

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY GARBÓW



ANALIZA DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GARBÓW

Zespół autorski:

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

Garbów, 2019 r.



37-450 Stalowa Wola, ul. Narutowicza 2/6A - REGON 361536927 - NIP 8652158642
pracownia: 00-055 Warszawa, ul. Pl. Jana H. Dąbrowskiego 5/3
tel.: 22 299-33-43 e-mail: projektowanieurbanistyczne@wp.pl

**PRACOWNIA
PROJEKTOWANIA
URBANISTYCZNEGO**

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	5
2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA.....	7
3. ANALIZA FINANSOWA	9
4. ANALIZA SPOŁECZNO - GOSPODARCZA	15
5. ANALIZA ŚRODOWISKOWA.....	18
6. WYZNACZENIE OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	21
7. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	25
8. CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	31
9. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	51
10. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	55
11. WYNIK ANALIZY	58
12. SPIS TABEL I ILUSTRACJI	59

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 Garbów opracowana została Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Garbów. 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 Garbów należy odnieść się do założeń zapisanych w:

- Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014 - 2020 (z perspektywą do 2030 roku),
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
- Strategii Rozwoju Powiatu Lubelskiego na lata 2016 - 2022 (z perspektywą do 2030 roku),
- Strategii Rozwoju Gminy Garbów na lata 2016 - 2023,
- Gminnej Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych Gminy Garbów na lata 2014 - 2020.

Priorytety i działania związane z rozwojem gminy w najbliższych latach polegają w szczególności na:

- wykorzystaniu położenia gminy przy drodze ekspresowej S12/S17 po przez wyznaczenie i uzbrojenie terenów inwestycyjnych w jej sąsiedztwie,
- rozbudowie infrastruktury drogowej i poprawie bezpieczeństwa przy drogach,
- rozbudowie systemu wodno - kanalizacyjnego,
- budowie sieci gazowej na terenie gminy,
- promocji walorów mieszkaniowych gminy Garbów wśród mieszkańców Lublina oraz większych ośrodków miejskich województwa lubelskiego,
- rozbudowie infrastruktury i oferty kulturalno - rozrywkowej, rekreacyjnej, wypoczynkowej i sportowej,
- upowszechnianiu inwestycji w technologię OZE.

Uwarunkowania sprzyjające rozwojowi gminy to:

- korzystne położenie względem dużego ośrodka miejskiego - Lublina,
- zwiększająca się w ostatnich latach liczba mieszkańców,
- położenie przy drodze krajowej nr 12 /17, drodze ekspresowej S12/ S17 oraz drogach wojewódzkich nr 826 i 828,
- położenie na szlaku międzynarodowych, krajowych i wojewódzkich połączeń drogowych może wpłynąć na zwiększone zainteresowanie inwestorów terenami położonymi w pobliżu tych tras,
- dobrze rozwinięta sieć dróg gminnych i powiatowych,
- zorganizowana infrastruktura rowerowa,
- bardzo dobrze rozwinięta sieć wodociągowa na terenie gminy,
- korzystne warunki przyrodniczo - rolnicze,
- całkowite pokrycie terenu gminy miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- znaczący potencjał wykorzystania alternatywnych źródeł energii - słonecznej, wiatrowej, opartej o biomasę i źródła geotermalne.

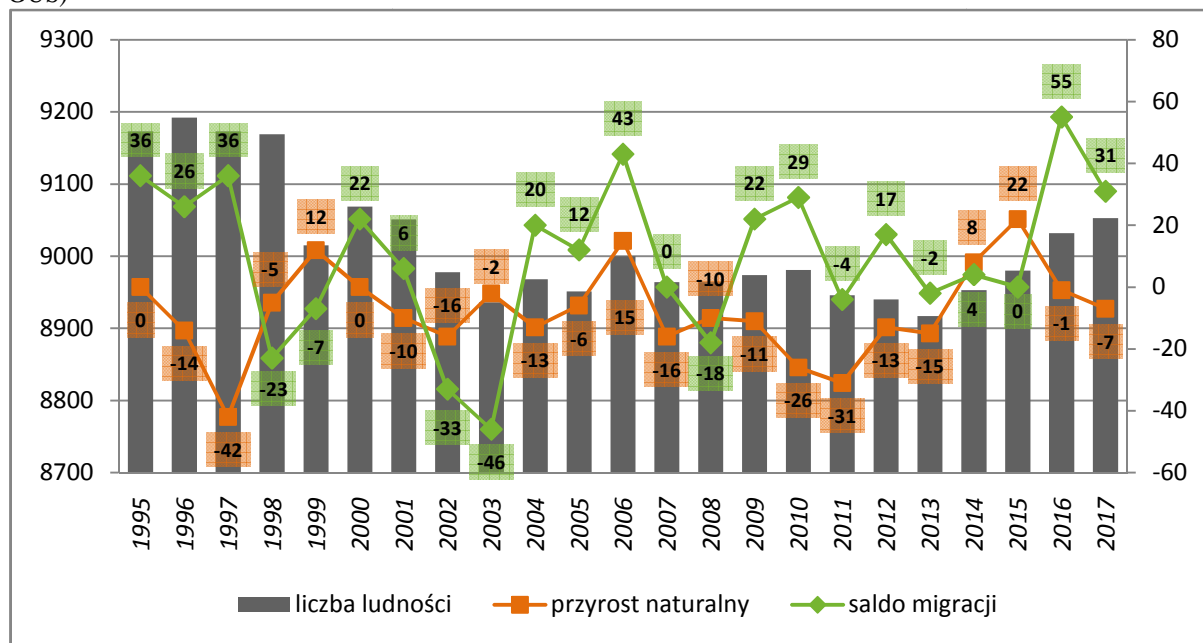
Uwarunkowania hamujące rozwój gminy to:

- niewystarczająco rozwinięta sieć kanalizacji sanitarnej,
- uboga oferta kulturalna, oświatowa i rozrywkowa ze względu na sąsiedztwo dużego ośrodka miejskiego,
- brak wykształconych funkcji turystycznych,
- brak zwartości obszarowej gminy stanowi istotne wyzwanie rozwojowe z punktu widzenia działań przestrzennych, a także kompleksowych projektów z zakresu infrastruktury technicznej,
- brak sieci gazowej na terenie gminy,

2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA

Gminę Garbów zamieszkuje 9 071 mieszkańców (według danych GUS - I półrocze 2018r.). Analizując zmiany liczby ludności na terenie gminy zaobserwowano, że od 2014 roku obserwuje się stały wzrost liczby mieszkańców.

Wykres 1 Liczba ludności w gminie Garbów w latach 1995-2017 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)



Średni wiek mieszkańców wynosi 39,4 lat i jest nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa lubelskiego i całej Polski.

W 2017 roku, mieszkańcy gminy Garbów zawarli 44 małżeństwa, co daje 4,9 małżeństw na 1000 ludności. Jest to wartość porównywalna do wyniku dla województwa wielkopolskiego. W tym samym roku odnotowano 1,4 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców.

Gmina Garbów ma ujemny przyrost naturalny, który w 2017r wyniósł -7. Na terenie gminy urodziło się wtedy 93 dzieci, z czego 55,9% stanowili chłopcy. Stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 1,10 i jest znacznie wyższy od średniej dla województwa lubelskiego.

Saldo migracji dla gminy Garbów w 2017 roku było dodatnie i wynosiło 31 osoby. Zarejestrowano wtedy 85 zameldowań i 54 wymeldowania w ruchu wewnętrznym. Nie odnotowano żadnych wymeldowań za granicę i zameldowań z zagranicy.

Wśród mieszkańców gminy Garbów zaobserwowano utrzymującą się przewagę osób w wieku produkcyjnym. Stanowi ona ok 69,4% ogółu ludności. Wskaźniki obciążenia demograficznego, są niższe od średniej dla województwa lubelskiego (stan na 2017 r.):

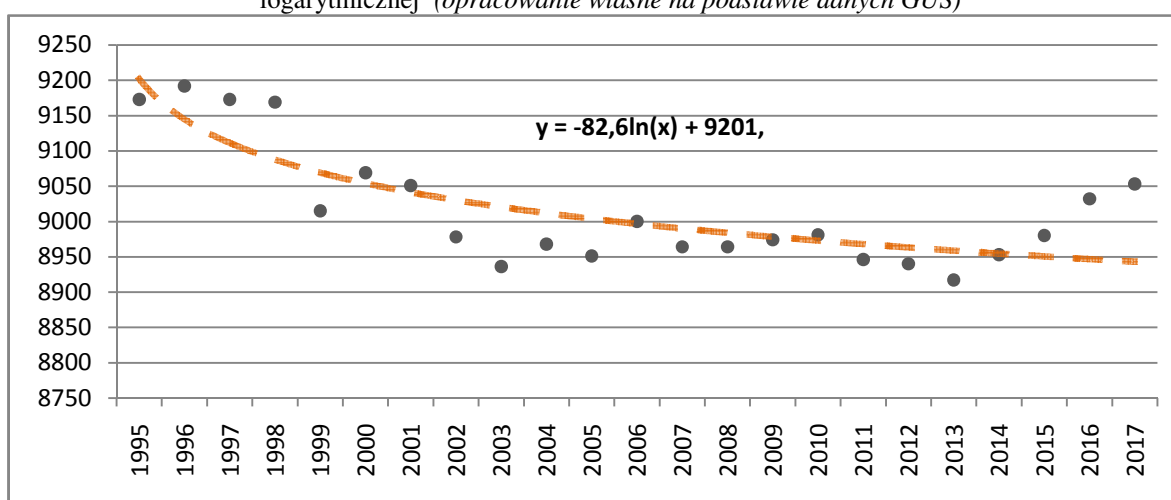
- ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym – 58,7 (średnia dla województwa – 63,7),
- ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym – 28,4 (średnia dla województwa – 34,7),

- ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym – 93,5 (średnia dla województwa – 119,9).

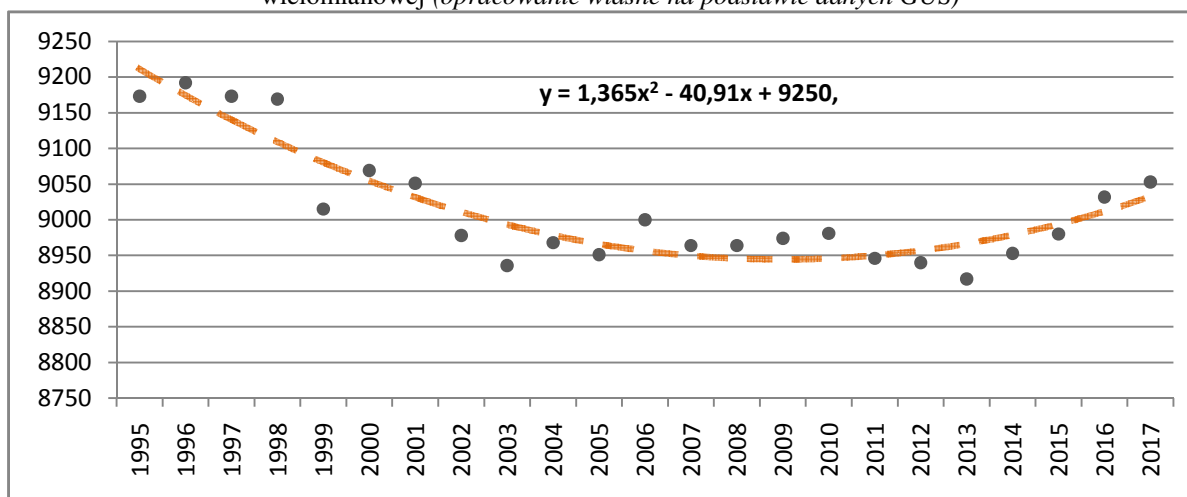
Organ sporządzający analizę do Studium, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjął perspektywę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

Wykonując symulację potencjalnej liczby mieszkańców gminy Garbów do 2048 r. wykorzystano funkcję liniową otrzymaną w wyniku wyznaczenia linii trendu zmiany liczby mieszkańców w okresie od 1995 roku do 2017 roku. W celu optymalizacji wyniku linię trendu wyznaczono przy użyciu funkcji logarytmicznej oraz funkcji wielomianowej, po czym wyciągnięto średnią z otrzymanych wyników.

