BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ NA POTRZEBĘ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POCZESNA

Załącznik Nr 4 do Uchwały ……..
Rady Gminy Poczesna
z dnia ……

POCZESNA 2019

POCZESNA 2024 (aktualizacja)

WYKONAWCA ZMIANY STUDIUM Z 2024 r.:
GPLAN Sp. z o.o.
ul. Różana 22, 98-200 Sieradz
email. gplan.urbanistyka@gmail.com

WYKONAWCA:
e-GIS Pracownia Urbanistyczno-Projektowa Sp. z o.o.
ul. Sanocka 24/33, 93-038 Łódź
email. egis.lodz@gmail.com
tel. +48 663-322-405

Spis treści

1. Analiza ekonomiczna 4

2. Analiza środowiskowa 6

3. Analiza społeczna 8

4. Prognoza demograficzna 12

5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę 14

6. Chłonność obszarów 16

7. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy (sumy chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz chłonności obszarów poza w pełni wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w granicach jednostki osadniczej, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę) 21

8. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy 24

9. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz poza tymi obszarami 25

1. Analiza ekonomiczna

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat gmina odnotowała systematyczny wzrost dochodów, które w 2017 r. osiągnęły poziom 50 662 800,05 zł. Na dochód ogółem składają się subwencja ogólna, dochody własne, dotacje celowe z budżetu państwa oraz środki pochodzące ze źródeł zagranicznych niepodlegające zwrotowi, środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej i inne środki określone w odrębnych przepisach.

Tabela 1. Dochody ogólne gminy Poczesna w latach 2007-2017

Kategoria dochodu	2007	2012	2017
Dochody ogółem	24 778 381,94 zł	41 201 068,74 zł	50 662 800,05 zł
Dochody własne	14 563 994,75 zł	20 283 124,27 zł	26 465 056,72 zł
Subwencja ogólna	6 164 125,00 zł	8 409 697,00 zł	9 020 421,00 zł

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

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

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2018. r. poz. 1530) źródłami dochodów gminy są:

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

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

W strukturze dochodów własnych Gminy Poczesna największy udział w 2017 r. miały dochody podatkowe - udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa (42%), podatku od nieruchomości oraz dochody podatkowe - ustalone i pobierane na podstawie odrębnych ustaw. W 2007 r. wpływy z podatków stanowiących dochody budżetu państwa również stanowiły ok. 42% dochodów własnych gminy. W analizowanym okresie zwiększyły się natomiast wpływy z innych lokalnych opłat pobieranych przez jednostki samorządu terytorialnego na podstawie odrębnych ustaw, dochody z majątku - dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych JST oraz innych umów

o podobnym charakterze oraz wpływy z opłaty targowej. Zmalały natomiast dochody podatkowe z podatku od nieruchomości z 36,8% w 2007 do 32,5% w 2017 r.

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

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

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

Tabela 2. Wydatki gminy Poczesna w latach 2007-2017

Wydatki	**2007**	**2012**	**2017**
Wydatki ogółem	23 473 460,47 zł	44 468 591,14 zl	47 320 153,23 zł
Wydatki bieżące	b.d	29 159 616,50 zł	42 795 602,02 zł
Wydatki inwestycyjne	4 075 803,47 zł	15 308 974,64 zł	4 524 551,21 zł

Źródło: *Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, październik 2018*

W strukturze wydatków bieżących największy udział mają wydatki przeznaczone na oświatę i wychowanie, które w ostatnim czasie uległy zmniejszeniu. Druga co do wielkości grupa wydatków bieżących związana jest z kategorią Rodzina (Rodzina 500+), a kolejne grupy wydatków budżetowych stanowią wydatki na transport i łączność, administrację publiczną, gospodarkę komunalną i ochroną środowiska, pomoc społeczną, gospodarkę mieszkaniową oraz wydatki związane z kulturą i ochroną dziedzictwa narodowego.

Tabela 3. Wydatki bieżące gminy Poczesna w latach 2012-2017

Kategoria wydatków	2012	2017
Oświata i wychowanie	20 599 428,26 zł	14 208 301,53 zł
Pomoc społeczna	4 233 437,19 zł	1 604 432,02 zł
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	2 376 405,74 zł	2 481 714,91 zł
Administracja publiczna	3 421 081,26 zł	5 644 288,54 zł
Transport i łączność	8 437 292,99 zł	6 931 444,15 zł
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	1 038 340,42 zł	908 558,44 zł
Gospodarka mieszkaniowa	1 159 546,32 zł	1 246 168,16 zł
Kultura fizyczna	205 215,91 zł	234 534,06 zł
Obsługa długu publicznego	886 883,01 zł	784 591,50 zł
Edukacyjna opieka wychowawcza	671 014,18 zł	731 266,28 zł
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	707 218,92 zł	404 283,40 zł
Rolnictwo i łowiectwo	64 933,61 zł	71 908,20 zł
Ochrona zdrowia	566 196,30 zł	324 248,55 zł
Rodzina	-	11 691 449,01 zł
Urzędy naczelnych organów władzy państwowej, kontroli i ochrony prawa oraz	2 224,00 zł	10 642,00 zł
Działalność usługowa	99 373,03 zł	41 522,48 zł
Obrona narodowa	-	800,00 zł

Źródło: *Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, październik 2018*

2. Analiza środowiskowa

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

Tereny wyłączone z zabudowy:

- rzeki, mniejsze cieki, kanały, rowy stałe lub okresowe,
- zbiorniki wodne, stawy, starorzecza;
- korytarz ekologiczny rzeki Warty;
- tereny podmokłe, zabagnione, siedliska, ostoje
- tereny izolowanych zagłębień bezodpływowych,
- tereny leśne i większe zadrzewienia,
- tereny łąk i pastwisk pełniących funkcje ekologiczne,
- tereny objęte ochroną konserwatorską,
- tereny cmentarzy,
- pomniki przyrody,
- tereny udokumentowanych złóż kopalin,
- tereny po rekultywacji.

Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:

- użytki ekologiczne,
- tereny obszaru „Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd" wraz z otuliną,
- teren obszaru Natura 2000 Poczesna koło Częstochowy PLH240030,
- tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.),
- tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych, występującym na głębokości mniejszej niż 2 m p.p.t., gdzie w podłożu występują piaszczyste aluwia a także grunty słabonośne takie jak: namuły, mady, torfy oraz lokalnie piaski eoliczne,
- tereny w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- tereny predysponowane do wyznaczenia rolniczce przestrzeni produkcyjnej, korzystnych warunkach glebowych (wysokie klasy bonitacyjne gleb - III),
- tereny wyróżniające się walorami krajobrazowymi,
- tereny bocznego korytarza spójności obszarów chronionych tj. obszaru Natura 2000,
- obszary zagrożone występowaniem szkód górniczych - miejsca występowania osiadań terenu,
- tereny w pobliżu wysypiska odpadów komunalnych w Młynku Sobuczynie.

Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:

- tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji;
- obszary występowania gruntów spoistych, zwartych, półzwartych i twardoplastycznych takich jak: gliny zwałowe zlodowaceń środkowopolskich oraz iły jurajskie, gruntów sypkich takich jak piaski i żwiry wodnolodowcowe, na których zwierciadło wód gruntowych leży poniżej dwóch metrów;

Analiza środowiskowa elementów środowiska przyrodniczego wskazuje występowanie znacznej ilości różnych formy zbiorowisk półnaturalnych w gminie Poczesna. Najbardziej widoczne są zmiany spowodowane przez człowieka. Wynika to z budowy geologicznej regionu, a także ze znacznego udziału, mimo prowadzonych po 1980 r. rekultywacji, powierzchni gleb zdegradowanych lub zdewastowanych wyniku wieloletniej działalności górniczej. Dewastacja gleb i krajobrazu związana była z eksploatacja złóż mineralnych. Stopień degradacji poszczególnych komponentów jest znaczny. W krajobrazie gminy poza typowo antropogenicznymi formami terenu występują nieużytki, użytki kopalne i tereny równe, w tym liczne hałdy pokopalniane.

Pogorszenie stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego wynika z lokalnej emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych z indywidualnych palenisk domowych, zakładów produkcyjno-usługowych oraz emisji spalin ze środków transportu wzdłuż najbardziej uczęszczanych szlaków komunikacyjnych. Nieznaczne pogorszenie stanu wód powierzchniowych jest wynikiem zrzutu ścieków, przede wszystkim pochodzących z gospodarstw domowych.

Ponadto w granicach gminy, niemal w samym jej centrum funkcjonuje instalacja unieszkodliwiania odpadów komunalnych i innych niż niebezpieczne o zasięgu regionalnym – Składowisko Sobuczyna-Młynek.

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

3. Analiza społeczna

3.1. Liczba ludności i jej zmiany

Gmina Poczesna należy do obszarów dobrze zaludnionych na tle powiatu częstochowskiego. Wskaźnik gęstości zaludnienia kształtuje się znacznie powyżej przypadającej na gminy powiatu i w 2017 roku wynosiła 212 osób/km^2 (średnia dla powiatu opolskiego to 89 osoby/km^2).

Gęstość zaludnienia w gminie jest jednak zdecydowanie niższa od średniej dla województwa (369 osób/km^2), natomiast wyższa od średniej krajowej wynoszącej 123 osoby/km^2. Analizując gęstość zaludnienia w gminie na przestrzeni ostatnich lat obserwujemy tendencję wzrostową z wahaniami.

Tabela 4. Gęstość zaludniania w os./km^2

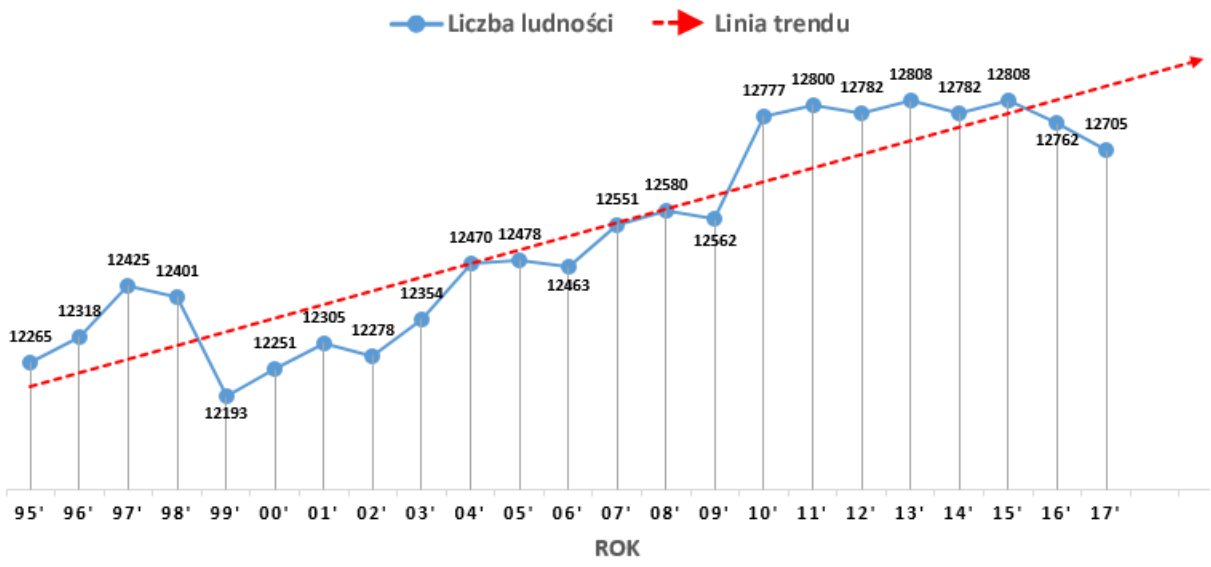
Jednostka	2008	2011	2014	2017
Poczesna	210	213	213	212
Powiat częstochowski	88	89	89	89
województwo śląskie	377	375	372	369
Polska	122	123	123	123

