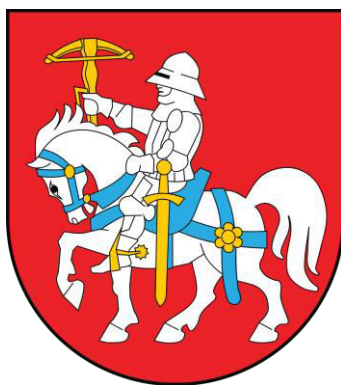


ZAŁĄCZNIK NR 5
do Uchwały Nr
Rady Gminy Ulan-Majorat
z dnia

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY ULAN-MAJORAT

**ANALIZA DO ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ULAN-MAJORAT**



Zespół autorski:

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

Ulan-Majorat, 2022 r.

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	3
2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA	5
3. ANALIZA FINANSOWA	8
4. ANALIZA SPOŁECZNA.....	13
5. ANALIZA GOSPODARCZA	14
6. ANALIZA ŚRODOWISKOWA	16
7. WYZNACZENIE OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ.....	17
8. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	21
9. CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	25
10. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	31
11. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	35
12. WYNIK ANALIZY	38
13. SPIS TABEL I ILUSTRACJI.....	40

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 Ulan-Majorat opracowana została „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Ulan-Majorat”. 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 Ulan-Majorat należy odnieść się do założeń zapisanych m.in. w:

- Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku,
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
- Programu Rozwoju Gminy Ulan-Majorat na lata 2017 -2023.

W **programie rozwoju gminy Ulan-Majorat na lata 2017-2023** stwierdzono, że rozwój gminy powinien skupiać się na połączeniu sfery społecznej, przestrzennej i gospodarczej.

Główne cele strategiczne wyznaczone w tych obszarach to:

- Obszar społeczny – wspieranie rozwoju kapitału społecznego oraz poprawa jakości życia mieszkańców;
- Obszar przestrzeń – poprawa stanu środowiska naturalnego i ładu przestrzennego,
- Obszar gospodarczy – rozwój konkurencyjnej gospodarki w Gminie Ulan-Majorat poprzez lepsze wykorzystanie naturalnych zasobów.

Ponadto w programie rozwoju gminy wskazano m.in. następujące **mocne strony i szanse gminy:**

- położenie gminy przy drodze krajowej nr 63,
- walory krajobrazowo- przyrodnicze sprzyjają rozwojowi turystyki i agroturystyki,
- liczne miejsca sprzyjające aktywnym formom wypoczynku całorocznego,
- brak zakładów przemysłowych uciążliwych dla środowiska,

- duży potencjał z zakresu OZE,
- dobrze rozwinięta sieć dróg na obszarze gminy,
- wysoki poziom zwodociągowania gminy,
- dobrze zorganizowana sieć szkół zapewniająca dostęp do kształcenia,
- bogata historia gminy (obecność obiektów zabytkowych, historycznych),
- bogate dziedzictwo kulturowe obszaru,
- duży udział gruntów rolnych,
- korzystne warunki do rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego i produkcji ekologicznej żywności,
- możliwość rozwoju przedsiębiorczości przy wykorzystaniu zasobów naturalnych gminy (działalność turystyczna, agroturystyczna i rekreacyjna),
- dostępność gruntów pod inwestycje,
- wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich prowadzący do zmniejszenia, przeludnienia agrarnego,
- rozwój funkcji pozarolniczych.

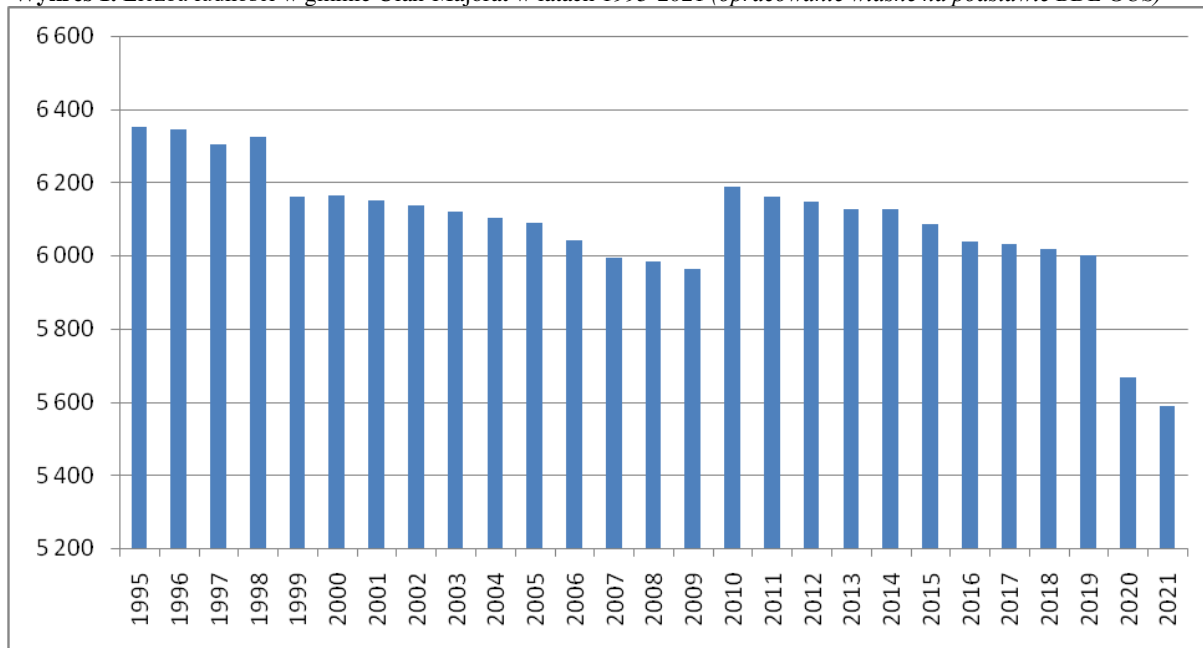
Natomiast główne **slabe strony i zagrożenia** dla gminy to m.in.:

- brak obwodnicy – uciążliwość ruchu tranzytowego drogi krajowej nr 63,
- sąsiedztwo gmin o zbliżonych warunkach naturalnych i potencjale (konkurencyjność),
- brak sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków,
- niski poziom utwardzenia dróg gminnych,
- istniejąca sieć gazowa nie obejmuje terenu całej gminy,
- niewystarczające wyposażenie gospodarstw domowych w przydomowe oczyszczalnie ścieków,
- niski stopień rozwoju energetyki odnawialnej w stosunku do potrzeb i ustaleń polityki energetycznej państwa i UE,
- niewystarczająca struktura sportowo- rekreacyjna umożliwiająca spędzanie wolnego czasu przez dzieci, młodzież i dorosłych,
- utrudniony dostęp z uwagi na dużą odległość do większych ośrodków miejskich w regionie (Biała Podlaska, Lublin),
- ograniczone możliwości finansowe gminy w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury społecznej,
- ograniczony dostęp do podstawowych usług zdrowotnych
- deficyt kadr posiadających wiedzę i kwalifikacje inżyniersko-techniczne na lokalnym rynku pracy,
- zbyt mała ilość małych, średnich i dużych firm, na bazie których można by rozwijać lokalny rynek pracy,
- niska aktywność gospodarcza mieszkańców gminy (niski wskaźnik przedsiębiorczości),
- mała ilość bazy rekreacyjno-usługowej, z której mogliby korzystać turyści oraz niewystarczające wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych do celów turystycznych,

2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA

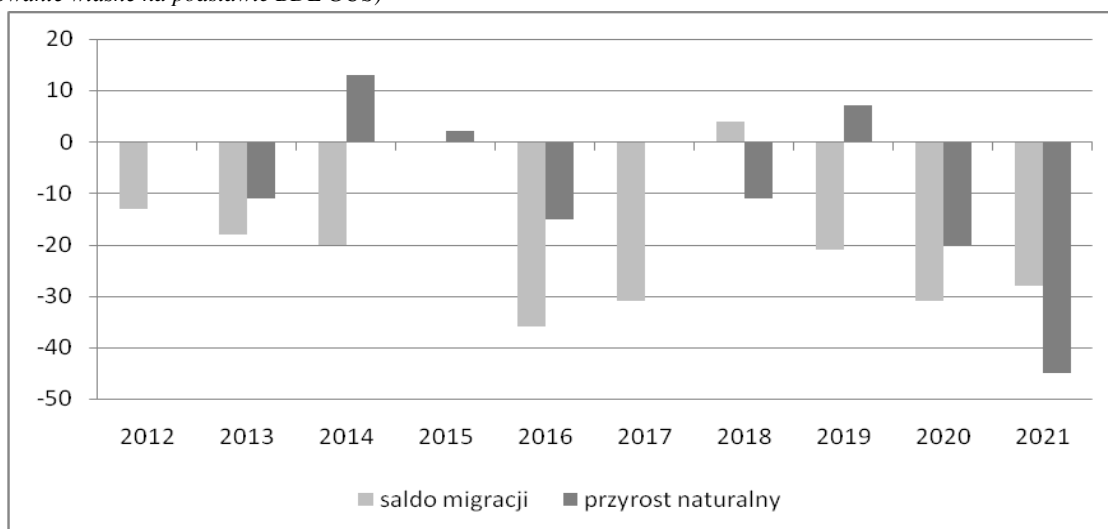
Gminę Ulan-Majorat zamieszkuje 5 588 mieszkańców (stan na 31.12.2021 rok). Analizując zmiany liczby mieszkańców od 1995 r. zaobserwowano, że liczba mieszkańców stale ulega zmniejszeniu. Jedynie między rokiem 2009 a 2010 odnotowano jej wzrost. Na 1 km² przypada 52 mieszkańców.

