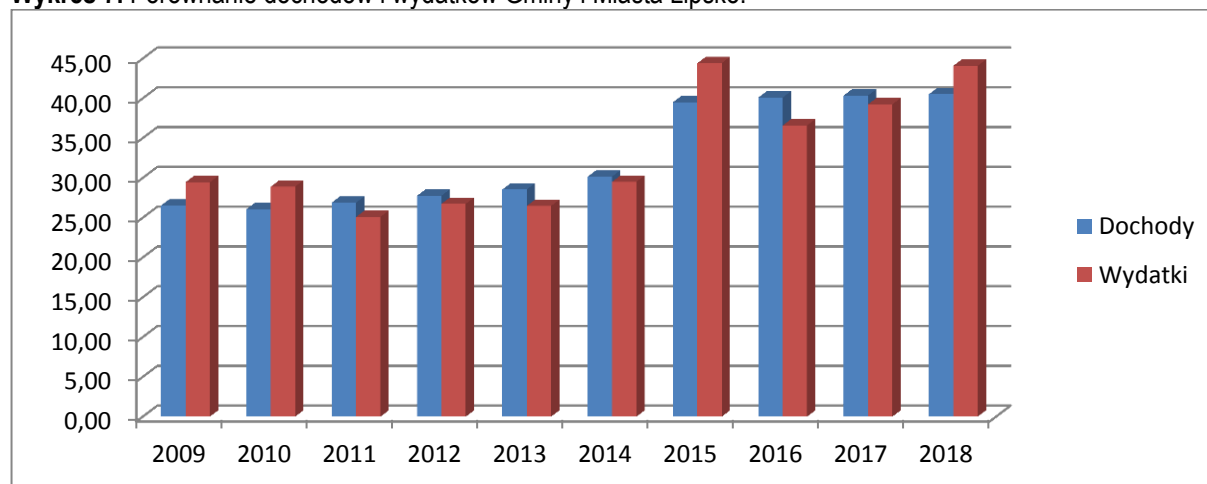
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

Wskaźnik poziomu obsługi zadłużenia obrazuje udział wydatków na obsługę zadłużenia i spłat rat kapitałowych w dochodach ogółem. Łączne koszty obsługi długu jednostki samorządowej przypadające do zapłaty w danym roku budżetowym oraz potencjalne spłaty kwot wynikających z udzielonych poręczeń, zgodnie z ustawą o finansach publicznych, nie mogą przekroczyć 15% jej dochodów ogółem.

Najwyższa wartość tego wskaźnika wystąpiła w 2011 r. - 1,15 % oraz od tego czasu zauważyć można jego stopniowy spadek do wartości 0,11% w roku 2015. Od 2016 wskaźnik wzrósł do wartości 0,39 w związku ze spłacaniem przez gminę zaciągniętych kredytów i pożyczek w 2015 na kwotę 7,266 mln zł. Od tego czasu koszt obsługi długu kolejny raz stopniowo maleje. Świadczy to o ostrożności w zaciąganiu zobowiązań finansowych przez gminę, która dopiero po spłacie zadłużenia decyduje się na nowe. Niski poziom obsługi zadłużenia wskazuje na niewielkie ryzyko niewypłacalności Gminy i Miasta Lipsko.

## Porównanie wydatków i dochodów

Wykres 7. Porównanie dochodów i wydatków Gminy i Miasta Lipsko.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

W analizowanym okresie większość budżetów posiadała nadwyżkę. W latach w których gmina podejmowała się finansowania projektów infrastrukturalnych skutkowało pojawieniem się deficytu. W 2018 r. z wykonania dochodów i wydatków budżetowych powstał deficyt w kwocie 3.576.862,19zł, który wpłynął na zwiększenie skumulowanego niedoboru budżetu. Po uwzględnieniu w/w deficytu skumulowany niedobór zwiększył się z kwoty 629.019,12zł w 2017 r. do kwoty 4.205.881,31zł w 2018 r.

### **3. Analiza środowiskowa**

Analiza poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego opisanych w rozdziale 3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO”, warunkujących rozwój przestrzenny, pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji związanych z nowymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę w Gminie i Mieście Lipsko.

#### **1) Tereny wyłączone z zabudowy:**

- a) rzeki, mniejsze ciekі, 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) użytki ekologiczne.

#### **2) Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:**

- a) tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.),
- b) grunty niespoiste, średnio zagęszczone i zagęszczone,
- c) obszarach o spadkach powyżej 12% w obrębie pagórów wodnolodowcowych i wałów wydmowych,
- d) tereny predysponowane do wyznaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej o korzystnych warunkach glebowych (wysokie klasy bonitacyjne gleb I-III),
- e) tereny ochrony bezpośredniej oraz pośredniej ujęć wody,
- f) tereny stanowisk archeologicznych,
- g) grunty zmeliorowane,
- h) obszary występowania surowców naturalnych, z wyjątkiem obiektów związanych z pozyskiwaniem kopalin,
- i) 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 zbudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

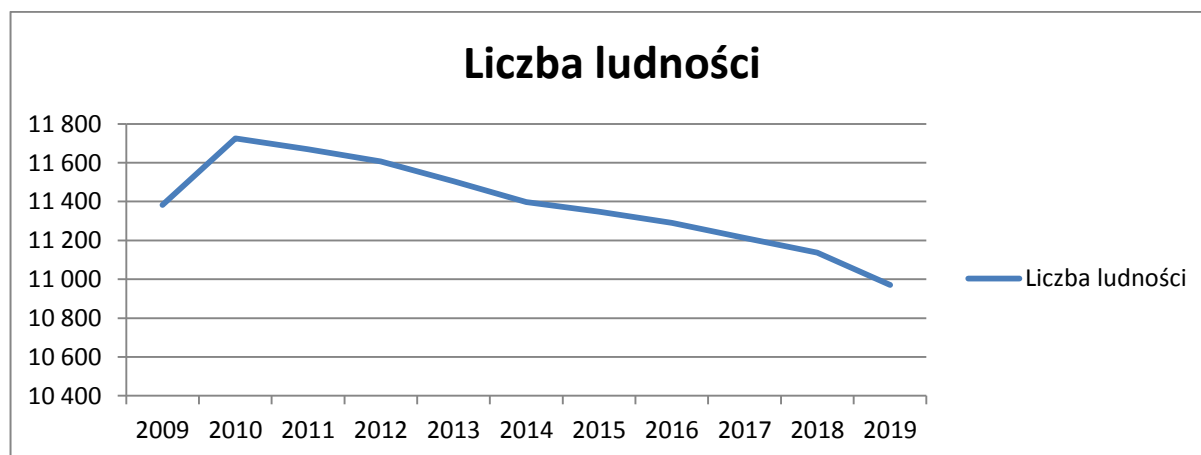
Powyższe uwarunkowania nie stwarzają szczególnych ograniczeń dla rozwoju przestrzennego. Przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie istotne jest jednak uwzględnienie wymagań wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, a zwłaszcza obszarów objętych formami ochrony przyrody, lasów, 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.

#### 4. Analiza społeczna

##### Liczba ludności i jej zmiany

Według danych GUS na dzień 31.12.2018 r. gminę zamieszkiwało 18 819 mieszkańców. W gminie obserwuje się zjawisko spadku liczby mieszkańców postępujące od 2010 r. W analizowanym okresie liczba ludności gminy zmalała o 413 osób (z 11 383 do 10 970).

