

*Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy Fajslawice
z dnia*

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY FAJSŁAWICE

**ANALIZA DO ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY FAJSŁAWICE**



Zespół autorski:

mgr inż. Paweł Pizło
mgr inż. Daniel Jakubiak
mgr inż. Beata Zalewska
inż. Natalia Łuczkievicz

Fajslawice, 2023 r.

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	3
2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA	4
3. ANALIZA FINANSOWA	8
4. ANALIZA SPOŁECZNA.....	13
5. ANALIZA GOSPODARCZA	14
6. ANALIZA ŚRODOWISKOWA	17
7. WYZNACZENIE OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	18
8.OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	22
9. CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	26
10. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	32
11. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	36
12. WYNIK ANALIZY.....	39
13. SPIS TABEL I ILUSTRACJI.....	41

1. WSTĘP

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji rozszerzyła zakres art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części dotyczącej uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwojowych gminy oraz wynikających z nich kierunków zagospodarowania.

W wyniku wprowadzonych zmian, w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powstał obligatoryjny obowiązek przeprowadzenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, która w myśl art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi obejmować:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- możliwości finansowania przez gminę wykonywania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W związku z powyższym na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice opracowana została „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Fajslawice”. Została ona sporządzona w perspektywie 30-letniej.

Potrzeby i możliwości rozwoju jednostek samorządu terytorialnego zawarte są w dokumentach strategicznych, które tworzone są zarówno na poziomie gminnym, jak i ponadlokalnym. W przypadku gminy Fajslawice należy odnieść się do założeń zapisanych m.in. w:

- Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku,
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
- Strategii Rozwoju Gminy Fajslawice na lata 2021 - 2027 z perspektywą do roku 2030.

W Strategii Rozwoju Gminy Fajslawice na lata 2021 - 2027 z perspektywą do roku 2030 stwierdzono, że rozwój gminy powinien skupiać się na rozwoju infrastruktury drogowej, technicznej i infrastruktury sprzyjającej poprawie bezpieczeństwa publicznego a także rozwoju potencjału społecznego, gospodarczego oraz na rozwoju opartego o ochronie środowiska naturalnego.

Główne cele strategiczne wyznaczone na obszarze gminy to:

- zrównoważony rozwój infrastruktury technicznej i wzmocnienie powiązań funkcjonalnych,
- innowacyjne wykorzystanie walorów przyrodniczo - kulturowych, rozwój usług spędzania czasu wolnego i promocja gminy,
- ochrona walorów środowiska,
- poprawa konkurencyjności gospodarstw rolnych i rozwój rynku pracy,
- wzmocnienie kapitału społecznego i zarządzanie gminą.

Ponadto w **Strategii Rozwoju Gminy** wskazano m.in. następujące **mocne strony i szanse gminy:**

- niewielka odległość gminy od stolicy województwa - miasta Lublin (ok. 35 km) i bliskie sąsiedztwo miasta powiatowego Krasnystaw (ok. 20 km),
- dobry poziom rozwoju rolnictwa, w tym specjalistycznego,
- realizacja projektów z zakresu OZE, przyczyniająca się do poprawy stanu środowiska naturalnego na terenie gminy,
- znaczny kapitał społeczny społeczeństwa gminy,
- duża liczba organizacji pozarządowych funkcjonujących na terenie gminy,
- wykorzystanie szans rozwoju gminy wynikających z funduszy strukturalnych,
- modernizacja i specjalizacja rolnictwa,
- rozwój gospodarki niskoemisyjnej (zwłaszcza: termomodernizacja budynków użyteczności publicznej oraz wymiana oświetlenia na energooszczędne) i wykorzystanie potencjału OZE przez mieszkańców,
- połączenie możliwości rozwoju terenów o potencjale turystycznym z istniejącą bazą obiektów zabytkowych i dziedzictwem kulturowym,
- rozwój infrastruktury technicznej.

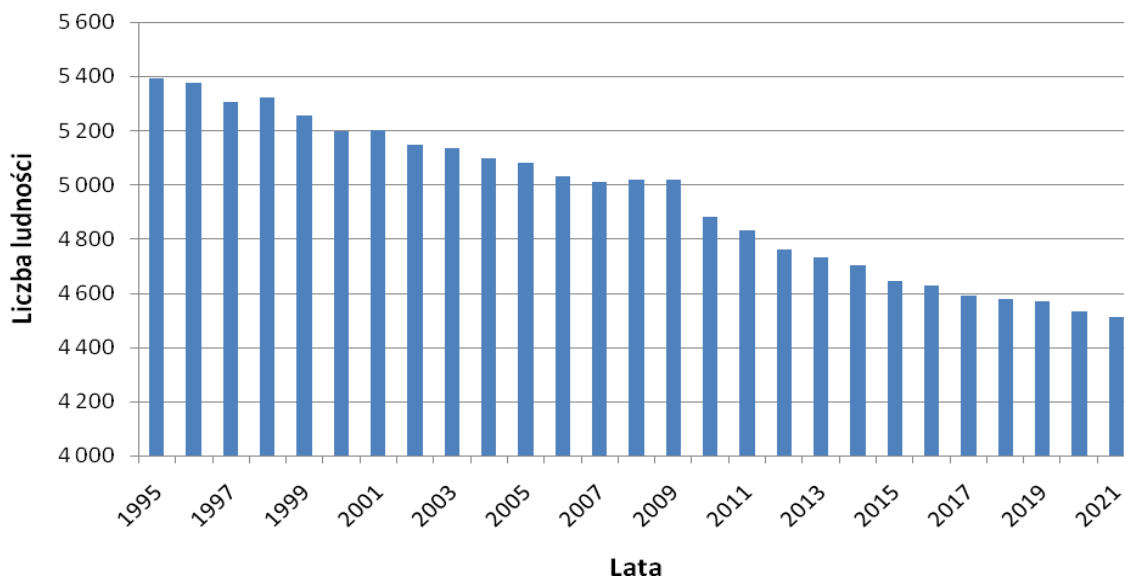
Natomiast główne **słabe strony i zagrożenia dla gminy** to m.in.:

- brak terenów inwestycyjnych,
- pogarszająca się sytuacja demograficzna związana z systematycznym spadkiem liczby mieszkańców,
- ujemny przyrost naturalny,
- wysoki wskaźnik obciążenia demograficznego,
- brak infrastruktury turystycznej w postaci wyznaczonych szlaków rowerowych czy ścieżek dydaktycznych,
- brak gazyfikacji,
- odpływ młodych i dobrze wykształconych ludzi,
- pogarszająca się kondycja zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego.

2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA

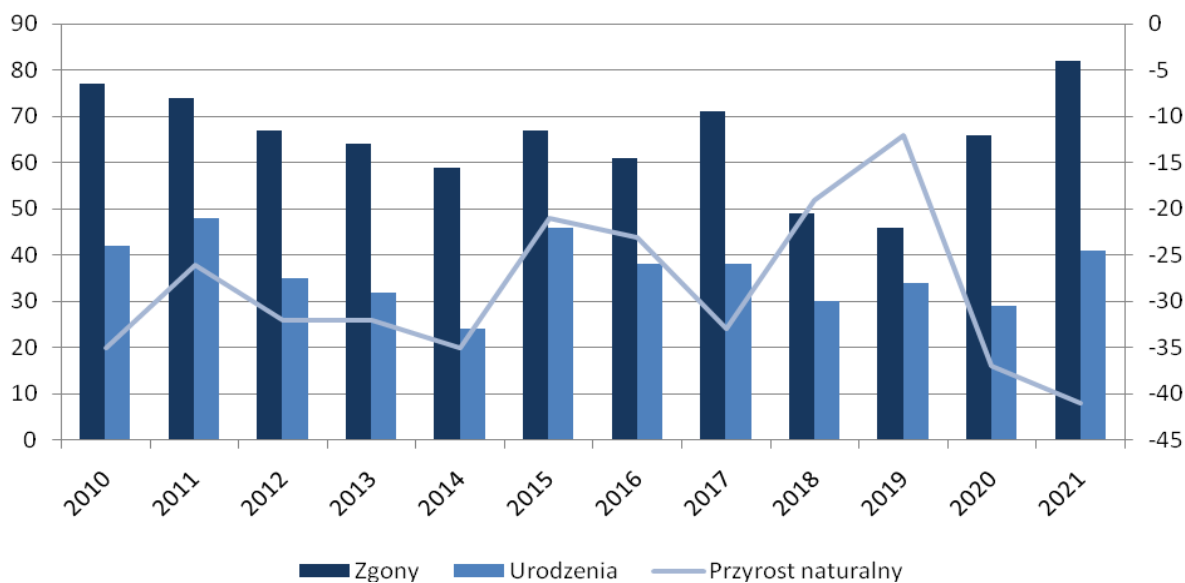
Gminę Fajslawice w 2021 roku zamieszkiwało 4 512 osób. Na 1 km² przypada 64 mieszkańców. Analizując zmiany liczby mieszkańców od 1995 r. zaobserwowano, że stale ulega ona zmniejszeniu z niewielkimi wzrostami w latach 1998, 2008 czy 2009.

Wykres 1. Liczba ludności w gminie Fajslawice w latach 1995-2021 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS)



W ostatnich latach przyrost naturalny w gminie utrzymywał się na ujemnym poziomie. W 2021 roku wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców wynosił -9,04 i był wyższy niż wartość współczynnika dla całego powiatu krasnostawskiego (-12,23) lecz prawie o połowę niższy niż wartość tego współczynnika dla całego kraju (-4,93). W 2021 roku na terenie gminy urodziło się 41 dzieci (o 12 więcej niż w roku poprzednim), natomiast zmarły 82 osoby.