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



W 2021 roku wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców wynosił -7,98 i był niższy niż wartość współczynnika dla całego powiatu radzyńskiego (-6,96). W 2021 roku na terenie Gminy urodziło się 46 dzieci (o 22 mniej niż w roku poprzednim), natomiast zmarło 91 osób.

Wykres 2. Wskaźnik salda migracji i wskaźnik przyrostu naturalnego w gminie Ulan-Majorat w latach 2012-2021 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS)



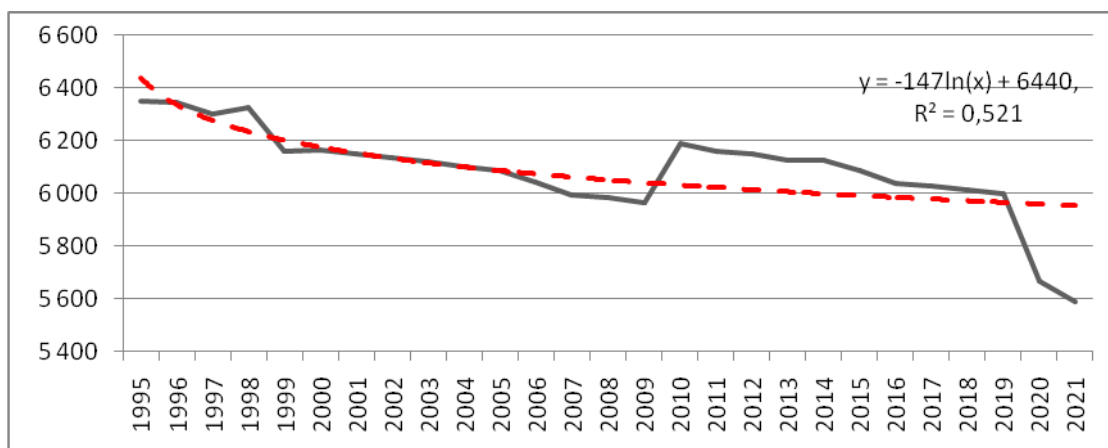
W ostatnich latach wskaźnik salda migracji utrzymuje się na ujemnym poziomie (z wyjątkiem roku 2018, w którym osiągnął wartość 4). Przeważają migracje w ruchu wewnętrznym. W 2021 r. odnotowano 77 wymeldowań i 48 zameldowań. W tym samym roku odnotowano ponadto 1 zameldowanie z zagranicy.

Analizując strukturę ludności według ekonomicznych grup wieku w ostatnich latach zaobserwowano utrzymującą się zdecydowaną przewagę osób w wieku produkcyjnym w stosunku do pozostałych grup wiekowych. W 2021 r. udział osób w wieku przedprodukcyjnym wynosił 21,5% ludności ogółem, w wieku produkcyjnym – 60,1%, natomiast w wieku poprodukcyjnym – 18,5%.

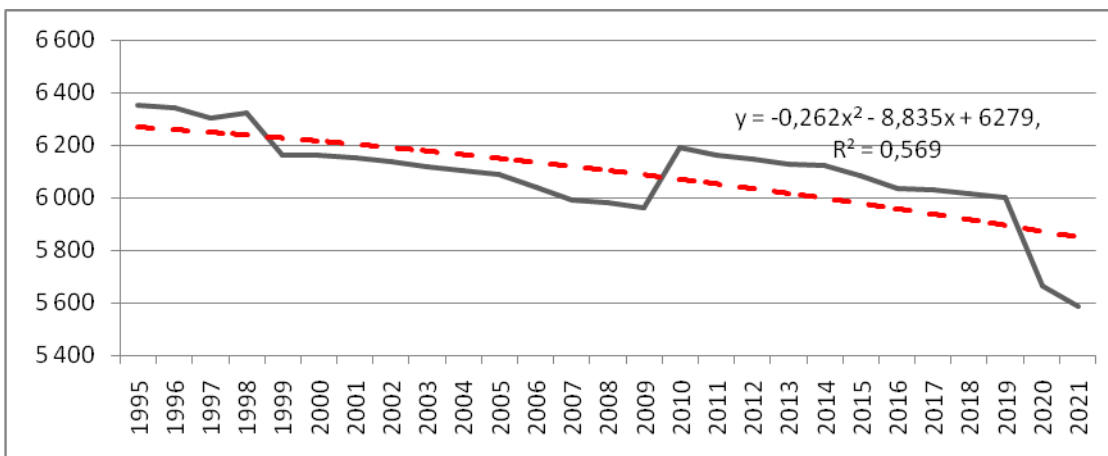
Organ sporządzający analizę do Studium, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjął perspektywę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

Wykonując symulację potencjalnej liczby mieszkańców Gminy Ulan-Majorat do 2051 r. wykorzystano funkcję liniową otrzymaną w wyniku wyznaczenia linii trendu zmiany liczby mieszkańców w okresie od 1995 roku do 2021 roku. W celu optymalizacji wyniku linię trendu wyznaczono przy użyciu funkcji potęgowej oraz funkcji wielomianowej, po czym wyciągnięto średnią z otrzymanych wyników.