**Wykres 8.** Zmiany liczby ludności gminy Lipsko w latach 2009-2019.

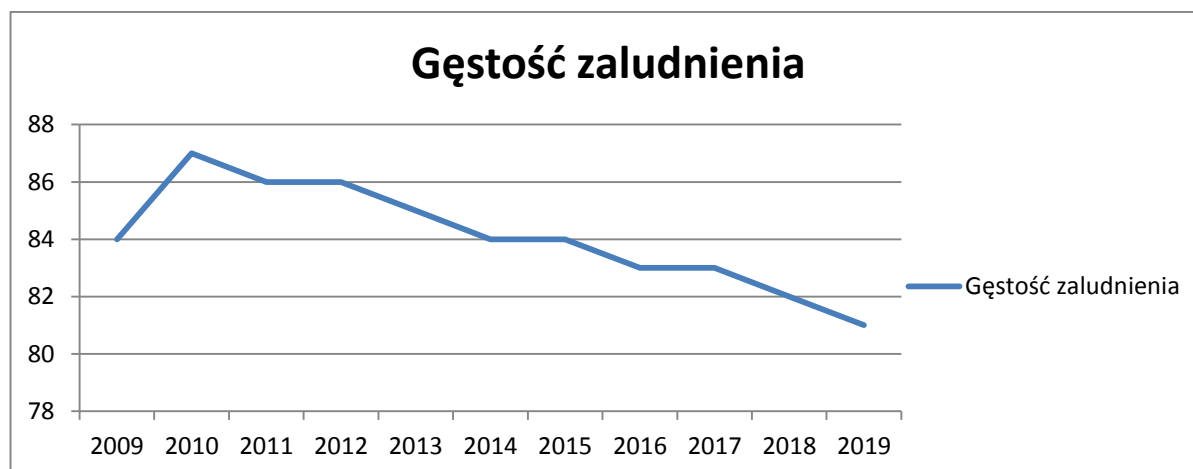


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

Jedyny przyrost liczby mieszkańców w badanym okresie miał miejsce w 2010 r. – wzrost o 343 osób. Spadek liczby mieszkańców gminy wystąpił we wszystkich późniejszych latach. Nieznaczący wzrost miał ponadto miejsce w 2001 r.. Średni spadek liczby ludności w latach 2009-2019 wyniósł około 37 mieszkańców każdego roku.

Gmina i Miasto Lipsko należy do obszarów gęsto zaludnionych na tle powiatu Lipskiego. Wskaźnik gęstości zaludnienia kształtuje się powyżej przypadającej na gminy powiatu i w 2018 roku wynosił 82 osób/km<sup>2</sup> (średnia dla powiatu to 46 osób/km<sup>2</sup>). Gęstość zaludnienia w gminie jest niższa od średniej dla województwa (152 osoby/km<sup>2</sup>) i średniej krajowej wynoszącej 123 osoby/km<sup>2</sup>. Jednocześnie analizując gęstość zaludnienia w gminie na przestrzeni lat 2009-2019 obserwujemy tendencję spadkową.

**Wykres 9.** Gęstość zaludnienia w os./km<sup>2</sup>



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

Analizując strukturę wieku mieszkańców pod kątem wieku produkcyjnego, a nieprodukcyjnego, okazuje się, że w wieku produkcyjnym w 2018 r. było w Gminie Lipsko 61,8% ogólnej liczby mieszkańców, zaś w wieku przedprodukcyjnym 13,55% i poprodukcyjnym 24,65% mieszkańców.

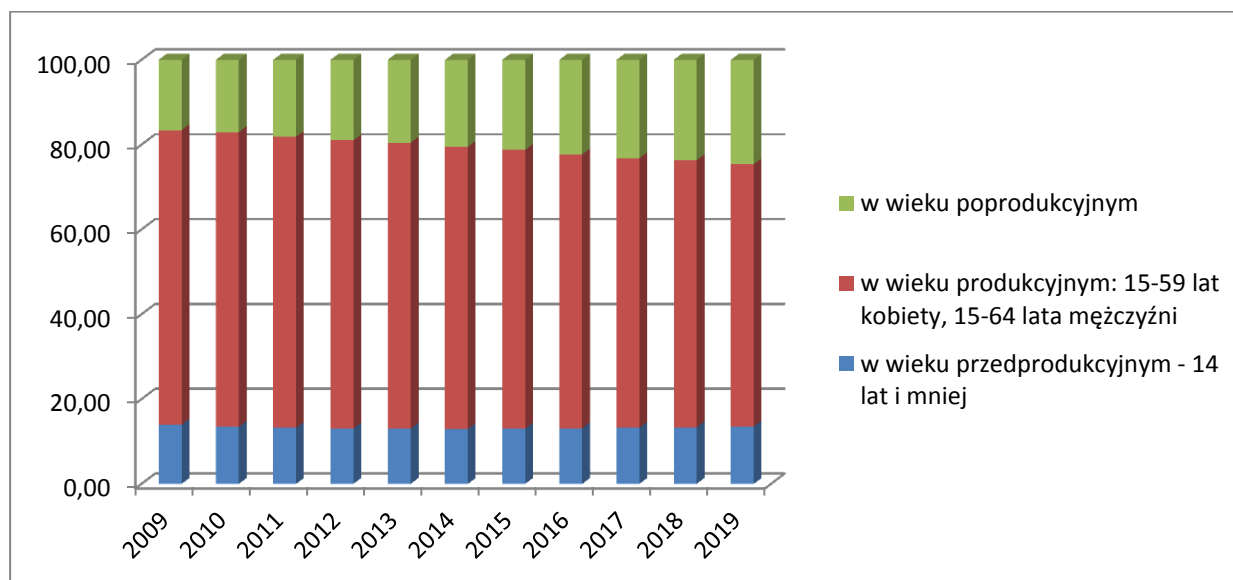
**Tabela 14.** Ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w gminie Lipsko w %.

rok	Ludność w wieku:		
	przedprodukcyjnym - 14 lat i mniej	produkcyjnym: 15-59 lat kobiety, 15-64 lata mężczyźni	poprodukcyjnym
2009	13,95	69,45	16,60
2010	13,47	69,50	17,04
2011	13,19	68,69	18,12
2012	13,02	67,98	19,01
2013	13,00	67,45	19,55
2014	12,93	66,54	20,52
2015	13,02	65,74	21,25
2016	13,12	64,56	22,32
2017	13,23	63,55	23,21
2018	13,32	63,00	23,69
2019	13,55	61,80	24,65

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.



**Wykres 10.** Ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w gminie Lipsko w %.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

Analiza zmian struktury ludności gminy w ostatnich latach pokazuje znaczny i systematyczny przyrost ludności w wieku produkcyjnym – aż o 43% (z 1890 osób w 2009 r. do 2704 osób w 2019 r. ). W tym samym czasie spadła liczba ludności w wieku produkcyjnym. W 2009 r. stanowili oni prawie 70% mieszkańców, w 2019 już tylko 61,8%. Ludność w wieku przedprodukcyjnym charakteryzuje się najmniejszymi wahaniami, utrzymując swój udział na poziomie około 13%.