Wykres 2. Wskaźnik przyrostu naturalnego oraz zgony i urodzenia w gminie Fajslawice w latach 2010-2021 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS)



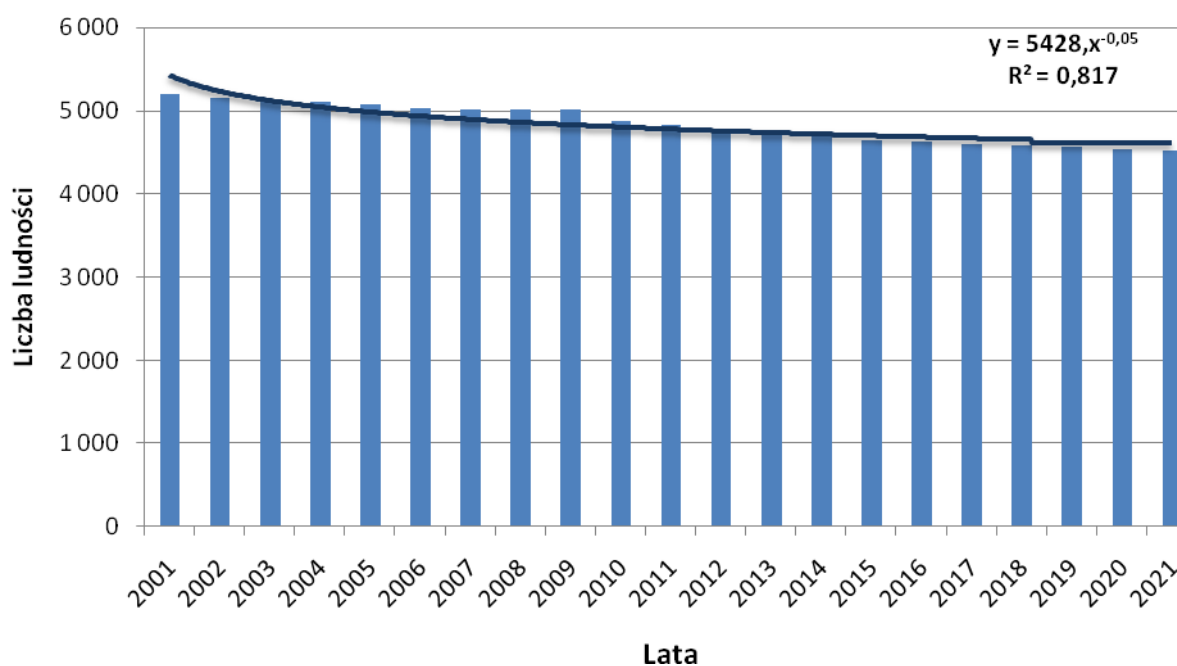
W ostatnich latach wskaźnik salda migracji osiągał dodatni poziom (w 2020 roku - 3 a w 2021 roku - 19), choć w poprzednich latach stale utrzymywał się na ujemnym poziomie. Przeważają migracje w ruchu wewnętrznym. W 2021 roku odnotowano 51 wymeldowań i 68 zameldowań. W tym samym roku odnotowano ponadto 2 zameldowania z zagranicy.

Analizując strukturę ludności według ekonomicznych grup wieku w ostatnich latach zaobserwowano utrzymującą się zdecydowaną przewagę osób w wieku produkcyjnym w stosunku do pozostałych grup wiekowych. W 2021 roku udział osób w wieku przedprodukcyjnym wynosił 17,3% ludności ogółem, w wieku produkcyjnym – 59,0%, natomiast w wieku poprodukcyjnym – 23,7%.

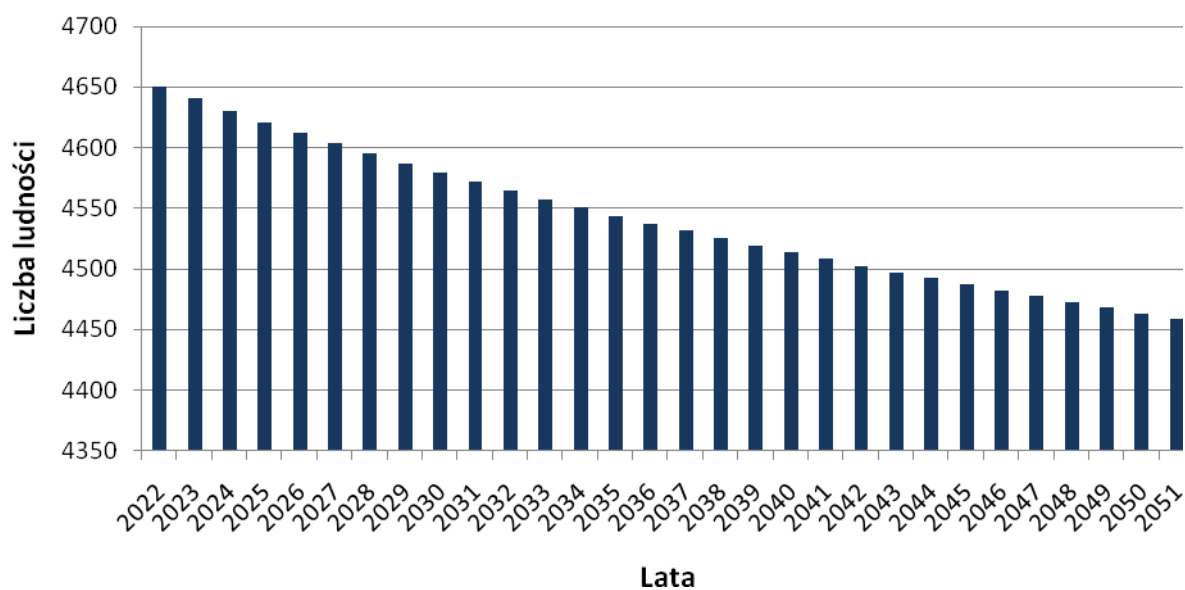
Organ sporządzający analizę do zmiany Studium, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjął perspektywę czasową wynoszącą 30 lat.

Wykonując symulację potencjalnej liczby mieszkańców gminy Fajslawice do 2051 roku wykorzystano funkcję potęgową otrzymaną w wyniku wyznaczenia linii trendu zmiany liczby mieszkańców w okresie od 2001 roku do 2021 roku.

Wykres 3. Liczba ludności gminy Fajslawice w latach 2001 – 2021 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji potęgowej (opracowanie własne, na podstawie BDL GUS)



Wykres 4. Prognozowana liczba ludności gminy Fajslawice w latach 2022 – 2051 (*opracowanie własne, na podstawie BDL GUS*)



Zgodnie z otrzymaną prognozą, w roku 2051 (okres 30 lat) liczba mieszkańców gminy Fajslawice wyniesie około 4 459 osób i spadnie w stosunku do 2021 roku o około 1,2% (o około 53 osoby).

3. ANALIZA FINANSOWA

Sytuację finansową gminy Fajslawice w ostatnich 10 latach można określić jako dobrą. Dochody uzyskiwane przez gminę charakteryzują się dużymi wahaniami, jednak ogólnie przybierają tendencję wzrostową, na co wpływ ma rozwój gospodarczy kraju i regionu. Na budżet gminy pozytywnie wpływają także rosnące możliwości finansowania ze środków zewnętrznych.

Suma wydatków z budżetu gminy Fajslawice wyniosła w 2021 roku około 24,0 mln zł, co daje około 5,3 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o około 42% w porównaniu do roku 2016. Największa część budżetu gminy – około 28,6 %, została przeznaczona na Dział 855 – Rodzina, a na Dział 801 – oświata i wychowanie – około 26,6 %. Ponadto znaczna część wydatków z budżetu przeznaczona została na: Dział 750 – Administracja publiczna, na Dział 900 – Gospodarka komunalna i ochrona środowiska oraz na Dział 600 – Transport i łączność.

Suma dochodów w budżecie gminy Fajslawice wyniosła w 2021 roku 29,0 mln zł, co daje około 6,4 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wysoki wzrost dochodów gminy w porównaniu do roku 2016, gdy dochód w przeliczeniu na jednego mieszkańca wyniósł około 3,5 tys. złotych. W budżecie gminy w 2021 roku wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły około 545 złotych na mieszkańca, natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił ok. 9,8 zł na mieszkańca.

Zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym każda gmina wykonując zadania i kompetencje działa w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Samorząd gminy realizuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym, ale tylko te, których wykonywanie nie jest zastrzeżone dla innych podmiotów, zgodnie z zasadą domniemania kompetencji. Takie określenie zakresu działania daje władzom lokalnym możliwość podejmowania działań innowacyjnych, stwarzających korzystne warunki rozwoju gminy. Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Jedną z kategorii spraw jakie obejmują zadania własne gminy jest infrastruktura techniczna. Szczegółowo zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej można podzielić na zadania dotyczące:

- wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych,
- wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- edukacji publicznej i innych wynikających z ustawy o samorządzie gminnym.

Powyższe potwierdza, iż gmina realizuje zadania publiczne w celu zaspokojenia potrzeb swoich mieszkańców, odpowiadając tym samym za zapewnienie warunków życia miejscowej ludności i podstawową obsługę obywateli. Zadania własne wychodzą naprzeciw wymogom racjonalizacji wydatków publicznych, bowiem władze gminne mają najlepsze rozpoznanie lokalnych potrzeb, mogą ustalać hierarchię celów, na które wydatkowane są środki oraz mogą nadzorować ich wykorzystywanie.

Dostępne źródła finansowania inwestycji infrastrukturalnych można pogrupować w następujące kategorie:

- dochody własne,
- subwencje,
- dotacje celowe,
- dotacje celowe z funduszy celowych,
- kredyty i pożyczki,
- obligacje komunalne,
- środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne,
- źródła finansowania ze środków zewnętrznych.

Dochody własne powiększone o subwencje to najbardziej naturalne źródło pozyskiwania przez gminy środków inwestycyjnych. Dochody własne są kształtowane przez władze gminy, natomiast wysokość wpływów z tytułu subwencji zależy od czynników, na które gmina nie ma wpływu. Nie umniejsza to jednak swobody gminy w decydowaniu o sposobach ich wydatkowania, może jednak utrudniać projektowanie inwestycji w dłuższym okresie.

Zadania inwestycyjne powinny być finansowane zgodnie z zasadami planowania i dysponowania środkami publicznymi oraz ustawą o finansach publicznych.

Możliwości finansowania przez gminę Fajslawice wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, służących realizacji zadań własnych gminy, opracowano na podstawie wydatków, jakie gmina poniosła na realizację adekwatnych zadań w latach 2019-2021.

Gmina Fajslawice w ostatnich latach aktywnie się rozwijała. Na jej terenie dokonano zmian z zakresu budowy dróg, rozbudowy infrastruktury technicznej oraz modernizacji infrastruktury społecznej, edukacyjnej i kulturalnej. Celem zrealizowanych zadań było zwiększenie atrakcyjności gminy w regionie, poprawa dostępności komunikacyjnej oraz wzrost jakości życia mieszkańców. Istotny wpływ na zagospodarowanie przestrzenne gminy Fajslawice miały działania z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz układu komunikacyjnego przedstawione w tabeli 1.