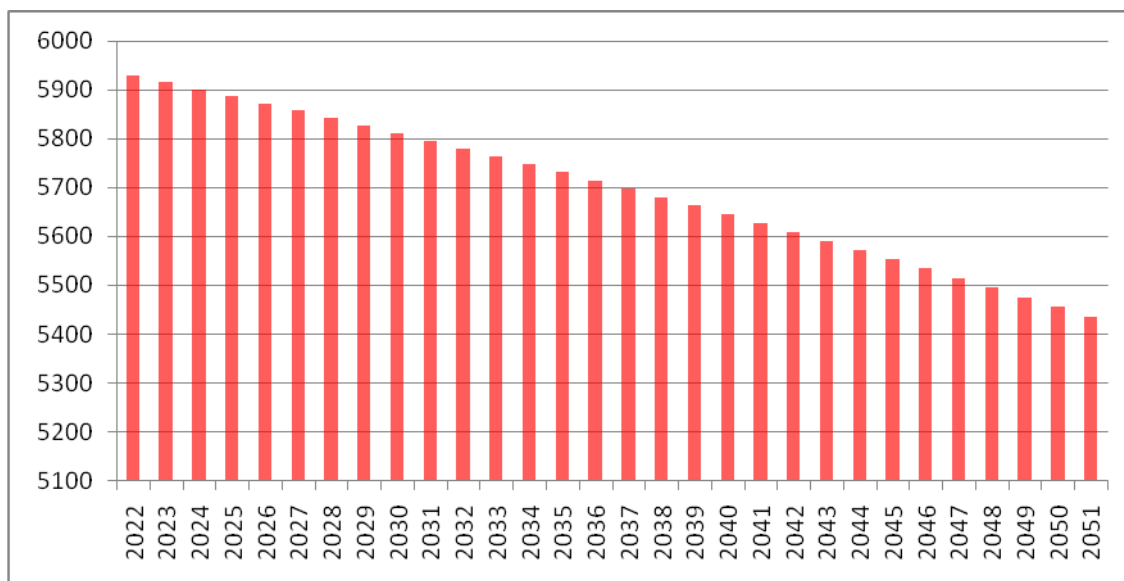
Wykres 3. Liczba ludności gminy Ulan-Majorat w latach 1995 – 2021 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji potęgowej (*opracowanie własne, na podstawie BDL GUS*)



Wykres 4. Liczba ludności gminy Ulan-Majorat w latach 1995 – 2021 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji wielomianowej (*opracowanie własne, na podstawie BDL GUS*)



Wykres 5. Prognozowana liczba ludności gminy Ulan-Majorat w latach 2022 – 2051 (opracowanie własne, na podstawie BDL GUS)



Zgodnie z otrzymaną prognozą, w roku 2051 (okres 30 lat) liczba mieszkańców gminy Ulan-Majorat wyniesie około 5 436 osób i spadnie w stosunku do 2021 r. o ok. 3% (o ok. 152 osoby).

3. ANALIZA FINANSOWA

Sytuację finansową gminy Ulan-Majorat w ostatnich 10 latach można określić jako dobrą. Dochody uzyskiwane przez gminę charakteryzują się tendencją wzrostową, na co wpływ ma rozwój gospodarczy kraju i regionu. Na budżet Gminy pozytywnie wpływają także rosnące możliwości finansowania ze środków zewnętrznych.

Suma wydatków z budżetu Gminy Ulan-Majorat wyniosła w 2021 roku około 35,7 mln zł, co daje około 6,3 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o około 56% w porównaniu do roku 2016. Największa część budżetu gminy – ok. 31,9 %, została przeznaczona na Dział 855 – Rodzina, a na Dział 801 – oświata i wychowanie ok. 29,4 %. Ponadto znaczna część wydatków z budżetu przeznaczona została na: Dział 010 – Rolnictwo i łowiectwo, na Dział 750 – Administracja publiczna oraz na Dział 921 – Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego.

Suma dochodów w budżecie gminy Ulan-Majorat wyniosła w 2021 roku 38,3 mln zł, co daje około 6,8 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wysoki wzrost dochodów gminy w porównaniu do roku 2016, gdy dochód w przeliczeniu na jednego mieszkańca wyniósł około 3,9 tys. złotych. W budżecie gminy w 2021 roku wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły około 470 złotych na mieszkańca, natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił ok. 0,40 zł na mieszkańca.