### Wskaźnik obciążenia demograficznego

**Tabela 15.** Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym.

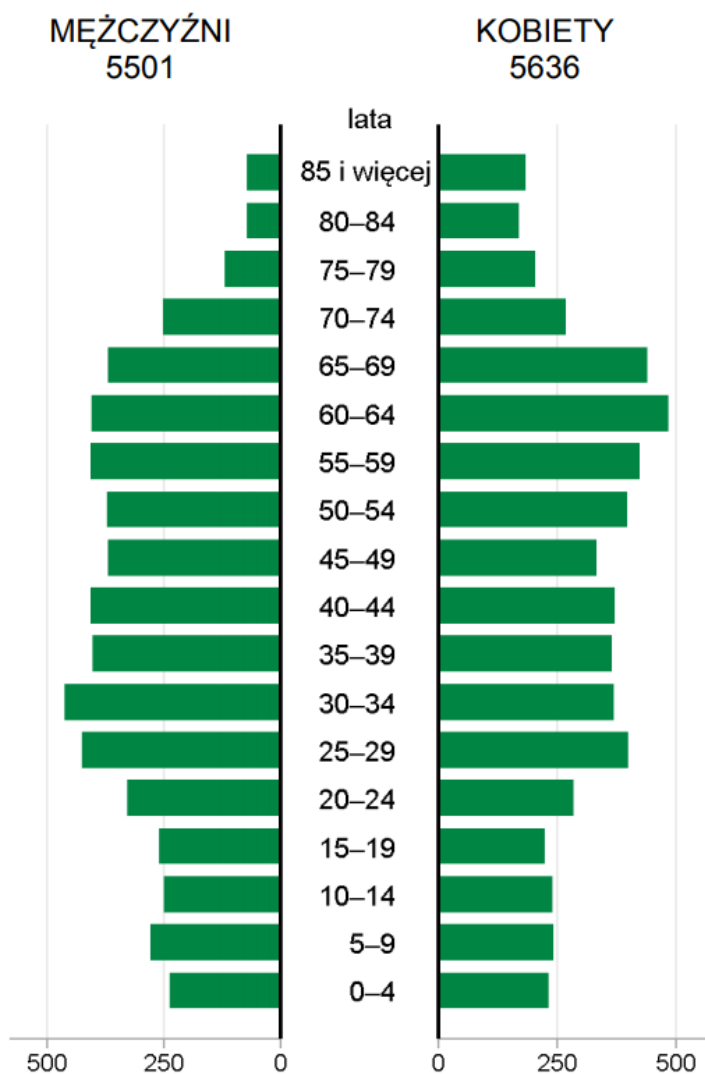
rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Wskaźnik obciążenia demograficznego</b>	52,3	53,4	54,8	54,9	56,4	57,8	60,9	63,1	65,8	67,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

Wskaźnik obciążenia demograficznego przedstawia stosunek liczby dzieci (0-14 lat) i osób w starszym wieku (65 i więcej lat) do liczby osób w wieku 15-64 lata. Zmiany wskaźnika obciążenia demograficznego w gminie Lipsko można określić jako niekorzystne. Są to symptomy starzenia się społeczeństwa, gdyż zmniejsza się liczba osób, które pracy jeszcze nie podjęły, a stopniowo wzrasta odsetek osób kończących karierę zawodową (osoby z wyżu demograficznego).

Wykres 11. Piramida wieku i płci dla Gminy Lipsko.

### Ludność według płci i grup wieku w 2018 r.



Źródło: opracowanie GUS, 2019

## Ruch naturalny i migracje ludności w Gminie Lipsko

Na liczbę ludności w gminie wpływ ma nie tylko przyrost naturalny, ale również migracja. W związku z powyższym zanalizowano dane dotyczące migracji ludności, które przedstawia poniższa tabela.

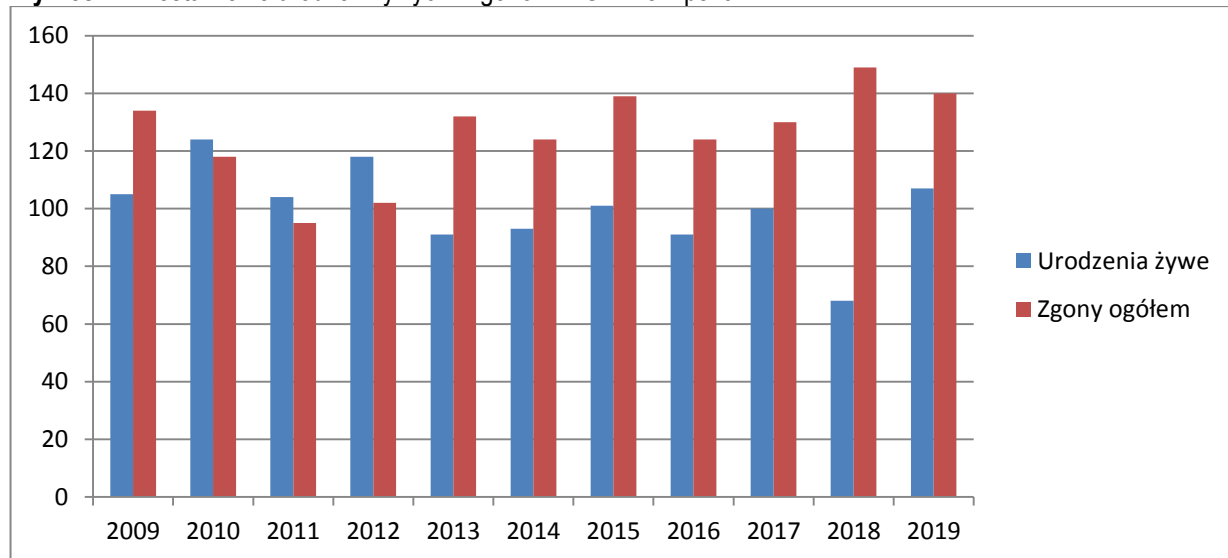
**Tabela 16.** Ruch naturalny i migracje ludności.

rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Przyrost naturalny</b>	-29	6	9	16	-41	-31	-38	-33	-30	-81
<b>Saldo migracji ogółem</b>	-35	-50	-66	-44	-78	-90	0	-32	-36	-61

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

Badając ruch migracyjny w gminie zaobserwować można utrzymujące się na ujemnym poziomie saldo migracji (za wyjątkiem 2015 r.). Zważywszy, że migrują przeważnie ludzie młodzi, może dojść do pogorszenia jakości populacji, "odpływem" ludzi wykształconych, i aktywnych. W konsekwencji istnieje ryzyko zaburzenia dalszego rozwoju regionu ( brak nowych inicjatyw). W związku z tym należy prowadzić starania mogące zatrzymać tę sytuację, przykładowo poprzez wspieranie nowych działań rozwojowych, przyczyniających się do powstawania miejsc pracy, czy poprzez rozbudowę bazy usługowej.

**Wykres 12.** Zestawienie urodzeń żywych i zgonów w Gminie Lipsko



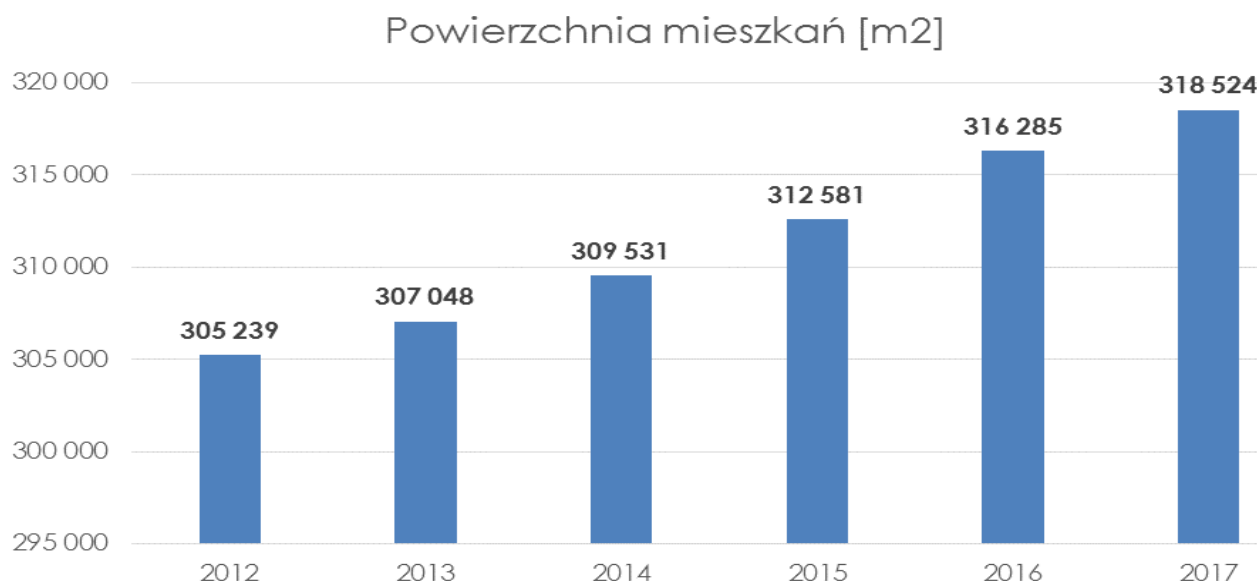
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