Wykres 2 Liczba ludności gminy Garbów w latach 1995 – 2017 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji logarytmicznej (opracowanie własne na podstawie danych GUS)



Wykres 3 Liczba ludności gminy Garbów w latach 1995 – 2017 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji wielomianowej (opracowanie własne na podstawie danych GUS)



Zgodnie z otrzymaną prognozą, w roku 2048 (okres 30 lat) liczba mieszkańców na terenie gminy Garbów wyniesie około 10 161 i wzrośnie w stosunku do 2018 r. o ok. 12,23% (o ok. 1 108 osób).

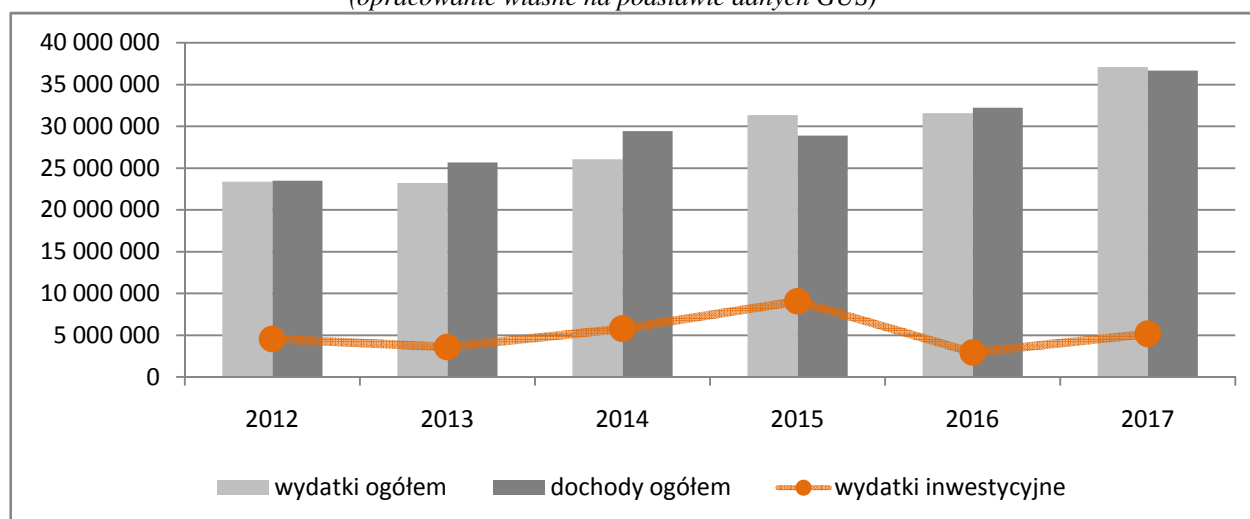
3. ANALIZA FINANSOWA

Suma wydatków z budżetu gminy Garbów wyniosła w 2017 roku 37,1 mln zł, co daje ok. 4,1 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o ok. 17% w porównaniu do roku 2016. Największa część budżetu gminy Garbów – 35,6% została przeznaczona na dział 801 – oświata i wychowanie. Ponadto znaczna część wydatków z budżetu przeznaczona została na: dział 855 – rodzina (29,5%), dział 600 – transport łączność (8,3%) oraz na dział 010 – rolnictwo i łowiectwo (6,7%). Wydatki inwestycyjne stanowiły ok. 5,2 mln złotych, czyli 13,9% wydatków ogółem.

Suma dochodów do budżetu gminy Garbów wyniosła w 2017 roku niecałe 36,7 mln złotych, co daje 4,0 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 13,9% w porównaniu do roku 2016. Największą część dochodów wygenerował dział 758- różne rozliczenia - ok.35,0%. Duża część wpływów pochodzi z działu 855- rodzina (29,8%), działu 756 - dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (20,8%), oraz działu 801 - oświata i wychowanie (3,6%).

W budżecie gminy Garbów wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły ok. 425 zł na mieszkańca, natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił ok. 2 zł na mieszkańca.

Wykres 4 Sumy wydatków z budżetu i dochodów do budżetu gminy Garbów w latach 2012-2017
(opracowanie własne na podstawie danych GUS)



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 Garbów wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, służących realizacji zadań własnych gminy, opracowano na podstawie:

- kosztów jakie gmina poniosła na realizację adekwatnych zadań w latach ubiegłych (z lat 2012-2017),
- analizy wysokości wydatków inwestycyjnych przyjętych na lata 2018-2024 zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową Gminy Garbów na lata 2018-2024.

Gmina Garbów w ostatnich latach prężnie się rozwijała. Na jej obszarze dokonano wielu zmian z zakresu budowy dróg oraz rozbudowy infrastruktury technicznej. Celem zrealizowanych zadań było zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy w regionie oraz wzrost jakości życia jej mieszkańców. Istotny wpływ na zagospodarowanie przestrzenne gminy miały następujące działania zrealizowane w latach 2012-2017:

działania z zakresu infrastruktury drogowej:

- podbudowa betonowa na drodze wewnętrznej w Bogucinie, położono nawierzchnie asfaltowe na drogach gminnych w Bogucinie, Gutanowie i Zagrodach oraz na drodze wewnętrznej w Garbowie,
- przebudowa drogi gminnej w miejscowości Bogucin,
- podłączenie dróg gminnych do dróg serwisowych przy S-17,
- budowa drogi betonowej w Gutanowie,
- położenie nawierzchni asfaltowej na drogach gminnych w Woli Przybysławskiej, Przybysławicach, Garbowie, Zagrodach, Leścach oraz Mesznie,
- budowa chodnika wzdłuż drogi gminnej w miejscowości Zagrody,
- przebudowa drogi gminnej w miejscowości Piotrowice Wielkie w ramach Narodowego Programu Przebudowy Dróg Lokalnych - Etap II Bezpieczeństwo - Dostępność- Rozwój,
- przebudowa dróg gminnych w miejscowościach: Leśce, Zagrody, Garbów, Przybysławice, Bogucin oraz Janów
- stabilizacja dróg gminnych w miejscowościach: Gutanów, Garbów, Leśce, Przybysławice, Wola Przybysławska oraz Janów,
- wykonanie łącznie 6 260 mb podkładów betonowych w miejscowościach: Wola Przybysławska, Leśce-Borków, Piotrowice Wielkie, Kolonia Piotrowice, Bogucin, Garbów, Gutanów, Zagrody oraz ułożenie 4 275 mb nawierzchni asfaltowych na drogach w miejscowościach Garbów, Gutanów, Leśce, Przybysławice,
- budowa parkingu (miejsc postojowych) przy drodze gminnej w Zagrodach,
- przebudowa drogi gminnej w miejscowości Zagrody i Przybysławice w ramach „Programu rozwoju gminnej i powiatowej infrastruktury drogowej”,
- budowa chodnika przy drodze w Przybysławicach oraz Zagrodach
- budowa i przebudowa dróg gminnych, w tym, ze środków funduszu sołectkiego: droga gminna w Woli Przybysławskiej, droga gminna w Piotrowicach Wielkich, ul. Krańcowa i ul. Świętego Wojciecha w Garbowie,

działania z zakresu infrastruktury wodno - kanalizacyjnej:

- „Budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowości Garbów etap II i etap IV” - projekt realizowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego lata 2007-2013,
- „Rozbudowa systemu gospodarki wodno-ściekowej w gminie Garbów poprzez rozbudowę oczyszczalni ścieków w Garbowie oraz budowę przydomowych oczyszczalni ścieków w miejscowości Gutanów i Wola Przybysławska” operacja realizowana w ramach Programu Odnowy Obszarów Wiejskich,
- budowa wodociągu wiejskiego w Przybysławicach,
- budowa sieci wodociągowej w Garbowie z przyłączeniami do budynku socjalnego na boisku sportowym,
- przebudowa stacji uzdatniania wody w Borkowie,
- przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Garbowie,
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej (z przepompownią) w Garbowie,
- rozbudowa sieci wodociągowej w Przybysławicach.

W tabeli 1 przedstawiono zestawienie kosztów poniesionych przez Gminę Garbów na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2012-2017 w odniesieniu do jej całkowitych wydatków.

Tabela 1. Zestawienie wydatków na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2012-2017 w gminie Garbów (opracowanie własne, na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu gminy Garbów za lata 2012-2017)

kategoria wydatków	Przybliżona suma wydatków w latach 2012-2017 w zł:
wydatki inwestycyjne	31 105 962,60
wydatki na budowę i przebudowę dróg gminnych	10 756 793,34
% wydatków inwestycyjnych	41,11%
Wydatki na realizację infrastruktury wodno-kanalizacyjnej	3 526 506,86
% wydatków inwestycyjnych	15,29%

Na podstawie analizy ww. danych, a także wysokości wydatków budżetowych przewidzianych na lata 2018-2024 w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Garbów, 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 inwestycyjne. Należy jednak pamiętać, że na ww. inwestycje gmina może pozyskać dofinansowanie, m.in. ze środków UE, w związku z czym w rzeczywistości możliwości finansowe 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 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 na lata 2018-2048. Została ona wykonana w oparciu o wyliczenie średniego udziału nakładów budżetowych na ww. inwestycje

w wydatkach inwestycyjnych ogółem w latach 2012-2017. W przypadku budowy i przebudowy dróg gminnych wyniósł on 41,11%, z kolei w przypadku nakładów na realizację sieci wodno-kanalizacyjnej - 15,29%. W analizowanym okresie udział ten kształtował się na względnie stałym poziomie, w związku z czym przyjęto, że tak również pozostanie.

Wysokość wydatków inwestycyjnych do 2024 r. oszacowano na podstawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy i Miasta Garbów na lata 2018-2024. Na ich podstawie stworzono model regresji liniowej, który posłużył do symulacji potencjalnych wydatków inwestycyjnych do 2048 r. przy zachowaniu wyznaczonego trendu. Wyniki przedstawiono w tabeli 2.

Tabela 2. Prognoza wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w gminie Garbów na lata 2018-2048 (opracowanie własne, na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Garbów oraz danych GUS)

Rok	Wydatki inwestycyjne [mln zł]	Wydatki na układ komunikacyjny [%]	Wydatki na układ komunikacyjny [mln zł]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [%]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [mln zł]
2012 -2017	31,1	41,11%	10,7	15,29%	3,5
2018	8,29		3,41		1,27
2019	8,78		3,61		1,34
2020	7,83		3,22		1,20
2021	7,04		2,89		1,08
2022	6,53		2,68		1,00
2023	6,57		2,70		1,00
2024	6,71		2,76		1,03
2025	7,49		3,08		1,15
2026	7,57		3,11		1,16
2027	7,65		3,15		1,17
2028	7,73		3,18		1,18
2029	7,80		3,21		1,19
2030	7,87		3,23		1,20
2031	7,93	41,11%	3,26	15,29%	1,21
2032	7,99		3,28		1,22
2033	8,05		3,31		1,23
2034	8,10		3,33		1,24
2035	8,15		3,35		1,25
2036	8,20		3,37		1,25
2037	8,25		3,39		1,26
2038	8,30		3,41		1,27
2039	8,34		3,43		1,28
2040	8,39		3,45		1,28
2041	8,43		3,47		1,29
2042	8,47		3,48		1,29
2043	8,51		3,50		1,30
2044	8,55		3,51		1,31

2045	8,58		3,53		1,31
2046	8,62		3,54		1,32
2047	8,65		3,56		1,32
2048	8,69		3,57		1,33

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

- ok. 101,98 mln na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego,
- ok. 37,93 mln na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

W końcowym etapie analizy wartości te zostaną porównane z powierzchnią nowych terenów proponowanych do przeznaczenia w Studium pod zabudowę w celu wyznaczenia ostatecznych granic terenów przeznaczonych do urbanizacji w gminie.

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),
- wpływu z opłat adiacenckich.

4. ANALIZA SPOŁECZNO - GOSPODARCZA

Wykształcenie wyższe posiada 15,0% mieszkańców gminy, policealne 2,7%, średnie ogólnokształcące 9,4%, średnie zawodowe 18,5%, zasadnicze zawodowe 22,5%, a gimnazjalne 5,9% (według danych z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r.). Wykształceniem podstawowym legitymuje się 24,0% mieszkańców gminy, natomiast 1,9% zakończyło edukację przed ukończeniem szkoły podstawowej. Największy odsetek kobiet zamieszkujących gminę Garbów, posiada wykształcenie podstawowe ukończone (25,4%) oraz wyższe (17,6%), natomiast mężczyźni najczęściej mają wykształcenie zasadnicze zawodowe (28,0%) i podstawowe ukończone (22,5%).