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

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

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

Dostępne źródła finansowania inwestycji infrastrukturalnych można pogrupować w następujące kategorie:

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

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

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

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

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

Tabela 1. Zestawienie wydatków na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2019-2021 w gminie Ulan-Majorat *(opracowanie własne)*

	2019	2020	2021
wydatki na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego	274 451,15	1 565 307,44	310 353,83
na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej	21 156,00	528 482,16	3 444 089,28
Suma	295 607,15	2 093 789,60	3 754 443,11

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

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

Kategoria wydatków	Przybliżone kwoty w latach 2019-2021
wydatki na budowę i przebudowę dróg gminnych	około 2,15 mln zł
przybliżony % wydatków budżetowych ogółem	około 2%
wydatki na realizację infrastruktury wodno-kanalizacyjnej	około 4,0 mln zł
przybliżony % wydatków budżetowych ogółem	około 4%

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

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

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

Na potrzeby niniejszej analizy sporządzono zatem prognozę wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej do 2051 r. Została ona wykonana w oparciu o wyliczenie średniego udziału nakładów budżetowych na ww. inwestycje w wydatkach ogółem w latach 2019-2021. W przypadku budowy i przebudowy dróg gminnych wyniósł on ok. 2%, z kolei w przypadku nakładów na realizację sieci wodno-kanalizacyjnej – ok. 4%. W perspektywie 30-letniej przyjęto, że zarówno w przypadku dróg publicznych jak i sieci wodno-kanalizacyjnej udział nakładów utrzyma się na tym samym poziomie.

Na podstawie wysokości wydatków przewidzianych w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2023 - 2035 stworzono model regresji liniowej (funkcja wielomianowa), który posłużył do symulacji potencjalnych wydatków do 2051 r. przy zachowaniu wyznaczonego trendu. Wyniki przedstawiono w tabeli 3.

Tabela 3. Prognoza wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w gminie Ulan-Majorat do 2053 r. (opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Ulan-Majorat lata 2023-2035 oraz danych BDL GUS)

Rok	Wydatki ogółem [mln zł]	Wydatki na układ komunikacyjny [%]	Wydatki na układ komunikacyjny [mln zł]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [%]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [mln zł]
2017	26 499 572,15	2,00	529 991,44	4,00	1 059 982,89
2018	34 998 637,08		699 972,74		1 399 945,48
2019	29 845 608,32		596 912,17		1 193 824,33
2020	35 013 877,76		700 277,56		1 400 555,11
2021	35 689 486,18		713 789,72		1 427 579,45
2022	43 305 625,92		866 112,52		1 732 225,04
2023	31 644 899,40		632 897,99		1 265 795,98
2024	35 726 269,00		714 525,38		1 429 050,76
2025	30 638 507,00		612 770,14		1 225 540,28
2026	34 028 368,00		680 567,36		1 361 134,72
2027	34 756 476,00		695 129,52		1 390 259,04
2028	36 314 300,00		726 286,00		1 452 572,00
2029	38 100 014,00		762 000,28		1 524 000,56
2030	40 038 015,00		800 760,30		1 601 520,60
2031	42 072 916,00		841 458,32		1 682 916,64
2032	44 209 562,00		884 191,24		1 768 382,48
2033	46 453 040,00		929 060,80		1 858 121,60
2034	48 808 692,00		976 173,84		1 952 347,68
2035	51 691 572,53		1 033 831,45		2 067 662,90
2036	57 189 540,00		1 143 790,80		2 287 581,60
2037	60 022 062,00		1 200 441,24		2 400 882,48
2038	62 994 874,00		1 259 897,48		2 519 794,96
2039	66 107 976,00		1 322 159,52		2 644 319,04
2040	69 361 368,00		1 387 227,36		2 774 454,72
2041	72 755 050,00		1 455 101,00		2 910 202,00
2042	76 289 022,00		1 525 780,44		3 051 560,88
2043	79 963 284,00		1 599 265,68		3 198 531,36
2044	83 777 836,00		1 675 556,72		3 351 113,44
2045	87 732 678,00		1 754 653,56		3 509 307,12
2046	91 827 810,00		1 836 556,20		3 673 112,40
2047	96 063 232,00		1 921 264,64		3 842 529,28
2048	100 438 944,00		2 008 778,88		4 017 557,76
2049	104 954 946,00		2 099 098,92		4 198 197,84

Rok	Wydatki ogółem [mln zł]	Wydatki na układ komunikacyjny [%]	Wydatki na układ komunikacyjny [mln zł]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [%]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [mln zł]
2050	109 611 238,00		2 192 224,76		4 384 449,52
2051	114 407 820,00		2 288 156,40		4 576 312,80

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

- ok. 41 mln na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego,
- ok. 82 mln na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

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

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

4. ANALIZA SPOŁECZNA

Według danych z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r. wykształcenie wyższe posiada 11,1% mieszkańców gminy Ulan-Majorat, policealne 2,9%, średnie ogólnokształcące 9,3%, średnie zawodowe 16,1% a zasadnicze zawodowe 24,8%. Wykształceniem podstawowym ukończonym legitymuje się 27,3% mieszkańców gminy, natomiast 2,2% zakończyło edukację przed ukończeniem szkoły podstawowej.

