

**BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**  
SPORZĄDZONY NA POTRZEBY  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZELÓW



**podstawa opracowania:**

*Umowa Nr Fn.3226.146.2020 z dnia 03 grudnia 2020 r. pomiędzy Gminą Zelów a URBS - Planowanie Przestrzenne - Anna Woźnicka i Sylwia Miszczak Sp. z o.o.*

**autorzy opracowania:**

*mgr inż. arch. **Anna Woźnicka**, mgr **Karolina Bursztynowicz**, inż. **Tomasz Mikołajczyk**, **Wiktoria Stachacz***

Łódź, październik 2021 r.



## 1. Wstęp

### Podstawa prawna i metodologia tworzenia bilansu

Niniejszy bilans opracowano na potrzeby Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zelów na podstawie art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt. 7, dokument ten stanowi podstawę do określenia potrzeb i możliwości rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy i jest jednym z niezbędnych elementów analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

Dokonując bilansu kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na 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, 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;
  - 7) działania, o których mowa, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium;
  - 8) określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1), bierze się pod uwagę:
    - a) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
    - b) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

## **2. Analizy i oceny związane z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę**

### **2.1. Analiza ekonomiczna**

#### **Budżet gminy**

Finanse publiczne obejmują zasoby, którymi są zarówno dochody, jak i wydatki określone w budżecie gminy. Kondycja finansowa zależy m.in. od wysokości dochodów własnych, dotacji celowych (zarówno z budżetu państwa, jak i pozyskiwanych ze środków europejskich) i subwencji ogólnych z budżetu państwa.

Na całkowitą wartość dochodów własnych, ma w dużej mierze wpływ liczba ludności zamieszkującej jednostkę oraz liczba podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na danym obszarze. Udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, a także osób prawnych stanowią podstawowe źródło dochodów własnych gmin. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 38) dzieli dochody gminy na grupy.

Pierwszą z nich są wpływy z ustalonych i pobieranych na podstawie odrębnych ustaw podatków. Zalicza się do nich następujące podatki:

- od nieruchomości,
- rolny,
- leśny,
- od środków transportowych,
- dochodowy od osób fizycznych (opłacany w formie karty podatkowej),
- od spadków i darowizn,
- od czynności cywilnoprawnych.

Drugą grupę dochodów własnych gminy stanowią wpływy z opłat:

- skarbowej,
- targowej,
- miejscowej, uzdrowskiej i od posiadania psów,
- reklamowej,
- eksploatacyjnej - w części określonej w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
- innych stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów.

**Tab. Dochody i wydatki gminy Żelów**

Wyszczególnienie	Dochody ogółem [zł]	Wydatki ogółem [zł]
2010	39 206 065,22	42 051 631,08
2011	46 474 156,23	46 120 223,91
2012	53 820 994,63	58 028 374,31
2013	55 858 198,05	58 979 512,41
2014	46 260 498,87	43 107 054,54
2015	45 768 142,91	45 049 711,14
2016	54 245 444,12	53 496 227,20
2017	58 737 576,99	57 406 578,38
2018	58 791 960,03	60 526 299,61
2019	71 455 394,10	69 575 271,99

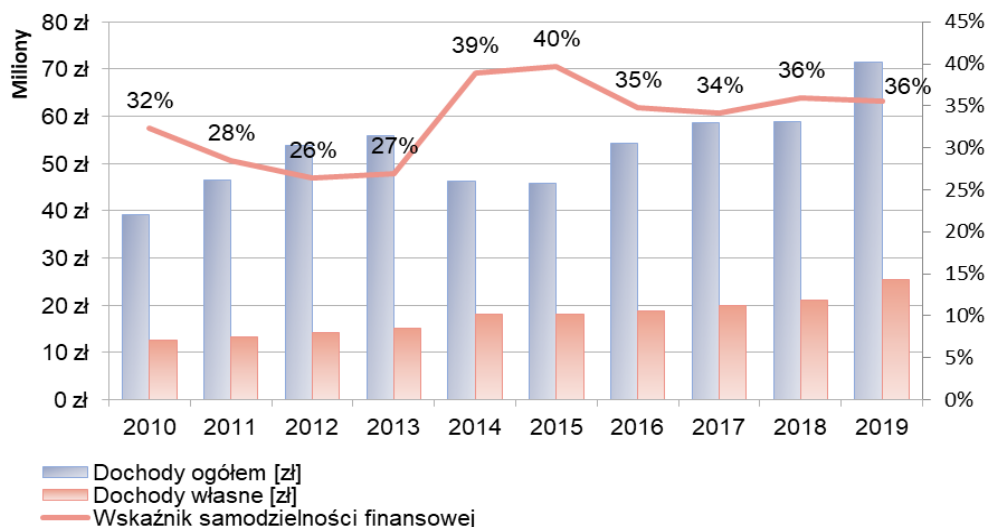
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Dochody budżetu gminy Żelów wzrosły od 2010 r. do 2013 r. o ok. 7,2 mln zł. W kolejnych latach spadły do poziomu ok. 46 mln. zł. Od 2016 roku dochody sukcesywnie wzrastały. Największy wzrost odnotowano w 2019 roku – 71,5 mln zł, o 12,6 mln zł więcej w porównaniu do roku poprzedzającego. Wydatki gminy mieszczą się w przedziale od ok. 42 mln zł. do 25,4 mln zł. Największy spadek wydatków odnotowano w 2014 r., który w stosunku do 2013 r. wyniósł 27%.

### Analiza możliwości finansowych gminy

W oparciu dane z Urzędu Gminy w Żelowie i GUS z lat 2010-2019 dokonano oceny możliwości finansowych gminy Żelów. Do oceny możliwości finansowania inwestycji gminy (w tym infrastruktury) wykorzystano wskaźniki:

- **Wskaźnik samodzielności finansowej B2** - stanowi stosunek dochodów ogółem do dochodów, wyrażony w procentach.

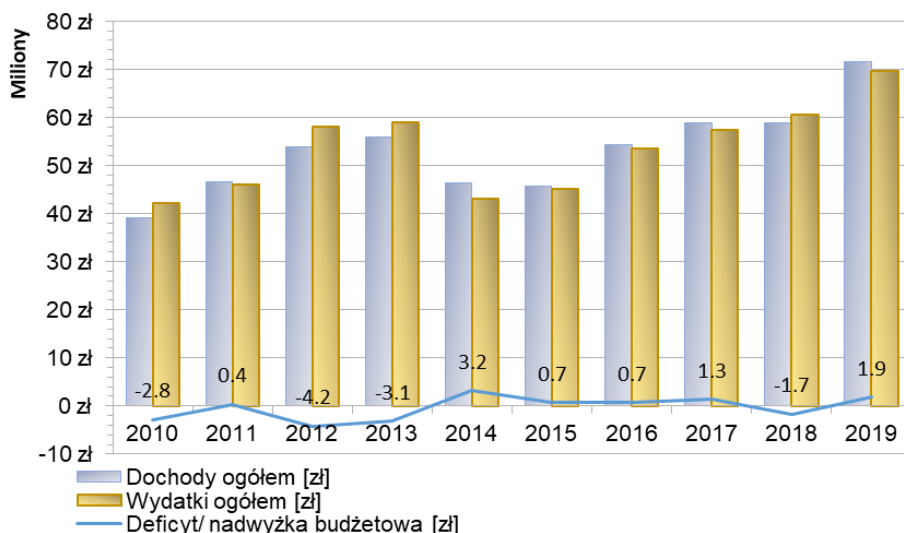


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Udział dochodów własnych w dochodach ogółem w każdym z analizowanych lat nie przekroczył 50 %. Największy udział tj. 40 % odnotowano w 2015 r. Podobne zjawisko wystąpiło także w 2014 – 39 %. W latach 2010 - 2013 oraz 2015 - 2019 r. udział ten spadał o średnio o kilka punktów procentowych.

- **Deficyt i nadwyżka budżetowa**

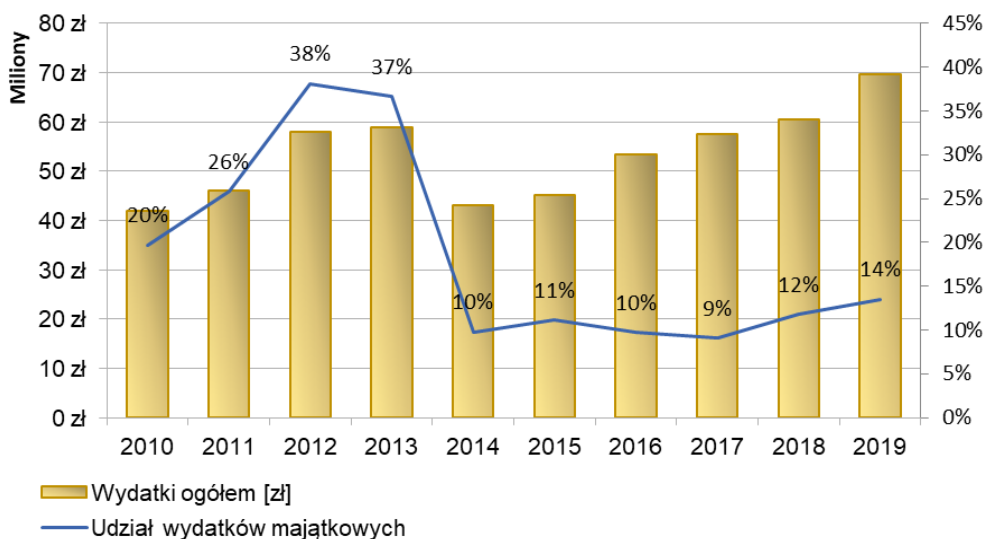
W gminie Zelów nadwyżka budżetowa została osiągnięta w latach 2011, 2014-2017, oraz 2019. W pozostałych latach występował deficyt budżetowy. Największy deficyt budżetowy odnotowano w 2012r., który wynosił ok. 4,2 mln zł.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

- **Wskaźnik  $W_{B4}$**  – stanowi stosunek wydatków majątkowych gminy do wydatków ogółem, wyrażony w procentach

