

GMINA WŁADYSŁAWÓW



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WŁADYSŁAWÓW

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Opracowane przez:



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

Autor opracowania:

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

uprawniony do sporządzania suikzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Współpraca:

mgr Katarzyna Bartczak

uprawniona do sporządzania suikzp na podstawie art. 5 pkt 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Władysławów, luty 2018 r.

Spis treści

1.	Bilans terenów w świetle potrzeb i możliwości rozwoju Gminy	3
2.	Analizy środowiskowe, społeczne i ekonomiczne dla gminy Władysławów	4
2.1.	Analiza środowiskowa	4
2.2.	Analiza demograficzna	6
2.3.	Analiza ekonomiczna	8
2.4.	Synteza uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych w gminie Władysławów	10
2.5.	Prognoza demograficzna dla Gminy	12
3.	Rozwój budownictwa na terenie Gminy	12
4.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	14
4.1.	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej... 14	
4.2.	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę innych niż w pkt 4.1.....	15
4.3.	Chłonność obszarów w ramach zmiany Studium	16
5.	Maksymalne w skali Gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz suma powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje.....	17
6.	Możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjne i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	21
7.	Wnioski.....	22

Spis tabel:

Tab. 1.	Użytkowanie terenów w gminie Władysławów	4
Tab. 2.	Użytkowanie terenów w obszarach objętych zmianą Studium	5
Tab. 3.	Liczba mieszkańców w poszczególnych miejscowościach gminy Władysławów w 2016 r. ...	6
Tab. 4.	Liczba ludności w gminie Władysławów w latach 2006-2017 (stan na 31 XII)	7
Tab. 5.	Przyrost naturalny w gminie Władysławów w latach 2006-2016.	7
Tab. 6.	Saldo migracji w gminie Władysławów w latach 2006-2016.....	7
Tab. 7.	Dochody i wydatki budżetowe w gminie Władysławów w latach 2012 - 2016	8
Tab. 8.	Dochody budżetowe gminy Władysławów wg działów klasyfikacji budżetowej w latach 2010-2015.....	9
Tab. 9.	Wydatki budżetowe gminy Władysławów wg działów klasyfikacji budżetowej w latach 2010-2015.....	10
Tab. 10.	Prognozowany przyrost/ubytek mieszkańców w powiecie tureckim w latach 2016-2030. 12	
Tab. 11.	Zasoby mieszkaniowe w gminie Władysławów w latach 2010-2016.....	13
Tab. 12.	Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w latach 2013-2017 w gminie Władysławów	13
Tab. 13.	Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w latach 2013-2017 w obrębach: Wyszyna, Małoszyna, Russocice, Polichno.	14
Tab. 14.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę uwzględniające demografię do 2045 r.	20
Tab. 15.	Prognozowane dochody i wydatki w latach 2017-2022	21

1. Bilans terenów w świetle potrzeb i możliwości rozwoju Gminy

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy m.in. poprzez uwzględnienie:

- 1) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
- 2) prognoz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- 3) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- 4) bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. W celu określenia możliwości rozwoju Gminy szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu urzędowych nazw miejscowości i obiektów fizjograficznych) oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Chłonność rozumiana jest jako „możliwość lokalizowana na tych obszarach nowej zabudowy” i wyrażona jest w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy obecnie możliwej do realizacji na terenie gminy w ramach ww. „chłonności”. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami w granicach jednostki osadniczej oraz obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę. Natomiast gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości (wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy) i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza ww. obszarami maksymalnie w ilości wynikającej z bilansu.

Niniejszy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę został sporządzony na potrzeby projektu zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów*. Przedmiotowy projekt Studium stanowi realizację uchwały nr 175/16 Rady Gminy Władysławów z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów.

Zmiana Studium obejmuje fragmenty obrębów Wyszyna, Małoszyna, Russocice oraz Polichno. Przedmiotowa zmiana ma na celu dostosowanie rozwiązań Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów, przyjętego uchwałą Nr 86/15 Rady Gminy Władysławów z dnia 17 listopada 2015 r., do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Władysławów w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w procedurze opracowywania Studium w ramach w/w uchwały, a w rezultacie zniwelowanie rozbieżności pomiędzy nimi.

Obowiązujące Studium ww. obrębach wyznacza tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, jednorodzinnej i usług oraz tereny rolnicze. Zmiana Studium polega w głównej mierze na zwiększeniu zasięgu terenów zabudowy zagrodowej o ok. 8,5 ha kosztem terenów rolniczych w celu umożliwienia właścicielom działek objętych zmianom rozbudowy w istniejących zagrodach. Ponadto w obrębie Wyszyna wyznacza się teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz usług.

Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę została sporządzona w skali całej Gminy w odniesieniu do funkcji zabudowy objętych zmianą (tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług).

2. Analizy środowiskowe, społeczne i ekonomiczne dla gminy Władysławów

Jednym z elementów sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jest uwzględnienie uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy poprzez przeprowadzenie analiz środowiskowych, społecznych i ekonomicznych.

2.1. Analiza środowiskowa

Gmina Władysławów jest zlokalizowana w południowo-wschodniej części województwa wielkopolskiego w powiecie tureckim. Według regionalizacji fizyczno-geograficznej Polski J. Kondrackiego gmina Władysławów położona jest na obszarze Wysoczyzny Tureckiej, będącej częścią makroregionu Niziny Południowopolskiej należącego do podprovincji Nizin Środkowopolskich.

Krajobraz Gminy tworzą następujące formy rzeźby: wzgórza i pagóry czołowomorenowe, wysoczyzna morenowa płaska położona po wschodniej stronie doliny Topca, dolina rzeki Topiec (lewy dopływ Warty), doliny erozyjno-denudacyjne, rozcięcia erozyjne stref krawędziowych, wały wydmore oraz formy antropogeniczne powstałe w wyniku działalności górniczej w postaci wyrobiska odkrywki Władysławów oraz składowiska nadkładu „Rogala” w Piorunowie.

Gmina Władysławów jest wiejską gminą, w której rozwinęły się funkcje rolnicze, mieszkaniowe oraz w mniejszym stopniu handlowo-usługowe. Do 2012 roku na terenie Gminy prowadzona była działalność przemysłowa związana z eksploatacją węgla brunatnego. Tereny te są obecnie rekultywowane rolniczo oraz leśnie, a w miejscu wydobycia węgla powstaje zbiornik retencyjny „Władysławów”. Funkcje mieszkaniowe koncentrują się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. W większych miejscowościach, tj.: Władysławowie, Russocicach, Chylinie, Wyszynie zauważa się koncentrację ww. funkcji w zwartych zespołach zabudowy mieszkaniowej. Dominuje tutaj zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa, która koncentruje się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Zabudowa wielorodzinna występuje jedynie w Chylinie.

W strukturze użytkowania gruntów dominują tereny rolnicze, stanowiąc 45% powierzchni Gminy. Ze względów na występowanie gleb o niskich klasach bonitacyjnych tereny leśne zajmują blisko 30% powierzchni Gminy.

W Gminie występują przede wszystkim piaski i żwiry, utwory ilasto-piaszczysto-żwirowe terasy zalewowej oraz piaski wydmore, na których wytworzyły się gleby uznane za jedne z najsłabszych w województwie wielkopolskim. Dominujące tu gleby bielcowe, kształtują niekorzystne warunki dla prowadzenia intensywnej produkcji rolniczej. Klasa bonitacyjna większości gleb jest niska – klasy bonitacyjne V i VI zajmują około 85% powierzchni gruntów rolnych, ich odczyn na ogół jest kwaśny.

Cały obszar gminy Władysławów, znajduje się w granicach Złotogórskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zasoby przyrodnicze i kulturowe w obszarze Gminy i jego otoczeniu stwarzają możliwości rozwoju funkcji turystycznych. Realizacja zbiornika wodnego na terenach pokopalnianych sprzyja atrakcyjności turystycznej Gminy.

Tab. 1. Użytkowanie terenów w gminie Władysławów

Sposób użytkowania terenu		Powierzchnia [ha]	Udział w powierzchni Gminy [%]
tereny zainwestowane	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	76,5	0,84
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1,8	0,02
	tereny zabudowy zagrodowej	279,0	3,08
	tereny urządzeń produkcji i gospodarki rolnej	11,8	0,13
	tereny usług	31,6	0,35
	tereny obiektów przemysłowych: składów i magazynów	11,0	0,12
	tereny sportu i rekreacji	3,2	0,03
	tereny infrastruktury technicznej	4,2	0,05
tereny rolnicze, zieleni i wód	tereny rolnicze	4123,2	45,45
	zieleni parkowa	11,3	0,12
	tereny cmentarzy	4,5	0,05

	las	2687,8	29,63
	użytki zielone – łąki i pastwiska	901,1	9,93
	nieużytki	55,3	0,61
	tereny wód powierzchniowych	18,6	0,20
	teren poeksploatacyjny rekultywowany leśnie	40,8	0,45
	teren poeksploatacyjny zrekultywowany rolniczo	314,7	3,47
	rekultywowane tereny poeksploatacyjne w otoczeniu zbiornika wodnego	181,3	2,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie *Studium*.

Gmina Władysławów położona jest w obrębie zlewni rzeki Warty. Sieć rzeczna na terenie Gminy jest dość uboga. Przeważająca część gminy Władysławów położona jest w obrębie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) „Topiec”, którego stan chemiczny określony został jako zły. Południowa część Gminy położona jest w obrębie JCWP „Dopływ z Małoszyny”, która jest naturalną częścią wód, a jej stan określono jako dobry. Natomiast niewielki fragment w północno-wschodniej części leży w obrębie JCWP „Warta od Teleszyny do Topca”. Jest to silnie zmieniona część wód charakteryzująca się umiarkowanym stanem wód.

Gmina położna jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 Turek-Konin-Koło, który objęty jest wysoką i najwyższą ochroną. Woda gromadząca się w zbiornikach posiada dobre parametry jakościowe.

Gmina Władysławów jest niemal całkowicie zwodociągowana. Długość sieci wodociągowej wynosi 159,8 km, podłączonych do niej jest 2305 gospodarstw (stan z 2015 r., wg danych GUS). W 2014 roku 99,9% mieszkańców gminy miało możliwość korzystania z instalacji wodociągowej, zaś 25,7% ze zbiorczego systemu kanalizacji.