W gminie Ulan-Majorat znajduje się 5 szkół podstawowych do których w 2021 r. uczęszczało 499 uczniów. Ponadto na terenie gminy zlokalizowane jest jedno przedszkole, do którego uczęszczało 90 dzieci.

Według danych GUS stopa bezrobocia w Gminie wynosiła w 2021 r. 3,8%. Odnotowano jej spadek w porównaniu do roku poprzedniego, kiedy to wynosiła 4,1%.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Ulan-Majorat w 2021 r. wynosiło 4 776 zł, co stanowi 79,0% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Według danych z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r. wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy 404 osoby wyjeżdżały do pracy do innych gmin, a 67 pracujących przyjeżdżało do pracy spoza gminy. Około 57,1% aktywnych zawodowo mieszkańców pracuje w sektorze rolniczym, 15,6% w przemyśle a 8,5% w sektorze usługowym.

Jak wynika z danych GUS, liczba rodzin korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na terenie gminy utrzymuje się na stałym poziomie. W 2021 roku było ich 49. Łączna liczba beneficjentów pomocy społecznej wynosiła w 2021 roku 180 osób. Świadczenia rodzinne na rzecz dzieci otrzymuje 267 rodzin.

Według danych GUS za rok 2021, na terenie gminy Ulan-Majorat znajdują 1 744 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 169 184 m². Oznacza to, że na każdego mieszkańca w 2021 r. przypadało średnio 28,6 m² powierzchni użytkowej mieszkania, jest to wartość niższa niż średnia dla całego województwa lubelskiego, która w tym samym roku wynosiła 29,40 m².

Na terenie gminy w 2021 roku ok. 87,5% mieszkań było podłączonych do sieci wodociągowej a jedynie 2,8% do sieci kanalizacji sanitarnej. Natomiast 9,9% mieszkańców gminy korzystało z sieci gazowej.

5. ANALIZA GOSPODARCZA

Na terenie gminy Ulan-Majorat w 2021 r. zarejestrowanych było 357 podmiotów gospodarki narodowej. Analizując dane z lat 2017 - 2021 można zaobserwować stały wzrost tej liczby. Wśród wszystkich podmiotów gospodarki narodowej, większość stanowiły podmioty zarejestrowane w sektorze prywatnym – ok. 94%.

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

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

Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Sektor publiczny					
państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	15	16	16	15	15
Sektory prywatny					
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	258	261	262	286	298
spółki handlowe	3	3	3	4	4
spółdzielnie	2	2	2	2	2
fundacje	1	1	1	1	1
stowarzyszenia i organizacje społeczne	14	14	14	14	14

Najwięcej podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy Ulan-Majorat należy do działów:

- F – Budownictwo – 105,
- G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – 54,
- H – Transport i gospodarka magazynowa – 39,
- C – Przetwórstwo przemysłowe – 29,
- S – Pozostała działalność usługowa – 13,
- M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna – 13,
- A – Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo -11.

Podmioty gospodarcze zarejestrowane w gminie to w większości przedsiębiorstwa mikro i małe, zatrudniające do 9 pracowników. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2021 r. stanowiły one ok. 96% wszystkich przedsiębiorstw. Na terenie gminy funkcjonuje także 13 podmiotów zatrudniających od 10 do 49 pracowników oraz jeden podmiot zatrudniający od 50 do 249 pracowników.

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

Kategoria wielkości	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
0 - 9	296	304	306	330	343
10 - 49	13	13	13	13	13
50-249	1	1	1	1	1
suma	310	318	320	344	357

W 2021 r. na terenie gminy Ulan-Majorat zarejestrowano 31 nowych podmiotów gospodarczych. Wśród nowo zarejestrowanych podmiotów wg grup sekcji PKD 2007, ok. 41 % stanowiły podmioty prowadzące działalność w zakresie przemysłu i budownictwa, zaś ok. 54% to przedsiębiorstwa związane z pozostałą działalnością. W tym samym roku wyrejestrowano z kolei 19 podmiotów, najwięcej z grupy prowadzącej pozostałą działalność gospodarczą – 12 podmiotów.

Tabela 6. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane i wyrejestrowane z rejestru REGON według sektorów własnościowych w latach 2017-2021 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	2017	2018	2019	2020	2021
Podmioty nowo zarejestrowane wg grup sekcji PKD 2007					
ogółem	35	28	43	38	31
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	2	1	2	1	1
przemysł i budownictwo	16	15	23	19	13
pozostała działalność	17	12	18	18	17
Podmioty wyrejestrowane wg grup sekcji PKD 2007					
ogółem	17	18	16	16	19
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	0	3	0	2	0
przemysł i budownictwo	9	5	3	8	7
pozostała działalność	8	10	13	6	12

W latach 2017-2021 zaobserwowano wzrost liczby podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. mieszkańców. W roku 2021 wskaźnik ten wyniósł 639. Wartość ta jest wyższa o ok. 24% w stosunku do 2017 r. W gminie Ulan-Majorat obserwowany jest także stały wzrost wskaźnika przedsiębiorczości, czyli liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców. W 2021 r. wyniósł on 533.