Źródło: *Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, październik 2018*

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 31.12.2017 r. gminę zamieszkiwało 12 705 mieszkańców.

W gminie obserwuje się zjawisko zmniejszania się liczby mieszkańców. W ciągu ostatnich 7 lat (lata 2010-2017) liczba ludności gminy zmniejszyła się o 72 osoby. Spowodowane jest to ujemnym saldem migracji oraz ujemnym przyrostem naturalnym.

Rysunek 1. Liczba mieszkańców Gminy Poczesna w latach 1995-2017



Źródło: *Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, październik 2018*

Powyższy wzrost liczby mieszkańców obszaru Gminy Poczesna związany jest z procesem urbanizacji. Przewiduje się, że trend ten będzie kontynuowany. Ponadto bliskość ośrodka miejskiego jakim jest Częstochowa i postępujący w nim proces suburbanizacji sprawia, że można założyć, że liczba ludności w obszarze gminy będzie powoli wzrastać. Będzie to spowodowane w głównej mierze dodatnim saldem migracji. Tendencję tę na przykładzie powyższego wykresu można było zaobserwować w latach 1999-2011.

Analizując strukturę wieku mieszkańców pod kątem wieku produkcyjnego i nieprodukcyjnego, okazuje się, że w wieku produkcyjnym w 2016 r. było w Gminie Poczesna 63,1% ogólnej liczby mieszkańców, zaś w wieku przedprodukcyjnym 16,5% i poprodukcyjnym 20,4% mieszkańców. Dla porównania w 2003 r. udział grupy przedprodukcyjnej był wyższy i wynosił 21,3%, grupy produkcyjnej 62,0,% i grupy w wieku poprodukcyjnym 16,8%.

Tabela 5. Ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w gminie Poczesna

Rok	Wiek						Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym
	przedprodukcyjny		produkcyjny		poprodukcyjny		
	ogółem	w tym kobiety	ogółem	w tym kobiety	ogółem	w tym kobiety	
2003	2627	1278	7657	3709	2070	1388	61,3
2007	2367	1136	8074	3913	2110	1436	55,4
2012	2197	1054	8362	3941	2223	1549	52,9
2017	2094	1010	8023	3734	2588	1 39	58,4

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

Tabela 6. Ruch naturalny i migracje ludności w gminie Poczesna

Ruch naturalny				
Rok	Urodzenia żywe	Zgony		Przyrost naturalny
		ogółem	w tym niemowląt	
2007	109	152	1	-43
2012	95	139	0	-44
2017	107	168	0	-61

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

Tabela 7. Migracje wewnętrzne na pobyt stały w gminie Poczesna

Migracje wewnętrzne na pobyt stały					
Rok	Napływ	Odpływ	Zameldowania z miast do gminy Poczesna	Wymeldowania z gminy Poczesna do miast	Saldo migracji
2007	214	84	155	45	130

2012	136	102	94	58	34
2017	165	140	132	94	25

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

Przyrost naturalny w 2017 r. w gminie Poczesna był ujemny i wynosił -61 osoby. Liczba ludności w gminie w odniesieniu do czynników demograficznych wykazuje tendencję spadkową. Liczba ludności w wieku produkcyjnym wykazywała wzrost, jednak obecnie następuje jej spadek. Wzrasta jednak liczba ludności w wieku poprodukcyjnym. Oznacza to powolny wzrost średniego wieku mieszkańców gminy

3.2. Warunki mieszkaniowe

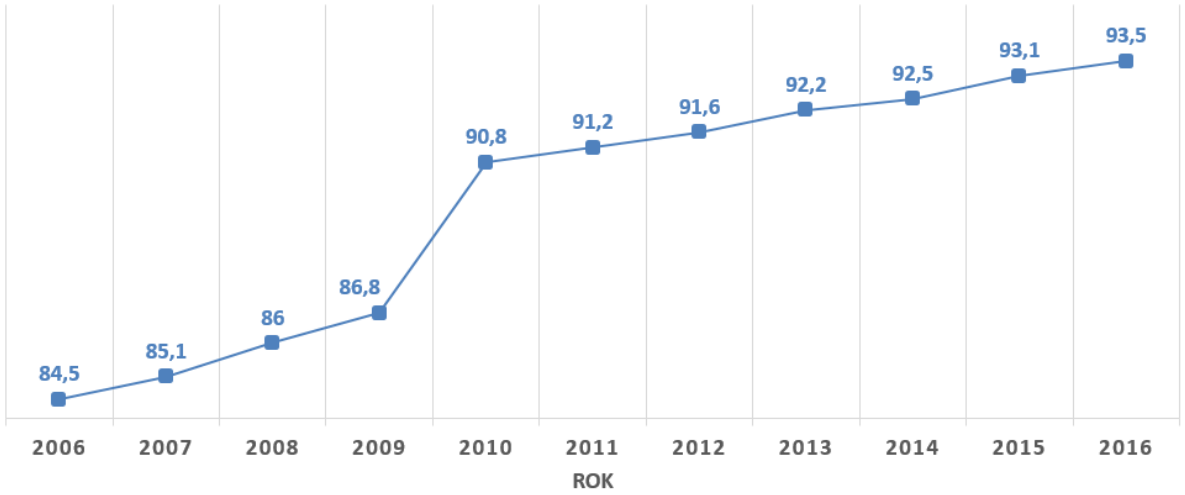
Zasoby mieszkaniowe gminy Poczesna, według banku danych lokalnych GUS w 2016 r. obejmowały łącznie 4032 mieszkania z 17 756 izbami. Własność osób fizycznych stanowi większość mieszkań, gmina dysponowała w 2016 r. 221 mieszkaniami znajdującymi się w zasobach komunalnych. Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu dla Gminy Poczesna wynosi 4,40, natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosi 93,5 m^2 i jest o 9m^2 większa niż w 2006 r.