Tabela 1. Zestawienie wydatków na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2019-2021 w gminie Fajslawice (*opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Fajslawice oraz BDL GUS*)

	2019	2020	2021
wydatki na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego	829 143,67	820 498,83	669 364,21
na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej	1 582 786,98	28 519,26	136 446,99
Suma	2 292 799,41	352 196,26	394 433,98

W tabeli 2. przedstawiono zestawienie kosztów poniesionych przez gminę Fajslawice na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2019-2021 w odniesieniu do jej całkowitych wydatków.

Tabela 2. Zestawienie wydatków na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2019-2021 w gminie Fajslawice (opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Fajslawice oraz BDL GUS)

Kategoria wydatków	Przybliżone kwoty w latach 2019-2021
wydatki na budowę i przebudowę dróg gminnych	około 2,3 mln zł
przybliżony % wydatków budżetowych ogółem	około 3,4%
wydatki na realizację infrastruktury wodno-kanalizacyjnej	około 1,75 mln zł
przybliżony % wydatków budżetowych ogółem	około 2,5%

Na podstawie analizy ww. danych, a także symulacji prognozy budżetu do 2035 roku zawartej w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2023 - 2026, oszacowano najbardziej prawdopodobną wysokość nakładów, jakie gmina będzie w stanie ponieść na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej w perspektywie 30-letniej. W prognozie uwzględniono jedynie wydatki budżetowe. Należy jednak pamiętać, że na ww. inwestycje gmina może pozyskać dofinansowanie, m.in. ze środków UE, w związku z czym w rzeczywistości możliwości finansowe gminy w tym zakresie mogą okazać się większe.

Ponadto w myśl ustawy o finansach publicznych, gminy mogą zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe m.in. na finansowanie wydatków nie znajdujących pokrycia w planowanych dochodach budżetowych. Ponieważ przedsięwzięcia inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie są możliwe do zrealizowania w ciągu jednego roku, powinny być one rozważane w perspektywie co najmniej kilkuletniej. Roczny charakter budżetu nie pozwala na prezentację poszczególnych inwestycji w całym okresie ich realizacji, nie gwarantując jednocześnie, iż znajdą one odzwierciedlenie w budżetach na kolejne lata.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając studium należy przeanalizować możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Jeżeli potrzeby inwestycyjne wynikające z przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę przekroczą możliwości finansowe gminy w tym zakresie, należało będzie dostosować zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie do jej możliwości finansowania inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej i społecznej.

Na potrzeby niniejszej analizy sporządzono zatem prognozę wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej do 2051 r. Została ona wykonana w oparciu o wyliczenie średniego udziału nakładów budżetowych na ww. inwestycje w wydatkach ogółem w latach 2019-2021. W przypadku budowy i przebudowy dróg gminnych wyniósł on ok. 3,4%, z kolei w przypadku nakładów na realizację sieci wodno-kanalizacyjnej – ok. 2,5%. W perspektywie 30-letniej przyjęto, że w przypadku dróg publicznych udział ten wzrośnie do poziomu ok. 4,5% ze względu na prognozowany wzrost wydatków na rozbudowę, przebudowę i budowę dróg gminnych, co potwierdza również

Strategia Rozwoju Gminy Fajslawice na lata 2021 - 2027 z perspektywą do roku 2030 natomiast w przypadku sieci wodno-kanalizacyjnej udział nakładów utrzyma się na tym samym poziomie.

Na podstawie wysokości wydatków przewidzianych w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2023 - 2026 stworzono model regresji liniowej (funkcja liniowa), który posłużył do symulacji potencjalnych wydatków do 2051 r. przy zachowaniu wyznaczonego trendu. W celu jak najlepszego dopasowania stworzonego modelu regresji do analizowanych danych pominięto wartości skrajne, odbiegające od średniej wartości wydatków z ostatnich lat i wartości przewidzianych w Wieloletniej Prognozie Finansowej (dane z roku 2022 oraz prognozowane dla roku 2023). Wyniki przedstawiono w tabeli 3.

Tabela 3. Prognoza wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w gminie Fajslawice do 2051 r. (opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Fajslawice lata 2023-2026 oraz danych BDL GUS)

Rok	Wydatki ogółem [mln zł]	Wydatki na układ komunikacyjny [%]	Wydatki na układ komunikacyjny [mln zł]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [%]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [mln zł]
2017	16,57	4,5	0,31	2,5	0,41
2018	26,42		0,50		0,66
2019	23,35		0,44		0,58
2020	21,65		0,41		0,54
2021	24,00		0,45		0,60
2022	39,72*		0,75*		0,99*
2023	37,95*		1,71*		0,95*
2024	22,57		1,02		0,56
2025	22,66		1,02		0,57
2026	25,29		1,14		0,63
2027	23,97		1,08		0,60
2028	24,69		1,11		0,62
2029	25,04		1,13		0,63
2030	25,33		1,14		0,63
2031	25,19		1,13		0,63
2032	26,26		1,18		0,66
2033	20,54		0,92		0,51
2034	20,58		0,93		0,51
2035	20,61		0,93		0,52
2036	20,65		0,93		0,52
2037	20,69		0,93		0,52
2038	20,72		0,93		0,52
2039	20,76		0,93		0,52
2040	20,79		0,94		0,52
2041	20,83		0,94		0,52
2042	20,87		0,94		0,52
2043	20,90		0,94		0,52

Rok	Wydatki ogółem [mln zł]	Wydatki na układ komunikacyjny [%]	Wydatki na układ komunikacyjny [mln zł]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [%]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [mln zł]
2044	20,94		0,94		0,52
2045	20,97		0,94		0,52
2046	21,01		0,95		0,53
2047	21,05		0,95		0,53
2048	21,08		0,95		0,53
2049	21,12		0,95		0,53
2050	21,15		0,95		0,53
2051	21,29		0,95		0,53

* skrajne wartości nie brane pod uwagę w prognozie wydatków na inwestycje do 2051 r.

Podsumowując, prognozowane wydatki na ww. inwestycje w perspektywie 30-letniej wyniosą:

- ok. 29,3 mln na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego,
- ok. 17,4 mln na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Należy ponadto pamiętać, że przeznaczanie nowych terenów pod inwestycje, a co za tym idzie zabudowa i zagospodarowanie tych terenów zgodnie z ustaloną polityką gminy, wiąże się nie tylko z wydatkami gminy, ale również dochodami, wynikającymi z:

- wpływu z podatku od nieruchomości,
- wpływu związanego z obrotem nieruchomościami gminy,
- wpływu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renta planistyczna - po uchwaleniu planu miejscowego),
- wpływy z opłat adiacenckich.

4. ANALIZA SPOŁECZNA

Według danych z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku wśród mieszkańców gminy Fajslawice wykształcenie wyższe posiada 11,9% mieszkańców, policealne 3,4%, średnie ogólnokształcące 9,1%, średnie zawodowe 20,5% a zasadnicze zawodowe 19,6%. Wykształceniem podstawowym ukończonym legitymuje się 27,7% mieszkańców gminy, natomiast 2,2% zakończyło edukację przed ukończeniem szkoły podstawowej.

Na terenie gminy znajdują się 2 szkoły podstawowe, w tym jedna z oddziałami przedszkolnymi, do których w 2021 roku uczęszczało 342 uczniów. W tym samym roku w oddziałach przedszkolnych znajdowało się 111 dzieci.

Według danych GUS w 2021 roku udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosił 5,9%. Odnotowano jego spadek w porównaniu do roku poprzedniego, kiedy wynosił on 6,5%.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Fajslawice w 2021 roku wynosiło 4 843,32 zł, co stanowi 80,7% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Według danych z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy, 306 osób wyjeżdżało do pracy do innych gmin, a 37 pracujących przyjeżdżało do pracy spoza gminy. Około 63,1% aktywnych zawodowo mieszkańców pracuje w sektorze rolniczym, 13,3% w przemyśle, 5,6% w sektorze usługowym a 1,2% w sektorze finansowym.

Jak wynika z danych GUS, w 2021 roku ze świadczeń pomocy społecznej korzystało 340 osób, a 110 rodzin otrzymywało zasiłki rodzinne na dzieci. Ogólnie w gminie 7,5% mieszkańców korzysta ze środowiskowej pomocy społecznej.

Według danych za rok 2021, na terenie gminy Fajslawice znajduje się 1 625 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 146 879 m². Oznacza to, że na każdego mieszkańca w 2021 roku przypadało średnio 32,6 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Jest to wartość wyższa niż średnia dla całego województwa lubelskiego, która w tym samym roku wynosiła 29,4 m². Wskaźnik liczby mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wynosi 360,2 i jest niższy niż średnia dla kraju (392,40) i średnia dla województwa lubelskiego (388,7).

Na terenie gminy w 2021 roku około 89,9% budynków mieszkalnych było podłączonych do sieci wodociągowej a 33,1% do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. ANALIZA GOSPODARCZA

Na terenie gminy Fajslawice w 2021 roku zarejestrowane były 292 podmioty gospodarki narodowej. Analizując dane z lat 2016 - 2021 można zaobserwować stały wzrost tej liczby. Wśród wszystkich podmiotów gospodarki narodowej, większość stanowiły podmioty zarejestrowane w sektorze prywatnym – około 84% (246 podmiotów).

W sektorze prywatnym największy udział mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Pozostałe to stowarzyszenia i organizacje społeczne, spółki handlowe, fundacje i spółdzielnie.

Tabela 4. Podmioty gospodarki narodowej według sektorów własnościowych (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Sektor publiczny						
państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	9	6	6	6	7	7
Sektory prywatny						
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	188	195	195	217	229	246
spółki handlowe	11	11	8	7	6	7
spółdzielnie	4	4	3	3	3	3
fundacje	1	1	1	1	1	1
stowarzyszenia i organizacje społeczne	16	17	18	18	18	18

Najwięcej podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy Fajslawice należy do działów:

- F – Budownictwo – 81,
- G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – 52,
- S i T – Pozostała działalność usługowa i Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby – 30,
- C – Przetwórstwo przemysłowe – 26,
- M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna – 20,
- H – Transport i gospodarka magazynowa – 14.