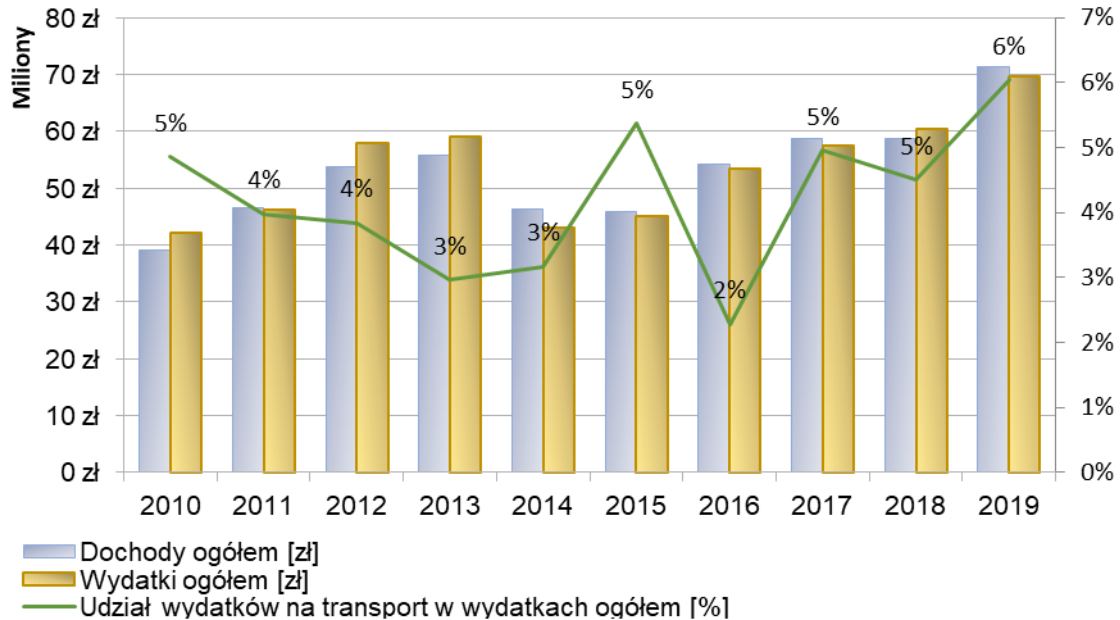
W latach 2010 - 2012 udział wydatków majątkowych w wydatkach ogółem wzrastał, osiągając w 2012 roku wartość 38%. W kolejnym roku ten udział spadł nieznacznie, zaś w roku 2014 nastąpił duży spadek o 17%. W latach 2014-2019 udział utrzymywał się na równym poziomie.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych oraz GUS

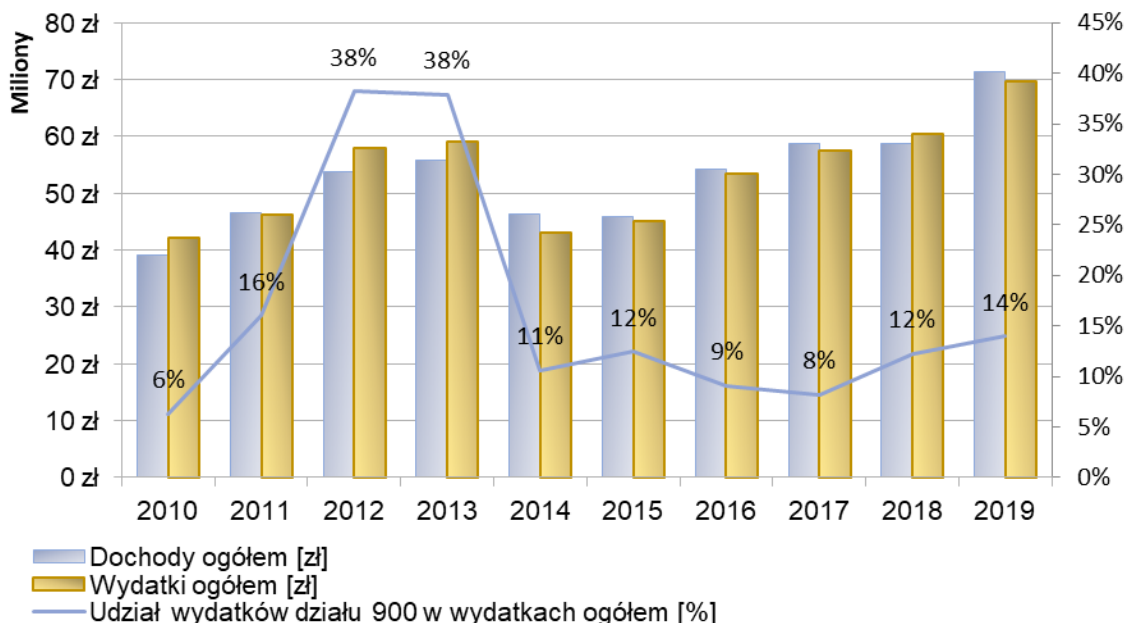
- **Udział wydatków w dziale 600 - Transport i łączność - w wydatkach budżetowych gminy**

Udział wydatków gminy w wydatkach ogółem na transport i łączność w analizowanym okresie waha się i wynosi średnio 4,2%. Największy spadek nastąpił w 2016 r., który wynosił 3,03%.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

- **Udział wydatków w dziale 900 - Gospodarka komunalna i ochrona środowiska w wydatkach budżetu gminy**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS



Udział wydatków gminy na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska w wydatkach ogółem w analizowanym okresie czasu od 2010 do 2019 roku wykazuje zbliżone tendencje jak ww. udział wydatków majątkowych. W latach 2010-2012 wzrastał osiągając w latach 2012 - 2013 wartość ok. 38%. W roku 2014 nastąpił spadek do 10 %. W latach 2014 - 2019 oscylował między 8 - 14 %.

W wyniku przeprowadzonej analizy wskaźników, prognozuje się dalszy wzrost dochodów i wydatków gminy. Utrzymanie trendu wzrostowego i doinwestowanie poszczególnych dziedzin wpłynie pozytywnie na atrakcyjność inwestycyjną gminy dla mieszkańców i potencjalnych przedsiębiorców. Pozyskanie funduszy z zewnętrznych źródeł finansowania - środki z Unii Europejskiej - jest symulatorem rozwoju tj. daje możliwość doinwestowania poszczególnych przedsięwzięć, jednak nie można traktować ich jako realnych zasobów będących do dyspozycji gminy.

## **2.2. Analiza ruchu budowlanego**

Dane dotyczące wydanych pozwoleń na budowę pozwalają określić przyrost liczby obiektów w indywidualnych kategoriach oraz sformułować prognozę na przyszłe lata.

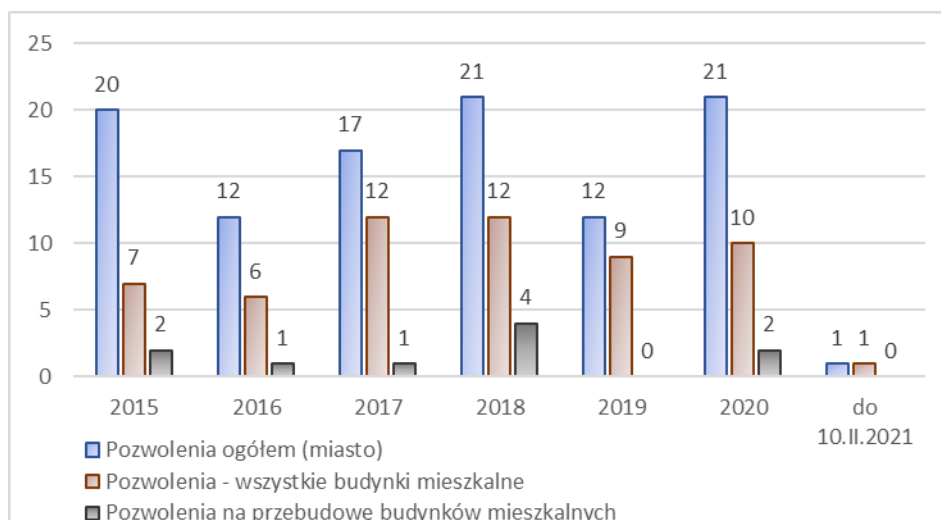
Na podstawie zgromadzonych danych dokonano podziału na kategorie: budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki gospodarcze (w tym garaże, inwentarskie, magazynowe, itp.), budynki przemysłowe.

### **Miasto**

W mieście Zelów w latach 2015 – 2021 (do 10.II) wydano łącznie 104 pozwolenia na budowę. Ilość pozwoleń utrzymuje się na poziomie ok. 20 rocznie, ze spadkami w latach 2016 i 2019, do 12 pozwoleń. W każdym roku ponad 35% stanowią pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych.

W analizowanych latach 2015 – 2021 (do 10.II) liczba pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wahała się od 6 do 12 pozwoleń rocznie. Największy udział pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wynosił 75% w 2019 r.

**Wyk. Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz przebudowę budynków mieszkalnych w latach 2015 – 2021 (do 10.II)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Belchatowie

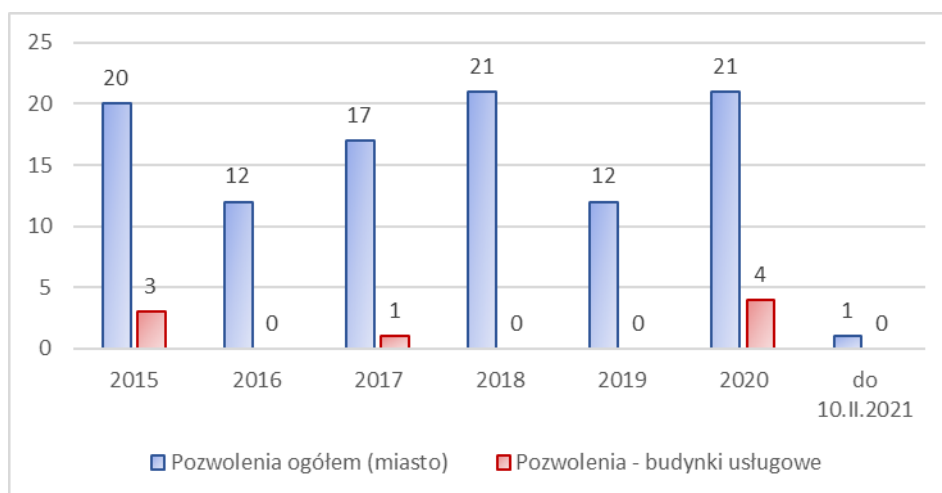
**Tab. Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz przebudowę budynków mieszkalnych**

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	do 10.II.2021
Pozwolenia ogółem (miasto)	20	12	17	21	12	21	1
Pozwolenia na przebudowę budynków mieszkalnych	2	1	1	4	0	2	0
Pozwolenia - budynki mieszkalne jednorodzinne	7	6	12	12	9	10	1
Pozwolenia - budynki mieszkalne wielorodzinne	0	0	0	0	0	0	0
Pozwolenia - budynki mieszkalno-letniskowe	0	0	0	0	0	0	0
Pozwolenia - wszystkie budynki mieszkalne	7	6	12	12	9	10	1
Udział pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w pozwoleniach ogółem	35%	50%	71%	57%	75%	48%	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Belchatowie

Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę obiektów usługowych stanowi nieznaczny udział w pozwoleniach na budowę ogółem. W większości analizowanego okresu nie wydano żadnych pozwoleń na budowę obiektów usługowych. Największe wartości osiągnięto w 2015 i 2020 roku.