Tabela 9. Zasoby mieszkaniowe w gminie Poczesna

Rok	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m^2
	Ogółem	Ogółem	Ogółem
2006	3919	16046	331089
2007	3958	16273	337008
2008	3999	16518	343845
2009	4043	16776	350882
2010	3848	16734	349383
2011	3883	16912	353953
2012	3905	17039	357596
2013	3948	17286	364044
2014	3964	17378	366685
2015	4002	17590	372454
2016	4032	17756	376933

Źródło: *Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, październik 2018*

Rysunek 4. Wzrost średniej powierzchni użytkowej mieszkania w gminie Poczesna w latach 2006 - 2016 (wartości podane w m^2)



Źródło: *Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, październik 2018*

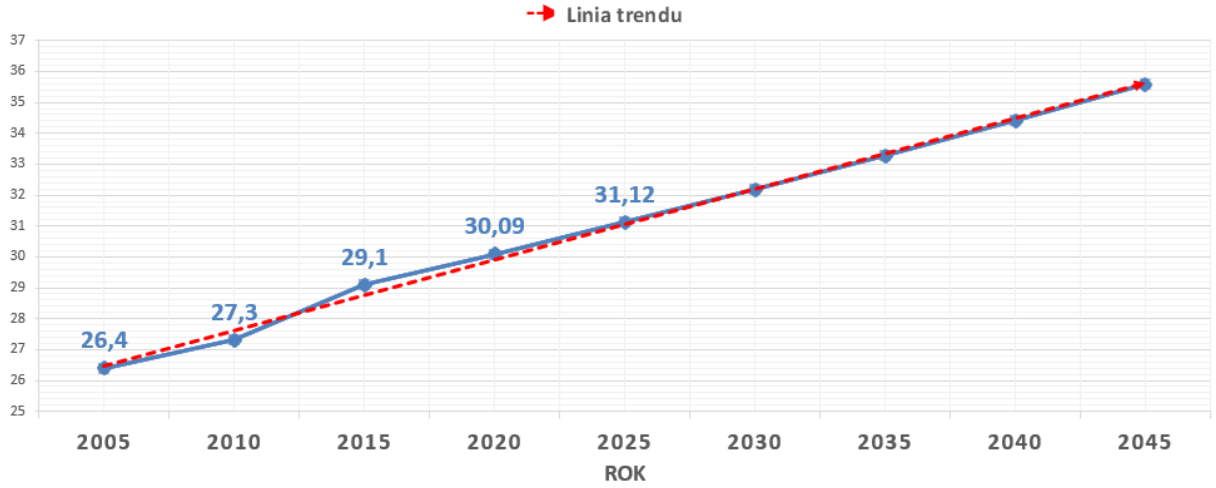
Na podstawie analizy zmian cech ilościowych zasobów mieszkaniowych w ostatnim dziesięcioleciu, prognozuje się dalszy przyrost liczby mieszkań, a także wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w założonej 30 letniej perspektywie planistycznej (o około 15% w stosunku do roku 2017). Związane jest to przede wszystkim z bogaceniem się społeczeństwa i potrzebą poprawy warunków zamieszkania mieszkańców gminy Poczesna. 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:

- starzenie się społeczeństwa
- samotność starszych ludzi
- migracje młodych ludzi
- większa liczba rodziców samotnie wychowujących dzieci
- wzrost liczby tzw. singli
- pary bezdzietne

Powyższe czynniki, w zdecydowanie większym stopniu, wpływają na wzrost wartości wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę. Prognozuje się, wzrost jego wartości o około 20% w stosunku do roku 2017 i wynosić będzie około 36 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę.

Rysunek 5. Wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę w gminie Poczesna w latach 2004-2045 z prezentacją linii trendu na najbliższe lata (wartości podane w m^2).



Źródło: *Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, październik 2018*

4. Prognoza demograficzna

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

Prognozę demograficzną dla gminy Poczesna oparto na danych Głównego Urzędu Statystycznego z opracowania *„Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030".* Prognoza ta została opracowana w oparciu o długoterminowe założenia Prognozy ludności Polski na lata 2014 – 2050 oraz *„Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 – 2050".* Prognoza ludności gmin do 2030 r. jako punkt wyjścia przyjmuje stan ludności w dniu 31.12.2016 r.. 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 wędrówkowego zostały udostępnione w formie tabel dla poszczególnych gmin oraz tabeli zbiorczej, która umożliwia analizy porównawcze.

W przedmiotowym „Bilansie" prognozę demograficzną dla Gminy Poczesna przedstawiono w założonym horyzoncie czasowym obejmującym lata 1995-2045. Na podstawie prognozy GUS określono prognozowaną zmianę liczby ludności w latach 2018-2045 w ujęciu procentowym (Tabela 10.). Następnie uzyskane wartości wskaźników odniesiono do aktualnej liczby ludności na obszarze gminy Poczesna (Rysunek 6.) W Tabeli 11 zaprezentowano uzyskane wyniki dotyczące prognozowanej liczby ludności na obszarze gminy w 2045 roku.