System zbiorczej kanalizacji sanitarnej funkcjonuje w dwóch największych miejscowościach gminy tj. Władysławowie i Russocicach. W zasięgu sieci kanalizacji sanitarnej znajduje się około 80% gospodarstw obu tych miejscowości. Łączna długość sieci kanalizacyjnej w 2015 r. wynosiła 12,1 km, podłączonych do niej było 541 budynków mieszkalnych (dane GUS). Pozostali mieszkańcy korzystają ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe. Niedorozwój systemów kanalizacji wpływa na nieszczelność „szamb” przyczyniając się m.in. do zanieczyszczenia wód powierzchniowych, wglebnych oraz gleb.

Tereny objęte zmianą *Studium* położone są w czterech obrębach geodezyjnych: Wyszyňa, Małoszyna, Russocice oraz Polichno. Łącznie zajmują one powierzchnię około 28,0 ha, co stanowi 0,31% powierzchni obszaru całej Gminy. Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana przy drogach powiatowych i zajmuje powierzchnię 2 ha. W ich granicach występują niekorzystne warunki dla prowadzenia intensywnej produkcji rolniczej. Tereny rolnicze zajmują 23,3 ha. Dominują gleby o niskich – V i VI klasach bonitacyjnych. Pomimo blisko 30% zalesienia Gminy na obszarach objętych zmianą kompleks leśny występuje jedynie w południowej części terenu w Małoszynie o powierzchni 1,1 ha. Istniejący drzewostan obszaru objętego zmianą jest zdominowany przez: sosny, brzozy. Zasoby szaty roślinnej są również stosunkowo ubogie. Na obszarze nie występują chronione siedliska lub gatunki roślin oraz zwierząt.

Tab. 2. Użytkowanie terenów w obszarach objętych zmianą *Studium*

Sposób użytkowania terenu		Powierzchnia [ha]	Udział w powierzchni Gminy [%]
tereny zainwestowane	tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	1,5	0,017
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,5	0,005
	tereny usług	0,2	0,002
	tereny obiektów przemysłowych, składów i magazynów	0,1	0,002
	tereny infrastruktury drogowej	1,0	0,011
tereny rolnicze i zieleni	tereny rolnicze	23,3	0,257
	las	1,1	0,012
	użytki zielone – łąki i pastwiska	0,2	0,002
RAZEM:		28,0	0,31

Źródło: Opracowanie własne na podstawie *Studium*.

W Studium zaproponowano szereg działań ukierunkowanych na ochronę zasobów środowiska przyrodniczego, poprawę jego stanu. Za najważniejsze z nich można uznać: utrzymanie ciągów i węzłów ekologicznych, rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, gospodarowanie na terenach rolnych zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej, produkcję oraz wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych. Postulowane w zmianie Studium zwiększenie zasięgu istniejących terenów mieszkaniowych i inwestycyjnych kosztem wolnych obecnie od zabudowy terenów rolniczych ma niewielki zasięg i koncentrować się będzie na zwiększaniu intensywności zabudowy w obrębie obecnie zurbanizowanych obszarów. Dla planowego i racjonalnego sposobu kształtowania zabudowy zaproponowano w Studium wskaźniki kształtowania i zagospodarowania terenu do stosowania w planach miejscowych.

2.2. Analiza demograficzna

Według danych z urzędu Gminy Władysławów¹ (stan na dzień 01.06.2017 r.) Gminę zamieszkiwało 8 277 osób. Gęstość zaludnienia wynosi 91 osób na km², co jest niemal dwukrotnie wyższą średnią gęstości zaludnienia w polskich gminach wiejskich (ok. 52 os/km²) lub w gminach wiejskich województwa wielkopolskiego, która w 2013 roku wynosiła 57 osób/km². Gmina Władysławów jest najgęściej zaludnioną gminą wiejską w powiecie tureckim².

Najgęściej zaludnionym obrębem w gminie Władysławów jest jej miejscowość gminna, w której mieszka blisko 20% mieszkańców całej Gminy. Obręby, których dotyczy przedmiotowa zmiana Studium zamieszkuje blisko 25% ogólnej liczby ludności w gminy Władysławów.

Tab. 3. Liczba mieszkańców w poszczególnych miejscowościach gminy Władysławów w 2016 r.

Sołectwo	Wsie	liczba ludności	% ogólnej liczby ludności
	Beznazwa	255	3,08
	Chylin	788	9,52
	Głogowa	192	2,32
	Jabłonna	216	2,61
Kamionka	Kamionka	162	1,96
	Piorunów		
	Kuny	800	9,67
	Leonia	105	1,27
	Małoszyna	384	4,64
	Mariantów	371	4,48
	Międzylesie	298	3,60
	Milinów	120	1,45
	Natalia	242	2,92
	Olesin	112	1,35
	Polichno	246	2,97
	Russocice	655	7,91
	Skarbki	250	3,02
	Stefania	106	1,28
	Tarnowski Młyn	319	3,85
Władysławów	Władysławów	1 737	20,99
	Felicjanów		
Wyszyna	Wyszyna	919	11,10
	Przyborów		
	Stawki		
	Razem:	8 277	100,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Władysławów, stan z dnia 01.06.2017 r.

¹ http://www.wladyslawow.pl/?page_id=81 [dostęp: 2017]

² „Diagnoza strategiczna wskazująca na potencjał i bariery rozwojowe obszaru objętego Zintegrowaną Strategią Rozwoju Gospodarczego Gmin Powiatu Tureckiego na lata 2015-2025”

Od roku 2006 (oprócz roku 2012) liczba mieszkańców w Gminie Władysławów systematycznie wzrasta. W analizowanym okresie liczba ludności wzrosła z liczby 7 841 osób do 8 277 osób w 2017 r. (stan na 01.06.). Łącznie w tych latach w Gminie przybyło 436 osób, co stanowi wzrost ludności o 4,7%. Na wzrost liczby mieszkańców składa się dodatni przyrost naturalny.

Tab. 4. Liczba ludności w gminie Władysławów w latach 2006-2017 (stan na 31 XII).

L	Rok											
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 ³
	7 841	7 869	7 897	7 917	8 081	8 113	8 079	8 143	8 152	8 175	8 186	8 277

L – liczba ludności

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Przyrost naturalny od 2006 r. przez większość lat (oprócz 2012 r.) w analizowanym okresie utrzymywał się na poziomie dodatnim i oscylował wokół wartości od 22 do 58 osób, co odpowiadało wzrostowi liczb osób od 2,7 do 7,2 osób na 1000 mieszkańców.

Tab. 5. Przyrost naturalny w gminie Władysławów w latach 2006-2016.

	Rok										
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
A	32	27	28	31	58	18	-11	28	22	26	28
B	4,1	3,4	3,5	3,9	7,2	2,2	-1,4	3,3	2,7	3,2	3,4

A – bezwzględna wartość przyrostu naturalnego; B – współczynnik przyrostu naturalnego [%]

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

W latach 2006-2016 saldo migracji osiągało wartości zarówno dodatnie jak i ujemne. Najkorzystniejsza sytuacja nastąpiła w 2006 roku, kiedy do Gminy napłynęły 52 osoby (6,6 osób na 1000 mieszkańców). Odływ ludności z gminy Władysławów nastąpił w latach 2012-2013 i 2015-2016. W analizowanym okresie łącznie ubyło 58 mieszkańców, a w przeliczeniu na 1000 osób saldo migracji wahało się w przedziale od -2,7 do 6,6.

Tab. 6. Saldo migracji w gminie Władysławów w latach 2006-2016.

	Rok										
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
A	52	13	9	4	17	14	-6	-11	3	-19	-22
B	6,6	1,7	1,1	0,5	2,1	1,7	-0,7	-1,4	0,4	-2,3	-2,7

A – bezwzględna wartość salda migracji; B – saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Analiza powyższych wskaźników wykazała, że w gminie Władysławów następuje nieznaczny, jednak stały wzrost liczby ludności. Zjawisko wzrostu liczby ludności należy uznać za korzystne, gdyż świadczy o atrakcyjności Gminy jako miejsca zamieszkania i pracy, a także pozytywnie wpływa na możliwości dalszego rozwoju gospodarczego.

Podsumowując, wzrost liczby ludności skutkuje większą konsumpcją, wzrostem zapotrzebowania na usługi, w tym usługi publiczne (szkolnictwo, kultura, rozrywka), przez co wpływa korzystnie rozwój różnych branż lokalnej gospodarki. Jednocześnie wzrost liczby ludności wiąże się z rosnącymi

³ Dane na dzień 1.06.2017 r.

oczekiwaniami wobec zaspokojenia potrzeb mieszkańców, z czego znaczna część realizowana jest w ramach wypełniania zadań własnych gminy, co przekłada się na większą potrzebę prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej i świadomego kształtowania rozwoju zabudowy tak, by stał się jednym z powodów rozwoju gminy, a nie źródłem problemów.

Mając na względzie utrzymujący się trend dodatnich przyrostów naturalnych wahające się między wartościami dodatnimi a ujemnymi saldo migracji, dla gminy Władysławów prognozuje się powiększanie się liczby mieszkańców.

2.3. Analiza ekonomiczna

Rozmiar i struktura dochodów i wydatków budżetowych wywierają istotny wpływ na gospodarkę lokalną oraz na kształt polityki prowadzonej przez władze samorządowe.

Wpływy do budżetu Gminy w latach 2012-2016 (oprócz 2014 r.) rosły. Względem 2015 roku dochody gminy Władysławów w 2016 roku wzrosły o 3,3 mln złotych. Od 2012 roku sytuacja finansowa Gminy ulega znaczącej poprawie. W roku 2012 wydatki w Gminie były znacząco wyższe niż dochody (2,6 mln zł). Lata 2013-2016 charakteryzują się przewagą dochodów nad wydatkami. W 2016 roku nadwyżka budżetowa wynosi 1,7 mln złotych. Utrzymujący się wzrost dochodów jest potwierdzeniem dla rosnących możliwości inwestycyjnych Gminy.

Suma wydatków z budżetu Gminy w 2016 roku wyniosła 29,8 mln zł, co daje 3645,7 zł w przeliczeniu na jednego mieszkańca.

Łącznie dochody do budżetu Gminy w 2016 r. wyniosły 31,5 mln zł, co daje 3855,23 zł na jednego mieszkańca. W porównaniu do 2015 r. dochody Gminy zwiększyły się o ponad 5,5 mln zł. W gminie Władysławów w 2016 r. wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych i osób prawnych wynosiły 3,4 mln zł.