Gmina Lipsko od 2013 r. ma również ujemny przyrost naturalny. Współczynnik dynamiki demograficznej w 2019 r., czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,76 i jest znacznie mniejszy od średniej dla województwa (102,9) oraz od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju (91,4).

## 4.2. Warunki mieszkaniowe

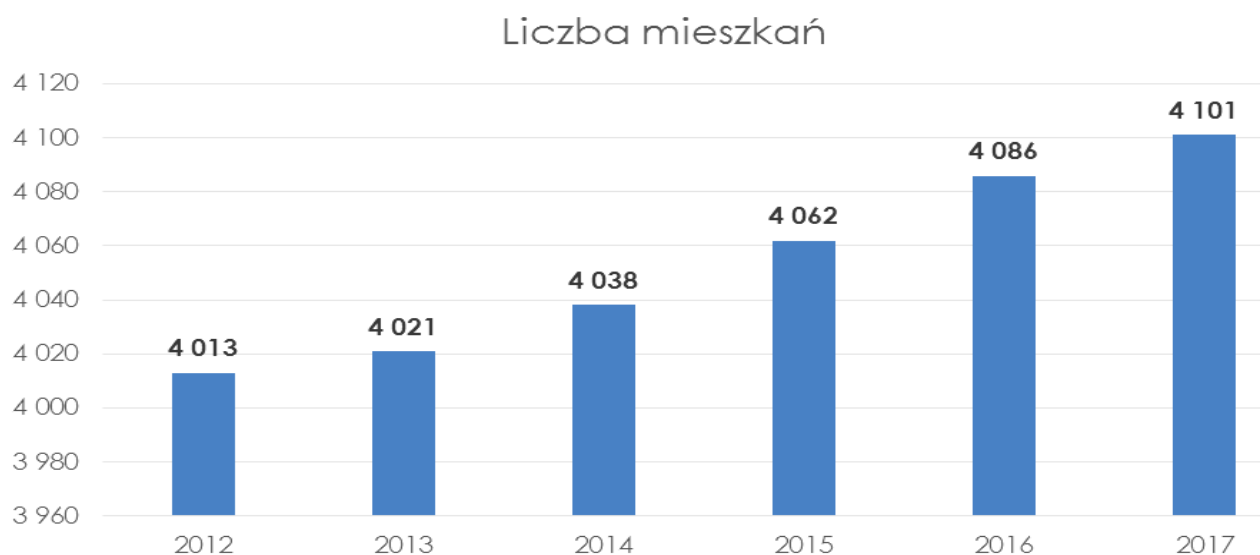
Wg danych GUS, w 2017 roku na terenie miasta i gminy Lipsko odnotowano 4 101 mieszkań, których powierzchnia wynosiła 318 524 m<sup>2</sup>. Poniższy wykres przedstawia zmiany w powierzchni mieszkań w latach 2012-2017.

**Wykres 13.** Zmiany powierzchni mieszkań na terenie miasta i gminy Lipsko w latach 2012-2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