Na jedno miejsce w placówce wychowania przedszkolnego przypada 1,09 dzieci w wieku przedszkolnym, a uczęszcza do nich 894 dzieci na 1000 w przedziale wiekowym 3-6 lat. Współczynnik skolaryzacji brutto na poziomie podstawowym wynosi 95,01.

Według danych GUS udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w gminie wynosił w 2017 r. 3,4%. Jest to wskaźnik niższy niż dla powiatu lubelskiego (7,3%) i województwa lubelskiego (8,8%). Wśród bezrobotnych dominują kobiety – w 2017 r. stopa bezrobocia u kobiet wynosiła 3,9%, zaś u mężczyzn – 3,0%.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Garbów wynosiło w 2017r. 3 527,13 zł, co stanowi 77,9% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Duża część mieszkańców gminy Garbów wyjeżdża do pracy poza jej granice. Saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi - 387osób (według danych z 2017 r. do pracy do innych gmin wyjeżdżało 552 osób, natomiast 165 pracowników przyjeżdżało spoza gminy).

Zatrudnienie w podziale na poszczególne sektory wynosi:

- 63,2% w sektorze rolniczym (w rolnictwie, łowiectwie i rybactwie),
- 12,3% w przemyśle i budownictwie,
- 9,3% w sektorze usługowym (w handlu, naprawie pojazdów, transporcie, zakwaterowaniu i gastronomii, informacji i komunikacji),
- 0,9% w sektorze finansowym (w działalności finansowej i ubezpieczeniowej, obsłudze rynku nieruchomości).

Na terenie gminy Garbów w 2017 r. zarejestrowanych było 600 podmiotów gospodarki narodowej, czyli o około 3 % więcej niż w roku poprzednim. Analizując dane z lat 2010-2017 można zaobserwować ciągły wzrost ich liczby. Wśród wszystkich podmiotów gospodarki narodowej, 2,8 % stanowiły podmioty zarejestrowane w sektorze publicznym natomiast 582 - w sektorze prywatnym (97,2%). W sektorze publicznym przeważają państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego. Natomiast w sektorze prywatnym największy udział mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą - 481 podmiotów. Pozostałe to stowarzyszenia i organizacje społeczne, spółki handlowe, spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego, spółdzielnie i fundacje.

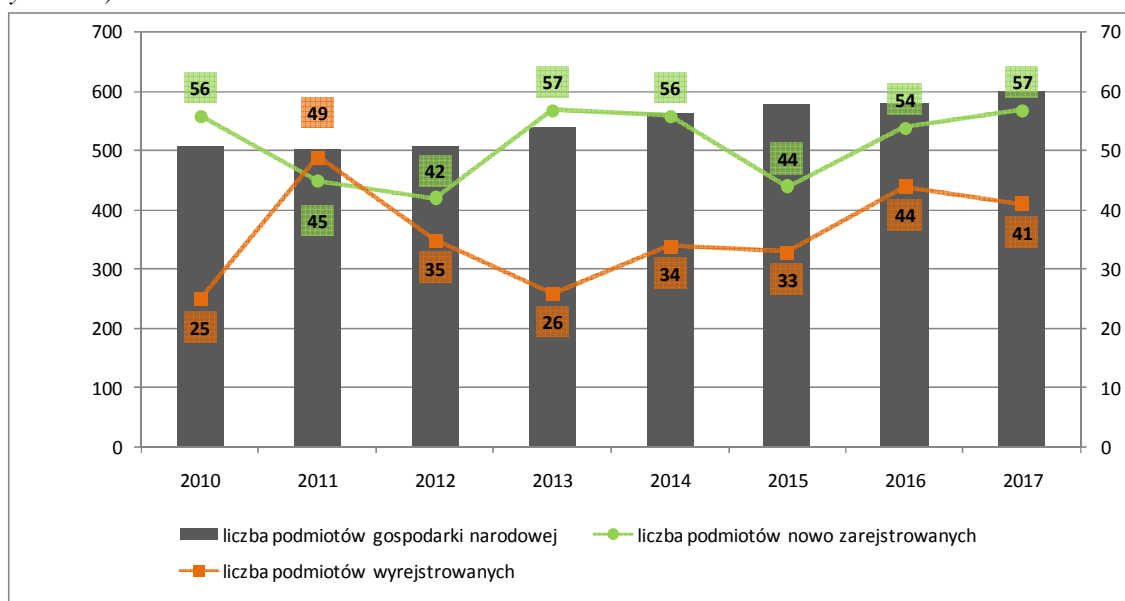
Najwięcej spośród zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w gminie Garbów to przedsiębiorstwa mikro i małe, zatrudniające do 9 pracowników. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2017 r. stanowiły one około 95 % wszystkich przedsiębiorstw. Na terenie gminy istnieją 3 podmioty gospodarcze zatrudniający ponad 50 pracowników.

Tabela 3. Podmioty gospodarki narodowej według wielkości (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Kategoria wielkości	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
ogółem	506	501	507	540	565	580	582	600
0 - 9	476	470	478	512	535	550	553	570
10 - 49	27	28	25	24	26	26	25	27
50 - 249	3	3	4	4	4	4	4	3

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

- Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle - 134 podmioty,
- Budownictwo - 107 podmiotów,
- Transport i gospodarka magazynowa - 73 podmioty,
- Przetwórstwo przemysłowe - 38 podmiotów.

Wykres 5 Liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy Garbów (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Wśród nowo zarejestrowanych podmiotów wg grup sekcji PKD 2007, w 2017 roku 70,2% stanowiły podmioty prowadzące pozostałą działalność, a 29,8% podmioty prowadzące działalność w zakresie przemysłu i budownictwa. W 2017 r. wyrejestrowano z kolei 41 podmiotów, najwięcej z grupy prowadzącej pozostałą działalność gospodarczą - 28 i grupy przemysł i budownictwo - 12.

W latach 2010-2017 zaobserwowano wzrost liczby podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. mieszkańców. W roku 2017 wskaźnik ten wyniósł 663. Wartość ta jest wyższa o ok 3,0 % w stosunku do roku poprzedniego i o 17,8 % w stosunku do 2010 r. W gminie Garbów obserwowany jest także stały wzrost wskaźnika przedsiębiorczości, czyli liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w przeliczeniu na 100 osób w wieku produkcyjnym. W 2017 r. wyniósł on 8,4 (dla powiatu lubelskiego -10,5).

Tabela 4. Podmioty gospodarki narodowej - podstawowe wskaźniki. *(opracowanie własne na podstawie danych GUS)*

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności	563	560	567	606	631	646	644	663
jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności	62	50	47	64	63	49	60	63
jednostki wykreślone z rejestru REGON na 10 tys. ludności	28	55	39	29	38	37	49	45
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym	7,3	7,1	7,2	7,6	7,9	8,1	8,1	8,4
fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 10 tys. mieszkańców	20	22	23	25	26	24	24	24
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora medycznego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem	1,79	2,22	2,38	5,26	3,57	4,55	0,00	10,53
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora kreatywnego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem	3,57	0,00	0,00	3,51	1,79	4,55	5,56	3,51

5. ANALIZA ŚRODOWISKOWA

Znaczna większość obszaru gminy Garbów położona jest na Płaskowyżu Nałęczowskim. Jest to obszar lessowy, dość silnie urzeźbiony, o dobrych glebach. Natomiast północna część gminy leży na bardziej płaskiej Wysoczyźnie Lubartowskiej, będącej mezoregionem fizycznogeograficznym w ramach Niziny Południowopodlaskiej. Najwyżej położony jest obszar na południe od Piotrowic Wielkich (228,9 m. n.p.m.), a najniżej- jezioro Duży Ług w północno - zachodniej części gminy (153,6 m. n.p.m.).

Przez gminę przepływa początkowy odcinek rzeki Kurówki oraz Syrocanka, jej główny dopływ, do którego wpada kilka strug łączących się w gm. Markuszów: Białka i Struga. Kurówka jest dopływem Wisły, jej dolina jest względnie szeroka i ma charakter pradoliny. Rzeka jest mało uregulowana, ale jej ujściowy odcinek jest silnie zmeliorowany.

Około 11,7 % ogólnej powierzchni gminy zajmują lasy. Większe zwarte kompleksy, znajdują się głównie w północnej części gminy. Przez obszar gminy Garbów przebiega korytarz ekologiczny łączący ze sobą lasy w północnej części gminy. Ciągnie się on od kompleksów leśnych w pobliżu Puław do Lasów Kozłowieckich.

Wśród gruntów rolnych dominują urodzajne gleby lessowe. Jedynie w jej północnej części występują słabsze gleby piaszczyste. Do I-III klas bonitacyjnych zaliczane jest 63,3% gruntów rolnych i 72% użytków zielonych. Są to gleby mineralne, węglanowe i organiczne.

Na terenie gminy Garbów zlokalizowane są następujące formy ochrony przyrody:

- **Obszar Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”** - ochroną objęty jest obszar o powierzchni 2 430 ha, zlokalizowany w północnej części gminy Garbów. Został utworzony uchwałą Nr XI/56/90 WRN w Lublinie z dnia 16 lutego 1990r. w sprawie utworzenia systemów parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubelskiego. Wśród lasów dominują tu bory mieszane i świeże z dębem bezszypułkowym w drzewostanie. Ponadto występują tutaj bory bagienne, świetliste dąbrowy, zbiorowiska grądowe, olsy i łęgi. Z roślin rzadkich stwierdzono występowanie m.in.: podkolanu białego, wawrzynka wilczełyko i mieczyka dachówkowego. Znajdują się tutaj łęgowiska bociana czarnego, a także dwa leśne jeziora „Rejowiec” i „Duży Ług” będące ostoją rzadkich gatunków ptactwa wodnego.
- **Użytek ekologiczny** - zlokalizowany jest w obrębie OCHK „Kozi Bór” w miejscowości Wola Przybysławska. został utworzony w 1996r.. Jest to zarastający zbiornik wodny obejmujący obszar 46,1 ha.
- **Pomnik przyrody** - Sosna amerykańska (wejmutka), rosnąca w miejscowości Garbów na terenie Zespołu Parkowo - Pałacowego. Wysokość: 24 - 26 m, rozpiętość korony: 10 m, szacunkowy wiek: 110 - 150 lat. Pomnik został ustanowiony uchwałą nr XXIII/164/17 rady Gminy Garbów z dnia 22 sierpnia 2017r.

Na terenie gminy garbów zlokalizowane są:

3 udokumentowane złoża kruszywa naturalnego:

- **Borków** - złożo rozpoznane szczegółowo, położone w miejscowości Borków, o powierzchni 0,19 ha;
- **Garbów** - złożo położone w miejscowości Garbów, o udokumentowanej powierzchni 2,59 ha. Dla złoża, decyzją Marszałka Województwa Lubelskiego numer RŚ-IV.7422.27.2018.MASK została wydana koncesja na wydobycie oraz została ustanowiony obszar górniczy „Garbów”;
- **Wola Przybysławska II** - złożo rozpoznane szczegółowo, zlokalizowane w miejscowości Wola Przybysławska, o udokumentowanej powierzchni 2,0 ha;