Tab. 7. Dochody i wydatki budżetowe w gminie Władysławów w latach 2012 - 2016

	Lata				
	2012	2013	2014	2015	2016
dochody ogółem (mln zł)	22,4	25,2	23,7	25,9	31,5
dochody własne Gminy ogółem (mln zł)	8,5	10,1	9,2	10,0	10,4
w tym: wpływy z podatku od nieruchomości (mln zł)	3,4	3,5	3,2	3,2	3,4
dochód ogółem w przeliczeniu na 1 mieszkańca (zł)	2759,88	3129,99	2906,35	3185,07	3855,23
dotacje ogółem (mln zł)	4,5	5,4	0,5	5,0	9,8
dotacje inwestycyjne (mln zł)	0,09	0,03	0,15	0,20	0,18
wydatki ogółem (mln zł)	24,9	22,1	23,2	24,3	29,8
udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem (%)	14,8	4,1	8,4	7,3	7,9
wydatki w przeliczeniu na mieszkańca (zł)	3077,30	2742,65	2851,17	2988,56	3645,7
bilans budżetu (mln zł)	-2,6	3,1	0,4	1,6	1,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Najwięcej dochodów do budżetu Gminy pochodzi z działu tzw. różnych rozliczeń (42,5% wszystkich dochodów). Dział ten obejmuje dochody należne gminie z tytułu subwencji oraz odsetki od środków finansowych zgromadzonych na rachunkach bankowych. Wysoki udział posiadają również dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (28,3%). Zdecydowanie mniejsza kwota zasila budżet Gminy pochodzi z działu pomocy społecznej (12,4%) oraz oświaty i wychowania

(5,5%). Pozostałe działy posiadają swój udział w kształtowaniu budżetu gminy Władysławów na poziomie niższym niż 11,5% wszystkich dochodów do jej budżetu.

Tab. 8. Dochody budżetowe gminy Władysławów wg działów klasyfikacji budżetowej w latach 2010-2015

Ogółem (zł) Na jednego mieszkańca (zł) (% udział w całości budżetu)	20,3 mln † 2,5 tys (100%)	22,4 mln † 2,8 tys (100%)	22,4 mln † 2,8 tys (100%)	25,2 mln † 3,1 tys (100%)	23,7 mln † 2,9 tys (100%)	25,9 mln † 3,2 tys (100%)
Dział klasyfikacji budżetowej	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Różne rozliczenia [Dział 758]	8,7 mln † 1,1 tys (42,7%)	9,9 mln † 1,2 tys (44,3%)	9,4 mln † 1,2 tys (42,1%)	9,7 mln † 1,2 tys (38,7%)	10,0 mln † 1,2 tys (42,4%)	11,0 mln † 1,3 tys (42,5%)
Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek [Dział 756]	6,6 mln † 827 (32,6%)	7,2 mln † 886 (32,1%)	6,9 mln † 856 (30,9%)	7,0 mln † 860 (27,8%)	7,6 mln † 934 (32,2%)	7,3 mln † 897 (28,3%)
Pomoc społeczna [Dział 852]	3,2 mln † 397 (15,6%)	3,1 mln † 386 (14%)	3,2 mln † 392 (14,2%)	3,0 mln † 370 (12%)	3,2 mln † 389 (13,4%)	3,2 mln † 394 (12,4%)
Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię el., gaz i wodę [Dział 400]	799,8 tys † 100 (3,9%)	884,7 tys † 109 (4%)	845,9 tys † 105 (3,8%)	824,1 tys † 101 (3,3%)	840,1 tys † 103 (3,5%)	1,0 mln † 125 (3,9%)
Oświata i wychowanie [Dział 801]	250,5 tys † 31,3 (1,2%)	471,3 tys † 58,1 (2,1%)	445,6 tys † 55,2 (2%)	453,5 tys † 55,7 (1,8%)	729,3 tys † 89,5 (3,1%)	1,4 mln † 176 (5,5%)
Rolnictwo i łowiectwo [Dział 010]	122,7 tys † 15,4 (0,6%)	165,0 tys † 20,3 (0,7%)	931,8 tys † 115 (4,2%)	2,1 mln † 261 (8,4%)	427,9 tys † 52,5 (1,8%)	197,9 tys † 24,2 (0,8%)
Gospodarka mieszkaniowa [Dział 700]	261,9 tys † 32,8 (1,3%)	251,3 tys † 31,0 (1,1%)	268,6 tys † 33,2 (1,2%)	1,7 mln † 210 (6,8%)	258,1 tys † 31,7 (1,1%)	294,1 tys † 36,0 (1,1%)
Administracja publiczna [Dział 750]	139,7 tys † 17,5 (0,7%)	139,3 tys † 17,2 (0,6%)	131,7 tys † 16,3 (0,6%)	125,2 tys † 15,4 (0,5%)	247,0 tys † 30,3 (1%)	405,3 tys † 49,6 (1,6%)
Transport i łączność [Dział 600]	34,9 tys † 4,4 (0,2%)	79,5 tys † 9,8 (0,4%)	69,4 tys † 8,6 (0,3%)	0,0 † 0,0 (0%)	131,1 tys † 16,1 (0,6%)	150,0 tys † 18,3 (0,6%)
Edukacyjna opieka wychowawcza [Dział 854]	81,5 tys † 10,2 (0,4%)	93,4 tys † 11,5 (0,4%)	93,6 tys † 11,6 (0,4%)	107,9 tys † 13,3 (0,4%)	102,9 tys † 12,6 (0,4%)	71,8 tys † 8,8 (0,3%)
Urzędy naczelnych organów władzy państwowej [Dział 751]	49,6 tys † 6,2 (0,2%)	26,0 tys † 3,2 (0,1%)	1,3 tys † 0,2 (0%)	1,4 tys † 0,2 (0%)	74,1 tys † 9,1 (0,3%)	75,9 tys † 9,3 (0,3%)
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska [Dział 900]	32,5 tys † 4,1 (0,2%)	25,4 tys † 3,1 (0,1%)	18,5 tys † 2,3 (0,1%)	11,9 tys † 1,5 (0%)	23,8 tys † 2,9 (0,1%)	702,5 tys † 85,9 (2,7%)
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego [Dział 921]	1,5 tys † 0,2 (0%)	740 † 0,1 (0%)	1,3 tys † 0,2 (0%)	460 † 0,1 (0%)	4,0 tys † 0,5 (0%)	12,0 tys † 1,5 (0%)
Kultura fizyczna i sport [Dział 926]	184 † 0,0 (0%)	118 † 0,0 (0%)	502 † 0,1 (0%)	19,9 tys † 2,4 (0,1%)	128 † 0,0 (0%)	160 † 0,0 (0%)
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej [Dział 853]	17,3 tys † 2,2 (0,1%)	18,2 tys † 2,2 (0,1%)	52,5 tys † 6,5 (0,2%)	61,6 tys † 7,6 (0,2%)	0,0 † 0,0 (0%)	0,0 † 0,0 (0%)
Działalność usługowa [Dział 710]	48,5 tys † 6,1 (0,2%)	0,0 † 0,0 (0%)	0,0 † 0,0 (0%)	0,0 † 0,0 (0%)	0,0 † 0,0 (0%)	0,0 † 0,0 (0%)

† - wzrost dochodów do budżetu w stosunku do poprzedzającego roku

‡ - spadek dochodów do budżetu w stosunku do poprzedzającego roku

XXX - największa wartość w danym dziale na przestrzeni lat

YYY - najmniejsza wartość w danym dziale na przestrzeni lat

Źródło: www.polskawliczbach.pl

Zgodnie z danymi dla gminy Władysławów na lata 2010–2015 stopień wydatków był zmienny. W 2015 roku kwota wydatków z budżetu Gminy kształtowała się na poziomie 24,3 mln zł.

Działem, na którego przekazana została największa kwota jest dział oświaty i wychowania (50,9 % wszystkich wydatków z budżetu). Znaczne wydatki ponoszone są również na pomoc społeczną (15,5%), administrację publiczną (10,8%) oraz gospodarkę komunalną i ochronę środowiska (6%). Wydatki z budżetu gminy Władysławów przekazywane na pozostałe działy kształtowały się poniżej 17% wszystkich wydatków z budżetu.

Tab. 9. Wydatki budżetowe gminy Władysławów wg działów klasyfikacji budżetowej w latach 2010-2015