**Wykres 14.** Zmiany liczby mieszkań na terenie miasta i gminy Lipsko w latach 2012-2017.

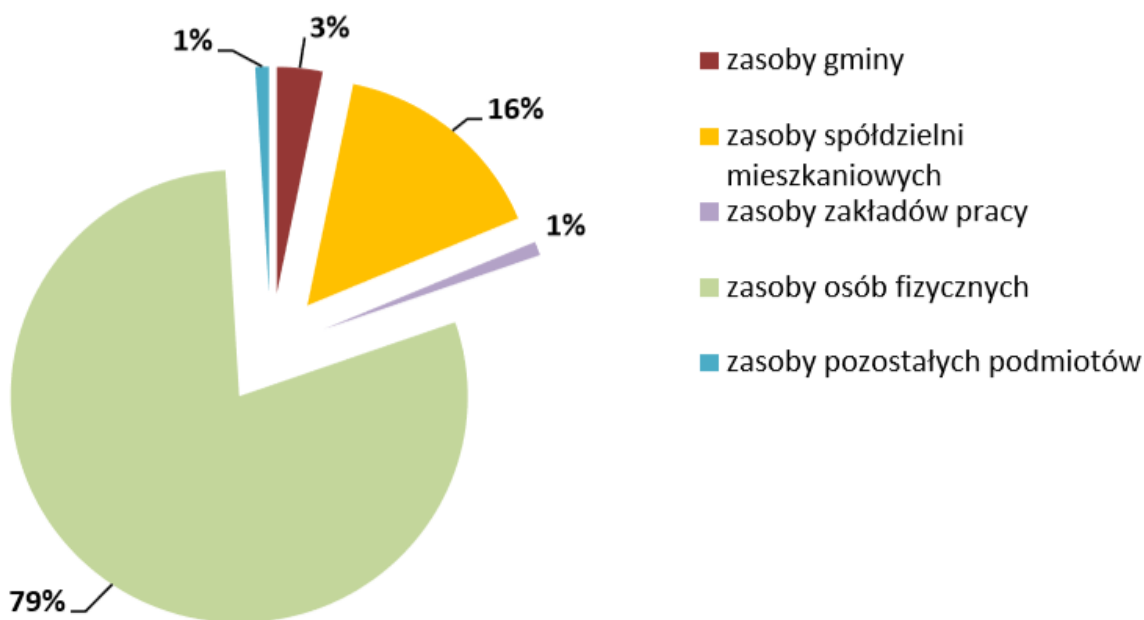


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

### Struktura własności budynków

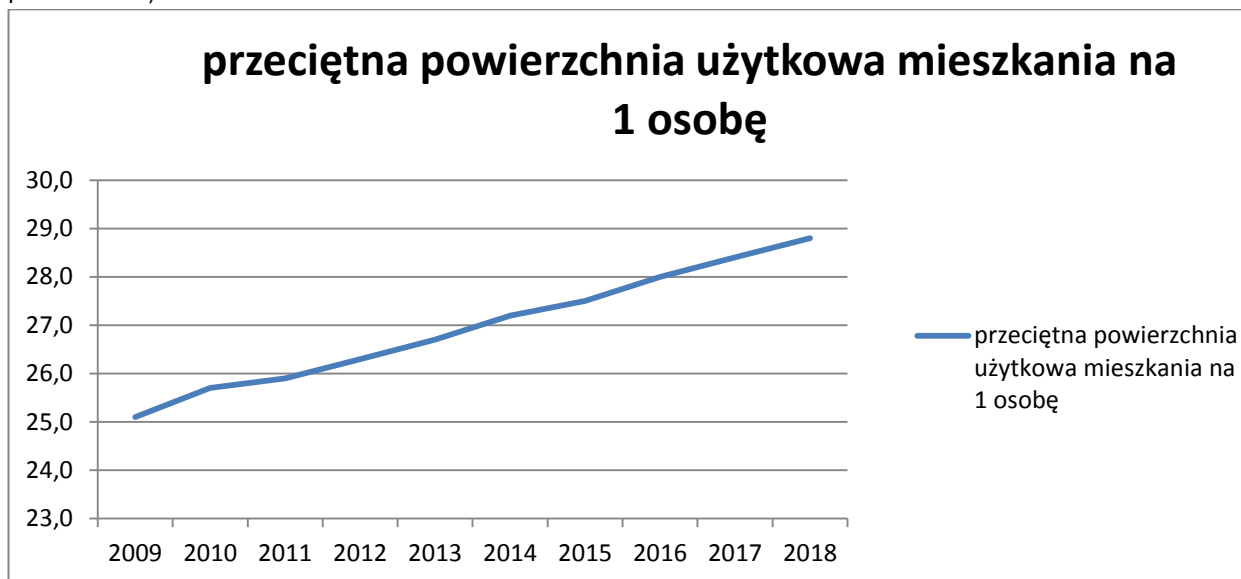
W podziale własnościowym zasobów mieszkaniowych wyróżnia się przede wszystkim mieszkania osób fizycznych oraz mieszkania spółdzielcze. Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność spółdzielni mieszkaniowej (na przedmiotowym terenie działają dwie spółdzielnie mieszkaniowe: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczna” oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa przy ul. Zwoleńskiej) zlokalizowane są wyłącznie na terenie miasta. Na stanie mienia komunalnego znajdują się budynki mieszkalne, obiekty szkolne, obiekty kulturalne, służby zdrowia oraz pozostałe budynki o łącznej powierzchni 21.912 m<sup>2</sup>. W bezpośrednim zarządzie gminy znajdują się budynki o całkowitej powierzchni użytkowej lokali 6.681 m<sup>2</sup>, w zarządzie jednostek zakładów budżetowych są budynki o całkowitej powierzchni 13.329 m<sup>2</sup>. Zasoby mieszkaniowe według rodzaju podmiotów będących ich właścicielami przedstawiono na poniższym wykresie.

**Wykres 15.** Zasoby mieszkaniowe według rodzaju podmiotów będących ich właścicielami



Źródło: Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta i Gminy Lipsko – aktualizacja z 2018 rok

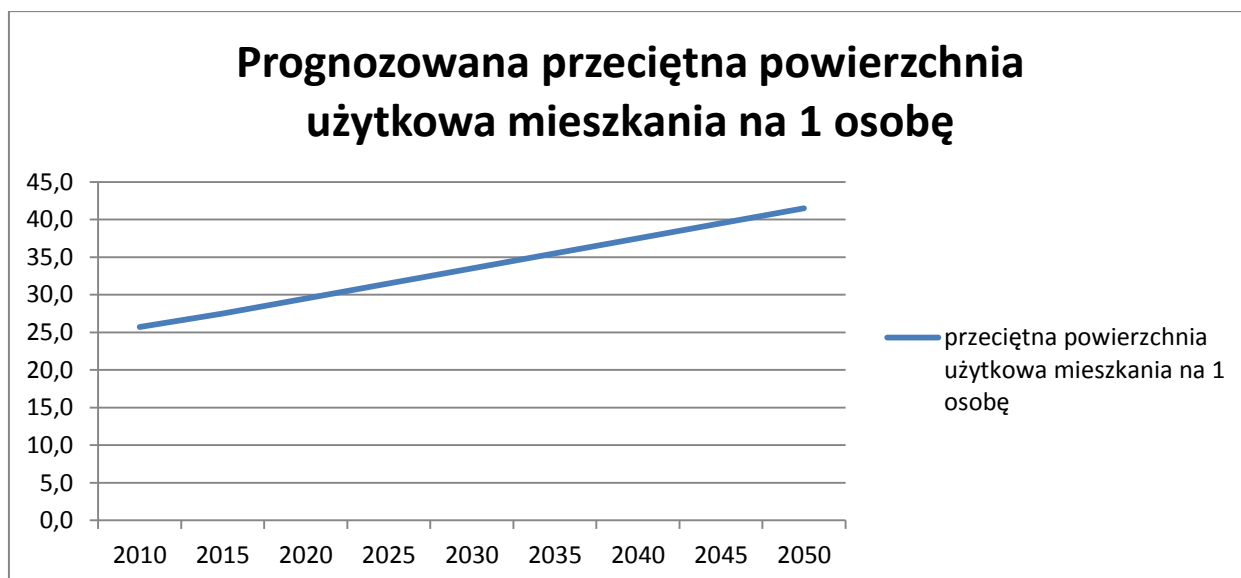
**Wykres 16.** Wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w gminie Lipsko w latach 2009-2018 (wartości podane w m<sup>2</sup>)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS maj 2020.

Na podstawie analizy zmian cech ilościowych zasobów mieszkaniowych w latach 2009 -2018, prognozuje się dalszy systematyczny przyrost liczby mieszkań, a także wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w założonej perspektywie planistycznej (do 2050 roku). Związane jest to przede wszystkim z bogaceniem się społeczeństwa i potrzebą poprawy warunków zamieszkania mieszkańców gminy i miasta.

**Wykres 17.** Prognozowany wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę w gminie Lipsko w latach 2010-2050 (wartości podane w m<sup>2</sup>)



Źródło: opracowanie własne na podstawie aktualnego trendu wzrostu.

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 **do około 41 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej.

## **5. 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.

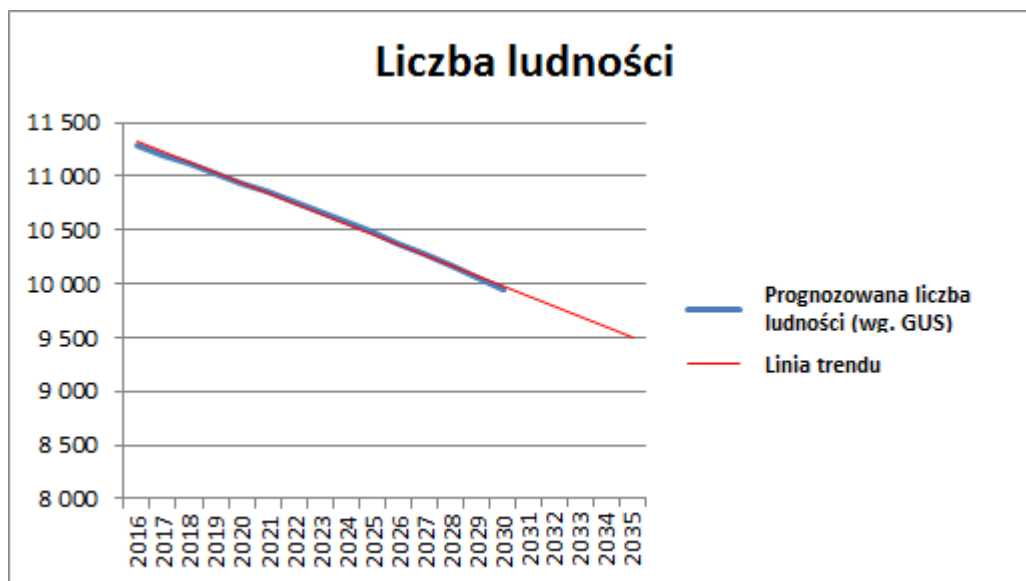
Prognozę demograficzną dla Gminy Lipsko oparto na danych Głównego Urzędu Statystycznego z opracowania „Prognoza ludności gmin na lata 2016 – 2030”. Prognoza ta została opracowana w oparciu o długoterminowe założenia Prognozy ludności Polski na lata 2014 – 2050 oraz „Prognozy dla powiatów i miast na prawie 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 umożliwia analizy porównawcze.