**Wyk. Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków usługowych w latach 2015 – 2021 (do 10.II)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Belchatowie

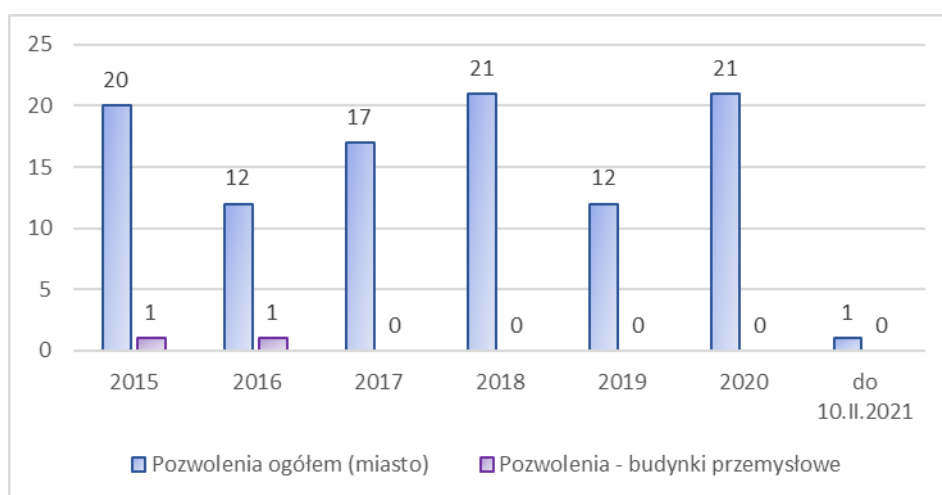
**Tab. Pozwolenia na budowę budynków usługowych**

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	do 10.II.2021
Pozwolenia ogółem (miasto)	20	12	17	21	12	21	1
Pozwolenia - budynki usługowe	3	0	1	0	0	4	0
Udział pozwoleń na budowę budynków usługowych w pozwoleniach ogółem	15%	0%	6%	0%	0%	19%	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Belchatowie

Liczba pozwoleń na budowę budynków przemysłowych w mieście na przestrzeni okresu od 2015 do 10.II.2021 nie przekroczyła 1 na rok. Taka wartość występowała w latach 2015 i 2016, w pozostałym analizowanym okresie wynosiła 0.

**Wyk. Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków przemysłowych w latach 2015 – 2021 (do 10.II)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Belchatowie

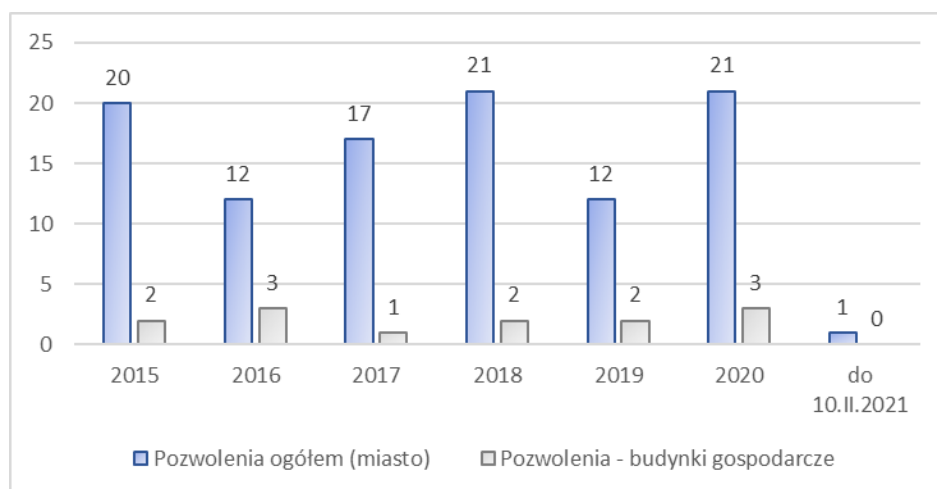
**Tab. Pozwolenia na budowę budynków przemysłowych**

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	do 10.II.2021
Pozwolenia ogółem (miasto)	20	12	17	21	12	21	1
Pozwolenia - budynki przemysłowe	1	1	0	0	0	0	0
Udział pozwoleń na budowę budynków przemysłowych w pozwoleniach ogółem	5%	8%	0%	0%	0%	0%	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Belchatowie

Zabudowa gospodarcza jest dominującą funkcją uzupełniająca większości działek i jest związana nie tylko z zabudową mieszkaniową. Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków gospodarczych (w tym garaże, inwentarskie, magazynowe, hale namiotowe) nie przekracza 3 w analizowanym okresie i utrzymuje się na podobnym poziomie.

**Wyk. Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków gospodarczych w latach 2015 – 2021 (do 10.II)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Belchatowie

**Tab. Pozwolenia na budowę budynków gospodarczych**

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	do 10.II.2021
Pozwolenia ogółem (miasto)	20	12	17	21	12	21	1
Pozwolenia - budynki gospodarcze	2	3	1	2	2	3	0
Udział pozwoleń na budowę budynków gospodarczych w pozwoleniach ogółem	10%	25%	6%	10%	17%	14%	0%

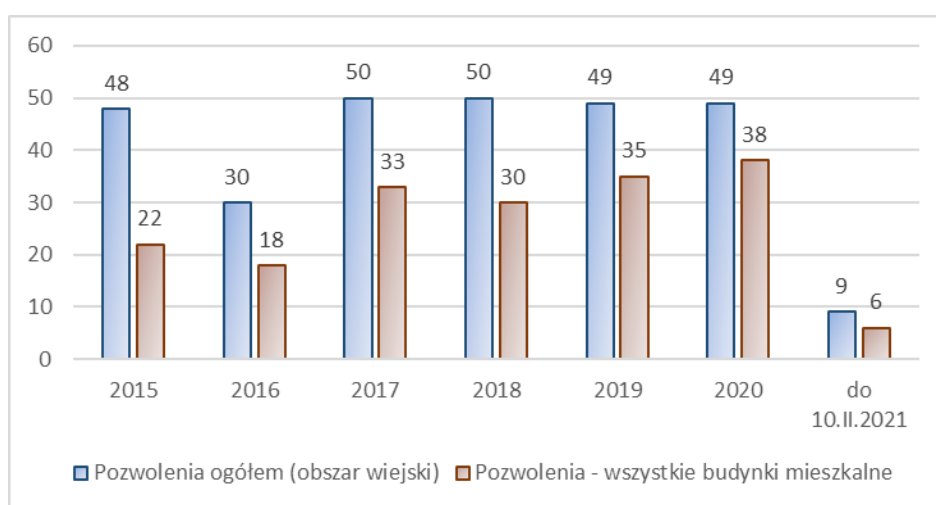
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Belchatowie

## Obszary wiejskie

Na obszarach wiejskich w analizowanym okresie od 2015 do 10.II.2021 r. wydano łącznie 285 pozwoleń na budowę. Brak zauważalnej tendencji wzrostowej, pozwolenia utrzymują się na poziomie ok. 50, a wśród nich większość stanowią pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych.

W analizowanych latach 2015 – 2021 (do 10.II) liczba pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych osiągnęła najwyższą wartość w 2020 r. - 38 pozwoleń. Udział pozwoleń co roku, prócz roku 2015 (46%), w sumie obejmuje ponad 60% wszystkich pozwoleń, z czego osiąga najwyższy udział – 78% w 2017 r., czyli aż 30% wyższy, niż to w przypadku miasta Żelów.

**Wyk. Liczba wydanych pozwoleń na budynków mieszkalnych w latach 2015 – 2021 (do 10.II)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Belchatowie

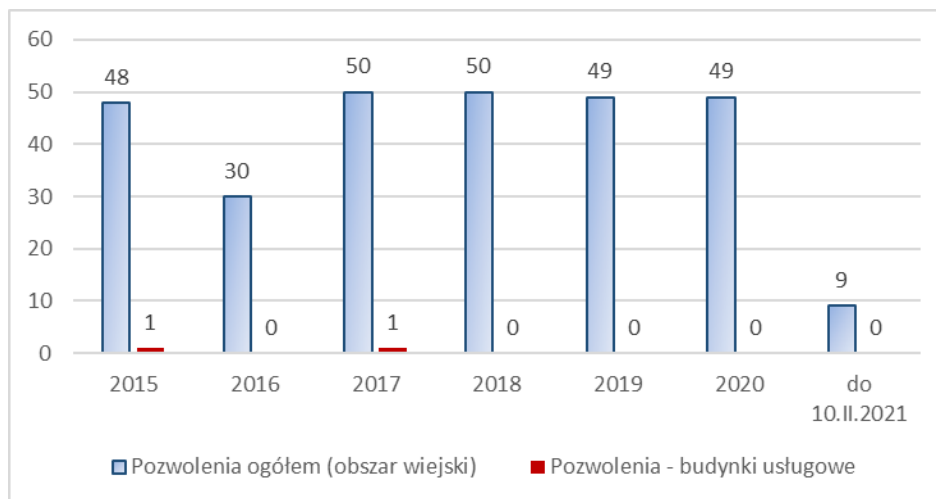
**Tab. Pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych**

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	do 10.II.2021
Pozwolenia ogółem (obszar wiejski)	48	30	50	50	49	49	9
Pozwolenia na przebudowę budynków mieszkalnych	5	2	9	9	4	6	1
Pozwolenia - budynki mieszkalne jednorodzinne	21	16	32	26	33	37	6
Pozwolenia - budynki mieszkalne wielorodzinne	0	0	0	0	0	0	0
Pozwolenia - budynki mieszkalno-letniskowe	1	2	1	4	2	1	0
Pozwolenia - wszystkie budynki mieszkalne	22	18	33	30	35	38	6
Udział pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w pozwoleniach ogółem	46%	60%	66%	60%	71%	78%	67%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Belchatowie

Liczba pozwoleń na budowę budynków usługowych w gminie Żelów na przestrzeni okresu od 2015 do 10.II.2021 nie przekroczyła 1 na rok. Taka wartość występowała w latach 2015 i 2017, w pozostałym analizowanym okresie wynosiła 0.

**Wyk. Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków usługowych w latach 2015 – 2021 (do 10.II)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Belchatowie

**Tab. Pozwolenia na budowę budynków usługowych**

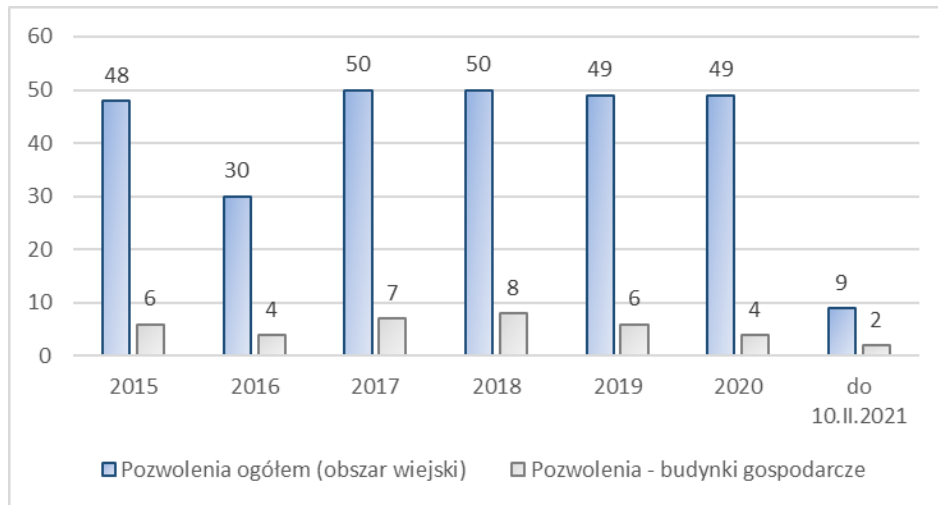
Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	do 10.II.2021
Pozwolenia ogółem (obszar wiejski)	48	30	50	50	49	49	9
Pozwolenia - budynki usługowe	1	0	1	0	0	0	0
Udział pozwoleń na budowę budynków usługowych w pozwoleniach ogółem	2%	0%	2%	0%	0%	0%	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Belchatowie

W analizowanym okresie brak odnotowanych pozwoleń na budowę budynków przemysłowych na obszarach wiejskich.