Tabela 10. Prognozowana zmiana liczby ludności w gminie Poczesna w 2045 r. w stosunku do roku 2017r.

Nazwa	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
Gmina Poczesna	+2,79 %	0,0%	+5,43%

Źródło: *Obliczenia własne na podstawie danych GUS, Prognoza ludności gmin na lata 2017 -2030 - tablica zbiorcza, październik 2018.*

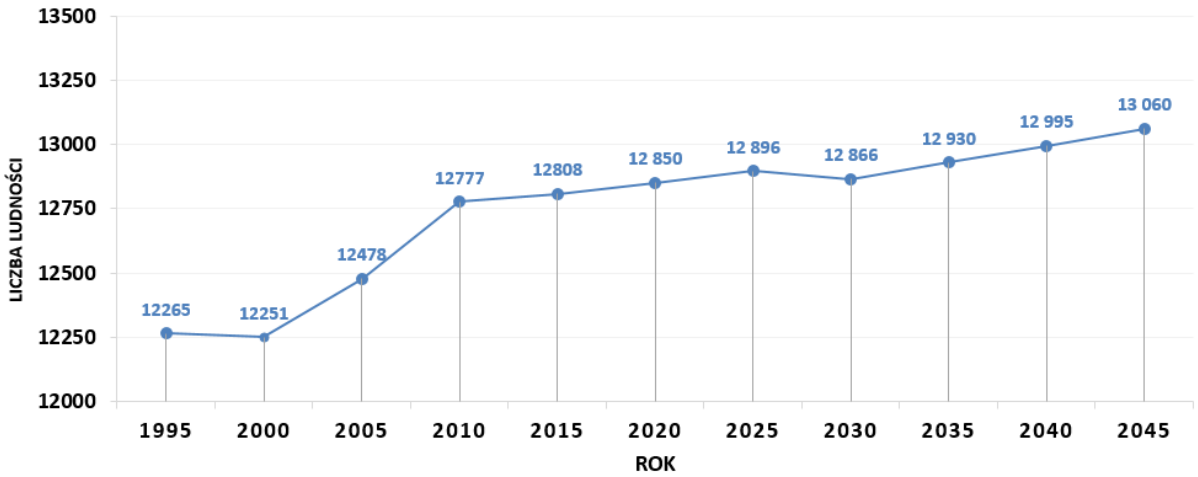
Tabela 11. Prognozowana liczba ludności w Gminie Poczesna w 2045 r.

Nazwa	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
Gmina Poczesna	13 060	6 225	6 835

Źródło: *Obliczenia własne na podstawie danych GUS, Prognoza ludności gmin na lata 2017 -2030 - tablica zbiorcza, październik 2018.*

Prognozowana liczba ludności na obszarze Gminy Poczesna zwiększy się w stosunku do 2017 r. o 355 osób. Związane będzie to przede wszystkim, z dodatnim saldem wewnętrznym.

Rysunek 6. Liczba ludności w Gminie Poczesna wraz z prognozą do roku 2045 r.



Źródło: *Obliczenia własne na podstawie danych GUS, Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 - tablica zbiorcza, październik 2018.*

Analizując dane zamieszczone w powyższych tabelach należy stwierdzić, iż w badanym okresie perspektywicznym, ludność Gminy Poczesna zwiększy się średnio o 2,79% w stosunku do stanu ludności w 2017 r.

Uwarunkowania demograficzne stanowią istotny argument przemawiający za racjonalizacją polityki przestrzennej. Nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową, powinny uwzględniać faktyczne zmiany w zakresie przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, tendencje w zakresie wzrostu średniej powierzchni mieszkań i potrzebę poprawy warunków zamieszkania w zakładanej perspektywie planistycznej, biorąc pod uwagę prognozowane utrzymanie populacji obszaru gminy na nieco wyższym poziomie do roku 2045.

5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

5.1. Bilans terenów budowlanych

Na potrzeby opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, przeanalizowano dostępne dane dotyczące użytkowania i przeznaczenia gruntów. Wzięto pod uwagę ustalenia dotychczasowego studium przyjętego w 2012 r. oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniono też analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozę demograficzną, ocenę możliwości finansowania gminy. oraz niepewność procesów rozwojowych.

5.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Obecne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opracowano na podstawie poprzedniej edycji tego dokumentu (uchwała Nr 166/XIX/12 Rady Gminy Poczesna z dnia 19 lipca 2012 r.). W związku z powyższym dokonano korekt w zakresie przeznaczenia, na już wskazanych pod zabudowę terenach wyznaczonych w Studium z 2012 r. oraz w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę zostały wyznaczone ze względu na:

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

5.3. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji mieszkaniowej

W pierwszym etapie prac, maksymalne zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową należy określić w prognozowanej liczbie ludności. Natomiast wymagany ustawowo sposób wymiarowania zapotrzebowania zakłada konieczność przejścia na m^2 powierzchni użytkowej zabudowy. W związku z tym na podstawie analizy zmian w ostatnim piętnastoleciu prognozuje się dalszy wzrost ilości mieszkań oraz przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w założonej perspektywie planistycznej (do roku 2045).

Powierzchnia użytkowa mieszkań w m^2 w 2017 r. = 382 420 m^2
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m^2 w 2045 r. = 470 160 m^2
Prognozowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań = 87 740 m^2

Należy stwierdzić, iż w związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności gminy w ciągu następnych lat, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową również wzrośnie. Do określenia potrzeb przyjęto różnicę między stanem obecnym, a najwyższą prognozowaną całkowitą powierzchnią użytkową zabudowy mieszkaniowej (**87 740 m^2**).