W przedmiotowym „Bilansie” prognozę demograficzną dla Gminy Lipsko przedstawiono w założonym horyzoncie czasowym obejmującym lata 2020 - 2050. Na wykresie 18 i w tabeli 16. przedstawiono prognozę demograficzną przygotowaną przez GUS (do roku 2030). Następnie na podstawie wyznaczonej funkcji trendu oszacowano zmiany liczby ludności w latach 2030 - 2050. W Tabeli 13 zaprezentowano uzyskane wyniki dotyczące prognozowanej liczby ludności na obszarze gminy w 2049 roku.

**Wykres 18.** „Prognoza ludności gmin na lata 2016 – 2030” opracowana przez GUS wraz z linią trendu.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz Prognozy ludności gmin na lata 2018-2030 - tablica zbiorcza, maj 2020.

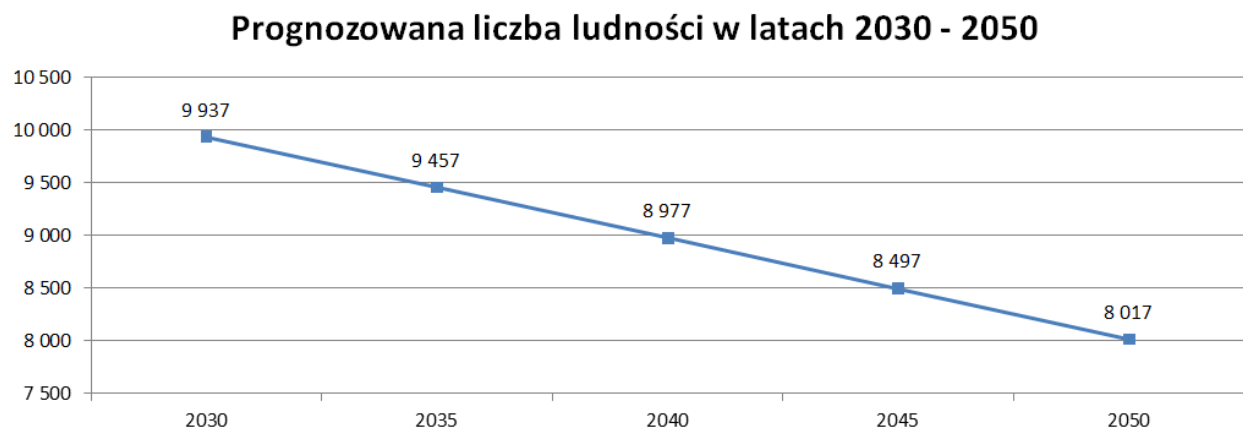
**Tabela 17.** „Prognoza ludności gmin na lata 2016 – 2030” - .

rok	liczba ludności
2016	11 290
2017	11 200
2018	11 116
2019	11 028
2020	10 942
2021	10 852
2022	10 761
2023	10 669
2024	10 575
2025	10 478
2026	10 375
2027	10 272
2028	10 165
2029	10 054
2030	9 937

Źródło: Dane GUS z Prognozy ludności gmin na lata 2018-2030 - tablica zbiorcza, maj 2020.



**Wykres 19.** Prognoza liczby ludności gminy Lipsko w latach 2030 - 2050.



**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz Prognozy ludności gmin na lata 2016-2030 - tablica zbiorcza, marzec 2020.

Prognozowana liczba ludności na obszarze Gminy Lipsko zmniejszy się w stosunku do 2020 r. o 2 925 osób. Związane będzie to przede wszystkim, ze ujemnym przyrostem naturalnym oraz ujemnym saldem wewnętrznym.

Analizując dane zamieszczone w powyższych tabelach i wykresach należy stwierdzić, iż w badanym okresie perspektywnym, ludność Gminy Lipsko zmniejszy się aż o 26 % w stosunku do stanu ludności w 2020 r.

## 6. Główne czynniki determinujące rozwój i politykę przestrzenną gminy

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.

Kształtowanie polityki przestrzennej gminy powinno być nastawione na wielofunkcyjny rozwój. Zapewnienie odpowiedniej ilości terenów mieszkaniowych powinno nastąpić przy równoległym dbaniu o poprawę struktury funkcjonalno-przestrzennej. Mieszkańcom gminy należy zagwarantować możliwość dostępu do podstawowych usług, miejsc użyteczności publicznej, terenów zieleni, rekreacji i wypoczynku.

Przy planowaniu rozwoju przestrzennego gminy należy zapewnić warunki dla rozwoju funkcji gospodarczych poprawiających sytuację na lokalnym rynku pracy. Rozwój funkcji związanych z prowadzeniem działalności gospodarczych często wiąże się z uciążliwościami dla istniejących terenów mieszkaniowych. Nowe tereny przeznaczone pod aktywność gospodarczą należy wyznaczać w sposób jak najmniej kolidujący z funkcją mieszkaniową.

Celem nadrzędnym w planowaniu przestrzennym jest zrównoważony rozwój, a jednym z jego 3 filarów, obok kwestii społecznych i gospodarczych, jest kształtowanie środowiska. Na obszarze gminy tereny rolne, pełnią obok funkcji produkcyjnych także przyrodnicze. Wraz z rozwojem funkcji pozarolniczych na obszarach wiejskich, następuje systematyczne uszczuplenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zmiany krajobrazowe w jej obrębie. Nawet na obszarach, na których występują bardzo dobre warunki naturalne do prowadzenia działalności rolniczej, rolnictwo ustępuje innym funkcjom lub całkowicie zanika. Perspektywnie, tam gdzie produkcja rolna jest nieekonomiczna, obszary rolne, mogą stanowić miejsca wypoczynku i rekreacji. Poważnym problemem może być niekontrolowany rozwój zabudowy naruszający ciągłość ekologiczną obszarów oraz krajobraz kulturowy. Istniejący

krajobraz i stan środowiska jest jednym z czynników zachęcających ludzi do opuszczenia zatłoczonego, głośnego i zanieczyszczonego miasta. Dlatego też wartości krajobrazowe i walory przyrodnicze powinny być chronione w ustaleniach polityki przestrzennej gminy.

## **7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - podstawą wyznaczenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów oraz kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych z zabudowy jest bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z wymogami ww. ustawy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje cztery główne etapy:

1. Określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę - na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.
2. Oszacowanie chłonności, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej - rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.
3. Oszacowanie chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej - rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy (obszary rozwoju zabudowy w planach miejscowych).
4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

### **7.1. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji mieszkaniowej**

W pierwszym etapie prac, maksymalne zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową należy określić w oparciu o prognozowaną liczbę ludności. Wymagany ustawowo sposób wymiarowania zapotrzebowania zakłada konieczność przejścia na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy. W związku z tym, na podstawie analizy zmian zaobserwowanych w ostatnich latach prognozuje się dalszy wzrost ilości mieszkań oraz ich przeciętnej powierzchni użytkowej w założonej perspektywie planistycznej (do roku 2050).