Podmioty gospodarcze zarejestrowane w gminie to w większości przedsiębiorstwa mikro i małe, zatrudniające do 9 pracowników. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2021 roku stanowiły one około 97% wszystkich przedsiębiorstw. Na terenie gminy funkcjonuje także 7 podmiotów zatrudniających od 10 do 49 pracowników oraz jeden podmiot zatrudniający od 50 do 249 pracowników.

Tabela 5. Podmioty gospodarki narodowej według wielkości (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Kategoria wielkości	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
0 - 9	232	237	235	255	267	284
10 - 49	7	5	7	6	6	7
50 - 249	0	0	0	0	0	1
suma	239	242	242	261	273	292

W 2021 roku na terenie gminy Fajslawice zarejestrowano 31 nowych podmiotów gospodarczych. Wśród nowo zarejestrowanych podmiotów wg grup sekcji PKD 2007 około 38% stanowiły podmioty prowadzące działalność w zakresie budownictwa. W tym samym roku wyrejestrowano z kolei 10 podmiotów, najwięcej z grupy prowadzącej działalność w zakresie budownictwa oraz działalność profesjonalną, naukową i techniczną.

Tabela 6. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane i wyrejestrowane z rejestru REGON według sektorów własnościowych w latach 2016-2021 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Podmioty nowo zarejestrowane wg grup sekcji PKD 2007						
ogółem	29	28	32	36	31	31
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	1	0	0	0	0	0
przemysł i budownictwo	10	12	11	13	13	15
pozostała działalność	18	16	21	23	18	16
Podmioty wyrejestrowane wg grup sekcji PKD 2007						
ogółem	23	21	23	19	13	10
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	2	0	1	0	0	0
przemysł i budownictwo	10	6	2	7	4	3
pozostała działalność	11	15	20	12	9	7

W latach 2016 - 2021 zaobserwowano wzrost liczby podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. mieszkańców. W roku 2021 wskaźnik ten wyniósł 647. Wartość ta jest wyższa o około 25% w stosunku do 2016 r. W gminie Fajslawice obserwowany jest także stały wzrost wskaźnika przedsiębiorczości, czyli liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców. W 2021 r. wyniósł on 545.

Tabela 7. Podmioty gospodarki narodowej - podstawowe wskaźniki (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności	517	527	529	571	602	647
jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności	63	61	70	79	68	68
jednostki wykreślone z rejestru REGON na 10 tys. ludności	50	46	50	42	29	22
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	406	425	426	475	505	545
fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 10 tys. mieszkańców	37	39	42	42	42	42

podmioty nowo zarejestrowane na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	102	99	115	131	116	116
udział podmiotów wyrejestrowanych w ogólnej liczbie podmiotów wpisanych do rejestru REGON [%]	9,6	8,7	9,5	7,3	4,8	3,4
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora medycznego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem [%]	3,45	0	3,13	2,78	3,23	3,23
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora kreatywnego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem [%]	6,90	10,71	9,38	2,78	12,90	12,90

6. ANALIZA ŚRODOWISKOWA

Gmina Fajslawice położona jest w obrębie makroregionu Wyżyna Lubelska, na terenie mezoregionu Wzniosłość Giełczewska, wyróżnionych w regionalizacji fizycznogeograficznej opracowanej przez J. Kondrackiego. Teren ten stanowi falistą równinę z licznymi ostańcami. Najwyżej położony punkt gminy znajduje się na wysokości 266,4 m n.p.m. we wsi Bielecha.

Obszar gminy charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu. Przepływająca przez jej teren struga Marianka jest lewobrzeżnym dopływem rzeki Wieprz. Ponadto zasila ona kompleks stawów w miejscowości Fajslawice, tworząc Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy „Dolina Marianki” obejmujący dolinę Marianki a także lasy, pastwiska, łąki, nieużytki oraz ostańce. Niewielki wschodni i południowo - wschodni fragment gminy leży w dorzeczu rzeki Łopy a południowo - zachodnia część w zlewni rzeki Giełczwi. Na terenie gminy Fajslawice nie występują rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, parki narodowe, korytarze ekologiczne i obszary Natura 2000.

Pomimo to gmina charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczo - krajobrazowymi i rozległym, chronionym krajobrazem kulturowym. Na terenie gminy wyróżnić można występowanie otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego (w zachodniej części), użytków ekologicznych: „Kamieniołom”, „Łęg Olszowy koło źródeł Krynicy”, „Źródłiska Marianki”, „Wąwóz Siedliska koło ujęcia wody” i „Wąwóz Zagajnik” a także 21 pomników przyrody.

Pod względem geologicznym dolina rzeki Marianki to dolina erozyjno - denudacyjna, występująca od północnej do centralnej części gminy, natomiast dalej na północ wyróżnić można płaskodenną dolinę rzeczną z łąkami i olsami. W północnej części gminy Fajslawice występuje fragment kopaliny wapieni i margli przemysłu cementowego „Trawniki”. Na całym obszarze gminy występują także udokumentowane otwory wiertnicze.

7. WYZNACZENIE OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Na potrzeby analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Fajslawice wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (...) wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.”.

Podstawowym założeniem ich wyznaczenia było wskazanie obszarów zwartej zabudowy na terenie gminy Fajslawice, które ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych definiuje jako: „obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m”. Ponadto zwarta zabudowa definiowana jest w ww. ustawie jako „zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m”.

W analizie jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto te obszary zwartej zabudowy, które posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej.

W wyniku przeprowadzonej analizy wyznaczono obszary o łącznej powierzchni ok. 616,73 ha. W znacznej mierze grunty te położone są w centrach poszczególnych miejscowości, przy głównych ciągach komunikacyjnych. Najwięcej obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono w obrębach: Fajslawice, Wola Idzikowska i Suchodoły.

Ważnym krokiem wykonanym na tym etapie analizy było wskazanie luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianych jako pojedyncze działki ewidencyjne (lub zespoły działek ewidencyjnych) znajdujących się wewnątrz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, posiadających dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, które nie zostały dotychczas zabudowane.

Należało jednak zauważyć, że nie dla wszystkich wyznaczonych w ten sposób obszarów istnieje możliwość zabudowy, przede wszystkim ze względu na powierzchnię działek. W analizie przyjęto, że minimalna powierzchnia pojedynczej luki w zabudowie nie może być mniejsza niż 400 m², zaś szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 15 m (wskaźniki przyjęte na podstawie analizy powszechnie stosowanych standardów urbanistycznych).

Powierzchnia luk w zabudowie stanowi około 16,35% powierzchni wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, czyli ok. 100,82 ha.

W dalszej części analizy zostanie obliczona potencjalna chłonność wyznaczonych luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno –

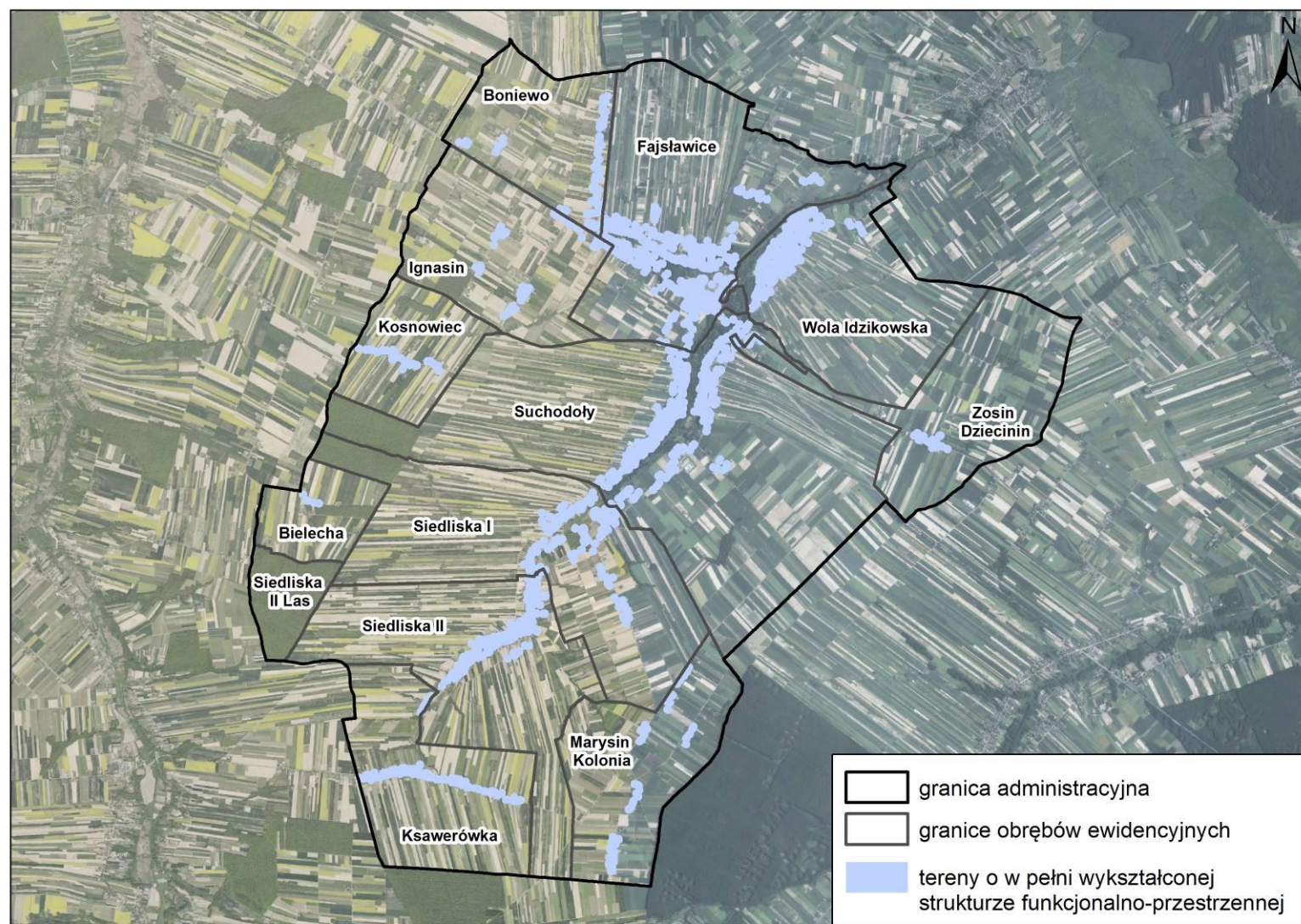
przestrzennej. Należy jednak podkreślić, że realnie tereny te nie zostaną wykorzystane w całości. Część terenów nigdy nie zostanie zabudowana, bądź zostanie lecz w perspektywie odleglejszej niż przyjęte 30 lat. Składają się na to następujące czynniki:

- nieuregulowany stan prawny,
- rolnicze użytkowanie gruntów,
- geometria działek uniemożliwiająca zabudowę,
- brak realnej możliwości zapewnienia dojazdu do działek powstających w wyniku wtórnych podziałów nieruchomości rolnych,
- niesprzyjające sąsiedztwo,
- brak planów właścicieli co do ich zabudowy bądź sprzedaży nieruchomości na cele budowlane.