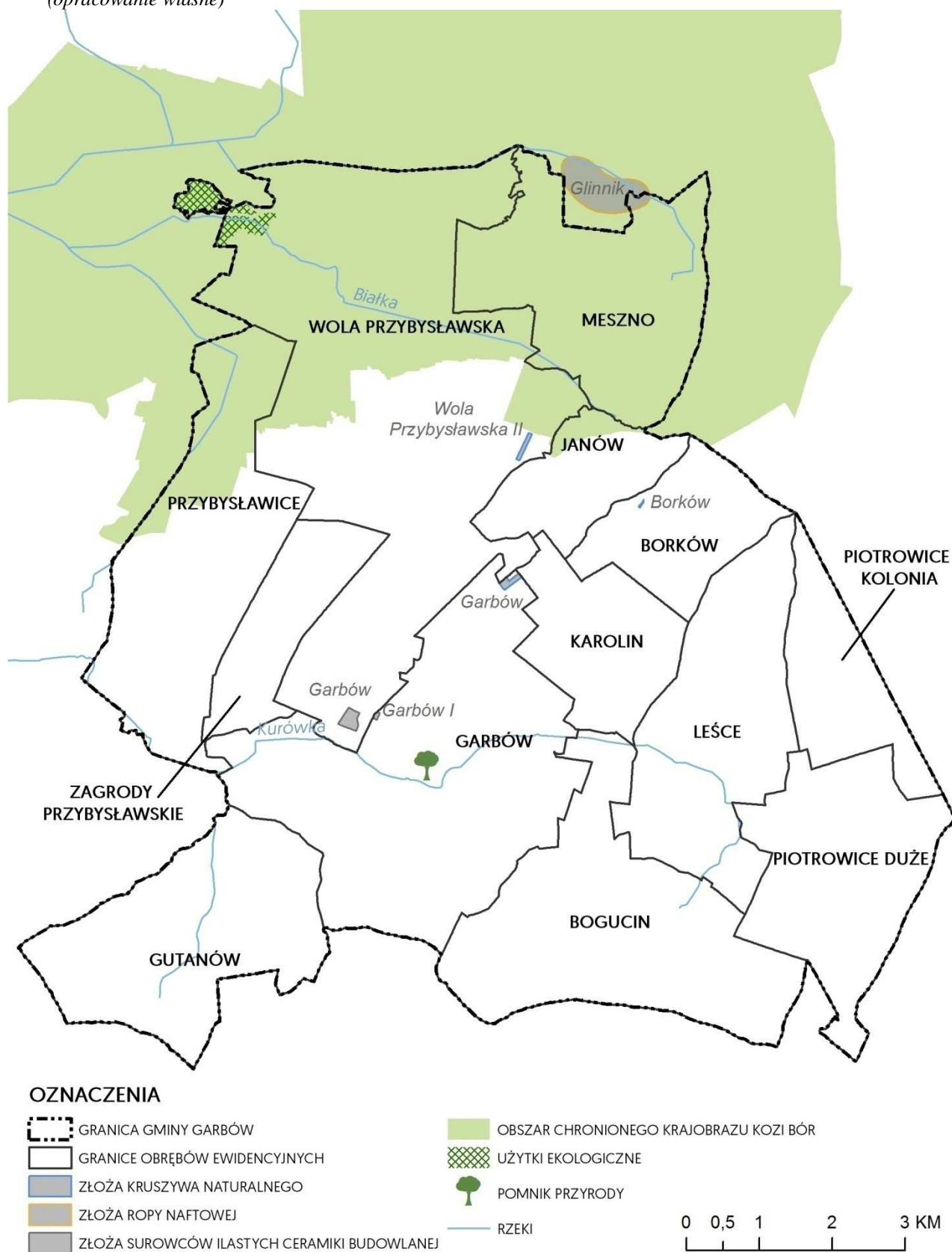
2 udokumentowane surowców ilastych ceramiki budowlanej:

- **Garbów** - złożo położone w miejscowości Garbów, o udokumentowanej powierzchni 5,5 ha. Eksploatacja złoża została zaniechana,
- **Garbów I** - złożo o udokumentowanej powierzchni 0,56 ha, położone w miejscowości Garbów. Jego eksploatacja złoża została zaniechana,

udokumentowane złożo ropy naftowej:

- **Glinnik** - złożo położone w miejscowości Meszno na terenie gminy Garbów oraz w miejscowości Amelin na terenie gminy Kamionka. Łączna powierzchnia całkowita złoża wynosi 58 ha. Dla złoża, decyzją Ministra Środowiska nr 15/2013 z dnia 16 grudnia 2013r. wydana została koncesja na wydobycie oraz został ustanowiony obszar górniczy „Glinnik I”.

Rysunek 1. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody na terenie gminy Garbów (opracowanie własne)



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

Na potrzeby analizy na terenie gminy Garbów 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 (Dz. U. z 2018, poz. 1945), 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.”.

Podstawowe założenia wyznaczenia tych obszarów to:

- grunty położone w odległości do 50 m od istniejących terenów zurbanizowanych – zabudowanych,
- grunty posiadające dostęp do drogi publicznej,
- grunty posiadające dostęp do elementów infrastruktury technicznej (energia elektryczna i wodociąg),
- z analizy wyłączone są: tereny leśne, tereny infrastruktury technicznej, tereny wód powierzchniowych, tereny kolejowe, tereny i obszary górnicze oraz tereny dróg.

W wyniku przeprowadzonej analizy wyznaczono obszary o łącznej powierzchni ok. 1 241 ha, co stanowi ok. 12,10% powierzchni całej gminy. W znacznej mierze grunty te położone są w centralnych częściach najintensywniej zabudowanych miejscowości, zwłaszcza w Woli Przybysławskiej, Garbowie i Bogucinie. Najmniej obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono w obrębach: Piotrowice Kolonia, Meszno, Karolin.

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 500 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 20,59% powierzchni wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Najwięcej takich terenów zidentyfikowano w Woli Przybysławskiej (ok. 54,0 ha), Garbowie (ok. 37,8 ha), Bogucinie (ok. 37,8 ha) oraz Przybysławicach (ok. 0,28 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

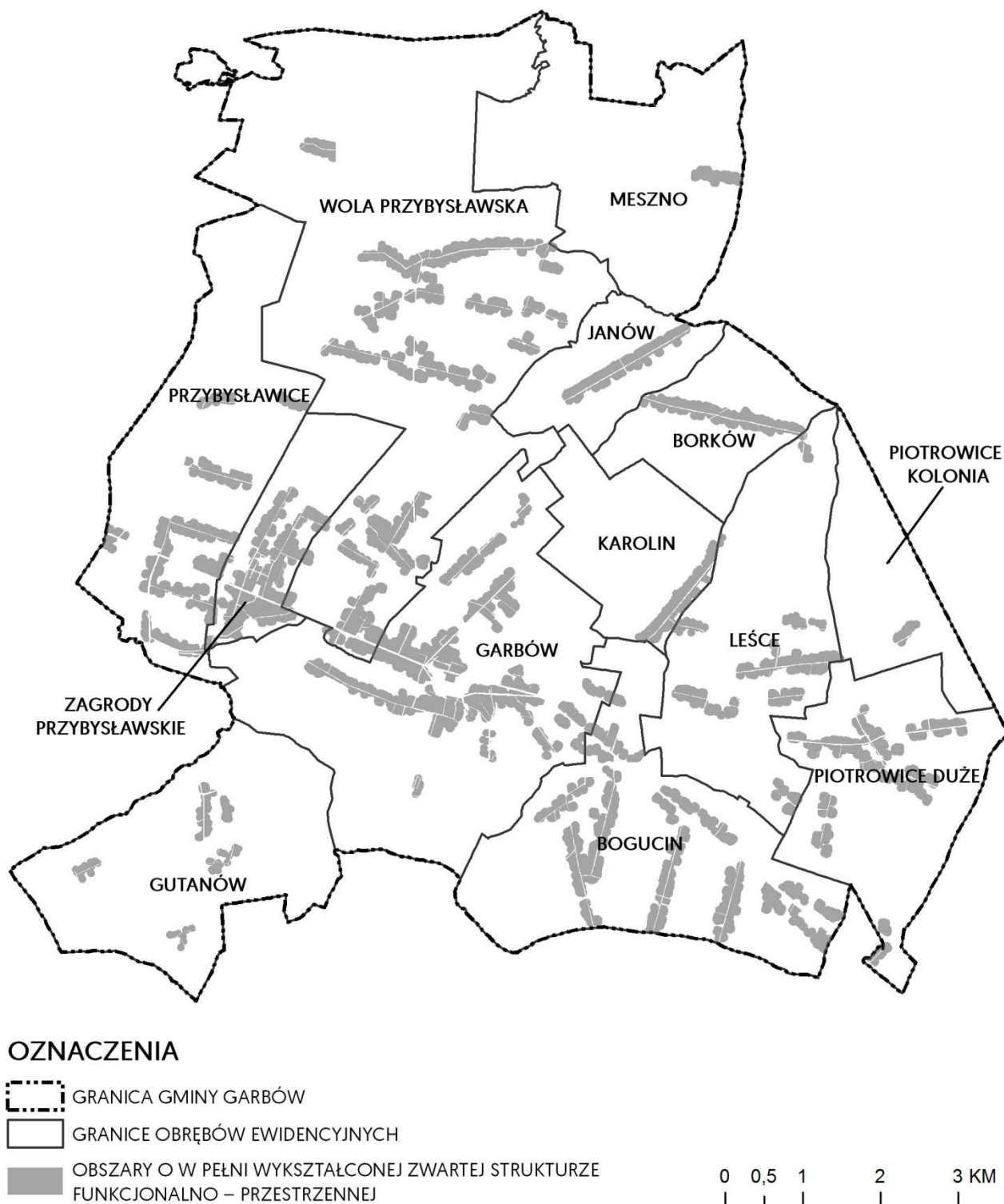
w całości. Część terenów nigdy nie zostanie zabudowana, bądź w perspektywie odleglejszej niż przyjęte 30 lat. Składają się na to następujące czynniki:

- 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.

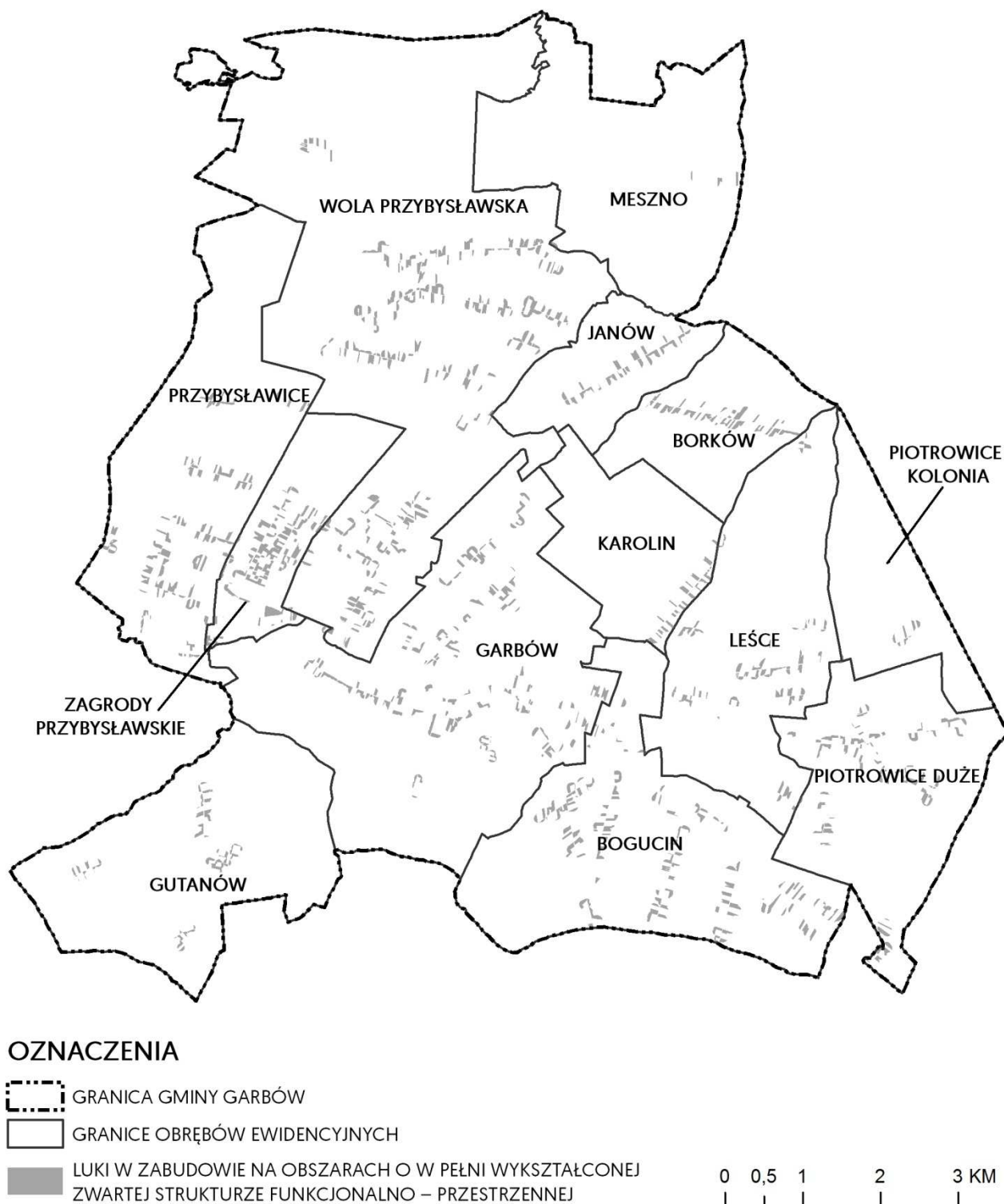
Tabela 5 Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Garbów (*opracowanie własne*)