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

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności	514	529	533	607	639
jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności	51	58	47	76	67
jednostki wykreślone z rejestru REGON na 10 tys. ludności	31	28	30	28	28
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	428	434	437	505	533
fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 10 tys. mieszkańców	25	25	25	26	27
podmioty nowo zarejestrowane na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	83	94	75	126	113
udział podmiotów wyrejestrowanych w ogólnej liczbie podmiotów wpisanych do rejestru REGON [%]	6,1	5,3	5,6	4,7	4,5
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora medycznego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem [%]	0,00	0,00	0,00	0,00	5,26
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora kreatywnego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem [%]	6,45	2,86	0,00	2,33	2,63

6. ANALIZA ŚRODOWISKOWA

Gmina Ulan-Majorat położona jest w obrębie makroregionu Niziny Południowopodlaskiej, na terenie mezoregionu Równiny Łukowskiej wyróżnionych w regionalizacji fizycznogeograficznej opracowanej przez J. Kondrackiego. Obszar ten charakteryzuje się wyrównaną powierzchnią terenu. Najniżej położony punkt na terenie gminy ma wysokość ok. 144,3 m n.p.m. i jest położony w południowej części Zarzecza Ulańskiego, natomiast najwyższy - 169,5 m n.p.m. i znajduje się na zachodnim krańcu Stanisławowa.

Na obszarze gminy Ulan-Majorat, decydującą rolę w budowie geologicznej odegrały zlodowacenia. Na całym obszarze gminy, na powierzchni występują utwory czwartorzędowe o dużej miąższości. Zalegają na głębokości ok. 50 m. Występują tutaj gliny zwałowe oraz piaski i żwiry wodnolodowcowe. Natomiast w pobliżu rzeki Bystrzycy wyspowo występują piaski i żwiry rzeczne. Budowa geologiczna stanowi podstawowe uwarunkowanie występowania bogactw naturalnych. W miejscowości Kol. Domaszewska znajdują się punkty eksploatacji naturalnego kruszywa – piasku i żwiru.

Gmina Ulan-Majorat charakteryzuje się gęstą siecią wód powierzchniowych. W skład sieci wodnej wchodzi m.in. rzeki: Bystrzyca, Samica i Stanówka. Rzeka Bystrzyca przepływa przez teren gminy z północnego zachodu w kierunku południowego wschodu. Na rzece występują liczne zakola, załamania i meandry. Rzeki i strugi wodne przepływają dolinami często zabagnionymi, łagodnie wcinającymi się w otaczający teren. Istotnym uzupełnieniem powierzchniowych zjawisk wodnych w gminie są tereny podmokłe bagienne, wypełnione wodą torfianki oraz stawy. Ponadto cały jej obszar leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, który ma za zadanie chronić zasoby wód podziemnych o wysokiej jakości w tym regionie.

Na terenie gminy występują głównie gleby pseudobielicowe i brunatne wyługowane, wytworzone ze średnio głębokich piasków naglinowych. Są to przeważnie piaski gliniaste mocne i lekkie zalegające na glinie lekkiej i średniej. Najwięcej tego rodzaju gleb znajduje się na terenie miejscowości Domaszewnica i Sobole. Do najsłabszych gleb występujących na obszarze gminy zalicza się gleby pseudobielicowe i brunatne wyługowane wytworzone z piasków całkowitych.

W granicach gminy nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Natomiast zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego planowane jest powiększenie Radzyńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu o obszary Lasu Gąsiorowskiego i Lasu Zakrzewskiego, znajdujące się w północno-wschodniej części gminy oraz utworzenie Tyśmienickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – fragment tego obszaru będzie obejmował także południowo-wschodnią część gminy, fragment doliny Bystrzycy i sąsiednie fragmenty leśne.

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

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

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

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

W wyniku przeprowadzonej analizy wyznaczono obszary o łącznej powierzchni ok. 440 ha. W znacznej mierze grunty te położone są w centrach poszczególnych miejscowości, przy głównych ciągach komunikacyjnych. Najwięcej obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono w obrębach: Domaszewnica, Ulan-Majorat oraz Ulan.

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

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

Powierzchnia luk w zabudowie stanowi około 21,7% powierzchni wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, czyli ok. 95,4 ha.