Wykorzystując wyniki przeprowadzonych prognoz i analiz można szacunkowo określić wielkość zapotrzebowania na nowe budownictwo mieszkalne, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy. Danymi wejściowymi do określenia zapotrzebowania są:

- Prognozowana liczba ludności gminy **8 017** mieszkańców w 2050 r.
- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę: **41 m<sup>2</sup>**
- Prognozowana powierzchnia użytkowa ogółu mieszkań w gminie: **328 697 m<sup>2</sup>** (wynikająca z dwóch ww. wartości)

**Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem w m<sup>2</sup> w 2018 r.<sup>1</sup>**  
**320 232 m<sup>2</sup>**

**Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem w m<sup>2</sup> w 2050 r.**  
**328 697 m<sup>2</sup>**

**Prognozowany wzrost ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań w 30 letniej perspektywie planistycznej**  
**8 374 m<sup>2</sup>**  
(564 756 – 487 713)

W związku z prognozowaną zmianą liczby ludności gminy oraz przy uwzględnieniu rosnącej powierzchni użytkowej zabudowy na jednego mieszkańca do roku 2050 r., należy stwierdzić, iż w ciągu następnych 30 lat, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie **8 374 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej (tj. około **20,55 ha** terenów zabudowy mieszkaniowej).

Ustalenia Studium powinny łącznie wyznaczyć około **806,76 ha** terenów zabudowy mieszkaniowej (**786,21 ha** obecnie zabudowanych i zainwestowanych + **20,55 ha** wynikających z prognozowanego zapotrzebowania).

## **7.2. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej**

Podstawową potrzebę w zakresie terenów zabudowy stanowi zapewnienie dostępu do usług, w szczególności usług podstawowych. 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 różnego rodzaju usług.

Biorąc pod uwagę wzrost zamożności społeczeństwa oraz stopień korzystania z różnego rodzaju usług, zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe w aktualnej proporcji do terenów mieszkaniowych (zaledwie 4,24%) 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. W ustaleniach Studium należy zapewnić odpowiednią podaż terenów przeznaczonych pod funkcje usługowe. Rozwój usług w gminie będzie również wynikał z dobrego połączenia komunikacyjnego z głównymi ośrodkami kraju i regionu (budowa obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 79 oraz projektowany nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 747).

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 4.24% (786,21 ha terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz 33,34 ha terenów istniejącej zabudowy usługowej).

Zakłada się, że powierzchnia terenów usług powinna posiadać możliwości rozwoju w sposób proporcjonalny do terenów zabudowy mieszkaniowej, a stosunek ten powinien wynosić do 10% powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej.

$$10\% \times 806,76 \text{ ha} = 80,67 \text{ ha}$$

---

<sup>1</sup> Brak dostępnych aktualniejszych danych statystycznych w bazie GUS- BDL, stan na maj 2020 roku.

(10% x prognozowana powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej = prognozowana powierzchnia ogółu terenów o funkcji usługowej)

Zapotrzebowania na zabudowę usługową będzie wynikiem różnicy prognozowanej powierzchni ogółu terenów o funkcji usługowej i terenów istniejącej zabudowy w 2020 r.

$$80,67 \text{ ha} - 33,34 \text{ ha} = 47,34 \text{ ha}$$

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wymagane jest przejście na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy. Dla potrzeb opracowania przyjęto wartość **0,5** jako wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów o funkcji usługowej.

$$473\,400 \text{ m}^2 \times 0,5 = 236\,680 \text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej ustala się w wysokości **236 680 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej (**47,34 ha** terenów zabudowy usługowej).

### **7.3. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcjach produkcyjnych**

Funkcją inicjującą rozwój gminy będzie działalność produkcyjno-wytwórcza, której dalszy rozwój stymulować nowe inwestycje drogowe znacząco poprawiające powiązania komunikacyjne z regionem i krajem (budowa obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 79 oraz projektowany nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 747). Obecnie na obszarze wyznaczono już tereny inwestycyjne, ujęte w zwarte, urządzone obszary. 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 węzłów komunikacyjnych oraz już istniejącej bazy produkcyjnej gminy.

Dla potrzeb bilansu zakłada się, że powierzchnia terenów produkcyjno-usługowych powinna wynosić około 20% powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej.

$$20\% \times 806,76 \text{ ha} = 161,35 \text{ ha}$$

Zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną będzie wynikiem różnicy prognozowanej powierzchni ogółu terenów o funkcji produkcyjnej i terenów istniejącej zabudowy w 2020 r.

$$161,35 \text{ ha} - 66,62 \text{ ha} = 94,73 \text{ ha}$$

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wymagane jest przejście na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy. Dla potrzeb opracowania przyjęto wartość **0,75** jako wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów o funkcji produkcyjnej.

$$947\,320 \times 0,75 = 710\,490 \text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej ustala się w wysokości **710 490 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej (tj. **94,73 ha**).

## **8. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę**

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, przeznaczone w miejscowych planach pod zabudowę.

Podział na funkcje zabudowy wynika ze sposobu w jaki określono prognozowane zapotrzebowanie. Funkcje zabudowy podzielono na trzy podstawowe, według wiodącego przeznaczenia terenu:

- 1) **Zabudowę mieszkaniową** w skład której wchodzi następujące jednostki planistyczne Studium:
  - Tereny miejskiej zabudowy wielofunkcyjnej,
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności ,
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności,
  
- 2) **Zabudowę usługową** w skład której wchodzi następujące jednostki planistyczne Studium:
  - Tereny zabudowy usługowej,
  - Tereny sportu i rekreacji,
  - Tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej.
  
- 3) **Zabudowę produkcyjno-usługową** w skład której wchodzi następujące jednostki planistyczne Studium:
  - Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.

**Tabela 14.** Chłonność zabudowy w podziale na funkcje zabudowy o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy o pizp (ha).

<b>Wiodąca funkcja terenu</b>	<b>Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy (ha)</b>
Zabudowa mieszkaniowa	299,51
Zabudowa usługowa	0
Zabudowa produkcyjna	0

**Źródło:** Opracowanie własne

**Tabela 15.** Chłonność „planistyczna” obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 3 ustawy o pizp (ha)

<b>Wiodąca funkcja terenu</b>	<b>Powierzchnia obszarów chłonności planistycznej (ha)</b>
Zabudowa mieszkaniowa	83,02
Zabudowa usługowa	0
Zabudowa produkcyjno-usługowa	0

**Źródło:** Opracowanie własne

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

1. 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 m<sup>2</sup> w gminie. Wartość tą podzielono przez powierzchnię terenów zabudowanych i zainwestowanych o dominującej funkcji mieszkaniowej. Tak obliczony współczynnik intensywności (o wartości w przybliżeniu **0,041**) wykorzystano do przeliczenia chłonności zabudowy w m<sup>2</sup>. Przyjęta wartość współczynnika zapewnia proporcjonalność i porównywalność uzyskanych obliczeń z wynikami analiz sporządzonych na podstawie danych GUS.
2. dla pozostałych funkcji zabudowy przyjęto współczynniki intensywności zabudowy zgodnie z określonymi w części określającej zapotrzebowanie tj.:
  - zabudowa usługowa: **0,5**
  - zabudowa produkcyjno-usługowa: **0,75**

**Tabela 16.** Chłonność zabudowy w podziale na funkcje zabudowy o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy o pizp (w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej)

Wiodąca funkcja terenu	Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy (ha)	Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy (m <sup>2</sup> )
Zabudowa mieszkaniowa	299,51	122 799,1
Zabudowa usługowa	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-

**Źródło:** Opracowanie własne

**Tabela 17.** Chłonność „planistyczna” obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 3 ustawy o pizp (w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej)

Wiodąca funkcja terenu	Powierzchnia terenów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę w ha	Powierzchnia terenów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę w m <sup>2</sup>
Zabudowa mieszkaniowa	83,02	34 038,2
Zabudowa usługowa	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-

**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:

1. wraz z postępującą urbanizacją chęć posiadania działki większej, aniżeli wskazuje minimalny „normatyw” powierzchniowy określony w planach miejscowych, w celach wypoczynkowych, rekreacyjnych, alienacji od sąsiadów,
2. moda na duże powierzchniowo działki i budynki,
3. 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.;
4. sentymentalne, rozumiane jako przywiązanie do ziemi („ojcowizna”);
5. nieregulowane stany prawne, własnościowe;
6. inne czynniki.