OBRĘB EWIDENCYJNY	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
BOGUCIN	195,52	37,83	19,35%
BORKÓW	41,25	10,71	25,97%
GARBÓW	217,64	37,84	17,38%
GUTANÓW	34,49	8,03	23,29%
JANÓW	36,24	8,99	24,81%
KAROLIN	30,85	5,57	18,05%
LEŚCE	85,95	16,05	18,67%
MESZNO	11,93	1,45	12,18%
PIOTROWICE DUŻE	94,89	19,08	20,11%
PIOTROWICE KOLONIA	5,97	2,01	33,61%
PRZYBYŚLAWICE	113,38	28,05	24,74%
WOLA PRZYBYŚLAWSKA	271,82	53,98	19,86%
ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE	100,66	25,89	25,72%
SUMA	1240,60	255,48	20,59%

Rysunek 2 Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Garbów (opracowanie własne)



Rysunek 3 Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Garbów (opracowanie własne)



7. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na obszarze gminy Garbów obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów (*przyjęty uchwałą Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r.*) - częściowo zmieniony kolejnymi uchwałami Rady Gminy Garbów,

sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów (*przyjęta uchwałą Nr X/69/07 Rady Gminy Garbów z dnia 5 listopada 2007r.*),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów (*przyjęta uchwałą Nr XII/169/13 Rady Gminy Garbów z dnia 4 grudnia 2013r.*),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów dla terenu działki Nr 234/9 w Zagrodach (*przyjęta uchwałą Nr VII/38/15 Rady Gminy Garbów z dnia 17 września 2015r.*),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów (*przyjęta uchwałą Nr XIV/107/16 Rady Gminy Garbów z dnia 8 września 2016r.*),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów dla działek Nr 59/1, 60/2, 60/3, 61, 62, 1148/1 (*przyjęty uchwałą Nr XXV/178/17 Rady Gminy Garbów z dnia 30 października 2017r.*),

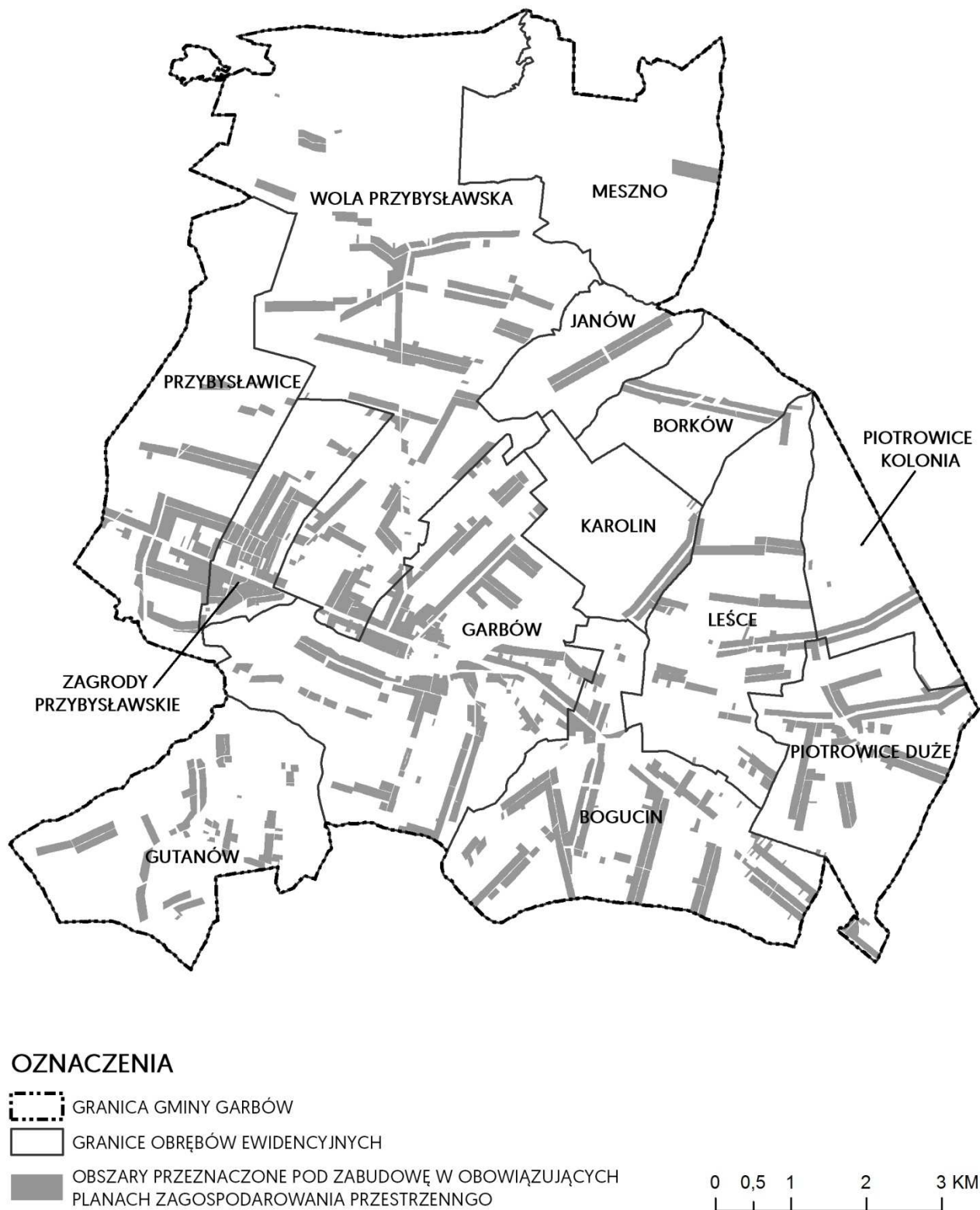
Wymienione powyżej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w całości pokrywają obszar gminy Garbów.

Na potrzeby niniejszej analizy przeanalizowano zapisy obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu identyfikacji terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, letniskowej, pensjonatowej, usługowej, usług sportu i turystyki oraz przemysłu, składów i baz.

Tabela 6 Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Garbów– przeznaczone pod zabudowę (opracowanie własne)

OBREBY EWIDENCYJNE:	POWIERZCHNIA TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO [HA] :													SUMA
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ PENSJONATOWEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I LETNISKOWEJ	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRZEMYSŁU, SKŁADÓW I BAZ	TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU I TURYSTYKI	TERENY PRZEMYSŁU , SKŁADÓW I BAZ	
BOGUCIN	5,48	5,60	-	-	190,86	3,21	16,16	-	-	6,20	0,81	1,31	-	229,63
BORKÓW	-	0,34	-	-	31,15	-	-	-	-	1,32	-	-	-	32,81
GARBÓW	49,39	10,21	3,33	-	235,07	2,91	2,22	-	-	11,05	-	0,59	0,84	315,61
GUTANÓW	2,09	0,46	-	-	84,87	0,37	-	-	-	1,70	-	-	-	89,49
JANÓW	-	-	-	-	35,08	-	-	-	-	0,37	-	-	-	35,45
KAROLIN	0,84	-	-	-	25,11	-	-	-	-	0,87	-	-	-	26,82
LEŚCE	2,35	1,87	-	-	108,23	-	-	-	-	2,62	0,97	0,32	-	116,36
MESZNO	-	-	-	-	-	-	-	-	12,55	-	-	-	-	12,55
PIOTROWICE DUŻE	8,58	0,53	-	-	116,18	9,17	-	-	-	4,98	-	-	-	139,44
PIOTROWICE KOLONIA	-	-	-	-	27,47	1,08	-	-	-	-	-	-	-	28,55
PRZYBYSŁAWICE	5,73	-	-	-	120,62	-	10,38	-	-	-	-	-	1,32	138,05
WOLA PRZYBYSŁAWSKA	32,13	5,79	-	1,04	201,31	1,31	1,02	1,85	30,37	8,52	-	1,65	5,09	290,08
ZAGRODY PRZYBYSŁAWSKIE	13,85	9,09	5,18	-	49,07	-	0,93	8,39	-	10,11	-	-	14,30	110,92
SUMA	120,44	33,89	8,51	1,04	1225,02	18,05	30,71	10,24	42,92	47,74	1,78	3,87	21,55	1565,76

Rysunek 4 Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów (*opracowanie własne*)



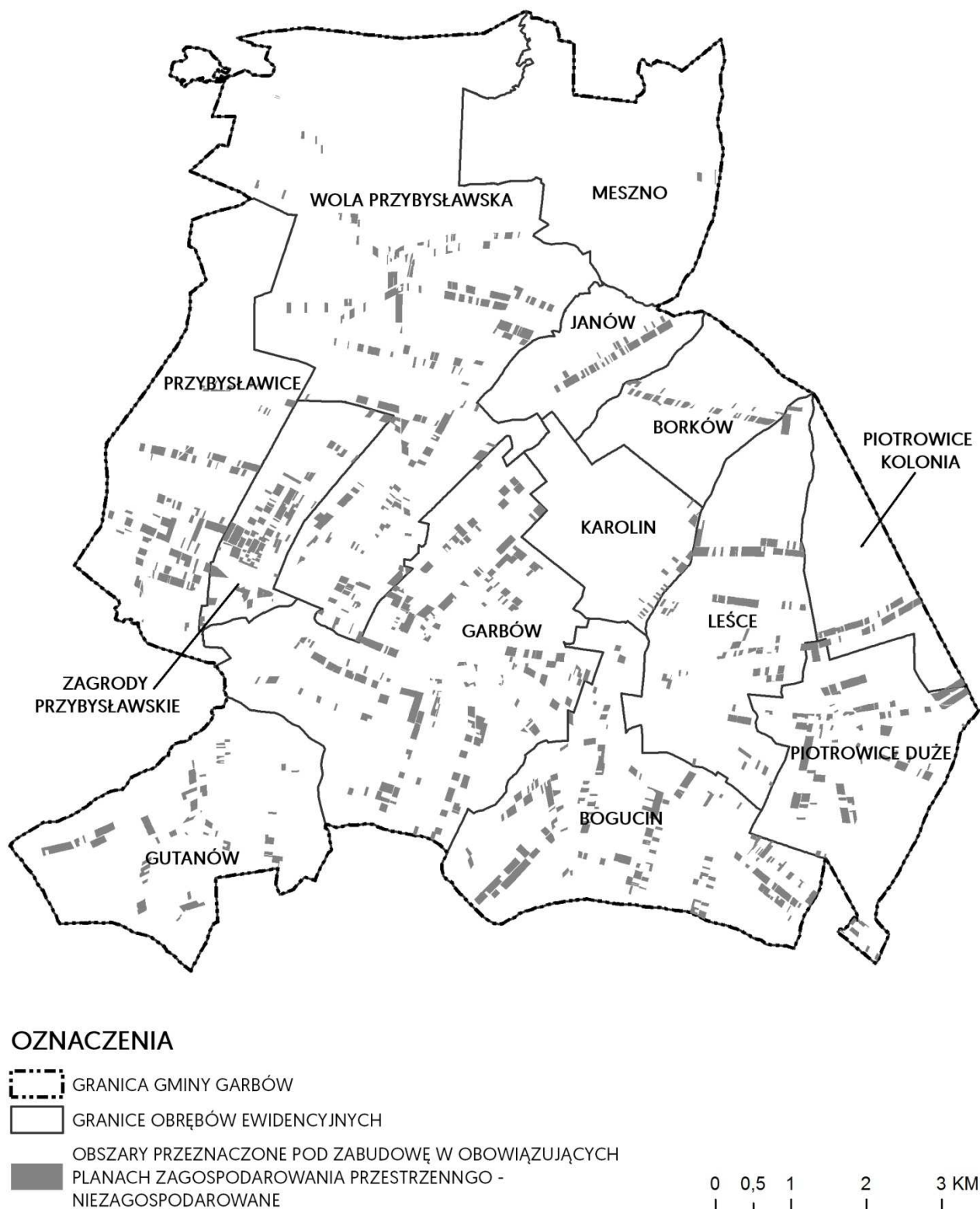
Na potrzeby niniejszej analizy sporządzono również bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które nie zostały dotychczas zabudowane. Wynik przedstawiono w tabeli 7.

Ze wspomnianego bilansu wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną, w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, są zainwestowane w ok. 61%. Na chwilę obecną gmina Garbów posiada jeszcze ok. 607 ha niezabudowanych terenów inwestycyjnych, z których najwięcej w planach miejscowych zostało przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową.