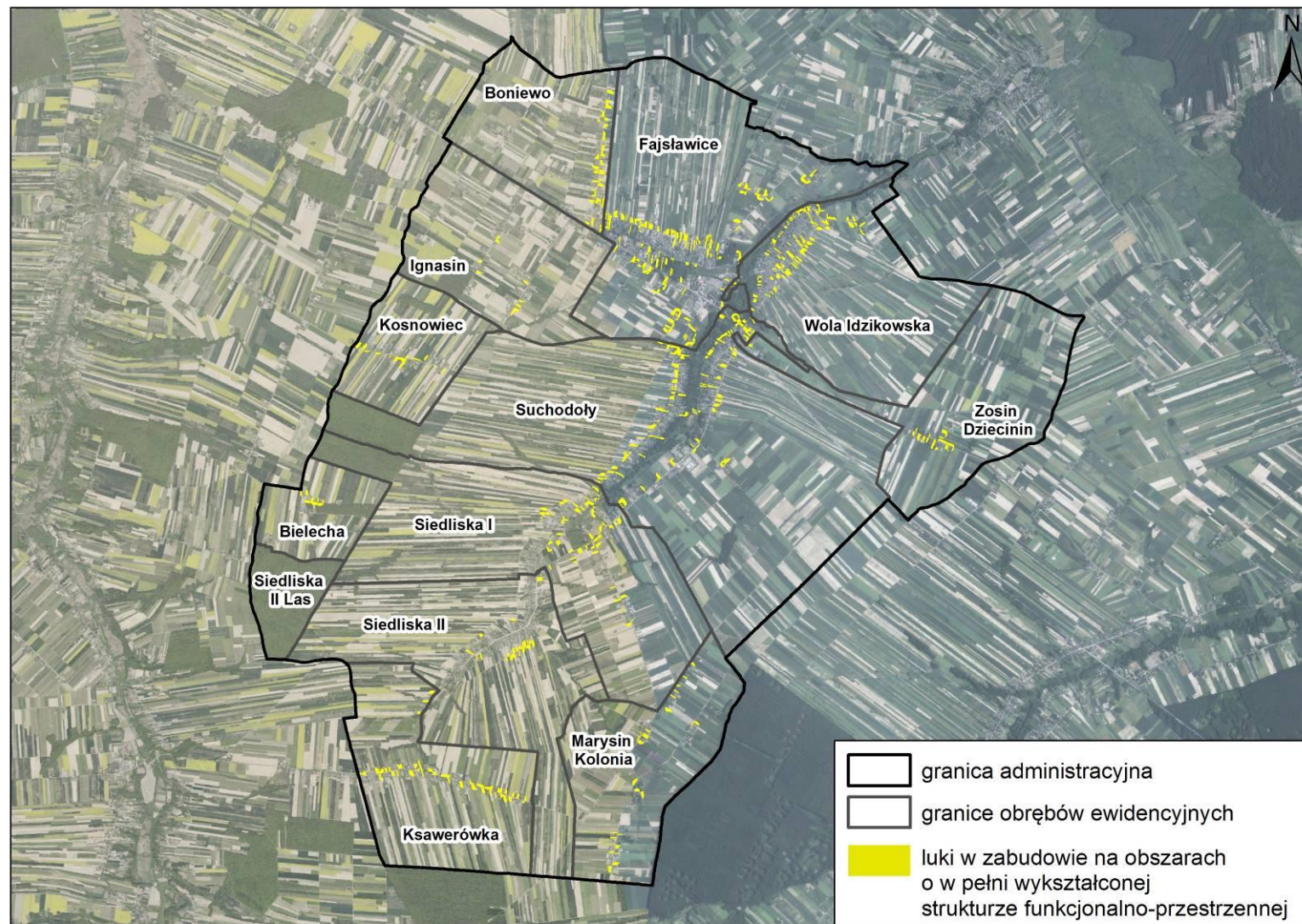
Tabela 8. Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Fajslawice (opracowanie własne)

Dominująca funkcja zabudowy	Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]	Powierzchnia luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]	Udział luk w zabudowie w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	8,53	1,54	18,05%
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	53,32	6,76	12,68%
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa	8,83	0,95	10,70%
zabudowa wielorodzinna	0,65	-	-
tereny przemysłu	8,01	0,78	9,69%
tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW	-	-	-
tereny zabudowy zagrodowej	513,62	88,75	17,28%
tereny obsługi rolnictwa	3,75	-	-
tereny obsługi rolnictwa i zabudowa zagrodowa	1,49	-	-
zabudowa usługowa	17,33	1,77	10,20%
tereny sportu i rekreacji	1,21	0,28	23,41%
Suma	616,73	100,82	16,35%

Rysunek 1. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej dla gminy Fajslawice (opracowanie własne)



Rysunek 2. Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Fajslawice (opracowanie własne)



8.OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

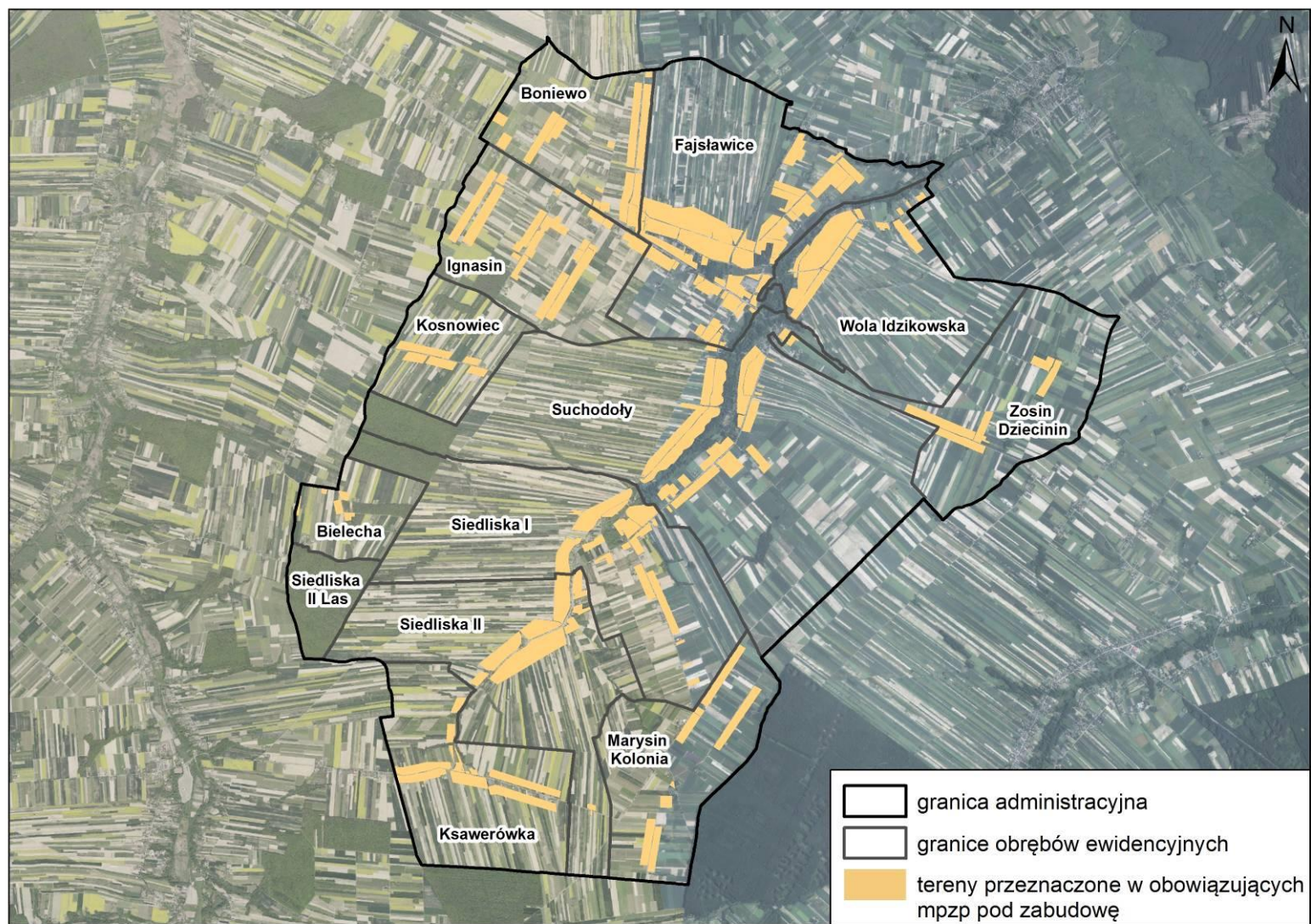
Na obszarze gminy Fajslawice obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: I etap zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice przyjęty uchwałą Nr XVIII/85/99 Rady Gminy Fajslawice z dnia 18 grudnia 1999 roku, II etap zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice przyjęty uchwałą Nr XXII/104/2000 Rady Gminy w Fajslawicach z dnia 26 maja 2000 roku, zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice przyjęta uchwałą Nr XXXIX/141/2006 Rady Gminy Fajslawice z dnia 30 lipca 2006 roku oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice przyjęta uchwałą Nr XXXIX/179/2018 Rady Gminy Fajslawice z dnia 16 maja 2018 roku.

Wymienione powyżej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują obszar gminy w jej granicach administracyjnych (7070,2 ha).