**9. 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.

**Tabela 18.** 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 <sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy
pkt 2	„B”	chłonność obszarów „o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - obszary wymiarowane w hektarach	konieczność przejścia na m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 19.** Suma chłonności zabudowy i chłonności „planistycznej” (B+C)

Wiodąca funkcja terenu	Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy (m <sup>2</sup> ) „B”	Powierzchnia obszarów chłonności planistycznej (m <sup>2</sup> ) „C”	Suma chłonności obszarów
Zabudowa mieszkaniowa	122 799,1	34 038,2	156 837,30
Zabudowa usługowa	0	0	0
Zabudowa produkcyjna	0	0	0

**Źródło:** Opracowanie własne



**Tabela 20.** 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

Wiodąca funkcja terenu	Suma chłonności obszarów „B”+„C”	Zapotrzebowanie wyrażone w powierzchni użytkowej „A”	Wynik bilansu A-(B+C)
Zabudowa mieszkaniowa	156 837,30	8 374	-148 463,3
Zabudowa usługowa	0	236 680	+236 680
Zabudowa produkcyjna	0	710 490	+710 490

**Źródło:** Opracowanie własne

**Tabela 21.** Wynik bilansu przeliczony na hektary (powierzchnia terenów do wyznaczenia w Studium)

Wiodąca funkcja terenu	Wynik bilansu A-(B+C) w m <sup>2</sup>	Wynik bilansu w ha (podzielony przez wskaźnik intensywności)
Zabudowa mieszkaniowa	-148 463,3	- 362,1
Zabudowa usługowa	+ 236 680	+ 47,34
Zabudowa produkcyjna	+ 710 490	+ 94,73

**Źródło:** Opracowanie własne

Prognozowane 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 nowych terenów rozwoju zabudowy dla ww. funkcji poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Według powyższych obliczeń wynika, że gmina Lipsko posiada znaczne rezerwy terenów, na których można lokalizować zabudowę mieszkaniową (362 ha ponad prognozowane zapotrzebowanie).

W przypadku terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę, przekracza sumy chłonności obszarów o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 i 3 ustawy o pizp (wynik dodatni).

Ustalenia dotychczas obowiązującego Studium (sporządzonego przed opracowaniem bilansu) wyznaczają tereny rozwoju zabudowy usługowej i produkcyjnej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dla których nie został jeszcze opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Poniższa tabela przedstawia ich zestawienie.

**Tabela 22.** Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 4 lit a i b ustawy o pizp

Wiodąca funkcja terenu	Obszary przeznaczone pod zabudowę dla których nie opracowano miejscowego planu	Wynik bilansu	Wynik bilansu powiększony o tereny rozwoju zabudowy
Zabudowa usługowa	9,92 ha	+ 47,34 ha	+ 37,42
Zabudowa produkcyjna	76,43 ha	+ 94,73 ha	+ 18,3

**Źródło:** Opracowanie własne

Po uwzględnieniu powierzchni terenów rozwoju zabudowy przeznaczonych w Studium pod usługi i produkcję, wynik bilansu nadal wykazuje niedomiar w odniesieniu do przyjętych założeń.

Dla terenów zabudowy usługowej wyznaczono o 37,42 ha mniej niż wykazało określone zapotrzebowanie. Należy jednak mieć na uwadze nadmiar terenów mieszkaniowych – aż 362 ha, z czego 299,51 ha to tereny położone w obszarach chłonności zabudowy, na których dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej. Zamiast wyznaczać nowe tereny rozwoju zabudowy, postuluje się, aby w pierwszej kolejności uzupełnić istniejącą zabudowę i chociaż w pewnym stopniu wykorzystać nadwyżkę terenów mieszkaniowych pod cele usługowe

Z kolei ustalenia Bilansu dla terenów zabudowy produkcyjnej dopuszczają wyznaczenie nowych terenów o powierzchni nie przekraczającej 18,3 ha. Analizując stosunek zagospodarowanych terenów produkcyjnych (66,62 ha) do terenów przeznaczonych pod ich rozwój (76,43), zauważymy, że ustalenia Studium pozwalają na podwojenie istniejącej bazy produkcyjnej, co należy uznać za wystarczające w założonej perspektywie planistycznej.

Mając na uwadze, że prezentowane wartości zapotrzebowania na poszczególne rodzaje zabudowy mają charakter orientacyjny można przyjąć, że ustalenia Studium uzupełniają wskazane zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i produkcyjną.

## **10. Potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy oraz możliwości ich finansowania z budżetu gminy**

Zadania własne gminy, determinujące możliwości rozwoju przestrzennego wynikają wprost z ustawy o samorządzie gminnym. Dotyczyć one będą przede wszystkim wydatków inwestycyjnych, związanych z przygotowaniem terenów pod nowe inwestycje oraz realizację zadań komunalnych, tj.:

- budowę dróg publicznych wraz z odwodnieniem i oświetleniem;
- budowę uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej;
- realizację inwestycji z zakresu podstawowej infrastruktury społecznej;

### **10.1. Koszty związane z budową nowych dróg gminnych**

Większość terenów zabudowy wskazanych w Studium (ponad 95%) posiada możliwość obsługi komunikacyjnej w oparciu o obecny układ drogowy (wymagane są jedynie remonty i modernizacja istniejącego układu drogowego). Projektowane uzupełnienie układu drogowego na obszarach rozwoju zabudowy zostało w całości uwzględnione w zapisach obowiązujących miejscowych planów Solecka III teren A oraz Solecka III teren B. Możliwości finansowe gminy związane z realizacją nowych dróg gminnych należy uznać za wystarczające -zgodnie ze sporządzonymi prognozami skutków finansowych uchwalenia planów.

### **10.2. Koszt inwestycji gminnych w zakresie infrastruktury technicznej**

Uruchamianie przez gminę nowych terenów zabudowy wiąże się z koniecznością rozbudowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Przy uwzględnieniu faktu, iż gmina posiada rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej (z sieci wodociągowej korzysta blisko 70% mieszkańców gminy), nie przewiduje się, aby wydatki na cele własne gminy związane z wprowadzeniem nowej zabudowy w studium, w istotny sposób obciążą budżet. Rozwój sieci kanalizacyjnej zostanie rozłożony w bardzo długim okresie wykraczającym poza założoną perspektywę czasową i będzie przebiegać etapowo. Odprowadzanie ścieków komunalnych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej będzie odbywało się do przydomowych oczyszczalni ścieków.

### **10.3. Koszt inwestycji gminnych w zakresie infrastruktury społecznej**

Poza drogami i w części uzbrojeniem inżynierskim gmina poniesie wydatki inwestycyjne związane z infrastrukturą społeczną i zagospodarowaniem przestrzeni publicznych. Dotyczyć to będzie głównie wykonania parkingów publicznych, zagospodarowania terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej. Co do inwestycji kubaturowych z zakresu oświaty, obecna baza szkolnictwa jest wystarczająca. Pozostałe zadania, jak przedszkola, żłobki, przychodnie mogą być realizowane przez podmioty prywatne, co również nie będzie obciążać budżetu gminy.