Tabela 7 Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Garbów – niezabudowane, które zostały przeznaczone do urbanizacji (opracowanie własne)

OBREBY EWIDENCYJNE:	POWIERZCHNIA TERENÓW NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO [HA]:													SUMA	UDZIAŁ POWIERZCHNI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STOSUNKU DO POWIERZCHNI PRZEZNACZONEJ W MIEJSCOWYCH PLANACH POD POSZCZEGÓLNE FUNKCJE:
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ PENSJONATOWEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I LETNISKOWEJ	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRZEMYSŁU, SKŁADÓW I BAZ	TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU I TURYSTYKI	TERENY PRZEMYSŁU, SKŁADÓW I BAZ		
BOGUCIN	3,50	2,71	-	-	68,22	2,70	9,68	-	-	2,27	0,81	1,31	-	91,20	39,72%
BORKÓW	-	-	-	-	10,31	-	-	-	-	0,47	-	-	-	10,78	32,87%
GARBÓW	26,42	6,55	1,31	-	81,01	0,76	2,11	-	-	1,14	-	0,57	0,51	120,39	38,15%
GUTANÓW	0,56	0,46	-	-	33,75	0,22	-	-	-	0,50	-	-	-	35,50	39,67%
JANÓW	-	-	-	-	14,90	-	-	-	-	0,25	-	-	-	15,14	42,72%
KAROLIN	0,47	-	-	-	6,23	-	-	-	-	0,23	-	-	-	6,93	25,82%
LEŚCE	0,77	1,66	-	-	43,85	-	-	-	-	1,08	0,97	-	-	48,33	41,54%
MESZNO	-	-	-	-	-	-	-	-	0,97	-	-	-	-	0,97	7,70%
PIOTROWICE DUŻE	5,55	0,16	-	-	48,50	2,39	-	-	-	2,24	-	-	-	58,84	42,20%
PIOTROWICE KOLONIA	-	-	-	-	16,14	-	-	-	-	-	-	-	-	16,14	56,53%
PRZYBYSŁAWICE	3,15	-	-	-	46,08	-	4,91	-	-	-	-	-	-	54,14	39,22%
WOLA PRZYBYSŁAWSKA	16,19	4,05	-	0,48	67,64	-	-	1,42	5,71	3,82	-	0,28	1,90	101,48	34,98%
ZAGRODY PRZYBYSŁAWSKIE	8,60	8,17	1,93	-	18,36	-	0,93	3,43	-	5,08	-	-	1,00	47,49	42,81%
SUMA	65,20	23,76	3,24	0,48	455,00	6,07	17,63	4,84	6,67	17,07	1,78	2,16	3,41	607,33	38,79%

Rysunek 5 . Obszary niezagospodarowane, które zostały przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów (opracowanie własne)



8. 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 6 i 7 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 Garbów.

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 6 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),
- przeznaczenie terenu w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Garbów,
- 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 0,7 i współczynnik usług 0,3,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,5 i współczynnik usług 0,5,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,7 i współczynnik usług 0,3,
- tereny zabudowy zagrodowej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,3,
- tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,6,
- tereny zabudowy zagrodowej i usługowej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,2 oraz współczynnik usług 0,5,
- tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,3 oraz współczynnik usług 0,4,
- tereny zabudowy zagrodowej i letniskowej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,2,
- tereny zabudowy usługowej, dla których przyjęto współczynnik usług 1,
- tereny zabudowy usługowej i przemysłu, składów i baz, dla których przyjęto współczynnik usług 0,5 oraz współczynnik zabudowy produkcyjnej 0,5,
- tereny przemysłu, składów i baz, dla których przyjęto współczynnik zabudowy produkcyjnej 1.

Wskaźniki zostały oszacowane na podstawie analizy struktury terenów zabudowanych na terenie gminy Garbów. W poniższej tabeli przedstawiono powierzchnię luk w zabudowie w podziale na przypisane funkcje zabudowy.

Tabela 8 Powierzchnia wyznaczonych luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na funkcje zabudowy (opracowanie własne)

OBREBY EWIDENCYJNE	POWIERZCHNIA LUK W ZABUDOWIE NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W PODZIALE NA FUNKCJE ZABUDOWY [HA]:											
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I LETNISKOWEJ	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRZEMYSŁU, SKŁADÓW I BAZ	TERENY PRZEMYSŁU, SKŁADÓW I BAZ	SUMA
BOGUCIN	1,10	0,24	-	36,35	-	1,23	-	-	0,36	0,56	-	39,83
BORKÓW	-	-	-	10,47	-	-	-	-	0,24	-	-	10,71
GARBÓW	7,59	0,70	0,56	28,70	0,71	0,33	-	-	1,25	-	-	39,84
GUTANÓW	1,28	-	-	6,07	0,23	-	-	-	0,45	-	-	8,03
JANÓW	-	-	-	8,99	-	-	-	-	-	-	-	8,99
KAROLIN	-	-	-	5,27	-	-	-	-	0,30	-	-	5,57
LEŚCE	0,16	0,55	-	15,23	-	-	-	-	0,10	-	-	16,05
MESZNO	-	-	-	0,44	-	-	-	1,01	-	-	-	1,45
PIOTROWICE DUŻE	1,97	-	-	17,31	-	-	0,80	-	-	-	-	20,08
PIOTROWICE KOLONIA	-	-	-	2,01	-	-	-	-	-	-	-	2,01
PRZYBYSŁAWICE	0,93	-	-	26,93	-	-	-	-	-	-	1,19	29,05
WOLA PRZYBYSŁAWSKA	10,33	0,36	-	52,93	-	-	-	0,11	2,19	-	0,06	65,98
ZAGRODY PRZYBYSŁAWSKIE	5,58	1,29	0,38	14,16	-	0,93	0,60	-	2,56	-	0,39	25,89
SUMA	28,93	3,14	0,94	224,86	0,94	2,48	1,40	1,12	7,45	0,56	1,64	273,48

W celu oszacowania, w jakim maksymalnym stopniu obszary te mogą zostać zabudowane, należało przyjąć właściwy maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy. Z uwagi na fakt, że w obowiązujących planach miejscowych parametr ten nie został określony, oszacowano średni wskaźnik intensywności zabudowy (WIZ) dla zagospodarowanych działek budowlanych na terenie gminy w podziale na funkcje. Wynik WIZ przedstawia się następująco:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowe jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i letniskowej - 0,2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowy zagrodowej i usługowej oraz zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - 0,3,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 ,
- zabudowy usługowej - 0,4,
- zabudowy usługowej i przemysłu, składów i baz oraz zabudowy przemysłu, składów i baz - 0,8.

Tabela 9 Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Garbów (opracowanie własne)

kategoria/nazwa obrębu	BOGUCIN	BORKÓW	GARBÓW	GUTANÓW	JANÓW	KAROLIN	LEŚCE	MESZNO	PIOTROWICE DUŻE	PIOTROWICE KOLONIA	PRZYBYŚLAWICE	WOLA PRZYBYŚLAWSKA	ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej													
Powierzchnia luk zabudowy [m2]	10963,12	-	65940,74	12828,20	-	-	1566,71	-	9674,54	-	9287,93	83366,47	55816,00
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,2												
współczynniki	M						U						
	0,7						0,3						
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	966,95	-	5815,97	1131,45	-	-	138,18	-	853,29	-	819,20	7352,92	4922,97
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	414,41	-	2492,56	484,91	-	-	59,22	-	365,70	-	351,08	3151,25	2109,84
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej													
Powierzchnia luk zabudowy [m2]	2422,58	-	6963,27	-	-	-	5548,78	-	-	-	-	3591,33	12925,23
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,3												
współczynniki	M						U						
	0,5						0,5						
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	228,93	-	658,03	-	-	-	524,36	-	-	-	-	339,38	1221,43

kategoria/nazwa obrębu	BOGUCIN	BORKÓW	GARBÓW	GUTANÓW	JANÓW	KAROLIN	LEŚCE	MESZNO	PIOTROWICE DUŻE	PIOTROWICE KOLONIA	PRZYBYŚLAWICE	WOLA PRZYBYŚLAWSKA	ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	228,93	-	658,03	-	-	-	524,36	-	-	-	-	339,38	1221,43
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej													
Powierzchnia luk zabudowy [m ²]	-	-	5611,07	-	-	-	-	-	-	-	-	--	3830,47
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	1												
współczynniki	M						U						
	0,7						0,3						
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	2474,48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1689,24
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	1060,49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	723,96
Tereny zabudowy zagrodowej													
Powierzchnia luk zabudowy [m ²]	343532,26	104728,07	277057,41	60704,29	89904,56	52751,54	152300,58	4434,55	173190,89	20066,80	259354,90	429331,75	141553,32
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,2												
współczynniki	M												
	0,3												
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	12985,52	3958,72	10472,77	2294,62	3398,39	1994,01	5756,96	167,63	6546,62	758,52	9803,62	16228,74	5350,72

katgoria/nazwa obrębu	BOGUCIN	BORKÓW	GARBÓW	GUTANÓW	JANÓW	KAROLIN	LEŚCE	MESZNO	PIOTROWICE DUŻE	PIOTROWICE KOLONIA	PRZYBYŚLAWICE	WOLA PRZYBYŚLAWSKA	ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE	
Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej														
Powierzchnia luk zabudowy [m2]	-	-	7134,17	2375,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji								0,2						
współczynniki								M						
								0,6						
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu								0,9						
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej								0,7						
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	539,34	179,56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tereny zabudowy zagrodowej i usługowej														
Powierzchnia luk zabudowy [m2]	12254,18	3273,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9321,69	
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji								0,3						
współczynniki	M							U						
	0,2							0,5						
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu								0,9						
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej								0,7						
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	463,21	123,72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	352,36	
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	1158,02	309,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	880,90	
Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej														
Powierzchnia luk zabudowy [m2]	-	-	-	-	-	-	-	-	8002,96	-	-	-	6015,36	

katgoria/nazwa obrębu	BOGUCIN	BORKÓW	GARBÓW	GUTANÓW	JANÓW	KAROLIN	LEŚCE	MESZNO	PIOTROWICE DUŻE	PIOTROWICE KOLONIA	PRZYBYŚLAWICE	WOLA PRZYBYŚLAWSKA	ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,3												
współczynniki	M							U					
	0,3							0,4					
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	453,77	-	-	-	341,07
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	605,02	-	-	-	454,76
Tereny zabudowy zagrodowej i letniskowej													
Powierzchnia luk zabudowy [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	10101,95	-	-	-	1119,07	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,2												
współczynniki	M							U					
	0,2							0,4					
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	254,57	-	-	-	28,20	-
Tereny zabudowy usługowej													
Powierzchnia luk zabudowy [m ²]	3572,75	2442,47	12476,20	4516,90	-	2982,93	1042,19	-	-	-	-	21860,84	25619,02
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,4												
współczynniki	M							U					

katgoria/nazwa obrębu	BOGUCIN	BORKÓW	GARBÓW	GUTANÓW	JANÓW	KAROLIN	LEŚCE	MESZNO	PIOTROWICE DUŻE	PIOTROWICE KOLONIA	PRZYBYŚLAWICE	WOLA PRZYBYŚLAWSKA	ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE
	1												
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	900,33	615,50	3144,00	1138,26	-	751,70	262,63	-	-	-	-	5508,93	6455,99
Tereny zabudowy usługowej i przemysłu, składów i baz													
Powierzchnia luk zabudowy [m2]	5558,62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,8												
współczynniki	U						P						
	0,5						0,5						
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	1400,77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m ²])	1400,77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tereny przemysłu, składów i baz													
Powierzchnia luk zabudowy [m2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11929,12	602,25	3851,05
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,8												
współczynniki	P												
	1												
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania	0,9												

kategoria/nazwa obrębu	BOGUCIN	BORKÓW	GARBÓW	GUTANÓW	JANÓW	KAROLIN	LEŚCE	MESZNO	PIOTROWICE DUŻE	PIOTROWICE KOLONIA	PRZYBYŚLAWICE	WOLA PRZYBYŚLAWSKA	ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE
terenu													
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6012,28	303,53	1940,93
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	14644,61	4082,44	19960,60	3605,63	3398,39	1994,01	6419,51	422,20	7853,68	758,52	10622,81	23949,24	13877,79
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	4102,47	924,81	7355,09	1623,17	-	751,70	846,21	-	970,72	-	351,08	8999,57	11846,89
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m ²])	1400,77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6012,28	303,53	1940,93

Podsumowując, chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej w gminie Garbów wynosi:

- **ok. 111 589 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,**
- **ok. 37 772 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej,**
- **ok. 9 657 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji produkcyjnej.**

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 7 niniejszej analizy obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną; mieszkaniową i usługową; mieszkaniową wielorodzinną; zagrodową; zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną; zagrodową i usługową; zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną i usługową; zagrodowa i letniskową; usługową; usługową i przemysłu, składów i baz; usług sportu i turystyki; przemysłu, składów i baz. 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 te same wartości współczynników zabudowy i WIZ co w przypadku liczenia chłonności luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Dodatkowo dla terenów zabudowy usług sportu i turystyki przyjęto współczynnik usług 1 oraz WIZ - 0,2.