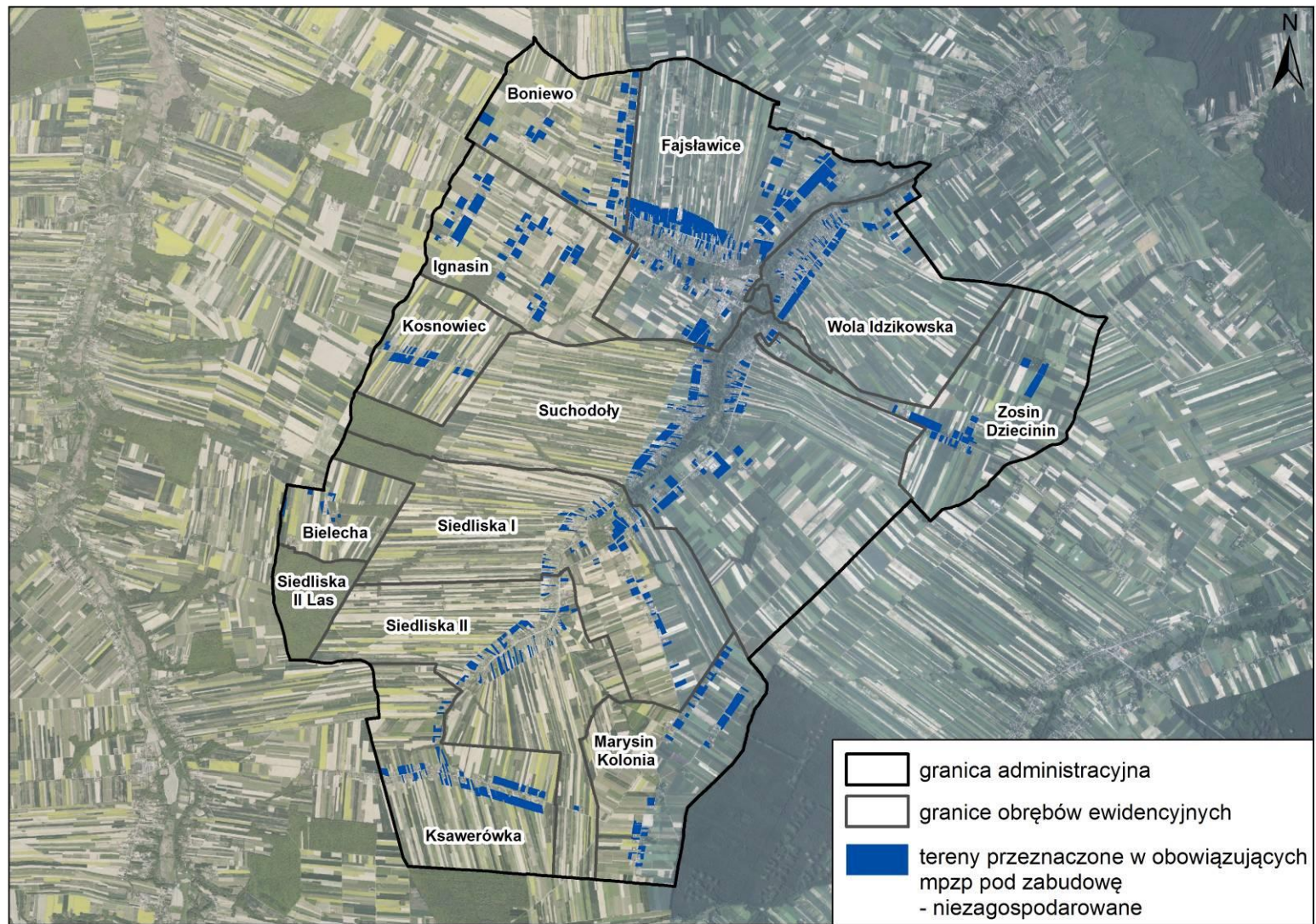
Na potrzeby niniejszej analizy przeanalizowano zapisy obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu identyfikacji terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Tabela 9. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego i stopień realizacji zapisów planów miejscowych *(opracowanie własne)*

przeznaczenie terenu wg mpzp	powierzchnia terenu wg przeznaczenia [ha]	stopień realizacji zapisów planów miejscowych – tereny niezabudowane [ha]	stopień realizacji zapisów planów miejscowych – tereny niezabudowane [%]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	11,65	5,09	43,70%
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	59,01	25,84	43,78%
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa	16,66	7,29	43,73%
zabudowa wielorodzinna	0,65	-	-
tereny przemysłu	10,72	4,22	39,41%
tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW	6,30	3,45	54,71%
tereny zabudowy zagrodowej	650,42	271,48	41,74%
tereny obsługi rolnictwa	4,64	0,89	19,20%
tereny obsługi rolnictwa i zabudowa zagrodowa	1,49	-	-
zabudowa usługowa	25,19	10,05	39,91%
tereny sportu i rekreacji	1,63	1,15	70,53%
SUMA	788,38	329,46	41,79%

Rysunek 3. Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (*opracowanie własne*)

Rysunek 4. Obszary niezagospodarowane, które zostały przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (opracowanie własne)



Z powyższego bilansu wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, tereny przemysłu, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zabudowę zagrodową, tereny obsługi rolnictwa, zabudowę usługową oraz tereny sportu i rekreacji w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, są zainwestowane w około 41,79%. Na chwilę obecną gmina Fajslawice posiada jeszcze około 329,46 ha niezabudowanych terenów inwestycyjnych, z których najwięcej w planach miejscowych zostało przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, zabudowę zagrodową, zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

9. CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W rozdziale 7 i 8 niniejszej analizy wyznaczono luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz niezagospodarowanych obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę na terenie gminy Fajslawice.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Jednym z etapów służących ich określeniu jest sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę:

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

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

Przedmiotem analizy chłonności jest określenie przybliżonej powierzchni użytkowej zabudowy oraz liczby mieszkańców przy założeniu całkowitej konsumpcji inwestycyjnej terenów obecnie niezabudowanych znajdujących się na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów położonych poza tymi obszarami, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę. Obliczono chłonność dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Każdej luce w zabudowie wyznaczonej w rozdziale 8 niniejszej analizy przyporządkowano funkcję zabudowy, która może zostać w jej obrębie zrealizowana. Dokonano tego w oparciu o:

- przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (o ile działka jest w planie przeznaczona pod zabudowę),
- funkcję zabudowy sąsiedniej.

Na tej podstawie lukom w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyporządkowano następujące funkcje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 1),

- tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 0,6),
- tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 0,5 oraz współczynnik usług równy 0,5),
- tereny zabudowy przemysłowej (dla których przyjęto współczynnik produkcyjny równy 1,0),
- tereny zabudowy zagrodowej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 0,25),
- tereny zabudowy usługowej (dla których przyjęto współczynnik usług równy 1),
- tereny sportu i rekreacji (dla których przyjęto współczynnik usług równy 0,3).

W celu oszacowania, w jakim maksymalnym stopniu obszary te mogą zostać zabudowane, należało przyjąć właściwy maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (WIZ). Na potrzeby analizy, obliczono średni wskaźnik intensywności zabudowy dla zagospodarowanych działek budowlanych na terenie gminy w podziale na funkcje zabudowy oraz poddano analizie wskaźniki ustalone dla poszczególnych funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice.

Celem obliczenia najbardziej prawdopodobnego stopnia „wypełnienia” poszczególnych terenów przez zabudowę, przy obliczaniu chłonności przyjęto średnią WIZ na terenach istniejącej zabudowy oraz WIZ ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice. Ostateczny parametr WIZ przyjęty do obliczeń wyniósł zatem:

- WIZ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,1,
- WIZ dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 0,1,
- WIZ dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 0,5,
- WIZ dla terenów przemysłu – 0,7,
- WIZ dla zabudowy zagrodowej – 0,1,
- WIZ dla zabudowy usługowej – 0,5,
- WIZ dla terenów sportu i rekreacji – 0,3.

Tabela 10. Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Fajslawice (opracowanie własne)

<i>Funkcja zabudowy</i>	<i>mieszkaniowa jednorodzinna</i>	<i>mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa</i>	<i>mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa</i>	<i>przemysłowa</i>	<i>zagrodowa</i>	<i>usługowa</i>	<i>sportu i rekreacji</i>
Powierzchnia luk zabudowy [m ²]	15 393	67 613	9 452	7 763	887 496	17 680	2 832
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	0,1	0,1	0,5	0,7	0,1	0,5	0,3
<i>Współczynnik mieszkaniowy</i>	1	0,6	0,5	-	0,25	-	-
<i>Współczynnik usług</i>	-	-	0,5	-	-	1	0,3
<i>Współczynnik produkcyjny</i>	-	-	-	1	-	-	-
<i>Prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,7						
<i>Współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,7						
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	754	1 988	1 158	-	10 872	-	-
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	1 158	-	-	4 332	125
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	2 663	-	-	-
SUMA							
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	14 772						
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	5 614						
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m²])	2 663						

Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę

W rozdziale 8. niniejszej analizy obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną i usługową, zabudowę przemysłową, zabudowę zagrodową, zabudowę usługową a także tereny sportu i rekreacji.

Część z tych terenów pokrywa się jednak z wyznaczonymi lukami w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i ich chłonność została już obliczona.

W celu obliczenia chłonności tych terenów, podobnie jak w przypadku luk w zabudowie, przyjęto wartości współczynników mieszkaniowych i współczynników usług dla poszczególnych terenów. Dla części z nich przyjęto te same wartości, co w przypadku liczenia chłonności luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej. Dla pozostałych terenów wskazano następujące wartości ww. współczynników:

- dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW przyjęto współczynnik usługowy – 1,0;
- dla terenów obsługi rolnictwa przyjęto współczynnik usługowy – 1,0.

Ponadto przyjęto te same wskaźniki intensywności zabudowy – przyjęto WIZ uśrednione pomiędzy stanem rzeczywistym a określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice:

- WIZ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,1,
- WIZ dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 0,1,
- WIZ dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 0,5,
- WIZ dla terenów przemysłu – 0,7,
- WIZ dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – 1,0,
- WIZ dla zabudowy zagrodowej – 0,1,
- WIZ dla terenów obsługi rolnictwa – 1,0,
- WIZ dla zabudowy usługowej – 0,5,
- WIZ dla terenów sportu i rekreacji – 0,3.