Ogółem (zł)	23,7 mln ↑	24,1 mln ↑	24,9 mln ↑	22,1 mln ↓	23,2 mln ↑	24,3 mln ↑
Na jednego mieszkańca (zł)	2,9 tys (100%)	3,0 tys (100%)	3,1 tys (100%)	2,7 tys (100%)	2,9 tys (100%)	3,0 tys (100%)
(% udział w całości budżetu)						
Dział klasyfikacji budżetowej	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Oświata i wychowanie [Dział 801]	13,7 mln ↑ 1,7 tys (57,9%)	12,5 mln ↓ 1,5 tys (51,7%)	11,6 mln ↓ 1,4 tys (46,4%)	11,8 mln ↑ 1,4 tys (53,4%)	11,4 mln ↓ 1,4 tys (49%)	12,4 mln ↑ 1,5 tys (50,9%)
Pomoc społeczna [Dział 852]	3,6 mln ↑ 444 (15%)	3,6 mln ↑ 440 (14,8%)	3,6 mln ↑ 452 (14,6%)	3,5 mln ↓ 425 (15,7%)	3,7 mln ↑ 456 (16%)	3,8 mln ↑ 461 (15,5%)
Administracja publiczna [Dział 750]	2,4 mln ↓ 303 (10,2%)	2,5 mln ↑ 313 (10,5%)	2,4 mln ↓ 303 (9,8%)	2,3 mln ↓ 281 (10,4%)	2,4 mln ↑ 293 (10,3%)	2,6 mln ↑ 321 (10,8%)
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska [Dział 900]	651,8 tys ↑ 81,6 (2,8%)	673,9 tys ↑ 83,1 (2,8%)	607,4 tys ↓ 75,2 (2,4%)	891,6 tys ↑ 109 (4%)	1,7 mln ↑ 207 (7,2%)	1,5 mln ↓ 179 (6%)
Transport i łączność [Dział 600]	546,4 tys ↑ 68,4 (2,3%)	459,7 tys ↓ 56,7 (1,9%)	681,3 tys ↑ 84,3 (2,7%)	236,0 tys ↓ 29,0 (1,1%)	1,1 mln ↑ 129 (4,5%)	855,5 tys ↓ 105 (3,5%)
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego [Dział 921]	701,2 tys ↑ 87,7 (3%)	818,7 tys ↑ 101 (3,4%)	746,3 tys ↓ 92,4 (3%)	693,1 tys ↓ 85,1 (3,1%)	801,7 tys ↑ 98,3 (3,5%)	961,4 tys ↑ 118 (3,9%)
Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię el., gaz i wodę [Dział 400]	460,4 tys ↑ 57,6 (1,9%)	449,9 tys ↑ 55,5 (1,9%)	469,4 tys ↑ 58,1 (1,9%)	422,2 tys ↓ 51,9 (1,9%)	438,3 tys ↑ 53,8 (1,9%)	460,5 tys ↑ 56,3 (1,9%)
Edukacyjna opieka wychowawcza [Dział 854]	304,6 tys ↓ 38,1 (1,3%)	358,9 tys ↑ 44,2 (1,5%)	376,5 tys ↑ 46,6 (1,5%)	486,5 tys ↑ 59,7 (2,2%)	385,4 tys ↓ 47,3 (1,7%)	379,1 tys ↓ 46,4 (1,6%)
Rolnictwo i łowiectwo [Dział 010]	329,9 tys ↑ 41,3 (1,4%)	1,8 mln ↑ 216 (7,3%)	2,9 mln ↑ 355 (11,5%)	849,0 tys ↓ 104 (3,8%)	350,8 tys ↓ 43,0 (1,5%)	345,1 tys ↓ 42,2 (1,4%)
Gospodarka mieszkaniowa [Dział 700]	120,7 tys ↓ 15,1 (0,5%)	157,9 tys ↑ 19,5 (0,7%)	126,4 tys ↓ 15,6 (0,5%)	121,0 tys ↓ 14,9 (0,5%)	297,4 tys ↑ 36,5 (1,3%)	110,9 tys ↓ 13,6 (0,5%)
Obsługa długu publicznego [Dział 757]	233,5 tys ↑ 29,2 (1%)	322,4 tys ↑ 39,7 (1,3%)	499,3 tys ↑ 61,8 (2%)	386,3 tys ↓ 47,4 (1,7%)	257,5 tys ↓ 31,6 (1,1%)	175,6 tys ↓ 21,5 (0,7%)
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa [Dział 754]	151,9 tys ↓ 19,0 (0,6%)	195,4 tys ↑ 24,1 (0,8%)	204,4 tys ↑ 25,3 (0,8%)	181,4 tys ↓ 22,3 (0,8%)	181,6 tys ↑ 22,3 (0,8%)	487,2 tys ↑ 59,6 (2%)
Ochrona zdrowia [Dział 851]	89,5 tys ↑ 11,2 (0,4%)	92,1 tys ↑ 11,3 (0,4%)	93,7 tys ↑ 11,6 (0,4%)	77,4 tys ↓ 9,5 (0,4%)	106,8 tys ↑ 13,1 (0,5%)	72,1 tys ↓ 8,8 (0,3%)
Kultura fizyczna i sport [Dział 926]	112,4 tys ↓ 14,1 (0,5%)	156,4 tys ↑ 19,3 (0,6%)	490,3 tys ↑ 60,7 (2%)	94,3 tys ↓ 11,6 (0,4%)	105,0 tys ↑ 12,9 (0,5%)	120,5 tys ↑ 14,7 (0,5%)
Urzędy naczelnych organów władzy państwowej [Dział 751]	49,6 tys ↑ 6,2 (0,2%)	26,0 tys ↓ 3,2 (0,1%)	1,3 tys ↓ 0,2 (0%)	1,4 tys ↑ 0,2 (0%)	74,1 tys ↑ 9,1 (0,3%)	75,9 tys ↑ 9,3 (0,3%)
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej [Dział 853]	17,6 tys ↓ 2,2 (0,1%)	18,3 tys ↑ 2,3 (0,1%)	53,0 tys ↑ 6,6 (0,2%)	61,7 tys ↑ 7,6 (0,3%)	4,3 tys ↓ 0,5 (0%)	0,0 ↓ 0,0 (0%)
Działalność usługowa [Dział 710]	155,2 tys ↑ 19,4 (0,7%)	666 ↓ 0,1 (0%)	51,5 tys ↑ 6,4 (0,2%)	51,2 tys ↓ 6,3 (0,2%)	250 ↓ 0,0 (0%)	50,3 tys ↑ 6,2 (0,2%)
Handel [Dział 500]	0,0 ↓ 0,0 (0%)	0,0 ↓ 0,0 (0%)	0,0 ↓ 0,0 (0%)	0,0 ↓ 0,0 (0%)	0,0 ↓ 0,0 (0%)	0,0 ↓ 0,0 (0%)
Wydatki związane z poborem dochodów [Dział 756]	59,4 tys ↑ 7,4 (0,3%)	59,8 tys ↑ 7,4 (0,2%)	0,0 ↓ 0,0 (0%)	0,0 ↓ 0,0 (0%)	0,0 ↓ 0,0 (0%)	0,0 ↓ 0,0 (0%)

↑ - wzrost wydatków z budżetu w stosunku do poprzedzającego roku
↓ - spadek wydatków z budżetu w stosunku do poprzedzającego roku

XXX - największa wartość w danym dziale na przestrzeni lat
YYY - najmniejsza wartość w danym dziale na przestrzeni lat

Źródło: www.polskawliczbach.pl

Ogólny bilans wpływów i wydatków z budżetu gminy Władysławów w ostatnich latach jest korzystny dla Gminy. Od 2013 r. dochody przewyższają wydatki, a od 2014 roku widoczny jest wzrost nadwyżki budżetowej w stosunku do poprzedzającego roku. Największy dysonans pomiędzy wpływami i dochodami z budżetu został odnotowany w 2013 r., kiedy różnica wynosiła 3,1 mln zł w stronę dochodów, zaś najmniej korzystnym rokiem w gminie Władysławów był rok 2012, kiedy wydatki Gminy przerosły wpływy o 2,6 mln zł.

2.4. Synteza uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych w gminie Władysławów

Uwarunkowania środowiskowe, społeczne oraz ekonomiczne zostały szczegółowo omówione w części tekstowej Studium (część I „Uwarunkowania rozwoju”) oraz zobrazowane w części graficznej uwarunkowań. Poniżej przedstawiono syntezę uwarunkowań, mających wpływ na bilans terenów, a w szczególności na maksymalne w skali Gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.

gmina Władysławów	
uwarunkowania społeczno–ekonomiczne	
<ul style="list-style-type: none"> - Gmina posiada stabilną sytuację finansową, dochody Gminy rosną i przeważają nad wydatkami, - liczba mieszkańców Gminy wahała się na przestrzeni ostatnich lat, jednak posiada ona tendencję wzrostową, - przyrost naturalny utrzymuje się na dodatnim poziomie, saldo migracji w ostatnich latach przeważnie było ujemne dla Gminy, - poziom bezrobocia w Gminie spada, jednak nadal utrzymuje się ona na poziomie powyżej 6,0%, - ogólna liczba podmiotów gospodarczych rośnie, - warunki życia i warunki mieszkaniowe w Gminie są dobre, - przeprowadzane są inwestycje mające na celu poprawę warunków bytowych i jakości życia mieszkańców (remonty, modernizacje, budowy obiektów użyteczności publicznej, terenów zieleni, placów publicznych oraz terenów sportowo–rekreacyjnych). - na terenie Gminy nie są zapewniane potrzeby o charakterze ponadpodstawowym; mieszkańcy są zmuszeni je zapewniać w najbliższej zlokalizowanych ośrodkach ponadlokalnych – Turku, Kole i Koninie 	
uwarunkowania środowiskowe	
<ul style="list-style-type: none"> - grunty występujące na obszarach zmiany Studium w większości sprzyjają rozwojowi zabudowy (nadają się do bezpośredniego posadowienia budynków), - w granicach zmiany Studium nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, - cała Gmina w tym tereny objęte zmianą Studium znajduje się w granicach Złotogórskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, - bogate walory kulturowo–historyczne Gminy stwarzają dogodne warunki do rozwoju turystyki, w obszarze zmiany Studium nie znajdują się obiekty zabytkowe, - w granicach zmiany Studium oraz całej Gminy występują głównie gleby o niskiej przydatności rolniczej (IV-VI), - ze względu na lokalizację, panujące warunki glebowo–rolne oraz klimatyczne obszar Gminy należy do obszarów o warunkach bardzo korzystnych dla wzrostu poziomu lesistości, - lesistość gminy Władysławów kształtuje się na poziomie 30% powierzchni całej Gminy, - Obszary w Polichnie i Russocicach zlokalizowane są na terenie górniczym (teren górniczy „Władysławów I”, teren w Russocicach znajduje się w granicach obszaru górniczego „Władysławów”, - w granicach zmiany Studium nie stwierdzono występowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii, 	
uwarunkowania przestrzenno–funkcjonalne	
<ul style="list-style-type: none"> - obszary najintensywniej zainwestowane i przekształcone przez człowieka oraz poddane dalszej silnej presji urbanizacyjnej występują w granicach miejscowości Władysławów, Chylin, Wyszyna, Russocice, - dominującym typem zabudowy jest zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, skoncentrowana jest ona głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych. W niektórych miejscowościach zabudowa zagrodowa „wypierana” jest przez zabudowę mieszkaniową, - obszar Gminy nie odznacza się występowaniem znacznych terenów o charakterze produkcyjno–składowo–magazynowym, - w odległości ok. 100 m od obszaru w Małoszynie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 i 220kV, - stan rozwoju infrastruktury technicznej należy uznać za dobry; rozwoju wymaga przede wszystkim sieć kanalizacyjna i sieć gazowa, - w granicach Gminy zlokalizowane są oczyszczalnie ścieków, które są w stanie obsłużyć większą liczbę mieszkańców, - w obszarach zmiany Studium występują drogi powiatowe oraz gminne. 	