Tabela 10 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 (opracowanie własne)

katgoria/nazwa obrębu	BOGUCIN	BORKÓW	GARBÓW	GUTANÓW	JANÓW	KAROLIN	LEŚCE	MESZNO	PIOTROWICE DUŻE	PIOTROWICE KOLONIA	PRZYBYŚLAWICE	WOLA PRZYBYŚLAWSKA	ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej													
Powierzchnia luk zabudowy [m ²]	29649,49	-	153314,83	2587,76	-	4687,95	7593,01	-	45378,74	-	30535,87	95035,40	21403,77
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,2												
współczynniki	M						U						
	0,7						0,3						
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	2615,09	-	13522,37	228,24	-	413,48	669,70	-	4002,41	-	2693,26	8382,12	1887,81
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	1120,75	-	5795,30	97,82	-	177,20	287,02	-	1715,32	-	1154,26	3592,34	809,06
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej													
Powierzchnia luk zabudowy [m ²]	16273,35	-	53351,08	4632,48	-	-	9323,88	-	1570,44	-	-	36451,70	59871,95
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,3												
współczynniki	M						U						
	0,5						0,5						

katgoria/nazwa obrębu	BOGUCIN	BORKÓW	GARBÓW	GUTANÓW	JANÓW	KAROLIN	LEŚCE	MESZNO	PIOTROWICE DUŻE	PIOTROWICE KOLONIA	PRZYBYŚLA WICE	WOLA PRZYBYŚLAWSKA	ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	1537,83	-	5041,68	437,77	-	-	881,11	-	148,41	-	-	3444,69	5657,90
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	1537,83	-	5041,68	437,77	-	-	881,11	-	148,41	-	-	3444,69	5657,90
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej													
Powierzchnia luk zabudowy [m2]	-	-	9154,88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15267,16
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	1												
współczynniki	M						U						
	0,7						0,3						
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	4037,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6732,82

katgoria/nazwa obrębu	BOGUCIN	BORKÓW	GARBÓW	GUTANÓW	JANÓW	KAROLIN	LEŚCE	MESZNO	PIOTROWICE DUŻE	PIOTROWICE KOLONIA	PRZYBYŚLA WICE	WOLA PRZYBYŚLAWSKA	ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	1730,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2885,49
Tereny zabudowy zagrodowej													
Powierzchnia luk zabudowy [m2]	391306,51	23209,91	510680,02	276638,10	64395,58	29220,31	298297,06	-	312207,61	145056,36	244035,94	402817,21	65475,38
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,2												
współczynniki	M												
	0,3												
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	14791,39	877,33	19303,70	10456,92	2434,15	1104,53	11275,63	-	11801,45	5483,13	9224,56	15226,49	2474,97
Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej													
Powierzchnia luk zabudowy [m2]	18318,37	-	3704,22	718,73	-	-	-	-	8767,33	-	-	-	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,2												
współczynniki	M												
	0,6												
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												

kategoria/nazwa obrębu	BOGUCIN	BORKÓW	GARBÓW	GUTANÓW	JANÓW	KAROLIN	LEŚCE	MESZNO	PIOTROWICE DUŻE	PIOTROWICE KOLONIA	PRZYBYŚLA WICE	WOLA PRZYBYŚLAWSKA	ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	1384,87	-	280,04	54,34	-	-	-	-	662,81	-	-	-	-
Tereny zabudowy zagrodowej i usługowej													
Powierzchnia luk zabudowy [m2]	73269,36	-	12156,56	-	-	-	-	-	-	-	47652,70	-	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,3												
współczynniki	M						U						
	0,2						0,5						
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	2769,58	-	459,52	-	-	-	-	-	-	-	1801,27	-	-
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	6923,95	-	1148,79	-	-	-	-	-	-	-	4503,18	-	-
Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej													
Powierzchnia luk zabudowy [m2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13066,16	20492,27
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,3												

katgoria/nazwa obrębu	BOGUCIN	BORKÓW	GARBÓW	GUTANÓW	JANÓW	KAROLIN	LEŚCE	MESZNO	PIOTROWICE DUŻE	PIOTROWICE KOLONIA	PRZYBYŚLA WICE	WOLA PRZYBYŚLAWSKA	ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE	
współczynniki	M							U						
	0,3							0,4						
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9													
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7													
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	740,85	1161,91	
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	987,80	1549,22	
Tereny zabudowy zagrodowej i letniskowej														
Powierzchnia luk zabudowy [m ²]	-	-	-	-	-	-	-	3925,17	-	-	-	20444,40	-	
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,2													
współczynniki	M													
	0,2													
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9													
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7													

katgoria/nazwa obrębu	BOGUCIN	BORKÓW	GARBÓW	GUTANÓW	JANÓW	KAROLIN	LEŚCE	MESZNO	PIOTROWICE DUŻE	PIOTROWICE KOLONIA	PRZYBYŚLA WICE	WOLA PRZYBYŚLAWSKA	ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	98,91	-	-	-	515,20	-
Tereny zabudowy usługowej													
Powierzchnia luk zabudowy [m ²]	28761,92	2482,74	5619,68	2806,05	-	-	10782,86	-	20900,06	-	-	21300,38	32793,83
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,4												
współczynniki	U												
	1												
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	7248,00	625,65	1416,16	707,12	-	-	2717,28	-	5266,81	-	-	5367,70	8264,05
Tereny zabudowy usługowej i przemysłu, składów i baz													
Powierzchnia luk zabudowy [m ²]	5657,12	-	-	-	-	-	9699,17	-	-	-	-	-	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,8												
współczynniki	U						P						
	0,5						0,5						
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												

katgoria/nazwa obrębu	BOGUCIN	BORKÓW	GARBÓW	GUTANÓW	JANÓW	KAROLIN	LEŚCE	MESZNO	PIOTROWICE DUŻE	PIOTROWICE KOLONIA	PRZYBYŚLA WICE	WOLA PRZYBYŚLAWSKA	ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	1425,59	-	-	-	-	-	2444,19	-	-	-	-	-	-
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m ²])	1425,59	-	-	-	-	-	2444,19	-	-	-	-	-	-
Tereny zabudowy usług sportu i turystyki													
Powierzchnia luk zabudowy [m ²]	13128,09	-	5736,24	-	-	-	-	-	-	-	-	1194,66	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,2												
współczynniki	U												
	1												
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	3308,28	-	1445,53	-	-	-	-	-	-	-	-	301,05	-
Tereny przemysłu, składów i baz													
Powierzchnia luk zabudowy [m ²]	-	-	5099,80	-	-	-	-	-	-	-	-	16216,28	6110,94
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,8												

kategoria/nazwa obrębu	BOGUCIN	BORKÓW	GARBÓW	GUTANÓW	JANÓW	KAROLIN	LEŚCE	MESZNO	PIOTROWICE DUŻE	PIOTROWICE KOLONIA	PRZYBYŚLA WICE	WOLA PRZYBYŚLAWSKA	ZAGRODY PRZYBYŚLAWSKIE
współczynniki	P												
	1												
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7												
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	2570,30	-	-	-	-	-	-	-	-	8173,00	3079,91
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	23098,75	877,33	42644,61	11177,27	2434,15	1518,00	12826,44	98,91	16615,07	5483,13	13719,09	28309,35	17915,41
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	21564,41	625,65	16577,74	1242,71	-	177,20	6329,60	-	7130,54	-	5657,44	13693,57	19165,72
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m ²])	1425,59	-	2570,30	-	-	-	2444,19	-	-	-	-	8173,00	3079,91

Podsumowując, chłonność obszarów niezagospodarowanych w gminie Garbów (położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę wynosi:

- *ok. 176 718 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,*
- *ok. 92 165 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej,*
- *ok. 17 693 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji produkcyjnej*

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 w gminie Garbów wynosi zatem:

- *ok. 288 307 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,*
- *ok. 157 287 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowo-produkcyjnej,*

9. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Dla wskazanej w niniejszej analizie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Garbów do 2048 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 jednorodziną, wielorodzinną i zagrodową. Zapotrzebowanie na funkcję mieszkaniową należy rozumieć jako całościowe zapotrzebowanie gminy Garbów 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 oraz możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej są:

- prognozowany wzrost liczby mieszkańców gminy,
- położenie w sąsiedztwie dużego ośrodka miejskiego - Lublina,
- położenie na szlaku międzynarodowych, krajowych i wojewódzkich połączeń drogowych,
- stopniowe zwiększanie atrakcyjności gminy w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej,
- dostępność środków z różnych programów operacyjnych,

Ponadto polityka gminy powinna zmierzać do:

- kontynuacji zabudowy na terenach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a dotychczas niezabudowanych,
- koncentracji zabudowy w ramach istniejących jednostek osadniczych (miejscowości),
- przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej jako zjawiska niekorzystnego z punktu widzenia wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną poprzez:
 - wypełnianie zabudową istniejących struktur przestrzennych,
 - przyjęcie nadrzędnej zasady równoległej realizacji infrastruktury technicznej przy uruchamianiu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz 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 Garbów w roku 2048 wyniesie około 10 161 i wzrośnie w stosunku do 2018 r. o ok. 12,23% (o ok. 1 108 osób).

Według danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Garbów w 2017 r. wynosiła 28,4 m². Jest to wartość dość niska, zwłaszcza w porównaniu z sytuacją w państwach Unii Europejskiej.

Zgodnie z raportem Eurostatu w 2013 r. w Polsce prawie połowa ludności żyje w przeludnionych mieszkaniach, co plasuje Polskę na niechlubnym trzecim miejscu wśród krajów UE. Gorsze warunki są tylko w Rumunii i na Węgrzech. W czołówce krajów cechujących się najlepszymi warunkami mieszkalnymi są Dania, Austria i Luksemburg, w których przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi ok. 53 m². Mając na uwadze powyższe, jak również charakter gminy Garbów (gmina zlokalizowana w pobliżu dużego ośrodka miejskiego, z dominującą zabudową jednorodzinną i zagrodową, cechująca się niską intensywnością) 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 50,0 m² na jednego mieszkańca.

Analizując zapotrzebowanie na usługi należy zabezpieczyć tereny zarówno pod usługi podstawowe jak i ponadlokalne. 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..

W celu oszacowania zapotrzebowania na nową powierzchnię o funkcji usługowej i produkcyjnej przeanalizowany został stosunek powierzchni terenów usługowych do powierzchni terenów mieszkaniowych, a także oparto się na wskaźnikach urbanistycznych z literatury przedmiotu. Ogólna powierzchnia terenów zainwestowanych pod zabudowę usługową i produkcyjną stanowi ok 27% powierzchni terenów zainwestowanych pod zabudowę mieszkaniową. W związku z korzystną lokalizacją (w sąsiedztwie dużego ośrodka miejskiego), przeznaczeniem terenów na ten cel w planach miejscowych i prognozowanym wzrostem zapotrzebowania na towary i usługi w gminie prognozuje się, że w perspektywie 30-letniej obecny stosunek powierzchni zabudowy o funkcji usługowej i produkcyjnej do zabudowy mieszkaniowej będzie niewystarczający. W związku z tym przyjęto, że stosunek powierzchni zabudowy produkcyjnej do mieszkaniowej w perspektywie 30-letniej wzroście do poziomu 40%.

Biorąc pod uwagę przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również uwzględniając możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej są:

- rosnąca liczba mieszkańców, która wpływa na wzrost popytu na usługi oraz nowe miejsca pracy,
- potrzeby związane z lokalizacją usług o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym,
- stale rozwijająca się sieć infrastruktury technicznej,
- położenie na szlaku międzynarodowych, krajowych i wojewódzkich połączeń drogowych może wpłynąć na zwiększone zainteresowanie inwestorów terenami położonymi w pobliżu tych tras,

- położenie w sąsiedztwie dużego ośrodka miejskiego, pozwalające na korzystanie z wykształconej kadry, w tym naukowej i badawczej, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów transportu,
- tworzenie miejsc pracy dla nowych mieszkańców.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz. 1945) 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 11. stosunek ten jest dodatni dla zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z obliczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy, na terenie gminy stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 73,2 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Obliczając zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji usługowej i produkcyjnej przyjęto, że jego wzrost będzie proporcjonalny do przyrostu powierzchni zabudowy mieszkaniowej, co wynika bezpośrednio z prognoz demograficznych. Należy jednak pamiętać, że oprócz czynników demograficznych, na zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową ma wpływ wiele innych czynników - środowiskowych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych.