Zabudowa gospodarcza jest dominującą funkcją uzupełniającą większości działek i jest związana nie tylko z zabudową mieszkaniową. Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków gospodarczych (w tym garaże, inwentarskie, magazynowe, hale namiotowe) nie przekracza 8 (16% wszystkich pozwoleń w roku 2018), w analizowanym okresie i utrzymuje się na podobnym poziomie.

**Wyk. Liczba wydanych pozwoleń na budowę budynków gospodarczych w latach 2015 – 2021 (do 10.II)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Belchatowie

**Tab. Pozwolenia na budowę budynków gospodarczych**

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	do 10.II.2021
Pozwolenia ogółem (obszar wiejski)	48	30	50	50	49	49	9
Pozwolenia - budynki gospodarcze	6	4	7	8	6	4	2
Udział pozwoleń na budowę budynków gospodarczych w pozwoleniach ogółem	13%	13%	14%	16%	12%	8%	22%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Belchatowie

Podsumowując w gminie wydano ponad 2,5 razy więcej pozwoleń budowlanych dla obszarów wiejskich niż miejskich, co wskazuje, że ruch budowlany jest prężniejszy poza Zelowem. Ponadto skupia się on na zabudowie mieszkaniowej szczególnie w obszarach wiejskich gminy, natomiast w mieście powstaje więcej zabudowy usługowej i przemysłowej. Powyższe pokazuje, że gałęzi produkcyjno-usługowe mają większe znaczenie w ośrodku miejskim i wokół niego się skupiają.

### **2.3. Analiza środowiskowa możliwości zabudowy**

Istotnymi uwarunkowaniami rozwoju zabudowy w gminie Żelów są właściwości ekologiczne oraz fizjograficzne terenu, które umożliwiają podział oraz wybór obszarów dla potrzeb planowania przestrzennego.

Ekspansja przestrzeni zurbanizowanej gminy jest ograniczona występowaniem:

- ochrony prawnej krajobrazu i zasobów przyrody gminy w różnych formach:
  - Obszar Natura 2000 „Grabia”,
  - Użytki ekologiczne,
  - Pomniki przyrody,
  - Obszary Chronionego Krajobrazu „Doliny Widawki”.
- obszarów słabonośnych i podmokłych, gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych i terenów zmeliorowanych,
- obiektów uciążliwych dla środowiska i zdrowia społeczeństwa,
- stref ochrony konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych.

Uwarunkowania, które wpływają na wyłączenie terenów z zabudowy to m.in.:

- zbiorniki wód powierzchniowych;
- kompleksy leśne i obszary, które mają zostać zalesione;
- obszary udokumentowanych złóż kopalin.

Tereny zagrożone powodzią: dolina rzeki Grabi. Umiarkowana lesistość miasta Żelów może ułatwiać zabudowę.

Przez teren gminy Żelów przebiegają ważne szlaki komunikacyjne. Szczególną uwagę należy zwrócić na hałas spowodowany dużym ruchem drogowym, który może wpłynąć negatywnie na usytuowanie zabudowy mieszkaniowej. Nadmierny poziom hałasu występuje na obszarach położonych wzdłuż dróg wojewódzkich o numerach 483, 484 i 473.

W gminie występują słabe warunki aerosanitarne, charakteryzujące się przekroczeniami następujących norm: średniorocznego benzo(a)pirenu w pyłe PM<sub>10</sub>, dopuszczalnego średniodobowego stężenia pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> oraz PM<sub>2,5</sub>.

### **2.4. Analiza rozwoju przedsiębiorczości**

W mieście Żelów największy udział w ogólnej liczbie podmiotów gospodarczych ma sekcja związana z handlem hurtowym i detalicznym oraz naprawa pojazdów samochodowych. W 2012 r. były to 166 podmioty, których liczba sukcesywnie spada. W 2018 r. osiąga już poziom 128 podmiotów. Oznacza to spadek o blisko 23%. Kolejnym sektorem o znaczącej liczbie podmiotów jest budownictwo. W 2012 r. było 67 podmiotów, a do roku 2019 nastąpił wzrost o 40 podmiotów.



**Tab. Liczba podmiotów gospodarczych w podziale wg sekcji PKD 2007 w latach 2012-2019 w mieście Żelów**

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	11	9	9	9	8	8	8	9
Górnictwo i wydobywanie	0	0	0	0	0	0	0	0
Przetwórstwo przemysłowe	61	58	52	52	51	50	52	57
Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	7	7	7	4	5	5	5	5
Budownictwo	67	66	71	79	85	93	100	107
Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	166	161	157	158	142	134	128	136
Transport i gospodarka magazynowa	20	23	28	25	28	28	30	27
Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	4	5	6	4	6	7	7	9
Informacja i komunikacja	13	12	12	11	10	9	13	13
Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	14	18	14	14	15	16	14	13
Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	5	5	5	4	5	6	7	6
Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	26	26	26	28	23	22	22	22
Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	2	4	6	6	3	4	5	5
Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	0	0	0	0	0	0	0	0
Edukacja	7	7	8	10	13	13	10	10
Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	22	20	20	19	17	18	18	17
Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	8	8	8	7	6	7	6	7
Pozostałe	34	32	33	30	35	35	33	36

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Następnym w kolejności jest sektor przetwórstwa przemysłowego. Najwięcej pomiotów, bo aż 61 było w 2012 r. W kolejnych latach mimo wahań ich utrzymywała w granicach 50 przedsiębiorstw. Pozostałe podmioty, których liczba wyróżnia się pod względem liczebności to dziedziny związane m.in. z transportem i gospodarką magazynową; działalnością profesjonalną, naukową i techniczną; opieką zdrowotną i pomocą społeczną czy edukacją. Łączna liczba wyżej wymienionych podmiotów w 2012 r. wynosiła 467, a w ostatnim analizowanym roku 479.

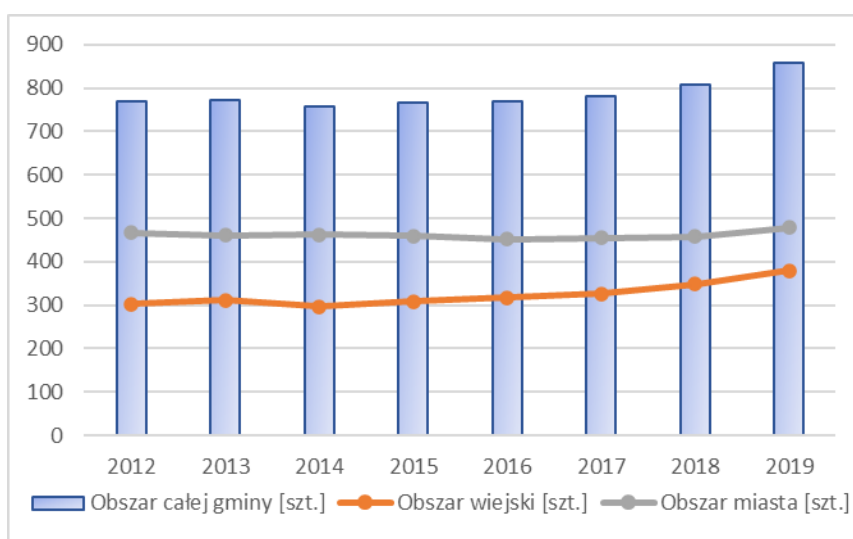
**Tab. Liczba podmiotów gospodarczych w podziale wg sekcji PKD 2007 w latach 2012-2019 na obszarze wiejskim**

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	7	7	9	8	9	10	10	12
Górnictwo i wydobywanie	0	0	1	1	1	1	1	0
Przetwórstwo przemysłowe	45	48	43	47	44	45	53	52
Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	0	1	1	2	2	2	2	2
Budownictwo	77	76	67	72	80	83	93	105
Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	107	105	106	104	103	97	98	97
Transport i gospodarka magazynowa	28	28	25	24	23	28	30	36
Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	6	5	3	3	3	3	2	2
Informacja i komunikacja	4	4	4	4	5	5	5	5
Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	0	1	0	0	1	2	4	5
Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	0	0	1	1	1	0	0	1
Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	10	10	6	7	9	14	13	17
Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	5	5	5	7	10	9	10	9
Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	0	0	0	0	0	0	0	0
Edukacja	0	0	2	2	1	1	2	4
Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	4	6	5	7	7	7	8	11
Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	0	0	0	1	2	3	2	2
Pozostałe	10	16	18	18	17	16	16	20

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Od roku 2012 r. liczba podmiotów wzrosła. Na początku analizowanego okresu były to łącznie 707 podmioty a w stosunku do 2019 r. nastąpił wzrost o 11%. Na podstawie poniższego wykresu i tabel można stwierdzić, że w analizowanych latach liczba podmiotów gospodarczych w poszczególnych sektorach generalnie była na podobnym poziomie zarówno w mieście i gminie. Największy spadek dla miasta odnotowano w 2016 r. szczególnie w handlu hurtowym oraz detalicznym. Największy spadek dla obszarów wiejskich odnotowano w 2014 r. szczególnie w handlu hurtowym oraz detalicznym, a także budownictwie.

### Wyk. Podmioty gospodarcze w latach 2012-2019

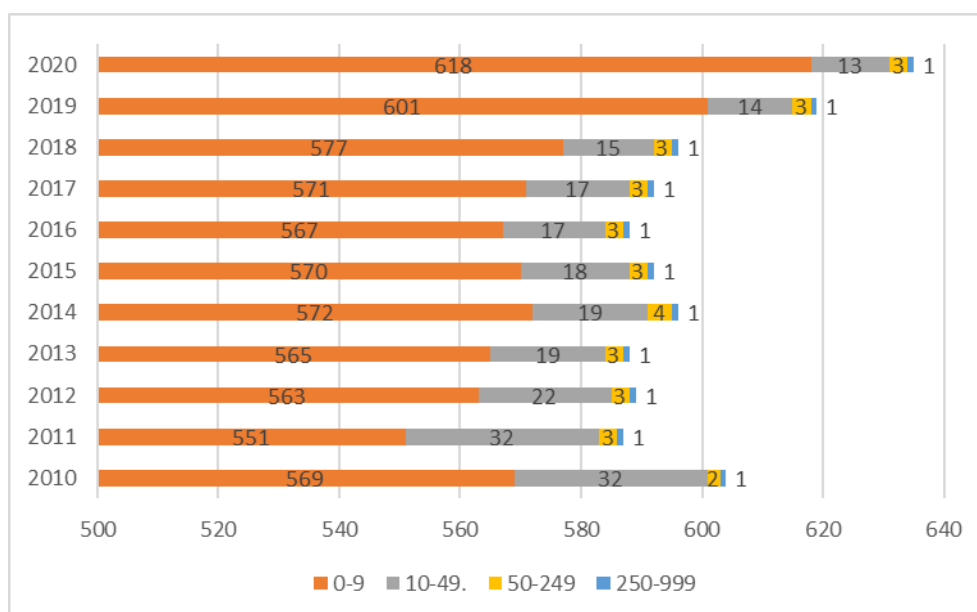


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Badając przedsiębiorstwa według kryterium liczby pracujących to w mieście Żelów dostrzegamy dominację mikro firm zatrudniających do 9 osób. Ich liczba w analizowanym okresie waha się między 551 podmiotów w 2011 r. do 618 podmiotów w 2020 r. Udział w całości takich przedsiębiorstw w Opocznie wynosi około 97%.