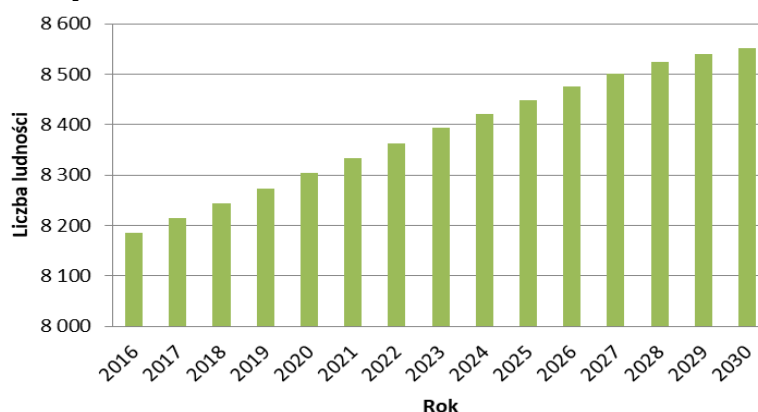
2.5. Prognoza demograficzna dla Gminy

Potwierdzeniem dla przewidywanego wzrostu mieszkańców gminy Władysławów są prognozy opracowane przez GUS. Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 została opracowana na podstawie Prognozy ludności Polski na lata 2014-2050 oraz Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014-2050.

Według ww. prognozy na terenie gminy Władysławów zakłada się:

- 1) Stały wzrost liczby ludności do 2030 roku;
- 2) W początkowych latach analizowanego okresu w Gminie co roku przybywać będzie po 30 osób rocznie;
- 3) Po 2025 roku przewiduje się tendencję malejącą przyrostu ludności, która jednak w dalszym stopniu będzie dodatnia;
- 4) Liczba ludności w 2030 roku osiągnie 8 552 osób (w stosunku do 2016 roku wzrost o 366 osób).

Rys. 1. Prognoza liczby ludności na lata 2017-2030.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030.

Sytuacja w gminie Władysławów pod względem prognozowanej liczby ludności na lata 2017-2030 wygląda również korzystnie na tle powiatu tureckiego. Według w/w prognozy przyrost mieszkańców nastąpi w czterech gminach powiatu. Najwięcej mieszkańców przybędzie w gminie wiejskiej Turek, w odniesieniu do 2016 roku będzie ją zamieszkiwać o 22% mieszkańców więcej. W gminie Władysławów przyrost mieszkańców będzie stanowił 4% w odniesieniu do roku wyjściowego.

Tab. 10. Prognozowany przyrost/ubytek mieszkańców w powiecie tureckim w latach 2016-2030.

Gmina	Liczba mieszkańców w 2016 r.	Prognozowana liczba mieszkańców w 2030 r.	Przyrost/ubytek mieszkańców [os.]
Turek (gm. miejska)	27 480	23 354	-4 126
Turek (gm. wiejska)	9 568	11 696	2 128
Brudzew (gm. wiejska)	5 950	5 802	-148
Dobra (gm. miejsko-wiejska)	6 206	5 997	-209
Kawęczyn (gm. wiejska)	5 194	5 052	-142
Małanów (gm. wiejska)	6 577	6 746	1689
Przykorna (gm. wiejska)	4 471	4 843	372
Tuliszków (gm. miejsko-wiejska)	10 665	10 567	-98
Władysławów (gm. wiejska)	8 186	8 552	366

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030.

3. Rozwój budownictwa na terenie Gminy

Dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażonego w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, niezbędne jest oszacowanie w jakim standardzie będzie powstawać nowa zabudowa. Punktem wyjściowym dla wyznaczenia zapotrzebowania na nową

zabudowę powinna być analiza dotychczasowych procesów inwestycyjnych w Gminie, co omówione zostało poniżej.

Według danych BDL, w 2016 r. w gminie Władysławów było 1 983 budynków mieszkalnych. Ich liczba w ciągu analizowanego okresu stale wzrastała (oprócz roku 2011). Na 1 osobę od roku 2009 średnio przypadało po 26,3 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Wzrost liczby mieszkań wynika przede wszystkim z rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego.

Według danych BDL liczba mieszkań w gminie Władysławów w 2016 r. wynosiła 2114, zaś przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania, wg stanu w XII 2016 r. w gminie Władysławów wynosiła 103,30 m². W latach 2006-2016 średnia powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku wynosiła 146⁴ m². Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych w ostatnich latach do użytku wzrosła o ok. 46m² w stosunku do średniej powierzchni użytkowej mieszkań w Gminie.

Tab. 11. Zasoby mieszkaniowe w gminie Władysławów w latach 2010-2016.

Zasób mieszkaniowy	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Budynki mieszkalne ogółem [szt.]	1 953	1 930	1 944	1 958	1 964	1 974	1 983
Mieszkania ogółem [szt.]	2 043	2 060	2 074	2 089	2 095	2 105	2 114
Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem [m ²]	208 384	210 609	212 538	215 129	216 044	217 292	218 443
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m ²]	102,0	102,2	102,5	103,0	103,1	103,2	103,3
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca [m ²]	25,8	26,0	26,3	26,4	26,5	26,6	26,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Ilość terenów zagospodarowanych w Gminie stale się powiększa. Według danych ze Starostwa Powiatowego w Turku od roku 2013 do dnia 04.07.2017 w gminie Władysławów do użytku zostało oddanych 212 budynków. W latach 2013-2017 każdego roku oddawano do użytkowania przeciętnie 25 budynków mieszkalnych oraz 17 budynków niemieszkalnych. Pod względem przestrzennym większość wydanych pozwoleń na budowę dotyczyła obrębów geodezyjnych, które charakteryzują się największą gęstością zaludnienia równocześnie posiadając najlepiej rozwiniętą zabudowę o funkcji usługowej (Chylin, Mariantów, Wyszyna, Russocice).

Tab. 12. Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w latach 2013-2017 w gminie Władysławów.

Rok	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	Zabudowa usługowa	Zabudowa produkcyjno-przemysłowa	Zabudowa gospodarczo-garażowa	SUMA:
	MN	MW	MNU	U	PU	G	
2013	49	0	0	0	0	12	61
2014	36	0	0	1	1	18	56
2015	16	0	1	0	0	21	38
2016	18	0	1	0	6	13	38
2017 ⁵	9	0	2	0	0	8	19
SUMA:	128	0	4	1	7	72	212

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Turku.

W gminie Władysławów najczęściej spotykaną formą jest zabudowa mieszkaniowa w gospodarstwach rolnych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W latach 2013-2017, zgodnie z danymi Starostwa Powiatowego w Turku na terenie gminy Władysławów do użytku oddano 128 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 4 budynki mieszkaniowe jednorodzinne z częścią usługową, jeden budynek o funkcji usługowej, 7 obiektów produkcyjno-przemysłowych oraz 72 budynki garażowo-gospodarcze. Wzrost liczby budynków mieszkalnych wynika z rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego.

⁴ Bank Danych Lokalnych, GUS, 2006-2016.

⁵ Zestawienie do dnia 04.07.2017 r.

Tab. 13. Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w latach 2013-2017 w obrębach: Wyszyňa, Małoszyna, Russocice, Polichno.

Rok	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	Zabudowa usługowa	Zabudowa produkcyjno-przemysłowa	Zabudowa gospodarczo-garażowa	SUMA:
	MN	MW	MNU	U	PU	G	
2013	8	0	0	0	0	3	11
2014	12	0	0	0	0	3	15
2015	2	0	0	0	0	4	6
2016	2	0	1	0	1	3	7
2017 ⁶	3	0	3	0	0	2	8
SUMA:	27	0	4	0	1	15	47

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Turku.

W obrębach objętych przedmiotową zmianą Studium (Wyszyňa, Małoszyna, Polichno, Russocice) w latach 2013-2017 do użytku oddano 27 budynków mieszkalnych oraz 20 budynków niemieszkalnych. Łącznie oddano do użytku 47 budynków, co stanowi ponad 20% nowych budynków wybudowanych w gminie Władysławów od 2013 roku.

4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Bilans terenów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest uwzględniany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Służy on przy wyznaczaniu kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów i kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

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

W granicach Gminy zidentyfikowano 12 obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (zwanymi dalej obszarami) w granicach jednostki osadniczej. Każdy obszar położony jest w granicy jednej wsi (fragmentu) z wyjątkiem położonego we Władysławowie. Miejscowość gminna jest największą jednostką osadniczą o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a swoim zasięgiem oprócz terytorium obrębu Władysławów zajmuje dodatkowo tereny położone w obrębach Mariantów oraz Russocice. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych: Beznazwa, Natalia, Milinów, Polichno, Kuny, Międzylesie, Małoszyna charakteryzują się układem zabudowy typowym dla wsi rzędówek i ulicówek. Obszary zlokalizowane we Władysławowie, Chylinie, Mariantowie oraz Wyszyńie cechują się bardziej zróżnicowaną zabudową. Są one tworzone głównie przez zabudowę mieszkaniową i zagrodową usytuowaną w ciągach zabudowy zlokalizowanej głównych skrzyżowaniach oraz wzdłuż dróg. Na pozostałym obszarze Gminy występują sporadyczne, rozproszone gospodarstwa rolne zlokalizowane poza zwartymi jednostkami osadniczymi.

Zgodnie z analizą aktualności studium w zakresie zaobserwowanych zmian w zagospodarowaniu obszaru Gminy stwierdzono, że obszary wskazane do zainwestowania w przydrożnych pasach zabudowy zostały już w znacznej mierze zainwestowane.

Na terenie gminy Władysławów tereny usługowe wyznaczone zostały w bezpośrednim sąsiedztwie terenów osadnictwa wiejskiego. Większość powierzchni działek przeznaczonych na cele usługowe zostało już zabudowanych w całości lub części. W związku z czym zwiększanie powierzchni zabudowy na tych terenach będzie polegać na rozbudowie istniejących obiektów.