Nie mniej jednak bardzo istotne jest, biorąc pod uwagę prognozy demograficzne, aby gmina Garbów 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, strategii rozwoju gminy Garbów oraz indywidualnych wniosków mieszkańców gminy i podmiotów działających na jej terenie.

Zgodnie z bilansem przedstawionym w tabeli 11. na terenie gminy Garbów obecna rezerwa terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę usługową przekracza prognozowane zapotrzebowanie o ok. 45 830 m² powierzchni użytkowej zabudowy, co przy uwzględnieniu przyjętej dla tej funkcji intensywności zabudowy daje powierzchnię ok. 7,6 ha.

A		B		C		D		E		F		G		H	
Prognozowana liczba mieszkańców w 2048 r. [os.]		Funkcja zabudowy		Wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę		Prognozowane 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]	
10 161	usługowo - produkcyjną	mieszkania (w zabudowie jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej)	50 m ² /os.	508 050	660 465	288 307	225 695	61 069	+146 463						+45 830
		40% prognozowanej powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej		203 220	264 186	157 287									

Tablica 11. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Garbów w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (opracowanie własne)

10. 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 2012 r. oraz ich udział w wydatkach budżetowych ogółem w tym okresie. Na tej podstawie, a także uwzględniając wysokość wydatków budżetowych przewidzianych na lata 2018-2024 w Wieloletniej Prognozie Finansowej, oszacowano najbardziej prawdopodobną wysokość nakładów, jakie Gmina będzie w stanie ponieść na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

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

- ok. 101,98 mln na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego,
- ok. 37,93 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 Garbów stwierdzono zapotrzebowanie na wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową 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. Tylko w wypadku, gdy Gmina będzie w stanie zrealizować ww. inwestycje na tych terenach, w Studium będzie można wskazać nowe tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W celu zbadania zapotrzebowania na nową infrastrukturę komunikacyjną i techniczną należało określić orientacyjną długość poszczególnych sieci w przeliczeniu na jednostkę powierzchni terenu zabudowanego. Posłużyła do tego uchwalona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów (przyjęta uchwałą Nr XII/169/13 Rady Gminy Garbów z dnia 4 grudnia 2013r.), dla którego obliczono powierzchnię terenu

przeznaczonego pod zabudowę oraz łączną 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.

Oszacowano, że średnia długość dróg publicznych obsługujących obszar funkcjonalny wyznaczony w planie wynosi średnio ok. 170 metrów na 1 hektar obszaru.

Na podstawie wydatków na inwestycje z zakresu dróg publicznych i sieci wodno-kanalizacyjnej, jakie Gmina Garbów ponosiła od 2012 r. obliczono, że:

- koszt realizacji 1 km drogi publicznej wynosi średnio ok. 315 000 zł,
- koszt realizacji 1 km sieci wodociągowej wynosi średnio ok. 190 000 zł,
- koszt realizacji 1 km sieci kanalizacyjnej wynosi średnio ok. 270 000 zł.

Na rysunku 6. przedstawiono obszary rozwoju zabudowy w gminie bez dostępu do drogi publicznej (wyznaczone w planach miejscowych oraz na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej).

Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych do zabudowy w gminie Garbów bez dostępu do drogi publicznej (przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych i w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), wynosi ok. 55,5 ha. Przyjmując wskaźnik długości dróg publicznych w przeliczeniu na 1 ha terenu zabudowanego obliczono, że na terenach tych należało będzie zrealizować ok. 9,4 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. 7,3 mln zł.

Ponadto w analizie wskazano zapotrzebowanie na ok. 81,8 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zakładając, że wszystkie nowo wyznaczone tereny będą pozbawione dostępu do drogi publicznej oraz mediów, koszt realizacji ww. inwestycji na tych terenach wyniesie ok. 10,8 mln zł.

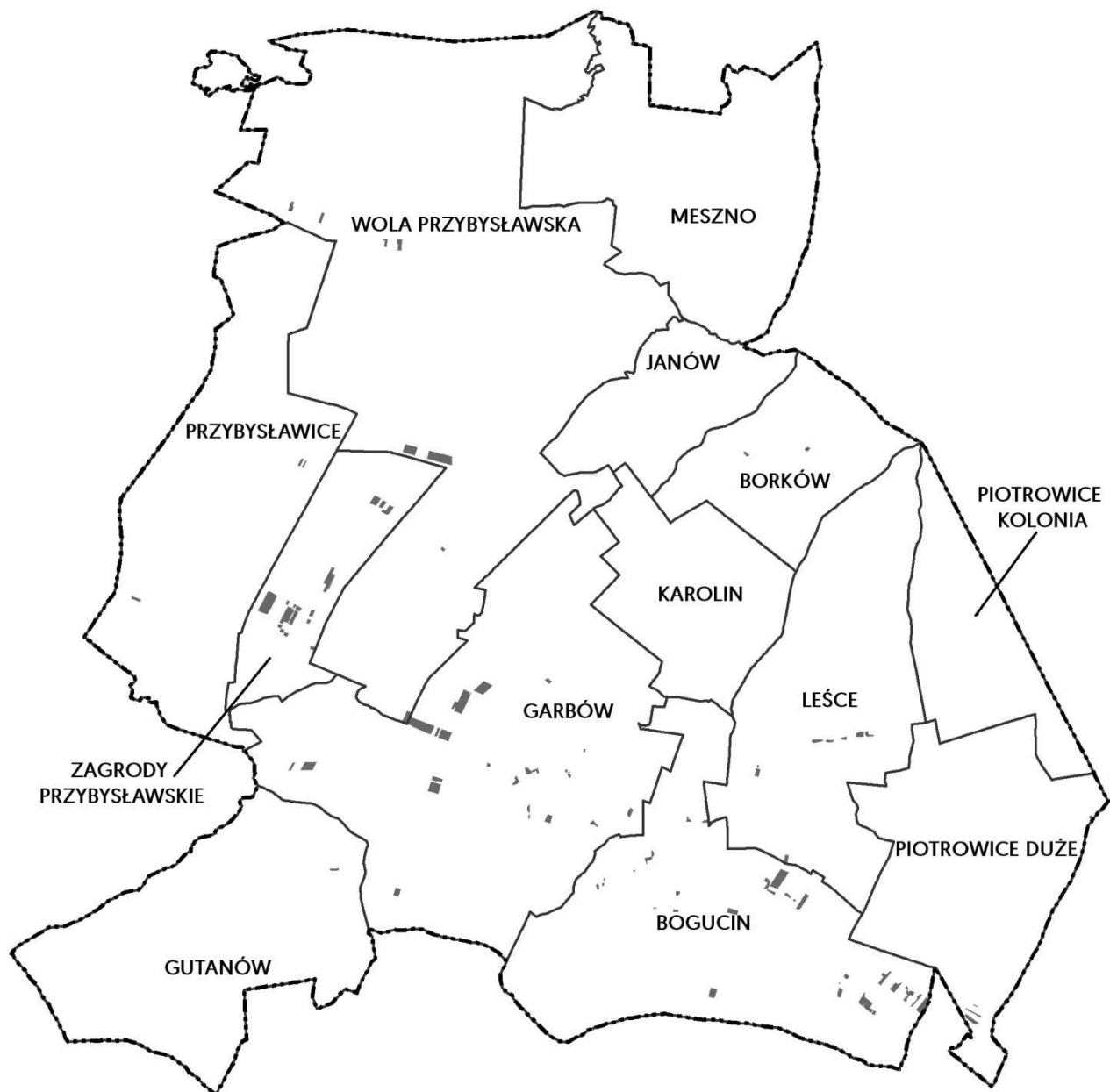
Zgodnie z prognozą wydatków na ww. inwestycje w gminie do 2048 r. przy utrzymaniu obecnego poziomu wydatków na te cele, gmina Garbów będzie w stanie zrealizować wskazane inwestycje w perspektywie 30-letniej. Należy ponadto pamiętać, że na części terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy posiadających dostęp do drogi publicznej konieczna będzie realizacja sieci wodociągowej (w niewielkim stopniu, ponieważ niemal wszystkie obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej posiadają dostęp do sieci wodociągowej), kanalizacyjnej oraz modernizacja istniejących dróg. Przyjmując dane z opracowanej prognozy wydatków na ww. inwestycje przedstawionej w tabeli 2, Gmina będzie w stanie sfinansować inwestycje z zakresu budowy sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, a także niezbędnej infrastruktury społecznej towarzyszącej terenom mieszkaniowym i usługowym w perspektywie 30-letniej.

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),

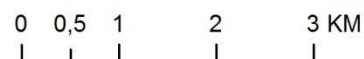
- wpływy z opłat adiacenckich.

Rysunek 6. Obszary rozwoju zabudowy w gminie Garbów bez dostępu do drogi publicznej (opracowanie własne)



OZNACZENIA

-  GRANICA GMINY GARBÓW
-  GRANICE OBREBÓW EWIDENCYJNYCH
-  OBSZARY ROZWOJU ZABUDOWY BEZ DOSTĘPU DO DRÓG PUBLICZNYCH



11. 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, przeprowadzonymi analizami demograficzną, społeczną i ekonomiczną 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 Garbów uznano za zasadne.

W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów wyznaczono nowe tereny pod zabudowę o powierzchni:

- 56,25 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN),
- 5,80 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (MNU),
- 13,57 ha pod zabudowę zagrodową (RM),
- 0,44 ha pod zabudowę usługową (U),
- 1,52 ha pod zabudowę produkcyjno - usługową (PU).

Wartości te nie przekraczają obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie w perspektywie 30-letniej, w związku z czym możliwe jest wyznaczenie w Studium ww. nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

12. SPIS TABEL I ILUSTRACJI**SPIS RYSUNKÓW:**

Rysunek 1. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody na terenie gminy Garbów (opracowanie własne).....	20
Rysunek 2 Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Garbów (opracowanie własne).....	23
Rysunek 3 Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Garbów (opracowanie własne).....	24
Rysunek 4 Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów (opracowanie własne).....	27
Rysunek 5 . Obszary niezagospodarowane, które zostały przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów(opracowanie własne).....	30
Rysunek 6. Obszary rozwoju zabudowy w gminie Garbów bez dostępu do drogi publicznej (opracowanie własne)	57

SPIS WYKRESÓW:

Wykres 1 Liczba ludności w gminie Garbów w latach 1995-2017 (opracowanie własne na podstawie danych GUS).....	7
Wykres 2 Liczba ludności gminy Garbów w latach 1995 – 2017 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji logarytmicznej (opracowanie własne na podstawie danych GUS).....	8
Wykres 3 Liczba ludności gminy Garbów w latach 1995 – 2017 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji wielomianowej (opracowanie własne na podstawie danych GUS).....	8
Wykres 4 Sumy wydatków z budżetu i dochodów do budżetu gminy Garbów w latach 2012-2017 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	9
Wykres 5 Liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy Garbów (opracowanie własne na podstawie danych GUS).....	16

SPIS TABEL:

Tabela 1. Zestawienie wydatków na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2012-2017 w gminie Garbów (opracowanie własne, na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu gminy Garbów za lata 2012-2017).....	12
Tabela 2. Prognoza wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w gminie Garbów na lata 2018-2048 (opracowanie własne, na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Garbów oraz danych GUS)	13
Tabela 3. Podmioty gospodarki narodowej według wielkości (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	16
Tabela 4. Podmioty gospodarki narodowej - podstawowe wskaźniki. (opracowanie własne na podstawie danych GUS).....	17
Tabela 5 Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Garbów (opracowanie własne)	22
Tabela 6 Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Garbów–przeznaczone pod zabudowę (opracowanie własne).....	26
Tabela 7 Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Garbów – niezabudowane, które zostały przeznaczone do urbanizacji (opracowanie własne)	29
Tabela 8 Powierzchnia wyznaczonych luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na funkcje zabudowy(opracowanie własne).....	33
Tabela 9 Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Garbów (opracowanie własne)	35

Tabela 10 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 (opracowanie własne)	42
Tabela 11. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Garbów w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (opracowanie własne).....	54