Podmiotów zatrudniających 10-49 osób było w 2010 r. - 32, natomiast w 2020 r. - 13. W latach 2010-2020 podmiotów zatrudniających od 50 do 249 pracowników było średnio 3 przedsiębiorstwa. Liczba przedsiębiorstw z liczbą pracowników 250-999 nie uległa zmianie. Brak przedsiębiorstw powyżej 1000 pracowników.

### Wyk. Podmioty klasyfikowane wg kryterium liczby pracujących w mieście Żelów

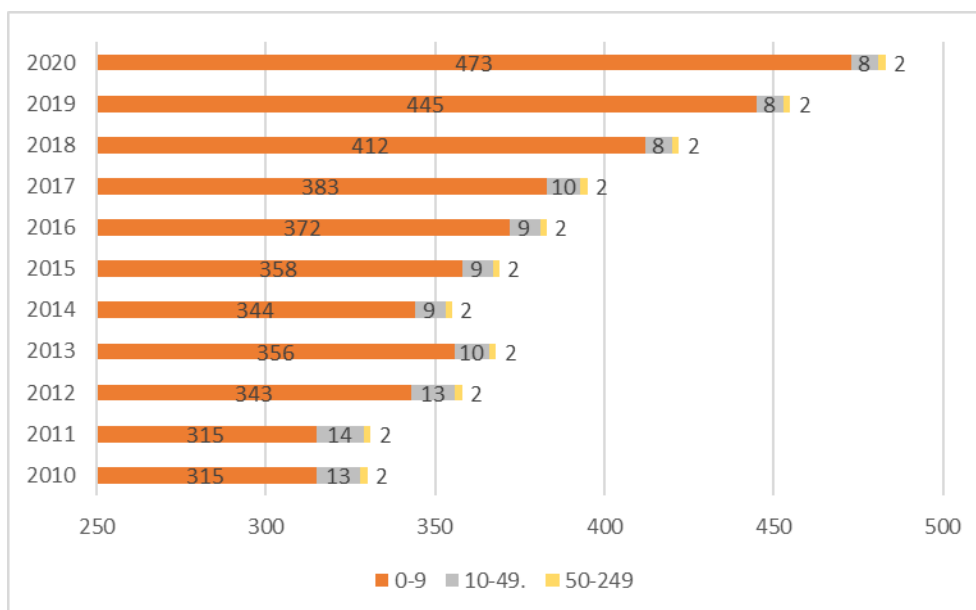


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analizując przedsiębiorstwa według tych samych kryteriów na terenach wiejskich gminy Zelów to sytuacja jest analogiczna - w mieście dominują podmioty zatrudniające do 9 osób, a ich liczba ulegała wahaniom z tendencją wzrostową. Udział w całości takich przedsiębiorstw na obszarach wiejskich wynosi około 98%.

Liczba przedsiębiorstw zatrudniających od 10 do 49 osób wahała się od 14 w 2011 r. do 8 w latach 2018 - 2020. Na terenach wiejskich w przeciwieństwie do miasta nie występowały podmioty zatrudniające więcej niż 250 osób.

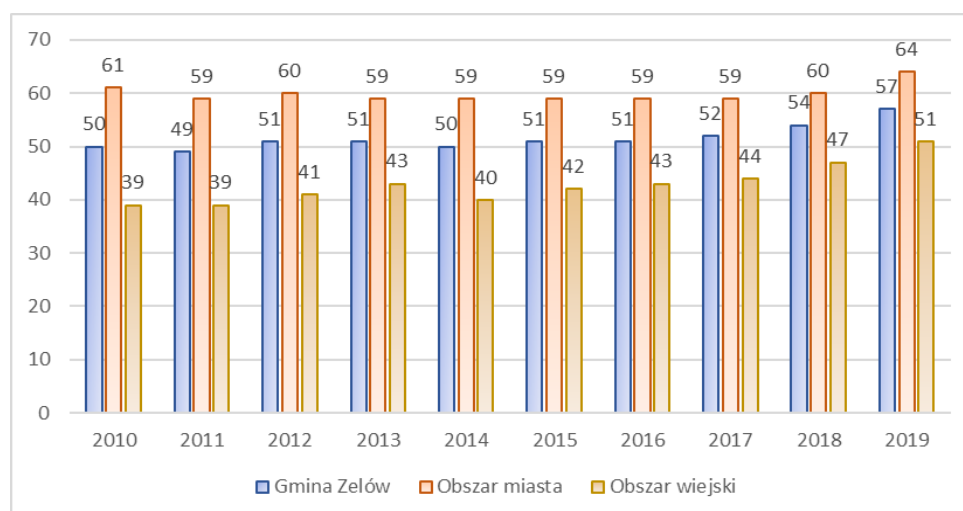
### Wyk. Podmioty klasyfikowane wg kryterium liczby pracujących w gminie wiejskiej



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W analizowanym okresie liczba osób prowadzących działalność na 1000 mieszkańców na terenie wsi i miasta jest w większości stabilna. W mieście wahania mieszczą się w przedziale 59-64 osób, natomiast na obszarach wiejskich 39-51 osób.

### Wyk. Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 1000 ludności



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

### 3. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Prezentowane w tym rozdziale analizy obejmują 2 zasadnicze przedziały czasowe:

- 2010 - 2019 - dla którego rozpatrywano dane empiryczne,
- 2019 - 2050 - gdzie analizie poddano wartości prognozowane.

Dane podlegające opracowaniu pozyskano z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego w marcu 2021 r.

#### 3.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynikające z prognoz demograficznych

##### 3.1.1. Prognozy demograficzne

###### Miasto Żelów

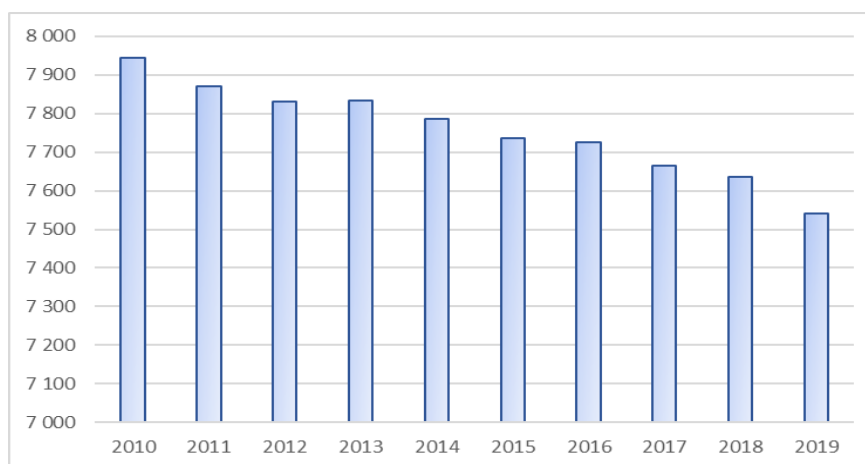
W analizowanym okresie widoczny stały spadek liczby ludności miasta, od 7 944 mieszkańców w 2010 roku do 7 541 w roku 2019.

**Tab. Liczba ludności miasta Żelów w latach 2010-2019**

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
7 944	7 871	7 830	7 833	7 785	7 737	7 725	7 665	7 636	7 541

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

**Wyk. Liczba ludności miasta Żelów w latach 2010-2019**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

**Tab. Prognozowana liczba ludności miasta Żelów do 2050 r.**

<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
7 541	7 496	7 7451	7 406	7 361	7 316	7 271	7 226	7 181	7 136	7 091
<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>
7 046	7 001	6 956	6 911	6 866	6 821	6 776	6 731	6 686	6 641	6 596
<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>	<b>2045</b>	<b>2046</b>	<b>2047</b>	<b>2048</b>	<b>2049</b>	<b>2050</b>	
6 551	6 506	6 461	6 416	6 371	6 326	6 281	6 236	6 191	6 146	

Źródło: opracowanie własne

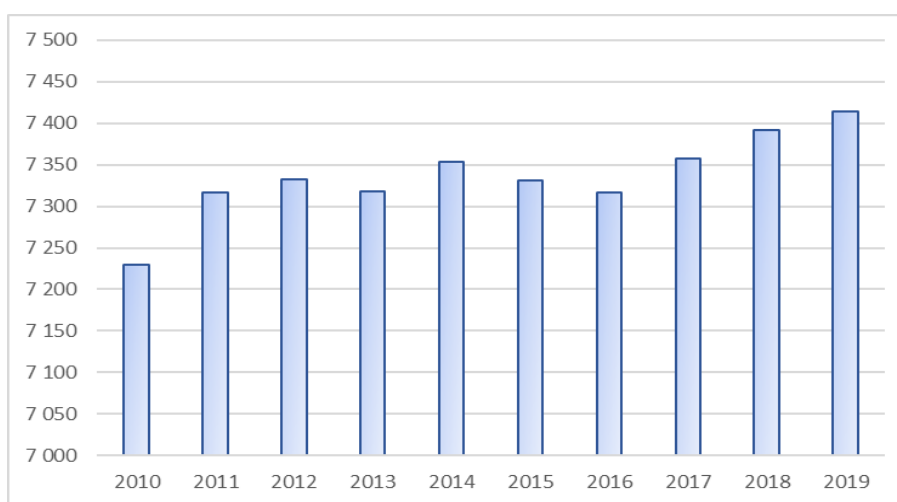
**Obszary wiejskie**

W analizowanym okresie widoczny jest nieznaczny wzrost liczby ludności (z lekkimi wahaniami), od 7 229 mieszkańców w 2010 roku do 7 414 w ostatnim roku badanego okresu. Najwięcej mieszkańców zamieszkiwało obszary wiejskie w 2019 roku.

**Tab. Liczba ludności obszarów wiejskich Żelowa w latach 2010-2019**

<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
7 229	7 317	7 333	7 318	7 354	7 331	7 317	7 357	7 392	7 414

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

**Wyk. Liczba ludności obszarów wiejskich Żelowa w latach 2010-2019**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

**Tab. Prognozowana liczba ludności obszarów wiejskich gminy Żelów do 2050 r.**

<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
7 414	7 435	7 456	7 477	7 498	7 519	7 540	7 561	7 582	7 603	7 624
<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>
7 645	7 666	7 687	7 708	7 729	7 750	7 771	7 792	7 813	7 834	7 855
<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>	<b>2045</b>	<b>2046</b>	<b>2047</b>	<b>2048</b>	<b>2049</b>	<b>2050</b>	
7 876	7 897	7 918	7 939	7 960	7 981	8 002	8 023	8 044	8 065	

Źródło: opracowanie własne

**Tab. Liczba ludności powiatu bełchatowskiego w latach 2010-2019**

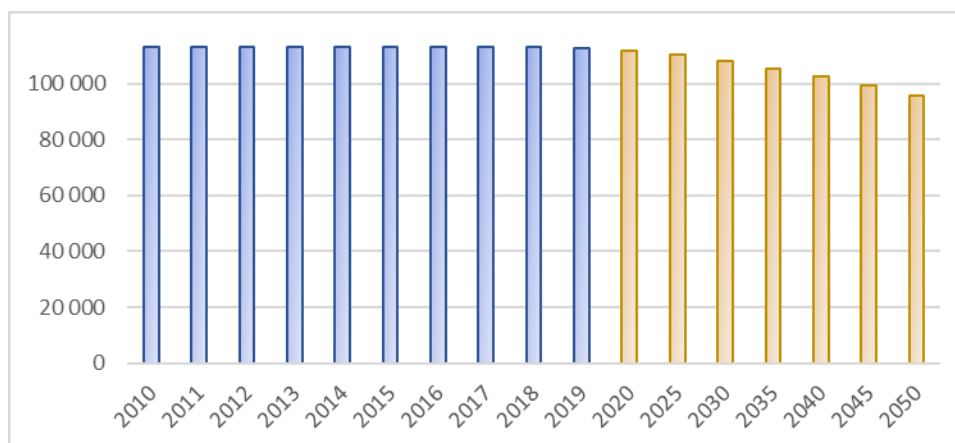
<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
113 038	113 005	113 173	113 105	113 238	112 916	113 004	113 028	112 997	112 779

**Tab. Prognozowana liczba ludności**

<b>2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>	<b>2045</b>	<b>2050</b>
111 868	110 401	108 269	105 539	102 421	99 153	95 879

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

**Wyk. Liczba ludności powiatu bełchatowskiego w latach 2010-2019 wraz z prognozą do 2050 r.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W latach objętych symulacją prognozuje się spadek, a w 2050 r. przewidywana liczba ludności może wynieść 95879. W odniesieniu do 2019 r. przez najbliższe 30 lat ubytek ludności w powiecie bełchatowskim może stanowić 15%.