Zasięg obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (w rozumieniu przepisów odrębnych) – stan istniejący, oznaczony został na Rys. 1 Studium – Istniejący stan zagospodarowania przestrzennego. Wśród nich za obszary, na których można realizować nową zabudowę uznaje się nieruchomości aktualnie niezagospodarowane, stanowiące uzupełnienie istniejących struktur w wykształconej infrastrukturze

⁶ Zestawienie do dnia 04.07.2017 r.

technicznej lub części nieruchomości zabudowanych jeśli możliwe jest wydzielenie z nich niezabudowanych działek budowlanych. Wyznaczając chłonność, przyjęto, że:

- 1) w ramach jednostek osadniczych, realizowana będzie zabudowa o funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), zagrodowej (RM), mieszkaniowa wielorodzinna i usług (MWU), usługowa oraz produkcyjna, składów, magazynów i usług (inne funkcje zabudowy nie są wskazane ze względu na potencjalny konflikt funkcji);
- 2) w związku z przedmiotową zmianą Studium, która dotyczy zwiększenia powierzchni zabudowy na działkach, które są już w części zabudowane o funkcji zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług w obliczeniach pominięte zostały funkcje, które nie są objęte poszerzeniem terenów (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej);
- 3) w ramach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (usługi w budynku mieszkalnym) realizowana będzie zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna i usług, usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna (na terenach ostatniej w głównej mierze rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa);
- 4) na 1 obiekt o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej przypada teren o powierzchni 300-800 m²;
- 5) na 1 obiekt o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej przypada powierzchnia użytkowa 146 m²;
- 6) na 1 obiekt o funkcji zagrodowej przypada teren o powierzchni 1 500 m², jednocześnie wskazuje się że nowa niemieszkalna zabudowa zagrodowa powstanie w ramach zagród już istniejących lub jako towarzysząca nowym budynkom mieszkalnym realizowanych w zabudowie zagrodowej;
- 7) na 1 obiekt o funkcji zagrodowej niemieszkalnej przypada powierzchnia użytkowa 150 m²; w ramach zabudowy zagrodowej realizowana będzie funkcja mieszkaniowa o powierzchni użytkowej obiektu 146 m²;
- 8) na 1 obiekt funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług przypada teren o powierzchni 2000-5000 m²;
- 9) na 1 obiekt o funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług przypada powierzchnia użytkowa 350 m².

Wskazane powierzchnie terenu przypadające na 1 obiekt o danej funkcji odpowiadają wskaźnikom z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów.

Wskazane powierzchnie użytkowe odpowiadają przeciętnym powierzchniom użytkowym budynków o danej funkcji oddanym do użytkowania w ostatnich latach w Gminie (za danymi GUS BDL), powierzchnie terenu odpowiadają średnim powierzchniom dla których wydawano decyzje o warunkach zabudowy w analogicznym okresie czasu w celu realizacji ww. inwestycji. Ok. 15-20% terenów przeznaczonych będzie na realizację układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

Zgodnie z obliczeniami na wyżej wymienionych obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na obszarze gminy Władysławów możliwe będzie zlokalizowanie nowej zabudowy w ilości:

- 1) 424 867 m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w ramach terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oraz usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) 42 523 m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji zagrodowej w ramach terenów zabudowy zagrodowej (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej);
- 3) 6 449 m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług.

4.2. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę innych niż w pkt 4.1.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Władysławów w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wzięto pod uwagę wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Gmina Władysławów jest w całości pokryta planami miejscowymi. Wg stanu na wrzesień 2017 r. obowiązują 4 plany miejscowe oraz 2 zmiany planów miejscowych. Obejmują one cały obszar gminny Władysławów w jej granicach administracyjnych.

Dla tych obszarów obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) mpzp gminy Władysławów – uchwała nr 73/03 Rady Gminy Władysławów z dnia 28 października 2003 r.;
- 2) mpzp gminy Władysławów – Podobszar I - Uchwała Nr 162/13 Rady Gminy Władysławów z dnia 27 marca 2013 r.;
- 3) mpzp gminy Władysławów – podobszar II - Uchwała Nr 163/13 Rady Gminy Władysławów z dnia 27 marca 2013 r.;
- 4) mpzp gminy Władysławów dla terenów położonych w obrębach: Skarbki, Tarnowski Młyn, Russocice, Marianów, Międzylesie i Kuny – Uchwała Nr 204/17 Rady Gminy Władysławów z 28 września 2017 r.;
- 5) zmiana mpzp gminy Władysławów – uchwała nr 171/05 Rady Gminy Władysławów z dnia 27 czerwca 2005 r.;
- 6) zmiana mpzp gminy Władysławów – podobszar I i podobszar II – uchwała nr 55/15 Rady Gminy Władysławów z dnia 26 maja 2015 r.

W trakcie opracowywania jest Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w gminie Władysławów – uchwała Rady Gminy Władysławów Nr 182/17 z dnia 6 lutego 2017 roku oraz Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 275/3, 277/6, 283/3 w obrębie Leonia, gmina Władysławów – podjęty uchwałą Nr 200/17 Rady Gminy Władysławów z dnia 30 czerwca 2017r., których zmiany nie są brane pod uwagę przy sporządzaniu bilansu.

W związku z tym, iż plany miejscowe obowiązują na terenie całej Gminy, również w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej chłonność w granicach jednostki osadniczej została uwzględniona w rozdziale 1.2.

W przedstawionym bilansie zobrazowane zostały podstawowe tereny inwestycyjne z podziałem na funkcje przypisane w obowiązujących planach. Za obszary, na których istnieje możliwość lokalizacji nowej zabudowy, uznaje się obszary aktualnie niezagospodarowane.

Ww. plany miejscowe determinują sumę powierzchni użytkowej nowej zabudowy możliwej do realizacji na obszarze Gminy. Na podstawie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania określonych w planach miejscowych oszacowano maksymalną możliwą do realizacji powierzchnię użytkową nowej zabudowy, przy jednoczesnym założeniu, że:

- ok. 20% danego obszaru wskazanego pod zabudowę przeznaczone zostanie na realizację układu komunikacyjnego,
- na realizację zabudowy, zgodnie z obserwowaną praktyką, wykorzystane zostanie 50% maksymalnej wartości wskaźnika dla danej działki budowlanej,
- na realizację funkcji podstawowej, przeznaczone zostanie 80% maksymalnej powierzchni zabudowy na działce (pozostałą część będzie stanowiła zabudowa towarzysząca, np. urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, etc.),
- powierzchnia użytkowa budynku będzie stanowić 80% jego ogólnej powierzchni zabudowy liczonej dla wszystkich kondygnacji (ok 20% powierzchni odpowiada grubości ścian i powierzchniom niezaliczanym do powierzchni użytkowej).

Zgodnie z obliczeniami na wyżej wymienionych obszarach objętych ustaleniami planów miejscowych możliwe będzie zlokalizowanie nowej zabudowy w ilości:

- 353 485 m² powierzchni użytkowej dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- 127 272 m² powierzchni użytkowej dla funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej,
- 68 546 m² powierzchni użytkowej dla funkcji zagrodowej.

4.3. Chłonność obszarów w ramach zmiany Studium

Zmiany dokonywane w projekcie Studium polegają głównie na zwiększeniu zasięgu możliwości zabudowy w ramach terenów istniejącej już zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, co ma służyć interesowi właścicieli siedlisk znajdujących się na tych obszarach.

Na potrzeby niniejszej analizy oszacowano powierzchnie wolną od zabudowy obszarów przeznaczonych do zainwestowania w granicach przedmiotowej zmiany Studium. Z analizy wynika, iż w granicach objętych przedmiotową zmianą pozostaje ok. 8,5 ha terenu wolnego od zabudowy.

Wyznaczając chłonność, przyjęto, że:

- 1) w ramach zmiany Studium realizowana będzie funkcja terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz terenów obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz usług;
- 2) na 1 obiekt o funkcji zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług przypada teren o powierzchni 2000 m²;
- 3) na 1 obiekt o funkcji zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług przypada powierzchnia użytkowa 146 m²;
- 4) na 1 obiekt funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług przypada teren o powierzchni 4000 m²;
- 5) na 1 obiekt o funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług przypada powierzchnia użytkowa 350 m².

Wskazane powierzchnie terenu przypadające na 1 obiekt o danej funkcji odpowiadają średnim powierzchniom działek znajdujących się w sąsiedztwie. Wskazane powierzchnie użytkowe odpowiadają przeciętnym powierzchniom użytkowym budynków o danej funkcji oddanym do użytkowania w ostatnich latach w Gminie (za danymi GUS BDL), powierzchnie terenu odpowiadają średnim powierzchniom dla których wydawano decyzje o warunkach zabudowy w analogicznym okresie czasu w celu realizacji ww. inwestycji. Ok. 15-20% terenów przeznaczonych będzie na realizację układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

Zgodnie z obliczeniami na wyżej wymienionych obszarach możliwe będzie zlokalizowanie nowej zabudowy w ilości:

- 5 805 m² powierzchni użytkowej dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- 541 m² powierzchni użytkowej dla funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej.

5. Maksymalne w skali Gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz suma powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje

Reasumując, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych oraz prognoz demograficznych stwierdza się, że maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę osiągnie wartości przedstawione poniżej.

Zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa (usługi w budynku mieszkalnym)

Potrzeba realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w gminie Władysławów przede wszystkim wynika z:

- 1) prognozowanego wzrostu liczby mieszkańców do 8 552 osób w roku 2030 r.;
- 2) prognozowanego zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań w przeliczeniu na gospodarstwo domowe w wyniku:
 - a) zmniejszania ilości gospodarstw domowych przypadającej na mieszkanie (zanik popularności budowania wielopokoleniowych domów; coraz powszechniejszy model rodziny „2+1”; dłuższe przeciętne dalsze trwanie życia),
 - b) realizacji budynków o większej powierzchni użytkowej ogólnej oraz w przeliczeniu na mieszkańca (średnia powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych oddanych do użytku w ciągu ostatnich 10 lat jest o 45 m² większa od ogólnej średniej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w Gminie⁷).

Szacując zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową⁸ założono, że na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny średnio przypadnie jedno trzyosobowe gospodarstwo domowe⁹.

⁷ Bank Danych Lokalnych, GUS 2006-2015 r.

⁸ Funkcja mieszkaniowa w obszarze Gminy realizowana jest niemal wyłącznie w ramach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Przewiduje się, że ewentualne nowe budownictwo wielorodzinne będzie odgrywać znikomą rolę w skali Gminy, a skalą odpowiadać będzie zabudowie jednorodzinnej, dlatego też w wyliczeniach uwzględniono wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

⁹ Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym w 2015 r. wynosiła 2,95 w województwie wielkopolskim oraz 3,24 w powiecie tureckim oraz 3,88 w gminie Władysławów (GUS BDL). Uwzględniając prognozowane spadki demograficzne w skali kraju i powszechność modelu rodziny „2+1”, przewiduje się dalszy spadek średniej liczby osób w gospodarstwie domowym.