Zgodnie z założeniami bilansu z uwagi na niepewność procesów rozwojowych, można zwiększyć prognozowany wynik o 30% tak więc maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową może w założonej perspektywie wynieść nawet **114 062 m^2 (w przeliczeniu na ha wynosi 228,124 ha)**.

130% x 87 740 m^2=114 062 m^2

Ustalenia Studium powinny łącznie wyznaczyć około 1005,8 ha terenów zabudowy mieszkaniowej.

777,68 ha* + 228,12 ha = 1005,8 ha

**powierzchnia zainwestowanych terenów zabudowy mieszkaniowej*

5.4. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej

Podstawową potrzebę w zakresie terenów zabudowy stanowi zapewnienie dostępu do usług, w szczególności usług podstawowych. Obecne tereny usługowe, w większości przypadków, obejmują tereny w znacznym stopniu zainwestowane i wykorzystywane na potrzeby usług publicznych (szkoły, kościoły, remizy strażackie). Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a tym samym na szeroko rozumiany rozwój. Poprawiając komfort życia mieszkańców, należy zadbać o łatwy dostęp do usług podstawowych.

Biorąc pod uwagę wzrost zamożności społeczeństwa oraz stopień korzystania z różnego rodzaju usług, zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe w aktualnej proporcji do terenów mieszkaniowych 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.

Nie bez znaczenia jest również bezpośrednie sąsiedztwo z Częstochową. Obszar Gminy Poczesna można rozpatrywać jako strefę podmiejską o silnym powiązaniu z ośrodkiem centralnym. Najsilniejsze powiązania wewnątrzaglomeracyjne kształtowane są przez codzienne przepływy pracownicze, lecz również przez funkcjonowanie zaplecza handlowo-usługowego na terenie gminy (m.in. wielkopowierzchniowe centrum handlowe).

Istotny wpływ na rozwój usług w mieście ma również dobre połączenie komunikacyjne z głównymi ośrodkami regionu przez Drogę Krajową nr 1 oraz dobrze rozwinięta sieć dróg wojewódzkich i powiatowych (oraz pośrednio poprzez autostradę A1 – węzeł „Zawodzie") .

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 10% (777,68 ha terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz 77,3 ha terenów istniejącej zabudowy usługowej).

Zakłada się, że powierzchnia terenów usług powinna wynosić 20% powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej.

20% x 1005,8 = 201,16 ha

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

2 011 600 m^2 x 1,0 = 2 011 600 m^2

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej ustala się w wysokości **2 011 600 m^2**powierzchni użytkowej (**201,16 ha**).

5.5. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej

Funkcją inicjującą rozwój gminy będzie działalność produkcyjno-wytwórcza, której rozwój może stymulować budowana autostrada A1 i korzyści płynące z tej inwestycji. Obecnie na obszarze wyznaczono już tereny inwestycyjne, ujęte w zwarte, urządzone obszary. Bazę produkcyjną gminy stanowią nadal w znacznej mierze rozdrobnione i rozproszone tereny, zlokalizowane częstokroć w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej. Jednym z podstawowych kierunków polityki przestrzennej gminy winno być tworzenie warunków dla rozwoju zakładów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych pozwalających na powstawanie nowych miejsc pracy. W Studium należy wskazać obszary inwestycyjne pod przedmiotowe funkcje, zlokalizowane w sąsiedztwie autostrady A1, drogi krajowej nr 1 oraz istniejącej bazy produkcyjnej gminy.

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

20% x 1005,8 = 201,16 ha

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wymagane jest przejście na m^2 powierzchni użytkowej zabudowy. Dla potrzeb opracowania przyjęto wartość **1,5** jako wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów o funkcji produkcyjnej.

2 016 000 x 1,5 = 3 017 400 m^2

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej ustala się w wysokości **3 017 400 m^2** powierzchni użytkowej (**201,16 ha**).

5.6. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy związanej ze sportem i rekreacją

W ramach terenów usług sportu i rekreacji przewiduje się realizację obiektów sportowych, usług związanych z turystyką i wypoczynkiem, urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej, placów zabaw czy terenów wykorzystywanych do organizowania imprez masowych. Należy mieć na uwadze, część z tych funkcji w założeniu nie maja służyć jedynie ludności zamieszkującej obszar gminy. Z ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej będą korzystać także mieszkańcy Częstochowy, natomiast tereny przeznaczone do organizowania imprez masowych prawdopodobnie będą charakteryzowały się jeszcze większym zasięgiem odbiorców.

Obecnie w miejscowych planach przeznaczono na pod tą funkcję tereny o powierzchni 80 ha. Dodatkowo zakłada się rekreacyjne wykorzystanie istniejących hałd pokopalnianych których powierzchnia wynosi około 43,25 ha.

W związku z powyższym, zapotrzebowanie na nową powierzchnię terenów o funkcji związanej ze sportem i rekreacją ustala się w wysokości około **100 m^2/mieszkańca** .

100 m^2 x 12 414 = 1 241 400 m^2 (124,14 ha)

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wymagane jest przejście na m^2 powierzchni użytkowej zabudowy. Dla potrzeb opracowania przyjęto wartość **0,1** jako wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów zabudowy letniskowej i rekreacyjnej.

1 241 400 m^2 x 0,1 = 124 400 m^2

Zapotrzebowanie na ogólną powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji związanej ze sportem i rekreacją wynosi **124 140 m^2 (124,14 ha)**

6. Chłonność obszarów

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

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

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

Tabela 12. . Chłonność zabudowy w podziale na funkcje zabudowy o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy o pizp (ha).