## Podsumowanie

Prognoza demograficzna dla powiatu bełchatowskiego, wskazuje, że liczba ludności będzie znacząco spadać, tendencja spadkowa zauważalna jest również w mieście Żelów, co przekłada się na zmniejszającą się liczbę ludności w całej gminie Żelów.

Powyższe prognozy demograficzne nie muszą jednak koniecznie się sprawdzić. Istnieją szanse na zmniejszenie skali problemu liczby ludności i polepszenie sytuacji demograficznej, nie tylko w skali kraju, ale także w lokalnej skali dla gminy Żelów.

Polska od wielu lat ma jeden z najniższych wskaźników dzietności. W związku z faktem, iż niekorzystny trend ludnościowy jest prognozowany dla obszaru całego kraju, rząd Polski podjął w minionych latach wiele działań na rzecz długofalowej i strategicznej polityki rodzinnej, która ma zatrzymać negatywne procesy demograficzne w tym przede wszystkim zwiększyć przyrost naturalny i liczbę narodzin. Działania te polegają m.in. na:

- zwiększeniu ulg podatkowych na dzieci;
- pojawieniu się dopłat do zakupu mieszkań przez młode rodziny;
- wprowadzeniu dodatkowego urlopu dla ojców oraz wydłużeniu urlopu macierzyńskiego dla matek;
- wprowadzeniu Karty Dużej Rodziny - systemu zniżek dla rodzin wielodzietnych, oferowanych przez instytucje podległe właściwym ministrom, instytucje publiczne oraz podmioty prywatne.
- przyznawaniu świadczeń rodzicielskich również dla osób bezrobotnych, studentów oraz osobom zatrudnionym na umowy, które nie obejmują świadczeń zdrowotnych,
- wprowadzeniu programu Rodzina 500 + - ustawa o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci. Program Rodzina 500 + według autorów jest programem demograficznym. Celem ustawy jest pomoc finansowa kierowana do rodzin wychowujących dzieci. Proponowane rozwiązanie ma zmniejszyć obciążenia finansowe rodzin związane z wychowywaniem dzieci, a tym samym zachęcać do podejmowania decyzji o posiadaniu większej liczby dzieci. Przewiduje się, że każda rodzina, niezależnie od dochodów, otrzyma świadczenie na drugie i kolejne dziecko do ukończenia przez dzieci 18 roku życia. Według założeń programu wskaźnik dzietności, w oparciu o wsparcie finansowe dla rodzin, ma się zwiększyć do 1,6.<sup>1</sup>
- wprowadzeniu programu Mieszkanie Plus - rządowego programu, który został przyjęty wraz z uchwałą dotyczącą Narodowego Programu Mieszkaniowego dnia 27 września 2016 roku. Z pierwotnych założeń w pierwszej kolejności będą wspierane rodziny wielodzietne.

### 3.1.2. Prognozowana średnia powierzchnia mieszkalna na jednego mieszkańca

#### Miasto

Biorąc pod uwagę samo miasto Żelów to w latach 2010 – 2020 liczba mieszkań wzrosła o 73 lokale. Podobnie jak w całej gminie, w Żelowie również wzrośnie średnia powierzchnia mieszkalna na jednego mieszkańca. W 2010 r. wynosiła ok. 25,9 m<sup>2</sup>, a w 2020 r. 28,9 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup><http://www.pb.pl/4428619,38714,rafalska-program-rodzina-500-moze-zwiekszyc-wskaznik-dzietnosci-do-ponad-1-6>



Zakładając, że średnia powierzchnia będzie wzrastać rocznie o 0,3 m<sup>2</sup> - w ostatnim roku prognozy, czyli w 2050 r. współczynnik ten wyniesie ok. **38 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca**.

**Tab. Zasoby mieszkaniowe Miasta Żelów**

Wyszczególnienie miasto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasoby w m <sup>2</sup>	205 459	206 676	207 183	209 247	210 492	212 855	214 168	214 857	215791	217570
Liczba mieszkań	3 037	3 044	3 046	3 058	3 066	3 084	3 092	3 094	3 099	3110
Powierzchnia na 1 mieszkańca w m <sup>2</sup>	25.9	26.3	26.5	26.7	27.0	27.5	27.7	28.0	28.3	28.9
Średnia powierzchnia mieszkania m <sup>2</sup>	67.7	67.9	68.0	68.4	68.7	69.0	69.3	69.4	69.6	70.0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

### Obszary wiejskie

Na obszarach wiejskich gminy Żelów liczba mieszkań w analizowanym okresie wzrosła o 157. Średnia powierzchnia mieszkalna na jednego mieszkańca na obszarze wiejskim Żelowa w 2010 r. wynosiła ok. 27,1 m<sup>2</sup>, a w 2019 r. ok. 29,3 m<sup>2</sup>. Zakładając, że średnia powierzchnia będzie wzrastać rocznie o 0,24 m<sup>2</sup> - prognozuje się, że w 2050 r. współczynnik ten wyniesie ok. **37 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca**.

**Tab. Zasoby mieszkaniowe obszarów wiejskich**

Wyszczególnienie obszar wiejski	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasoby w m <sup>2</sup>	195 622	198 113	200 613	202 474	205 592	208 191	209 866	212 152	215 159	217 049
Liczba mieszkań	2686	2706	2722	2736	2762	2783	2799	2810	2828	2843
Powierzchnia na 1 mieszkańca w m <sup>2</sup>	27.1	27.1	27.4	27.7	28.0	28.4	28.7	28.8	29.1	29.3
Średnia powierzchnia mieszkania	72.8	73.2	73.7	74.0	74.4	74.8	75.0	75.5	76.1	76.3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych

### 3.1.3. Prognozowane potrzeby mieszkaniowe

Wraz z rozwojem ekonomicznym i wynikającym zeń bogaceniem się społeczeństwa zmienia się również styl i jakość życia. Udowodniona została korelacja między subiektywnie postrzeganym poczuciem dobrobytu oraz produktem krajowym brutto per capita a średnią powierzchnią użytkową mieszkań.

**Tab. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań [m<sup>2</sup>] na tle PKB w wybranych krajach Europy w 2017 r.**

Wyszczególnienie	Średnia	Cypr	Niemcy	Francja	Czechy	Polska	Rumunia
Powierzchnia użytkowa. mieszkań	96,0	141,1	94,3	93,7	78	<b>75,2</b>	43,9
PKB per capita	36 593	29 432	46 747	42 567	22 779	<b>15 751</b>	10 932

Źródło: Eurostat 2018 (<http://ec.europa.eu/eurostat>) oraz Bank Światowy (<http://www.worldbank.org>)

Poprawa warunków ekonomicznych nie jest jedynym powodem wzrostu średniej powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego mieszkańca. Duże znaczenie mają tu także czynniki społeczne i demograficzne. W większości krajów wysoko rozwiniętych (a wszystkich w europejskim kręgu cywilizacyjnym) mamy do czynienia ze strukturą wieku i płci ludności charakterystyczną dla społeczeństw starych i starzejących się. Zmienia się także model rodziny, typowe gospodarstwo domowe staje się coraz mniejsze, co bezpośrednio wpływa na powiększanie się powierzchni mieszkalnej, którą dysponuje statystyczny mieszkaniec danego kraju.

Powierzchnia zasobów mieszkaniowych w mieście Żelowie stale rośnie, w ostatnim dziesięcioleciu wzrosła o 12 111 m<sup>2</sup>, a na obszarze wiejskim o 21 427 m<sup>2</sup> zauważyć należy jednak, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania jest znacznie wyższa niż średnia dla Polski.

Zestawienie prognoz odnoszących się do liczby ludności oraz średniej powierzchni mieszkaniowej przypadającej na jedną osobę umożliwia określenie przewidywanych potrzeb nowej zabudowy w porównaniu z istniejącymi zasobami.

Do 2050 r. potrzeby na nowe powierzchnie mieszkalne na obszarach wiejskich gminy będą rosły. W perspektywie 30 lat potrzeby mieszkaniowe oszacowano na łączną powierzchnię około **286 308 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań**. W odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkań z 2019 r. (217 049 m<sup>2</sup>) oznacza to wzrost o **69 259 m<sup>2</sup>**, tj. 24%.

**Tab. Prognozowane zapotrzebowanie powierzchni użytkowej mieszkań [m<sup>2</sup>] na obszarach wiejskich gminy Żelów do 2050**

<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
217 049	217 085	217 120	217 155	217 191	217 227	217 262	217 298	217 333	217 369	217 404
<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>
217 440	217 475	217 511	217 546	217 582	217 617	217 653	217 688	217 724	217 759	217 795
<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>	<b>2045</b>	<b>2046</b>	<b>2047</b>	<b>2048</b>	<b>2049</b>	<b>2050</b>	
217 830	217 866	217 901	217 937	217 972	218 008	218 043	218 079	218 114	218 150	

Źródło: opracowanie własne

W perspektywie trzydziestoletniej w mieście Zelów, potrzeby na nowe powierzchnie mieszkalne oszacowano na powierzchnię łączną **233 548 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**. W odniesieniu do tej wartości z 2019 r. (217 570 m<sup>2</sup>) oznacza to wzrost o **15 978 m<sup>2</sup>**, tj. 6,8%.

**Tab. Prognozowane zapotrzebowanie powierzchni użytkowej mieszkań [m<sup>2</sup>] w Zelowie do 2050 r.**

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
217 570	217 608	217 646	217 684	217 722	217 760	217 798	217 836	217 874	217 912	217 950

2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
217 988	218 026	218 064	218 102	218 140	218 178	218 216	218 254	218 292	218 330	218 368

2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
218 406	218 444	218 482	218 520	218 558	218 596	218 634	218 672	218 710	218 748

Źródło: opracowanie własne

### 3.2. Podsumowanie

Przy założeniu niepewności procesów inwestycyjnych na poziomie 30%, prognozowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań dla **obszaru wiejskiego wynosić będzie 90 037 m<sup>2</sup>, a dla miasta 20 771 m<sup>2</sup>**.