Ze względu na niepewność procesów rozwojowych zwiększono wartość zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%, co przedstawiają poniższe obliczenia.

$$\text{PLD} = (\text{PLM} : 3 - \text{LD})$$
$$\text{MZM} = (\text{PLD} \times \text{PPUM}) \times 130\%$$

MZM – maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (łącznie powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych)

PLD – prognozowana liczba potrzebnych nowych budynków mieszkalnych

PLM – prognozowana liczba mieszkańców Gminy w 2030 r. (8552)

LD – aktualna liczba budynków mieszkalnych (2114¹⁰)

PPUM – przeciętna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w Gminie w latach 2006-2016 (146 m²)

$$\text{PLD} = 8552 : 3 - 2114 = 737$$
$$\text{MZM} = (737 \times 146) \times 130\% = 107\,602 \times 130\% = 139\,883 \text{ [m}^2\text{]}$$

Maksymalne w skali Gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową (usługi realizowane w budynku mieszkalnym) w perspektywie 30 lat, uwzględniając niepewność procesów rozwojowych, wynosi 139 883 m² łącznej powierzchni użytkowej budynków.

W gminie Władysławów w roku 2016 na 1 tys. mieszkańców przypada 258,2 mieszkań¹¹. Jest to wartość zdecydowanie niższa od średniej europejskiej, przyjętej jako wskaźnik referencyjny która wynosi 466 mieszkań na 1 tys. mieszkańców¹². Zgodnie z powyższym dla gminy Władysławów określono deficyt mieszkaniowy na poziomie 209 mieszkań na 1 tys. mieszkańców. W odniesieniu do całkowitej liczby mieszkańców gminy Władysławów należy stwierdzić, więc brak ponad 1,7 tys. mieszkań.

Zabudowa usługowa

W gminie Władysławów zabudowa usługowa stanowi uzupełnienie struktur mieszkalnych. Są to w głównej mierze usługi związane z życiem codziennym mieszkańców np. sklepy spożywcze, poczta, apteka, itd.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów jako strefę usługową wyznacza tereny związane z zakresem działalności m.in. szkół, urzędów oraz obiektów przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego oraz usługi służące zaspokojeniu codziennych potrzeb jak sklepy spożywcze. Są to niewielkie obszary towarzyszące zabudowie mieszkaniowej zlokalizowane na terenie całej Gminy (głównie w obrębie miejscowości gminnej). Ponadto ustalenia Studium dopuszczają możliwość realizacji obiektów usługowych na terenach wielofunkcyjnego centrum, zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnych, składów i magazynów oraz sportu i rekreacji.

Przedmiotowa zmiana Studium, na potrzeby której sporządzono niniejszy bilans, obejmuje jedynie fragmenty obrębów Wyszyna, Małoszyna, Russocice, oraz Polichno. Granice obszaru objętego zmianą Studium wskazane są na załączniku graficznym uchwały Nr 175/16 Rady Gminy Władysławów z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów.

W granicach obszarów objętych zmianą Studium nie występują tereny usługowe. W związku z powyższym projekt zmiany Studium nie wskazuje nowych terenów zaliczonych przeznaczonych pod realizację zabudowy usługowej.

Zabudowa przemysłowa, produkcyjna, składowa i magazynowa

Istniejący w Gminie przemysł związany jest bezpośrednio z rolnictwem (gospodarstwa rolne). Tereny zabudowane obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami w Gminie pokrywają 11ha, co stanowi 0,12% udziału w powierzchni Gminy.

Prognozowany wzrost liczby ludności w Gminie będzie skutkował zapotrzebowaniem na nowe miejsca pracy, które może zapewnić zwiększenie terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

¹⁰ Bank Danych Lokalnych, GUS, 2016 r.

¹¹ Bank Danych Lokalnych. 2016 r.

¹² „Uwarunkowania sektora mieszkaniowego w latach 2005-2013” - załącznik do Strategii długofalowego rozwoju sektora mieszkaniowego na lata 2005-2025.

W graniach obszarów objętych zmianą Studium wskazuje się teren obiektów zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej wyłącznie w obrębie Wyszyna.

Przygotowując tereny do realizacji ww. zabudowy (np. poprzez opracowanie dokumentów planistycznych, wyposażenie terenów w infrastrukturę):

- 1) utworzone zostaną miejsca, w których mieszkańcy Gminy oraz zewnętrzni inwestorzy będą mogli prowadzić działalność gospodarczą, co wiąże się z większymi wpływami z podatków dla Gminy i ewentualnych opłat środowiskowych, utworzeniem nowych miejsc pracy, wspieraniem przedsiębiorczości wśród mieszkańców, skróceniem czasu dojazdów do pracy,
- 2) w wyniku koncentracji wielu działalności stworzone zostaną szanse dla wytworzenia dodatkowych korzyści (tzw. „efektów zewnętrznych”), a przedsiębiorstwa będą mogły ze sobą kooperować, co pozwoli podnieść poziom atrakcyjności inwestycyjnej Gminy i przyciągać kolejnych inwestorów,
- 3) gdyż zakłady będą zmuszone „konkurować” między sobą o pracowników.

Wartość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę przemysłową, produkcyjną, składową i magazynową posiada najbardziej orientacyjny charakter, gdyż podobnie jak zabudowa usługowa może wymagać skrajnie innych powierzchni użytkowych, w zależności od rodzaju działalności, i w przeciwieństwie do zabudowy usługowej nie musi wprost odzwierciedlać zmian demograficznych.

W gminie Władysławów w latach 2006-2016¹³ rocznie były oddawane przeciętnie 2 budynki o ww. funkcji (budynki przemysłowe i magazynowe). Zakłada się, że w perspektywie 30 lat utrzyma się potrzeba realizacji kolejnych 2 budynków rocznie o średniej powierzchni użytkowej ok. 350 m²;

Ze względu na niepewność procesów rozwojowych zwiększono wartość zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%, co przedstawiają poniższe obliczenia.

$$\begin{aligned} \text{MZP} &= (\text{PLP} \times \text{PPUP}) \times 130\% \\ \text{PLP} &= 2 \times 30 \end{aligned}$$

MZP – maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową, produkcyjną, magazynową i składową (łącznie powierzchnia użytkowa budynków)

PLP – prognozowana liczba potrzebnych nowych budynków przemysłowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych w perspektywie 30 lat

PPUP – przyszła przeciętna powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych na bazie średniej powierzchni budynków oddanych do użytkowania w Gminie w latach 2010-2015

$$\begin{aligned} \text{MZP} &= (60 \times 350) \times 130\% \\ \text{MZP} &= 21\,000 \times 130\% = 27\,300 \text{ [m}^2\text{]} \end{aligned}$$

Maksymalne w skali Gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową, produkcyjną, składową i magazynową, w perspektywie 30 lat, uwzględniając niepewność procesów rozwojowych, wynosi 27 300 m² łącznej powierzchni użytkowej budynków. Jednocześnie zaznacza się, że dla wyznaczenia terenów służących realizacji ww. funkcji powierzchnia użytkowa zabudowy nie będzie decydująca – realizacja funkcji produkcyjno-magazynowych nie zawsze opiera się na wykorzystaniu zabudowy, często polega np. na składowaniu produktów na rozległych placach, czy też wymaga realizacji obiektów infrastruktury technicznej lub terenochłonnych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania danej technologii produkcji. Ponadto, w przypadku terenów przeznaczonych na funkcje uznawane za uciążliwe, znaczną część terenu przeznaczyć należy na pasy ochronne, pasy izolacyjne itp., a sama zabudowa i urządzenia funkcjonujące w ramach terenu mogą wymagać większego rozproszenia w przestrzeni ze względu na wymogi bezpieczeństwa.

Zabudowa zagrodowa (oprócz budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej)¹⁴

Uwzględniając uwarunkowania rozwoju działalności rolniczej w Gminie oraz występowanie funkcjonujących gospodarstw rolnych, nadal będzie istniało zapotrzebowanie na realizację zabudowy

¹³ Bank Danych Lokalnych, GUS, 2015 r.

¹⁴ Potrzeba realizacji nowych budynków mieszkalnych omówiona została wyżej.

zagrodowej w ramach istniejących gospodarstw, a dokładniej nowych budynków w danej zagrodzie/gospodarstwie, służących rozwojowi istniejącego gospodarstwa, np. magazynów płodów rolnych, obiektów chowu i hodowli, itp.

W gminie Władysławów w latach 2006-2015¹⁵ do użytku oddawane były przeciętnie 2 niemieszkalne budynki gospodarstw rolnych o średniej powierzchni użytkowej 150 m² (za danymi GUS, BDL). Zakłada się, że w perspektywie 30 lat utrzyma się tendencja realizacji kolejnych 2, niemieszkalnych budynków w zabudowie zagrodowej, rocznie, o średniej powierzchni użytkowej 150 m². Ze względu na niepewność procesów rozwojowych zwiększono wartość zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%, co przedstawiają poniższe obliczenia.

$$\begin{aligned} \text{MZZ} &= (\text{PLZ} \times \text{PPUZ}) \times 130\% \\ \text{PLZ} &= 2 \times 30 \end{aligned}$$

MZZ – maksymalne zapotrzebowanie na nowe niemieszkalne budynki w zabudowie zagrodowej (łącznie powierzchnia użytkowa budynków)

PLZ – prognozowana liczba potrzebnych nowych niemieszkalnych budynków w zabudowie zagrodowej

PPUZ – przeciętna powierzchnia użytkowa niemieszkalnych budynków gospodarstw rolnych oddanych do użytkowania w Gminie w latach 2006-2015

$$\text{MZZ} = (60 \times 150) \times 130\% = 9\,000 \times 130\% = 11\,700 \text{ [m}^2\text{]}$$

Maksymalne w skali Gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę zagrodową, w perspektywie 30 lat, uwzględniając niepewność procesów rozwojowych, wynosi 11 700 m² łącznej powierzchni użytkowej budynków.

Zabudowa rekreacji indywidualnej

W gminie Władysławów do 2012 roku funkcjonował przemysł związany z wydobyciem węgla brunatnego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza w tych miejscach tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej głównie w sąsiedztwie terenu przeznaczonego pod zbiornik „Władysławów”.

Projekt zmiany Studium nie wskazuje nowych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na obszarach objętych zmianą Studium nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy rekreacji indywidualnej.