Tabela 11. Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę (opracowanie własne)

<i>Funkcja zabudowy</i>	<i>mieszkaniowa jednorodzinna</i>	<i>mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa</i>	<i>mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa</i>	<i>przemysłowa</i>	<i>tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW</i>	<i>zagrodowa</i>	<i>tereny obsługi rolnictwa</i>	<i>usługowa</i>	<i>sportu i rekreacji</i>
Powierzchnia terenu [m ²]	23 220	161 101	47 853	27 885	34 466	1 761 876	5 499	65 658	2 922
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	0,1	0,1	0,5	0,7	1,0	0,1	1,0	0,5	0,3
<i>Współczynnik mieszkaniowy</i>	1	0,6	0,5	-	-	0,25	-	-	-
<i>Współczynnik usług</i>	-	-	0,5	-	-	-	1	1	0,3
<i>Współczynnik produkcyjny</i>	-	-	-	1	1	-	-	-	-
<i>Prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,7								
<i>Współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,7								
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	1 138	4 736	5 862	-	-	21 583	-	-	-
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	5 862	-	-	-	2 695	16 086	129
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	9 565	16 888	-	-	-	-
SUMA									
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	33 319								
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	24 772								
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m²])	26 453								

Ostateczna chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów niezagospodarowanych (położonych poza ww. obszarami), które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę wynosi zatem:

- ok. 48 091 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
- ok. 30 386 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej,
- ok. 29 116 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji produkcyjnej.

10. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Dla wskazanej w niniejszej analizie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Fajslawice do 2051 r. zgodnie z obowiązującymi przepisami obliczono maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. W przypadku funkcji mieszkaniowej nie wprowadzano podziału na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i zagrodową. Zapotrzebowanie na funkcję mieszkaniową należy rozumieć jako całościowe zapotrzebowanie gminy Fajslawice na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej, która może być realizowana w różnej formie, np. w formie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, szeregowej, czy bliźniaczej, jak również w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która może przyjąć różną formę od willi wielorodzinnych po kilkupiętrowe bloki.

Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej są:

- niewielka odległość gminy od miasta wojewódzkiego Lublin a także miasta powiatowego Krasnystaw,
- stopniowe zwiększanie atrakcyjności gminy w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej a także dzięki walorom przyrodniczym i kulturowym,
- duży potencjał rozwoju turystyki,
- potrzeby związane z lokalizacją usług o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym,
- tworzenie miejsc pracy dla nowych mieszkańców,
- dostępność środków z różnych programów operacyjnych,
- potencjał w zakresie rozwoju odnawialnych źródeł energii.

Ponadto polityka gminy zmierza do:

- kontynuacji zabudowy na terenach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a dotychczas nie zabudowanych,
- wzrostu udziału budownictwa jednorodzinnego, w tym rezydencjonalnego, jako najbardziej pożądanej przez mieszkańców formy zabudowy,
- przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej jako zjawiska niekorzystnego z punktu widzenia wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną poprzez:
 - wypełnienie zabudową istniejących struktur przestrzennych,
 - przyjęcie nadrzędnej zasady równoległej realizacji infrastruktury technicznej przy uruchamianiu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, przy jednoczesnym planowaniu nowej zabudowy na terenach położonych poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w formie ekstensywnej.

Sporządzając niniejszą analizę, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, autorzy przyjęli perspektywę czasową wynoszącą

30 lat. Zgodnie ze sporządzoną prognozą demograficzną liczba mieszkańców gminy Fajslawice w roku 2051 wyniesie ok. 4 042 osoby.

Według danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Fajslawice w 2021 r. wynosiła 32,6 m². Jest to wartość dość niska, zwłaszcza w porównaniu z sytuacją w innych państwach Unii Europejskiej.

Zgodnie z raportem Eurostatu z 2020 r. w Polsce ok. 36,9% ludności żyje w przeludnionych mieszkaniach, co jest jednym z najwyższych wskaźników w Unii Europejskiej. Ponadto Polska posiada jeden z najgorszych wskaźników w UE pod względem liczby pokoi przypadających na 1 osobę. W 2020 r. wynosił on 1,2 pokoju, podczas gdy średnia dla krajów UE to 1,6 pokoju. W czołówce krajów cechujących się najlepszymi warunkami mieszkalnymi są Dania, Austria i Luksemburg, w których przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi ponad 50 m². Mając na uwadze powyższe, należy uznać, że dotychczasowy wskaźnik jest zdecydowanie za niski. Należy dążyć do systematycznej poprawy warunków życia mieszkańców gminy, poprzez umożliwienie zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań do standardów unijnych, tj. do wielkości ok. 53 m² na jednego mieszkańca.

Dla oszacowania zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej przeanalizowany został udział powierzchni zabudowy usługowej do powierzchni terenów mieszkaniowych w obecnej strukturze funkcjonalno - przestrzennej. W chwili obecnej stosunek powierzchni zabudowy usługowej do powierzchni zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 16,1%.

Analizując zapotrzebowanie na usługi należy zabezpieczyć tereny zarówno pod usługi podstawowe jak i ponadlokalne. Należy pamiętać, iż znaczną część stanowią będą usługi publiczne (administracji, oświaty, zdrowia). Oprócz zapotrzebowania na tereny usług publicznych, należy wyznaczyć tereny pod usługi komercyjne podstawowe i ponadlokalne. Należy jednak przy tym pamiętać, że odległość do usług podstawowych nie powinna być większa niż 250-500 m. Ponadto biorąc pod uwagę wzrost zamożności społeczeństwa oraz stopnia 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. Zakłada się wzrost stosunku powierzchni terenów usługowych do terenów mieszkalnych do ok. 20%.

Obecnie zabudowa o funkcji produkcyjnej stanowi około 20,6% powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej na terenie gminy Fajslawice. Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne oraz prognozy demograficzne, uznano że powyższy stosunek jest niewystarczający. Gmina Fajslawice cechuje się korzystnym położeniem. Zlokalizowana jest przy trasie komunikacyjnej S17 relacji Lublin - Zamość, a także w niedalekiej odległości od większych miast województwa - Lublina i Krasnegostawu. Ponadto polityka gminy zmierza do wielofunkcyjny rozwoju obszarów wiejskich oraz tworzenia miejsc pracy dla mieszkańców w sektorze pozarolniczym. W związku z powyższym prognozuje się, że w perspektywie 30-letniej obecny stosunek powierzchni zabudowy o funkcji produkcyjnej do zabudowy mieszkaniowej będzie niewystarczający. Tym samym przyjęto, że stosunek powierzchni zabudowy produkcyjnej do mieszkaniowej w perspektywie 30-letniej wzrośnie do poziomu ok. 25%.

Tabela 12. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Fajslawice w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (opracowanie własne)

Prognostowana liczba mieszkańców w 2051 r. [os.]	Funkcja zabudowy	Wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę	Prognostowane zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, zwiększone o 30% zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [m ²]	Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz położonych poza tymi obszarami, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy istniejącej [m ²]	Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (E-F-G) [m ²]
A	B	C	D	E	F	G	H
4 459	mieszkaniowa (w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej)	53 m ² /os.	236 327	307 225	48 091	146 879	112 255
	usługowa	20% prognozowanej powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej	47 265	61 444	30 386	23 644	7 414
	produkcyjna	25% prognozowanej powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej	59 081	76 805	29 116	30 336	17 353

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tylko w przypadku, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych (poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), przewiduje się rozwój nowej zabudowy poza tymi obszarami. Zgodnie z wynikami przedstawionymi w tabeli 12. stosunek ten jest dodatni dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej.

Zgodnie z przyjętym wskaźnikiem intensywności zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy Fajslawice stwierdzono zapotrzebowanie na:

- ok. 160,36 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- ok. 2,11 ha nowych terenów pod zabudowę usługową,
- ok. 2,48 ha pod zabudowę produkcyjną.

Obliczając zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej przyjęto, że jego wzrost będzie proporcjonalny do przyrostu powierzchni zabudowy mieszkaniowej, co wynika bezpośrednio z prognoz demograficznych. Jednakże dla terenów usługowych oraz terenów produkcyjnych ze względu na charakter przedmiotowych obszarów, możliwości prognozowania demograficznego są ograniczone. Należy pamiętać, że oprócz czynników demograficznych, na zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową ma wpływ wiele innych czynników - środowiskowych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych, czy gospodarczych.

Nie mniej jednak bardzo istotne jest, aby gmina posiadała stosunkowo liczne i atrakcyjne tereny umożliwiające lokalizację zabudowy usługowej i produkcyjnej. Wielkość (powierzchnię) terenów produkcyjnych i usługowych należy analizować w skali powiatu lub najlepiej regionu. Niewielkie odległości oraz zwiększająca się mobilność społeczeństwa to czynniki wpływające na relacje pomiędzy współczynnikami demograficznymi i przestrzennymi. Zapotrzebowanie na tereny usługowe i produkcyjne jest wynikiem założeń polityki przestrzennej władz gminy oraz indywidualnych wniosków mieszkańców gminy i podmiotów działających na jej terenie.

W związku z powyższym, w przypadku występowania na danym terenie korzystnych czynników środowiskowych i przestrzennych dla realizacji zabudowy o funkcji usługowej oraz produkcyjnej uznaje się za uzasadnione wyznaczenie nowych terenów zabudowy o tej funkcji, pomimo tego, iż nie wynika to z oszacowanego powyżej zapotrzebowania. Tym bardziej, że wielkość powierzchni usługowych oraz sposób jej wykorzystania, może powodować zmiany liczby ludności zamieszkującej dany teren, m.in. poprzez migrację ludności poszukującej nowych miejsc pracy.

11. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców. Gmina realizuje zadania publiczne, do których należy m.in. infrastruktura techniczna. Zadania inwestycyjne powinny być finansowane zgodnie z zasadami planowania i dysponowania środkami publicznymi oraz ustawą o finansach publicznych. Źródłami finansowania mogą być: dochody własne, subwencje, dotacje celowe, dotacje celowe z funduszy celowych, kredyty i pożyczki, obligacje komunalne, środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne.