Z uwagi na charakter zabudowy jaki występuje w obszarze miasta i gminy przyjęto:

- dla miasta - średnią prognozowaną powierzchnią użytkową mieszkania na poziomie 120 m<sup>2</sup> daje to około 273 nowe mieszkania,
- dla obszaru wiejskiego - średnią powierzchnią użytkową domu mieszkalnego na poziomie 92 m<sup>2</sup> - około 750 nowych budynków mieszkalnych.

Do 2050 r. potrzeby na nowe powierzchnie mieszkalne w Zelowie będą powoli rosły. Wzrost średniej powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego mieszkańca będzie wynikiem poprawy warunków ekonomicznych, ale również wielu innych czynników społecznych oraz demograficznych.

### 3.3. Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę

Analiza prognoz demograficznych, ruchu budowlanego, rozwoju przedsiębiorczości i możliwości finansowych gminy prowadzi do wniosku, iż w skali całej gminy obecnie obowiązujące dokumenty planistyczne zabezpieczają rezerwy terenowe w perspektywie najbliższych 30 lat.

Zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, bierze się pod uwagę: *niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%*. Biorąc to pod uwagę wyliczono zapotrzebowanie na funkcję mieszkaniową, usługową, produkcyjną i magazynowo-składową zwiększając wyliczone zapotrzebowanie o 30%.

#### Miasto

##### Zabudowa mieszkaniowa

W wyniku przeprowadzonych analiz demograficznych, potrzeb mieszkaniowych i ruchu budowlanego prognozowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową do 2050 r. szacuje się na poziomie **233 548 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej**. Oznacza to, że w stosunku do chwili obecnej potrzeba jeszcze **15 978 m<sup>2</sup>**. Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około **20 771 m<sup>2</sup> nowej zabudowy mieszkaniowej**.

##### Zabudowa usługowa

Na podstawie danych GUS oraz Urzędu Miejskiego w Zelowie z lat 2015-2020 dla miasta Zelowa, dotyczących pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym budowy obiektów usługowych, obliczono, że średnia powierzchnia użytkowa nowej zabudowy wynosiła w tym okresie średnio 134 m<sup>2</sup>. Przyjmując tę samą wartość dla okresu prognostycznego oraz średnią na poziomie 1 nowej inwestycji na rok (tj. 30 w ciągu 30 lat) uzyskano **zapotrzebowanie na łącznie 4 020 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej**. Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około **5 226 m<sup>2</sup> nowej zabudowy usługowej**.

##### Zabudowa przemysłowa

Na podstawie danych GUS oraz Urzędu Miejskiego w Zelowie z lat 2015-2020 dla miasta Zelowa, dotyczących pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym budowy obiektów przemysłowych i magazynowych, obliczono, że średnia powierzchnia użytkowa nowej zabudowy wynosiła w tym okresie średnio 136 m<sup>2</sup>. Przyjmując tę samą wartość dla okresu prognostycznego oraz średnią na poziomie 0,3 nowej inwestycji na rok (tj. 9 w ciągu 30 lat) uzyskano **zapotrzebowanie na łącznie 1 224 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy przemysłowej**. Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około **1 591 m<sup>2</sup> nowej zabudowy przemysłowej**.

## Obszary wiejskie

### Zabudowa mieszkaniowa

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową na obszarach wiejskich do 2050 r. szacuje się na poziomie **286 308 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej**. Oznacza to, że w stosunku do chwili obecnej potrzeba jeszcze **69 259 m<sup>2</sup>**. Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około **90 037 m<sup>2</sup> nowej zabudowy mieszkaniowej**.

### Zabudowa usługowa

Na podstawie danych GUS oraz Urzędu Miejskiego w Zelowie z lat 2015-2020 dla obszarów wiejskich, dotyczących pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym budowy obiektów usługowych, obliczono, że średnia powierzchnia użytkowa nowej zabudowy wynosiła w tym okresie średnio 134 m<sup>2</sup>. Przyjmując tę samą wartość dla okresu prognostycznego oraz średnią na poziomie 0,3 nowej inwestycji na rok (tj. 9 w ciągu 30 lat) uzyskano **zapotrzebowanie na łącznie 1 206 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej**. Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około **1 568 m<sup>2</sup> nowej zabudowy usługowej**.

### Zabudowa letniskowa

Szacuje się, że rocznie w gminie Zelów powstaje ok. 30 budynków w zabudowie letniskowej. Przyjmując tę wartość dla okresu prognostycznego (tj. 900 budynków w ciągu 30 lat) oraz, że średnia powierzchnia użytkowa nowej zabudowy wynosi 80 m<sup>2</sup> uzyskano **zapotrzebowanie na łącznie 72 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy letniskowej**. Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około **93 600 m<sup>2</sup> nowej zabudowy letniskowej**.

Podsumowując łącznie dla całej gminy Zelów zapotrzebowanie na:

- zabudowę mieszkaniową wyniesie **110 808 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**,
- zabudowę usługową wyniesie **6 794 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**,
- zabudowę przemysłową wyniesie **1 591 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**,
- zabudowę letniskową wyniesie **93 600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**.

## 4. Chłonność obszarów

Przez chłonność rozumie się możliwość lokalizacji nowej zabudowy w ramach terenów wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliguje do oszacowania chłonności dwóch rodzajów terenów:

- na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- na obszarach objętych planami miejscowymi z wyłączeniem terenów opisanych powyżej.

### 4.1. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym elementem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jest oszacowanie chłonności *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. W myśl wymienionej ustawy jednostce osadniczej określa się wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi.*

Na potrzeby opracowania z obszaru wiejskiego i obszaru miejskiego gminy Żelów wyodrębniona została strefa o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – tzw. **strefa zurbanizowana**. Jest to obszar intensywnie zagospodarowany, przestrzennie spójny, wymagający co najwyżej uzupełnień zabudowy, z ukształtowanym układem drogowym oraz wyposażeniem w infrastrukturę techniczną. Wykonując szacunki chłonności zabudowy uwzględniono ogólne przeznaczenia terenu, parametry oraz ograniczenia w zabudowie, a także dopuszczalne funkcje uzupełniające określone w planach.

Wykonując szacunki chłonności zabudowy uwzględniono wynikające ze stanu istniejącego przeznaczenia terenu, parametry oraz ograniczenia w zabudowie, a także dopuszczalne funkcje uzupełniające, z tym, że wskaźnik intensywności zabudowy przyjęto szacując średnią intensywność zabudowy występującej w gminie w podziale na poszczególne funkcje zabudowy.

W tabelach poniżej przedstawiono wyniki wyliczeń chłonności dla strefy zurbanizowanej. Przyjęto, że chłonność ta, to chłonność terenów jeszcze niezainwestowanych w strefie zurbanizowanej. Uzyskano ją z iloczynu powierzchni terenów niezainwestowanych oraz intensywności zabudowy przyjętej na podstawie oszacowanej średniej intensywności zabudowy występującej w gminie w podziale na poszczególne funkcje zabudowy. Ponadto, przy obliczaniu chłonności terenów mieszkaniowo-usługowych rozdzielono je i zsumowano przyjmując zasadę – po 50% do chłonności dla danej zabudowy.

#### Miasto

Chłonność zabudowy mieszkaniowej to 45 167 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 18 673 m<sup>2</sup>, a zabudowy usługowej – 9 337 m<sup>2</sup>. W przypadku zabudowy mieszkaniowo-

usługowej powierzchnię użytkową podzielono w stosunku 50/50 odpowiednio dla terenów mieszkaniowych lub usługowych, tj. 9 337 m<sup>2</sup>.

Łącznie chłonność wszystkich terenów niezainwestowanych a przeznaczonych do zabudowy (mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami, usługowej) w strefie zurbanizowanej wynosiła 44 503 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

**Tab. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na funkcje zabudowy dla miasta Żelów (chłonność strefy zurbanizowanej)**

Funkcje zabudowy	Powierzchnia terenów niezainwestowanych	Intensywność zabudowy w strefie zurbanizowanej	Chłonność terenów niezainwestowanych w strefie zurbanizowanej	Chłonność terenów niezainwestowanych w strefie zurbanizowanej wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy
	[m <sup>2</sup> ]	x	(kol.2 x kol.3) - [m <sup>2</sup> ]	(kol. 4 x 0,7) - [m <sup>2</sup> ]
1	2	3	4	5
Tereny mieszkaniowe jednorodzinne, z dopuszczeniem zagrodowej	255 925	0,2	<b>51 185</b>	<b>35 830</b>
Tereny mieszkaniowe z usługami	38 107	0,7	<b>26 675</b>	<b>18 673</b>
<b>Razem</b>	294 032 m <sup>2</sup>	x	<b>77 860 m<sup>2</sup></b>	<b>44 503 m<sup>2</sup></b>

Źródło: opracowanie własne

### Obszary wiejskie

Chłonność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to 143 819 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 687 m<sup>2</sup>, a zabudowy letniskowej – 112 749 m<sup>2</sup>.

Łącznie chłonność wszystkich terenów niezainwestowanych a przeznaczonych do zabudowy (mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, letniskowej) w strefie zurbanizowanej wynosi 258 255 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

**Tab. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na funkcje zabudowy dla terenów wiejskich Zelów (chłonność strefy zurbanizowanej)**

Funkcje zabudowy	Powierzchnia terenów niezainwestowanych	Intensywność zabudowy w strefie zurbanizowanej	Chłonność terenów niezainwestowanych w strefie zurbanizowanej	Chłonność terenów niezainwestowanych w strefie zurbanizowanej wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy
	[m <sup>2</sup> ]	x	(kol.2 x kol.3) - [m <sup>2</sup> ]	(kol. 4 x 0,7) - [m <sup>2</sup> ]
1	2	3	4	5
Tereny mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe	1 027 278	0,2	<b>205 456</b>	<b>143 819</b>
Tereny mieszkaniowe wielorodzinne	4 016	0,6	<b>2 410</b>	<b>1 687</b>
Tereny zabudowy letniskowej	230 100	0,1	<b>161 070</b>	<b>112 749</b>
<b>Razem</b>	<b>1 261 394 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>368 936 m<sup>2</sup></b>	<b>258 255 m<sup>2</sup></b>

Źródło: opracowanie własne

Podsumowując chłonność na obszarze całej gminy w strefie zurbanizowanej wynosi dla:

- zabudowy mieszkaniowej: **303 422 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- zabudowy usługowej: **9 337 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- zabudowy letniskowej: **122 749 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

#### **4.2. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

Kolejnym elementem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę - zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jest oszacowanie chłonności *położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.*

Tereny objęte miejscowymi planami stanowią 100 % powierzchni gminy Zelów. Poniżej przedstawiono wyniki wyliczeń chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę położonych poza strefą zurbanizowaną. Przyjęto, że chłonność dotyczy terenów jeszcze niezainwestowanych lub niedostatecznie zainwestowanych poza strefą zurbanizowaną. Uzyskano ją w wyniku iloczynu powierzchni działek budowlanych poza strefą zurbanizowaną i intensywności zabudowy (wywarzonej pomiędzy istniejącą intensywnością zabudowy w strefie zurbanizowanej a istniejącą intensywnością zabudowy w strefie nieurbanizowanej), a następnie odjęto powierzchnię całkowitą istniejącej zabudowy w strefie nieurbanizowanej. W przypadku połączonych przeznaczeń - zabudowa



mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa – do obliczeń przyjęto stosunek 50/50 danej funkcji.