PRZEZNACZENIE TERENU	POWIERZCHNIA TERENÓW ZAGOSPODARO-WANYCH	POWIERZCHNIA OBSZARÓW CHŁONNOŚCI ZABUDOWY	STOSUNEK OBSZARÓW CHŁONNOŚCI DO TERENÓW ZAGOSPODAROWANYCH
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	398,63	73,03	18,32%
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ	245,9	31,64	12,87%
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	13,99	1,59	11,4%
TERENY OSADNICTWA WIEJSKIEGO Z UDZIAŁEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ	119,16	14,12	11,8%
TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH	5,97	0	-
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	52,52	6,99	13,3%
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-HANDLOWEJ Z DOPUSZCZENIEM HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO	24,78	0,72	2,9%
TERENY SPORTU I REKREACJI	5,99	0	-
TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE	72,19	6,05	8,38%

Źródło: *Opracowanie własne*

Tabela 13. Chłonność „planistyczna" obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 3 ustawy o pizp (ha)

PRZEZNACZENIE TERENU	POWIERZCHNIA TERENÓW ZAGOSPODAROWANYCH	POWIERZCHNIA TERENÓW PRZEZNACZONYCH W MPZP POD ZABUDOWĘ	STOSUNEK OBSZARÓW CHŁONNOŚCI DO TERENÓW ZAGOSPODAROWANYCH
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	398,63	250,97	63,0%
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ	245,9	60,86	24,7%
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	13,99	8,09	57,8%
TERENY OSADNICTWA WIEJSKIEGO Z UDZIAŁEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ	119,16	42,84	36,0%
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	52,52	83,92	159,8%
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-HANDLOWEJ Z DOPUSZCZENIEM HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO	24,78	29,58	119,4%
TERENY SPORTU I REKREACJI	5,99	80,8	1348,9%
TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE	72,19	174,6	241,9%
TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH	5,97	1,34	22,4%

Źródło: *Opracowanie własne*

W oparciu o powyższe rezerwy terenowe (obszary chłonności zabudowy) oraz na podstawie przyjętych współczynników intensywności zabudowy, wyliczono wartość chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w powierzchni użytkowej zabudowy. Dla potrzeb bilansu założono następujące współczynniki intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: obliczono faktyczne współczynniki intensywności jedynie dla budynków mieszkalnych (bez zabudowy gospodarczej, garażowej i innej towarzyszącej). Współczynnik obliczono na podstawie dostępnych danych statystycznych z GUS – powierzchnia użytkowa mieszkań w m^2 w gminie. Wartość tą podzielono przez powierzchnię terenów zabudowanych i zainwestowanych o dominującej funkcji mieszkaniowej. Tak obliczony współczynnik intensywności (o wartości w przybliżeniu 0,05) wykorzystano do przeliczenia chłonności zabudowy w m^2. Przyjęta wartość współczynnika zapewnia proporcjonalność i porównywalność uzyskanych obliczeń z wynikami analiz sporządzonych na podstawie danych GUS.
- dla pozostałych funkcji zabudowy przyjęto współczynniki intensywności zabudowy zgodnie z określonymi w części określającej zapotrzebowanie tj.:
  - zabudowa usługowa: 1,0
  - zabudowa produkcyjna w tym obsługi gospodarstw rolnych: 1,5
  - zabudowa letniskowa i rekreacyjna: 0,1

Tabela 14. Chłonność zabudowy w podziale na funkcje zabudowy o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy o pizp (w m^2 powierzchni użytkowej)

PRZEZNACZENIE TERENU	POWIERZCHNIA OBSZARÓW CHŁONNOŚCI ZABUDOWY (m^2)
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	36515
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ	15820
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	795
TERENY OSADNICTWA WIEJSKIEGO Z UDZIAŁEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ	7060
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	69900
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-HANDLOWEJ Z DOPUSZCZENIEM HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO	7200
TERENY SPORTU I REKREACJI	0
TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE	90750
TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH	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 (w m^2 powierzchni użytkowej)

PRZEZNACZENIE TERENU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA TERENÓW PRZEZNACZONYCH W MPZP POD ZABUDOWĘ (m^2)
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	125 485
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ	30 430
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	4 045
TERENY OSADNICTWA WIEJSKIEGO Z UDZIAŁEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ	21 420
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	839 200
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-HANDLOWEJ Z DOPUSZCZENIEM HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO	295 800
TERENY SPORTU I REKREACJI	808 000
TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE	2 619 000
TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH	20 100

Źródło: *Opracowanie własne*

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

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

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

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

Tok postępowania przy sporządzaniu bilansu objął kolejno następujące fazy pracy:

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

Źródło: *Opracowanie własne*

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

PRZEZNACZENIE TERENU	POWIERZCHNIA OBSZARÓW CHŁONNOŚCI ZABUDOWY (m2)	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA TERENÓW PRZEZNACZONYCH W MPZP POD ZABUDOWĘ (m2)	SUMA (B+C)
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	36 515	125 485	162 000
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ	15 820	30 430	46 250
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	795	4 045	4 840
TERENY OSADNICTWA WIEJSKIEGO Z UDZIAŁEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ	7 060	21 420	28 480
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	69 900	839 200	909 100
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-HANDLOWEJ Z DOPUSZCZENIEM HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO	7 200	295 800	303 000
TERENY SPORTU I REKREACJI	0	80 800	80 800
TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE	90 750	2 619 000	2 709 750
TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH	0	20 100	20 100