W rozdziale 3 niniejszej analizy przekalkulowano nakłady, jakie gmina poniosła na realizację ww. zadań od 2019 r. oraz ich udział w wydatkach budżetowych ogółem w tym okresie. Na tej podstawie, a także uwzględniając wysokość wydatków budżetowych przewidzianych do 2026 r. w Wieloletniej Prognozie Finansowej, oszacowano najbardziej prawdopodobną wysokość nakładów, jakie gmina będzie w stanie ponieść na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej [tabela 3].

Oszacowano, że prognozowane wydatki na ww. inwestycje w perspektywie 30-letniej wyniosą:

- ok. 29,3 mln na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego,
- ok. 17,4 mln na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się „możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.”

Ponadto zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 6 ww. ustawy „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”.

Zgodnie z wynikami niniejszej analizy, na terenie gminy Fajslawice stwierdzono zapotrzebowanie na wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, produkcyjną i usługową. Należy zatem zbadać możliwości sfinansowania przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej na niezagospodarowanych terenach, które w planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę, w perspektywie 30-letniej.

Gmina Fajslawice odznacza się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Sieć dróg publicznych i wewnętrznych na terenie gminy jest rozbudowana w wystarczającym stopniu, aby obsłużyć obecne tereny zabudowane. Można przyjąć, że wszystkie tereny w zasięgu obszaru zabudowanego posiadają dostęp do drogi publicznej (bezpośredni lub poprzez drogi wewnętrzne).

W celu zbadania zapotrzebowania na nową infrastrukturę komunikacyjną i techniczną należało określić orientacyjną długość poszczególnych sieci w przeliczeniu na jednostkę

powierzchni terenu zabudowanego. Posłużył do tego uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla którego obliczono powierzchnię wybranych terenów przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach oraz długość dróg obsługujących dany obszar. Na potrzeby analizy założono, że sieć wodno-kanalizacyjna zostanie wybudowana wzdłuż nowo powstałych dróg, zaś przyłącza do poszczególnych działek będą wykonywane na koszt właściciela lub inwestora. Wyniki zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 13. Długość dróg publicznych obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę w planach miejscowych (opracowanie własne)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Teren przeznaczony pod zabudowę w planie miejscowym	Powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę [ha]	Długość dróg publicznych obsługujących dany teren [m]	Długość dróg publicznych obsługujących dany teren w przeliczeniu na jednostkę powierzchni terenu zabudowanego [m/ha]
I etap zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice przyjęty uchwałą Nr XVIII/85/99 Rady Gminy Fajslawice z dnia 18 grudnia 1999 r.	MR	6,87	628	~91
	MR	25,66	1 244	~48
	4UO	1,52	76	~50
	13MNj	2,04	113	~55
II etap zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice przyjęty uchwałą Nr XXII/104/2000 Rady Gminy w Fajslawicach z dnia 26 maja 2000 r.	3U,PR, MNj	9,09	556	~61
	1UK,UO,UH	1,11	104	~94
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice przyjęta uchwałą Nr XXXIX/141/2006 Rady Gminy Fajslawice z dnia 30 lipca 2006 roku	3MNU	0,25	19	~76
	2U,P	0,44	62	~141
	4MN	1,55	144	~93
	3P	1,06	113	~107
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice przyjęta uchwałą Nr XXXIX/179/2018 Rady Gminy Fajslawice z dnia 16 maja 2018 roku	4RM	4,13	389	~94
	31RM	6,98	459	~66
	8MN,U	1,12	29	~26
	79U	0,85	211	~248
Średni przelicznik:				~89

Na podstawie wydatków na inwestycje z zakresu dróg publicznych i sieci wodno-kanalizacyjnej, jakie gmina ponosiła w ostatnich latach obliczono, że:

- koszt realizacji 1 km drogi publicznej wynosi średnio ok. 1 800 000 zł,
- koszt realizacji 1 km sieci wodociągowej wynosi średnio ok. 300 000 zł,
- koszt realizacji 1 km sieci kanalizacyjnej wynosi średnio ok. 600 000 zł.

W analizie wskazano zapotrzebowanie na ok. 160,36 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zakładając, że wszystkie nowo wyznaczone tereny będą

pozbawione dostępu do drogi publicznej i przyjmując wskaźnik długości dróg publicznych w przeliczeniu na 1 ha terenu zabudowanego obliczono, że na terenach tych należało będzie zrealizować ok. 14,27 km dróg. Zakładając, że w liniach rozgraniczających tych dróg zrealizowana zostanie również sieć wodociągowa i kanalizacyjna, koszt inwestycji z zakresu budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej na tych terenach wyniesie ok. 38,53 mln zł.

Analizując szacowane koszty na rozbudowę dróg na terenie gminy do 2051 r. gmina będzie w stanie sfinansować inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego na obszarach przeznaczonych do zabudowy. Podobnie sytuacja wygląda z rozbudową sieci wodno-kanalizacyjnej, ponieważ szacowane środki na jej rozbudowę również będą wystarczające.

Należy ponadto pamiętać, że przeznaczanie nowych terenów pod zainwestowanie, a co za tym idzie zabudowa i zagospodarowanie tych terenów zgodnie z ustaloną polityką gminy, wiąże się nie tylko z wydatkami gminy, ale również dochodami, wynikającymi z:

- wpływu z podatku od nieruchomości,
- wpływu związanego z obrotem nieruchomościami gminy,
- wpływu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renta planistyczna - po uchwaleniu planu miejscowego),
- wpływu z opłat adiacenckich.

12. WYNIK ANALIZY

Zgodnie z obliczoną chłonnością niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zapotrzebowaniem na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, przeprowadzone analizy demograficzne, społeczne i ekonomiczne oraz analizą możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej, wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice uznano za zasadne.

Na terenie gminy Fajslawice stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 160,36 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, ok. 2,11 ha nowych terenów pod zabudowę usługową oraz na ok. 2,48 ha pod zabudowę produkcyjną.

W granicach zmiany Studium sporządzanej na podstawie uchwały Nr XLII/239/2022 Rady Gminy Fajslawice z dnia 15 czerwca 2022 r. dodano łącznie 96,7 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Pozostałe obszary objęte zmianą, w dotychczas obowiązującym Studium stanowiły już tereny przeznaczone pod zabudowę (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny usług, tereny obiektów produkcyjnych składów, magazynów oraz tereny lokalizacji urządzeń energetyki odnawialnej z wykluczeniem elektrowni wiatrowych).

Spośród ww. łącznej powierzchni nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, w zmianie studium dodano:

- 58,66 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 16,08 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 0,63 ha – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW
- 20,76 ha – tereny zabudowy zagrodowej,
- 0,57 ha – tereny zabudowy usługowej.

Wartości te nie przekraczają obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej w gminie w perspektywie 30-letniej (przyjmując uśrednione wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych funkcji – te, które przyjęto przy liczeniu chłonności luk w zabudowie i terenów niezabudowanych z MPZP), w związku z czym możliwe jest wyznaczenie w zmianie Studium ww. nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę o tych funkcjach.

W przypadku zabudowy usługowej suma powierzchni terenów wyznaczonych w zmianie studium pod tą funkcję (przy założeniu, iż ok. 50% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, zostanie zagospodarowana pod zabudowę usługową) nieznacznie przekracza wykazane zapotrzebowanie. Jednak w analizie wskazano, iż w przypadku występowania na danym terenie korzystnych czynników środowiskowych, przestrzennych i gospodarczych dla realizacji zabudowy o funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej, uznaje się także za uzasadnione wyznaczenie większej powierzchni nowych terenów zabudowy o tej funkcji, niż wynika to z oszacowanego bilansu.

Dla obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, możliwości prognozowania demograficznego są ograniczone z uwagi na charakter przedmiotowych funkcji. Wobec powyższego wyznaczenie nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną jest w pełni uzasadnione. Ponadto przyjmując dane z opracowanej prognozy wydatków, gmina będzie w stanie sfinansować inwestycje z zakresu budowy sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, towarzyszącej terenom mieszkaniowym, usługowym i produkcyjnousługowym w perspektywie 30 - letniej.

13. SPIS TABEL I ILUSTRACJI

SPIS RYSUNKÓW:

Rysunek 1. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej dla gminy Fajslawice (opracowanie własne).....	20
Rysunek 2. Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Fajslawice (opracowanie własne).....	21
Rysunek 3. Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (opracowanie własne).....	23
Rysunek 4. Obszary niezagospodarowane, które zostały przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (opracowanie własne).....	24

SPIS WYKRESÓW:

Wykres 1. Liczba ludności w gminie Fajslawice w latach 1995-2021 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS)	5
Wykres 2. Wskaźnik przyrostu naturalnego oraz zgony i urodzenia w gminie Fajslawice w latach 2010-2021 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS)	5
Wykres 3. Liczba ludności gminy Fajslawice w latach 2001 – 2021 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji potęgowej (opracowanie własne, na podstawie BDL GUS).....	6
Wykres 4. Prognozowana liczba ludności gminy Fajslawice w latach 2022 – 2051 (opracowanie własne, na podstawie BDL GUS).....	7

SPIS TABEL:

Tabela 1. Zestawienie wydatków na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2019-2021 w gminie Fajslawice (opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Fajslawice oraz BDL GUS).....	9
Tabela 2. Zestawienie wydatków na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2019-2021 w gminie Fajslawice (opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Fajslawice oraz BDL GUS).....	10
Tabela 3. Prognoza wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w gminie Fajslawice do 2051 r. (opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Fajslawice lata 2023-2026 oraz danych BDL GUS).....	11
Tabela 4. Podmioty gospodarki narodowej według sektorów własnościowych (opracowanie własne na podstawie danych GUS).....	14
Tabela 5. Podmioty gospodarki narodowej według wielkości (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	15
Tabela 6. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane i wyrejestrowane z rejestru REGON według sektorów własnościowych w latach 2016-2021 (opracowanie własne na podstawie danych GUS).....	15
Tabela 7. Podmioty gospodarki narodowej - podstawowe wskaźniki (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	15
Tabela 8. Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Fajslawice (opracowanie własne).....	19
Tabela 9. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego i stopień realizacji zapisów planów miejscowych (opracowanie własne)	22
Tabela 10. Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Fajslawice (opracowanie własne)	28
Tabela 11. Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę (opracowanie własne)	30
Tabela 12. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Fajslawice w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (opracowanie własne).....	34
Tabela 13. Długość dróg publicznych obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę w planach miejscowych (opracowanie własne).....	37