Podsumowanie

Reasumując, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego z lat 2006-2016 oraz danych ze Starostwa Powiatowego w Turku z lat 2013-2017¹⁶, przy założeniu, iż obecne procesy inwestycyjne będą zachodzić z dotychczasową dynamiką oraz uwzględniając niepewność procesów inwestycyjnych stwierdzono, że do roku 2045 zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy różnego rodzaju wyniesie 138 889 m². Zapotrzebowanie na nową zabudowę, w podziale na poszczególne rodzaje zabudowy przedstawiono w tabeli 14.

Tab. 14. Zapotrzebowanie na nową zabudowę uwzględniające demografię do 2045 r.¹⁷

Rodzaj zabudowy	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa (usługi w budynku mieszkalnym)	139 883
Zabudowa przemysłowa, produkcyjna, składowa i magazynowa	27 300
Zabudowa zagrodowa	11 700
Łącznie:	170 061

Źródło: opracowanie własne.

¹⁵ Bank Danych Lokalnych, GUS, 2006-2016 r.

¹⁶ Zestawienie do dnia 04.07.2017 r.

¹⁷ W obliczeniach uwzględnione zostały wyłącznie te funkcje zabudowy, których dotyczy przedmiotowa zmiana Studium.

6. Możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjne i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Działania gminy Władysławów związane z dochodami i wydatkami przedstawione w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Władysławów na lata 2017-2022 przyjętej uchwałą Rady Gminy Władysławów Nr 173/16 z dnia 29 grudnia 2016 r, zmienioną uchwałą Rady Gminy Władysławów z dnia 03.06.2017 Nr 194/17 wykazują, że kondycja finansowa Gminy pozwala na realizację wielu działań związanych z utrzymaniem rozwoju na podobnym poziomie. Możliwości finansowe Gminy związane z realizacją nowej infrastruktury należy uznać za wystarczające w zakresie potrzeb rozwojowych. Zmiana Studium polega na poszerzeniu terenów zabudowy, które są wyposażone zarówno w infrastrukturę drogową jak i techniczną w postaci sieci wodociągowej. Należy przyjąć, iż nowe tereny rozwojowe wyznaczone w zmianie Studium nie skutkują koniecznością realizowania zadań własnych i zwiększenia obciążeń finansowych.

Wielkości zaproponowane w prognozie zostały oszacowane na podstawie bieżących dochodów z lat 2014-2016. Zgodnie z opracowaną Wieloletnią Prognozą Finansową w latach 2017-2022 dochody będą przewyższały wydatki budżetowe.

Tab. 15. Prognozowane dochody i wydatki w latach 2017-2022

	Dochód ogółem [mln zł]	Wydatki ogółem [mln zł]	Nadwyżka budżetowa [mln zł]
2017	32,2	31,9	0,3
2018	32,4	31,2	1,2
2019	33,1	31,9	1,2
2020	33,7	33,0	0,7
2021	34,4	34,2	0,2
2022	35,1	35,1	0,04

Źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Władysławów na lata 2017-2022.

Prognozowana nadwyżka budżetowa będzie przeznaczona głównie na spłaty otrzymanych kredytów w latach wcześniejszych. Gmina Władysławów spłaca część kredytów zaciągniętych na realizację zadań inwestycyjnych oraz na pokrycie deficytu, których suma na dzień 1 stycznia 2017 r. wynosiła niecałe 4,6 mln złotych. Wieloletnia Prognoza Finansowa przewiduje całkowitą spłatę tych obciążeń do końca 2022 roku. Spłata kredytu finansowana ma być z nadwyżki budżetowej planowanej do realizacji w danym roku. Ponadto Gmina zakłada, że w roku 2017 i następnych latach nie będzie zaciągać nowych zobowiązań długoterminowych.

Reasumując, sytuacja finansowa gminy Władysławów ulega stopniowej poprawie. Budżet Gminy został obciążony kredytami uzyskanymi na realizację inwestycji infrastrukturalnych, które w najbliższej przyszłości będą służyć okolicznym mieszkańcom. Obecne prognozy finansowe przewidują utrzymanie się nadwyżki budżetowej. Wolne środki finansowe Gmina przeznacza na spłatę zobowiązań finansowych oraz podejmowanie nowych inwestycji służących mieszkańcom. Dodatkowo prognozowany napływ nowych mieszkańców do Gminy będzie skutkował tworzeniem się nowych miejsc inwestycyjnych oraz nowych obiektów, jednak nie jest to możliwe do przewidzenia na etapie sporządzania projektu zmiany Studium.

Należy uznać, iż dzięki prognozowanym wpływom do budżetu – przewyższającym wydatki, ukończeniu części najbardziej kosztochłonnych inwestycji oraz przewidywanym większym wpływem dochodów z tytułu podatków możliwości inwestycyjne gminy Władysławów będą się zwiększać.

W związku z powyższym należy uznać, iż sytuacja finansowa Gminy w dalszym ciągu będzie ulegać poprawie. Poprawa sytuacji finansowej Gminy wskazuje, iż możliwości finansowania rozwoju i modernizacji sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej również będą rosły.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zadań gminy należy zaspokajanie potrzeb zbiorowych mieszkańców obejmujących m.in. realizację dróg, wodociągów, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą etc.

Potrzeby inwestycyjne Gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych związane z lokalizacją nowej zabudowy będą polegać na m.in.:

- 1) budowie i rozbudowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 2) rozbudowie i modernizacji układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów – budowa nowych dróg z infrastrukturą towarzyszącą.

Jako jedno z bardziej kosztownych określa się inwestycje związane z realizacją zadań związanych z gospodarką komunalną. Studium wskazuje granice obszarów do objęcia zbiorczym systemem kanalizacji. Aktualnie systemem zbiorczej kanalizacji funkcjonuje w dwóch największych miejscowościach tj., we Władysławowie i Russocicach. W zasięgu sieci kanalizacji sanitarnej znajduje się ok. 80% mieszkańców tych miejscowości (w 2013 r. 25,7% mieszkańców całej Gminy).

Biorąc pod uwagę, że nowa zabudowa w większości realizowana będzie w ramach uzupełnienia istniejących, wykształconych już struktur w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych podkreśla się, że potrzeby inwestycyjne w większości będą wiązały się, nie z lokalizacją nowej zabudowy na tych obszarach, lecz z dotychczasowym zacofaniem w rozbudowie infrastruktury technicznej, nienadążającym za dynamicznymi procesami urbanizacyjnymi. W przypadku rozproszonej zabudowy, typowej dla terenów wiejskich, tego rodzaju działania wpływają na obniżenie kosztów lokalizowania zabudowy.

Przedmiotowa zmiana Studium polega na poszerzeniu możliwości zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie już zainwestowanych obszarów, dlatego też realizacja zadań własnych gminy na tych terenach, będzie odbywała się w związku z ich realizacją na terenach sąsiednich.

Tereny przewidziane na realizację zabudowy wyznaczone poza zwartymi jednostkami osadniczymi zostały w bezpośrednim sąsiedztwie tych jednostek. Rozbudowa sieci infrastruktury technicznej na takich terenach będzie w znacznie mniejszym stopniu obciążać budżet Gminy. W związku z powyższym nie przewiduje się znaczącego wzrostu wydatków wynikających z utrzymania dotychczasowych terenów inwestycyjnych w granicach Gminy Władysławów.

Reasumując, nie przewiduje się konieczności ponoszenia przez Gminę Władysławów zwiększonych nakładów finansowych na instytucje oświatowe, kulturalne oraz opieki zdrowotnej. Istniejące obiekty są w stanie zaspokoić potrzeby mieszkańców Gminy. Stwierdza się, że Gmina będzie w stanie zaspokoić potrzeby inwestycyjne wynikające z projektowanego rozwoju terenów zabudowy zagrodowej, mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej. Ustalenia projektu zmiany Studium stanowią kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej gminy Władysławów. Zmiana Studium przewiduje wyłącznie działania inwestycyjne polegające na poszerzeniu zabudowy w ramach istniejących siedlisk, które dodatkowo znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Inwestycje konieczne do realizacji na terenach dotychczas niezabudowanych nie będą obciążać budżetu. Realizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych i uzbrojonych w urządzenia infrastruktury technicznej będzie ograniczało koszty wynikłe z realizacji zadań własnych Gminy.

7. Wnioski

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę został sporządzony na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów. Przedmiotowa zmiana obejmuje fragmenty obrębów Wyszyzna, Małoszyzna, Polichno oraz Russocice. Do sporządzenia zmiany Studium przystąpiono w celu doprowadzenia do spójności ze sobą rozwiązań Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów przyjętego uchwałą nr 86/15 Rady Gminy Władysławów z dnia 17 listopada 2015 r z rozstrzygnięciami Wójta Gminy Władysławów w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w procedurze opracowania Studium w ramach realizacji w/w uchwały.

W trakcie opracowywania niniejszego bilansu analizie poddano zasięgi terenów inwestycyjnych. Na podstawie sporządzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i demograficznych

zidentyfikowano występujące zapotrzebowanie na nową zabudowę. Oszacowano również chłonność terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Jednym z podstawowych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy są obserwowane tendencje zmian liczby ludności. Zgodnie z prognozami GUS na obszarze gminy Władysławów liczba ludności będzie się zwiększać. Ponadto dokonywane zmiany w projekcie Studium polegają głównie na poszerzeniu terenów istniejącej już zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami co ma służyć interesowi właścicieli siedlisk znajdujących się na obszarach przedmiotowych zmian. Dokonywana zmiana Studium zwiększa powierzchnię terenów mieszkalnych w odpowiedzi na zgłoszone wnioski w procedurze poprzedniego uchwalania Studium, co odpowiada zakładanemu zapotrzebowaniu na nową zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz produkcyjną.

Na podstawie powyższych analiz stwierdza się, że gmina Władysławów posiada wystarczające możliwości finansowania realizacji zadań własnych i zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych wynikających z lokalizacji nowej zabudowy i wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych, tj. obszarów dotychczas niezabudowanych. Ponadto przedmiotowa zmiana dotyczy poszerzenia zabudowy w ramach istniejących już siedlisk, które są już wyposażone w niezbędną infrastrukturę drogową oraz wodociągową, co będzie ograniczało wydatki budżetu gminy związane z realizacją zadań własnych.