Źródło: *Opracowanie własne*

Tabela 16. 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

PRZEZNACZENIE TERENU	SUMA (B+C)	SUMA CHŁONNOŚCI POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY, PRZEZNACZEŃ TERENU O WSPÓLNEJ FUNKCJI DOMINUJĄCEJ (B+C)		ZAPOTRZEBOWANIE WYRAŻONE W POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ (A)	WYNIK BILANSU A-(B+C) W M^2	WYNIK BILANSU W HA
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	162 000	PRZEZNACZENIA TERENU O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	241 570	114 062	- 127 508	- 255,01
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ	46 250					
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	4 840					
TERENY OSADNICTWA WIEJSKIEGO Z UDZIAŁEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ	28 480					
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	909 100	PRZEZNACZENIA TERENU O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ	1 212 100	2 011 600	799 500	79,95
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-HANDLOWEJ Z DOPUSZCZENIEM HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO	303 000					
TERENY SPORTU I REKREACJI	80 800	80 800		124 140	43 340	43,34
TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE	2 709 750	PRZEZNACZENIA TERENU O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ	2 729 850	3 017 400	287 550	19,17
TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH	20 100					

Źródło: *Opracowanie własne*

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową nie przekracza sumy chłonności obszarów przewidzianych pod zabudowę (wynik ujemny). W związku z powyższym nie wyznacza się w Studium nowych terenów rozwoju zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla wyżej wymienionych funkcji Nadwyżka terenów mieszkaniowych wyznaczonych w miejscowych planach wynosi 255 ha.

Zapotrzebowanie na funkcje usługowe przekracza sumę chłonności obszarów przewidzianych pod zabudowę. Według wyniku bilansu brakuję około 800 000 m^2 powierzchni użytkowej. Po przeliczeniu jej przez założony współczynniki intensywności zabudowy uzyskamy 8 ha brakujących terenów o funkcji usługowej.

Zmiana Studium wyznaczyła niespełna 7 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Dla zabudowy usługowej wyznaczono o 1 ha terenów mniej niż wynika z przeprowadzonych analiz. Należy jednak mieć na uwadze czterokrotny nadmiar terenów mieszkaniowych na których dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej. W związku z powyższym należy uznać, że ustalenia Studium uzupełniają wskazane zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową.

Zapotrzebowanie na funkcje sportu i rekreacji przekracza sumę chłonności obszarów przewidzianych pod zabudowę. Według wyniku bilansu brakuję około 43 340m^2 powierzchni użytkowej. Po przeliczeniu jej przez założony współczynniki intensywności zabudowy uzyskamy 43,34 ha brakujących terenów o funkcji sportu i rekreacji.

Zmiana Studium z 2019 r. wyznaczyła nieco ponad 26 ha nowych terenów przeznaczonych pod funkcje sportu i rekreacji (m.in. tereny hałd pokopalnianych). W zmianie Studium z 2024 r. wyznaczono kolejne 13,25 ha nowych terenów sportu i rekreacji. Zestawiając powierzchnię wynikającą z bilansu terenów, dającą możliwość wyznaczenia dodatkowych 43,34 ha, należy stwierdzić, że ustalenia Studium wyznaczyły mniej terenów niż wynika to z przeprowadzonych analiz (26 ha z 2019 r. plus 13,25 ha z 2024 = 39,25 ha). Wartość ta oznacza, że do całkowitego wypełnienia prognozowanego zapotrzebowania należałoby wyznaczyć jeszcze około 4,09 ha. Podobnie jak w przypadku zabudowy usługowej, ewentualne uzupełnienie brakującego zapotrzebowania możliwe jest w ramach terenów mieszkaniowo-usługowych na których dopuszczalne jest lokalizowanie funkcji rekreacyjnych.

Zapotrzebowanie na funkcje produkcyjno-usługowe przekracza sumę chłonności obszarów przewidzianych pod zabudowę. Według wyniku bilansu brakuję około 287 550 m^2 powierzchni użytkowej. Po przeliczeniu jej przez założony współczynniki intensywności zabudowy uzyskamy 19 ha brakujących terenów o funkcji produkcyjno-usługowej.

Ustalenia nowej edycji Studium wyznaczają jedynie około 2 ha nowych terenów produkcyjnych poza terenami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Należy przy tym pamiętać, że wciąż pozostaje aż 174 ha niezagospodarowanych terenów przeznaczonych w miejscowych planach pod funkcje produkcyjno-usługowe. Uwzględniając tereny chłonności zabudowy, tereny przeznaczone w miejscowych planach pod zabudowę oraz nowe tereny wyznaczone w Studium, okaże się, że przewidywane zapotrzebowanie jest zapewnione w 91%, w związku z czym należy uznać iż ustalenia studium w tym zakresie są zbieżne z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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

Działania gminy Poczesna związane z nakładami i przychodami finansowymi przedstawione w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2018-2029 wykazują, że kondycja finansowa gminy pozwala na realizację działań związanych z utrzymaniem pożądanego poziomu rozwoju. Jednocześnie gmina posiada pewne możliwości dostosowania polityki finansowej do aktualnych potrzeb występujących na jej obszarze. Możliwości finansowe gminy związane z realizacją nowej infrastruktury należy uznać za wystarczające w zakresie potrzeb opisanych w obowiązujących planach miejscowych (w obowiązujących planach określono już sposoby finansowania zadań własnych). Należy przyjąć, że tereny wyznaczone w Studium jako tereny inwestycji mieszkaniowych, usługowych czy przemysłowych nie skutkują w całości koniecznością realizowania zadań własnych gminy i zwiększania jej obciążeń finansowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

infrastruktury technicznej. Wynika to z faktu, że nowa zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącej, na terenach już wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz w zdecydowanej większości posiadających dostęp do dróg publicznych.