W strefie niezurbanizowanej w granicach miasta Zelów, na terenach przeznaczonych w miejscowych planach do zabudowy, chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wyniosła 31 888 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, zabudowy produkcyjno-usługowej – 7 313 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a terenów aktywności gospodarczej – 67 503 m<sup>2</sup>.

Łącznie chłonność wszystkich terenów niezainwestowanych lub niedostatecznie zainwestowanych a przeznaczonych do zabudowy (mieszkaniowej, produkcyjno-usługowej, produkcyjnej) poza strefą zurbanizowaną w mieście Zelów wynosi 106 704 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

**Tab. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na funkcje zabudowy dla miasta Zelów (poza strefą zurbanizowaną)**

Funkcje zabudowy	Powierzchnia terenów niezainwestowanych	Intensywność zabudowy poza strefą zurbanizowaną	Chłonność terenów niezainwestowanych poza strefą zurbanizowaną	Chłonność terenów niezainwestowanych poza strefą zurbanizowaną wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy
	[m <sup>2</sup> ]	x	(kol.2 x kol.3) [m <sup>2</sup> ]	(kol. 4 x 0,7)
1	2	3	4	5
Tereny mieszkaniowe jednorodzinne, z dopuszczeniem zagrodowej	455 536	0,1	<b>45 554</b>	<b><u>31 888</u></b>
Tereny aktywności gospodarczej	192 866	0,5	<b>96 433</b>	<b><u>67 503</u></b>
Tereny produkcyjno-usługowe	29 249	0,5	<b>14 625</b>	<b><u>7 313</u></b>
<b>Razem</b>	<b>677 651 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>156 612 m<sup>2</sup></b>	<b><u>106 704 m<sup>2</sup></u></b>

Źródło: opracowanie własne

W strefie niezurbanizowanej na obszarach wiejskich gminy Zelów, przeznaczonych w planach do zabudowy, chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniosła 139 111 m<sup>2</sup>, a zabudowy letniskowej 91 463 m<sup>2</sup>.

Łącznie chłonność wszystkich terenów niezainwestowanych lub niedostatecznie zainwestowanych a przeznaczonych do zabudowy (mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej) poza strefą zurbanizowaną na obszarach wiejskich wynosi 230 574 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

**Tab. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na funkcje zabudowy dla obszarów wiejskich gminy Żelów (poza strefą zurbanizowaną)**

Funkcje zabudowy	Powierzchnia terenów niezainwestowanych	Intensywność zabudowy poza strefą zurbanizowaną	Chłonność terenów niezainwestowanych poza strefą zurbanizowaną	Chłonność terenów niezainwestowanych poza strefą zurbanizowaną wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy
	[m <sup>2</sup> ]	x	(kol.2 x kol.3) [m <sup>2</sup> ]	(kol. 4 x 0,7)
1	2	3	4	5
Tereny mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe	1 987 296	0,1	<b>198 730</b>	<b><u>139 111</u></b>
Tereny zabudowy letniskowej	1 306 616	0,1	<b>130 662</b>	<b><u>91 463</u></b>
<b>Razem</b>	<b>3 293 912 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>329 392 m<sup>2</sup></b>	<b><u>230 574 m<sup>2</sup></u></b>

Źródło: opracowanie własne

Podsumowując chłonność na obszarze całej gminy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi dla:

- **zabudowy mieszkaniowej: 170 999 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **zabudowy usługowej: 3 657 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **zabudowy produkcyjnej: 71 160 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **zabudowy letniskowej: 91 463 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

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.

## 5. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę

Z uwagi na fakt, iż elementarnymi podstawami kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej uznano w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, ważne jest tworzenie jednostek osadniczych o wysokiej jakości przestrzeni - zwartych, racjonalnie gospodarujących zasobami, estetycznych, przyjaznych i wygodnych dla mieszkańców oraz przyjezdnych.

Rozproszona zabudowa mieszkaniowa generuje nieracjonalnie wysokie koszty realizacji i utrzymania infrastruktury, ponoszone przez wspólnoty samorządowe. Obok mechanizmów odszkodowawczych, cechujących się nadmiernym automatyzmem, a dotyczących często nieracjonalnie rozległych terenów pod zabudowę wyznaczonych w planach miejscowych, jest to drugi aspekt gospodarki przestrzennej negatywnie odbijający się na finansach gmin.

Kierując się powyższym oraz zgodnie z ustawą o rewitalizacji, określenia realnych potrzeb wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę można dokonać porównując prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę z istniejącymi możliwościami jej lokalizowania.

Z obliczeń wynika, że w gminie Żelów **maksymalne zapotrzebowanie w perspektywie 30-letniej na nową zabudowę wyniesie:**

1. W mieście Żelów:

- **na zabudowę mieszkaniową 20 771 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **na zabudowę usługową 5 226 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **na zabudowę przemysłową 1 591 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

2. Na terenach wiejskich:

- **na zabudowę mieszkaniową 90 037 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **na zabudowę usługową 1 568 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **na zabudowę letniskową 93 600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

3. W całej gminie:

- **na zabudowę mieszkaniową 110 808 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **na zabudowę usługową 6 794 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **na zabudowę przemysłową 1 591 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **na zabudowę letniskową 93 600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

Natomiast szacowana chłonność zabudowy na terenach jeszcze niezabudowanych lub niewykorzystanych, położonych w strefie zurbanizowanej lub poza nią (w przeznaczonych w planach), wynosi:

4. W mieście Żelów:

- **dla zabudowy mieszkaniowej: 77 055 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,**
- **dla zabudowy usługowej: 9 337 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,**
- **dla zabudowy przemysłowej: 7 313 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.**

5. Na obszarach wiejskich:

- dla zabudowy mieszkaniowej **140 798 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,**
- dla zabudowy letniskowej **204 212 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.**

6. W całej gminie:

- dla zabudowy mieszkaniowej **217 853 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,**
- dla zabudowy usługowej **9 337 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,**
- dla zabudowy przemysłowej **7 313 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,**
- dla zabudowy letniskowej **204 212 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.**

Z powyższego wynika, iż chłonność zabudowy na terenach jeszcze niezabudowanych lub niewykorzystanych, a przeznaczonych do zabudowy jest od prognozowanego, maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę większa dla wszystkich typów zabudowy - dla zabudowy mieszkaniowej ok. 2-krotnie, dla zabudowy usługowej o ok. 30%, dla zabudowy przemysłowej ok. 4-krotnie, dla zabudowy letniskowej ok. 2-krotnie.

W tym miejscu należy zauważyć, iż dla obliczenia chłonności terenów przyjęto oszacowane średnie intensywności zabudowy występującej w gminie w podziale na poszczególne funkcje zabudowy.

Należy podkreślić, iż dla obliczenia chłonności terenów przyjęto niskie wskaźniki intensywności zabudowy, wynikające ze stanu istniejącego. Gdyby jednak przyjąć dopuszczalne wskaźniki intensywności wynikające z planów, możliwości zlokalizowania nowej zabudowy w ramach terenów już przeznaczonych w planach do zabudowy, byłyby dużo większe. W przypadku zabudowy usługowej należy pamiętać, iż funkcja ta występuje również w przypadku zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej, więc jej niedobory będą rekompensowane uzupełnieniem w terenach, gdzie występuje nadwyżka podaży terenów.

Przeprowadzone w ramach Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę analizy wykazały, że zarówno w mieście jak i na terenach wiejskich gminy Żelów nie ma podstaw do wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, usługowej i przemysłowej (produkcyjnej). Zmiany dotyczyć mogą co najwyżej zmian przeznaczeń w ramach terenów już przeznaczonych pod zabudowę w planach lub jako uzupełnienia w obszarze strefy zurbanizowanej. Ponadto jako dopuszczalną należy uznać możliwość rozbudowy istniejących już zakładów przemysłowych (produkcyjnych), obiektów usługowych, przemysłowo-usługowych oraz zabudowy zagrodowej, z uwzględnieniem oddziaływania na tereny sąsiednie. Zgłoszono również zainteresowanie utworzeniem na terenie gminy budynku zamieszkania zbiorowego (Dom Seniora). Istnieje możliwość stworzenia takiego obiektu, nie tylko dla mieszkańców gminy, ale również pobliskich miast i miejscowości, gdyż w bliskim sąsiedztwie brakuje takich funkcji.

## **6. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci infrastruktury technicznej oraz społecznej służących realizacji zadań własnych gminy**

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, w szczególności dotyczącego spraw:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- działalności w zakresie telekomunikacji;
- lokalnego transportu zbiorowego;
- ochrony zdrowia;
- pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych;
- wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej;
- gminnego budownictwa mieszkaniowego;
- edukacji publicznej;
- kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych;
- targowisk i hal targowych;
- zieleni gminnej i zadrzewień;
- cmentarzy gminnych;
- porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego;
- utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych;
- polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej;
- wspierania i upowszechniania idei samorządowej, w tym tworzenia warunków do działania i rozwoju jednostek pomocniczych i wdrażania programów pobudzania aktywności obywatelskiej;
- promocji gminy;
- współpracy i działalności na rzecz organizacji pozarządowych oraz podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2020 poz. 1057)
- współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

Projekt studium nie przewiduje wyznaczenia nowych obszarów budowlanych, a możliwe zmiany mogą dotyczyć terenów już przeznaczonych pod zabudowę. W związku z powyższym koszty uzbrojenia jakie mogą wystąpić będą odnosić się do już wyznaczonych gruntów pod zabudowę.

Jednakże należy pamiętać, że istniejąca infrastruktura techniczna tj.: wszelkiego rodzaju systemy transportowe i wodno-kanalizacyjne ulegają eksploatacji, więc koszty z tym związane są trudne do oszacowania. Podobna sytuacja dotyczy także kosztów infrastruktury społecznej, w skład której wchodzi obiekty i urządzenia zaspokajające potrzeby ludności w zakresie oświaty, wychowania, pomocy społecznej, ochrony zdrowia, kultury i sztuki, a także placówek szkolnych, wychowawczych, zdrowia, organizacje społeczne.

## **7. Podsumowanie**

Wykonany bilans terenów przeznaczonych do zabudowy jednoznacznie wskazuje, że rezerwy terenowe występujące w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach terenów budowlanych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych całkowicie pokrywają prognozowane zapotrzebowanie dla każdego typu zabudowy, a nawet zostały one przekroczone.

Mając na celu ochronę ładu przestrzennego oraz racjonalne wykorzystanie przestrzeni, w Studium nie należy wyznaczać nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wyjątek stanowić mogą zmiany funkcji terenów już przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych lub uzupełnienia w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto, jako dopuszczalną należy uznać możliwość powiększenia terenów budowlanych w celu umożliwienia rozbudowy istniejących już zakładów przemysłowych (produkcyjnych) np. w miejscowości Kociszew, obiektów usługowych, przemysłowo-usługowych oraz zabudowy zagrodowej, z uwzględnieniem oddziaływania na tereny sąsiednie. Niezależnie od powyższego dopuszcza się możliwość wyznaczania obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, a także terenów pod wydobycie kopalin.