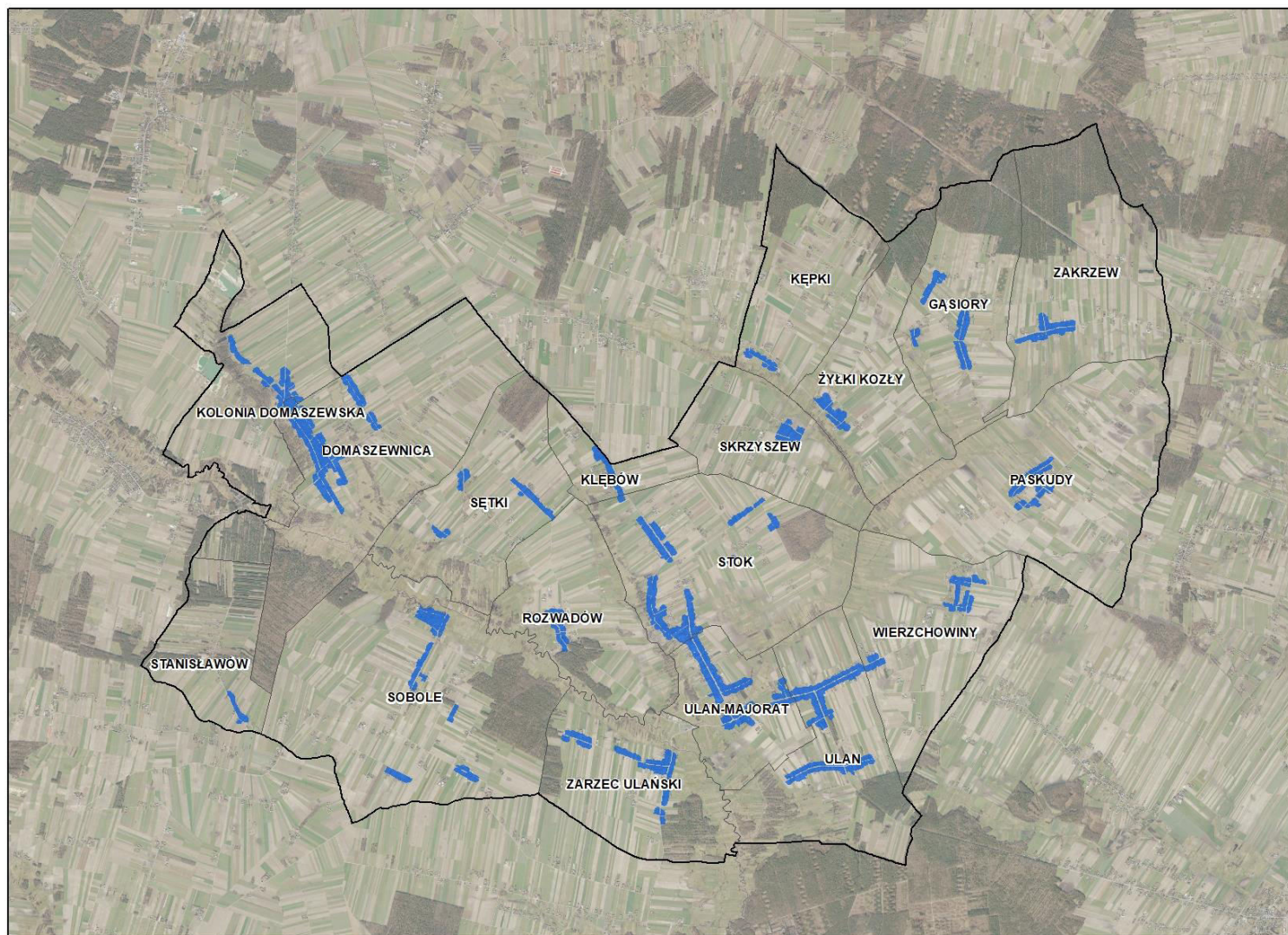
W dalszej części analizy zostanie obliczona potencjalna chłonność wyznaczonych luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Należy jednak podkreślić, że realnie tereny te nie zostaną wykorzystane w całości. Część terenów nigdy nie zostanie zabudowana, 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 8. Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Ulan-Majorat *(opracowanie własne)*

Dominująca funkcja zabudowy	Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]	Powierzchnia luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]	Udział luk w zabudowie w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
mieszkaniowa jednorodzinna	26,97	4,09	15,16%
mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	2,62	0	0,00%
zagrodowa	322,38	37,34	11,58%
zagrodowa i usługowa	54,81	43,60	79,55%
zabudowa związana z obsługa gospodarstw rolnych	2,21	1,82	82,35%
usługowa	26,79	7,75	28,93%
produkcyjna i usługowa	4,41	0,81	18,37%
Suma	440,21	95,43	21,68%

Rysunek 1. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej dla gminy Ulan-Majorat *(opracowanie własne)*



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



8.OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na obszarze gminy Ulan Majorat obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan-Majorat w zakresie terenów zurbanizowanych przyjęty Uchwałą Nr XXIX/144/06 Rady Gminy Ulan-Majorat z dnia 29 sierpnia 2006 roku.

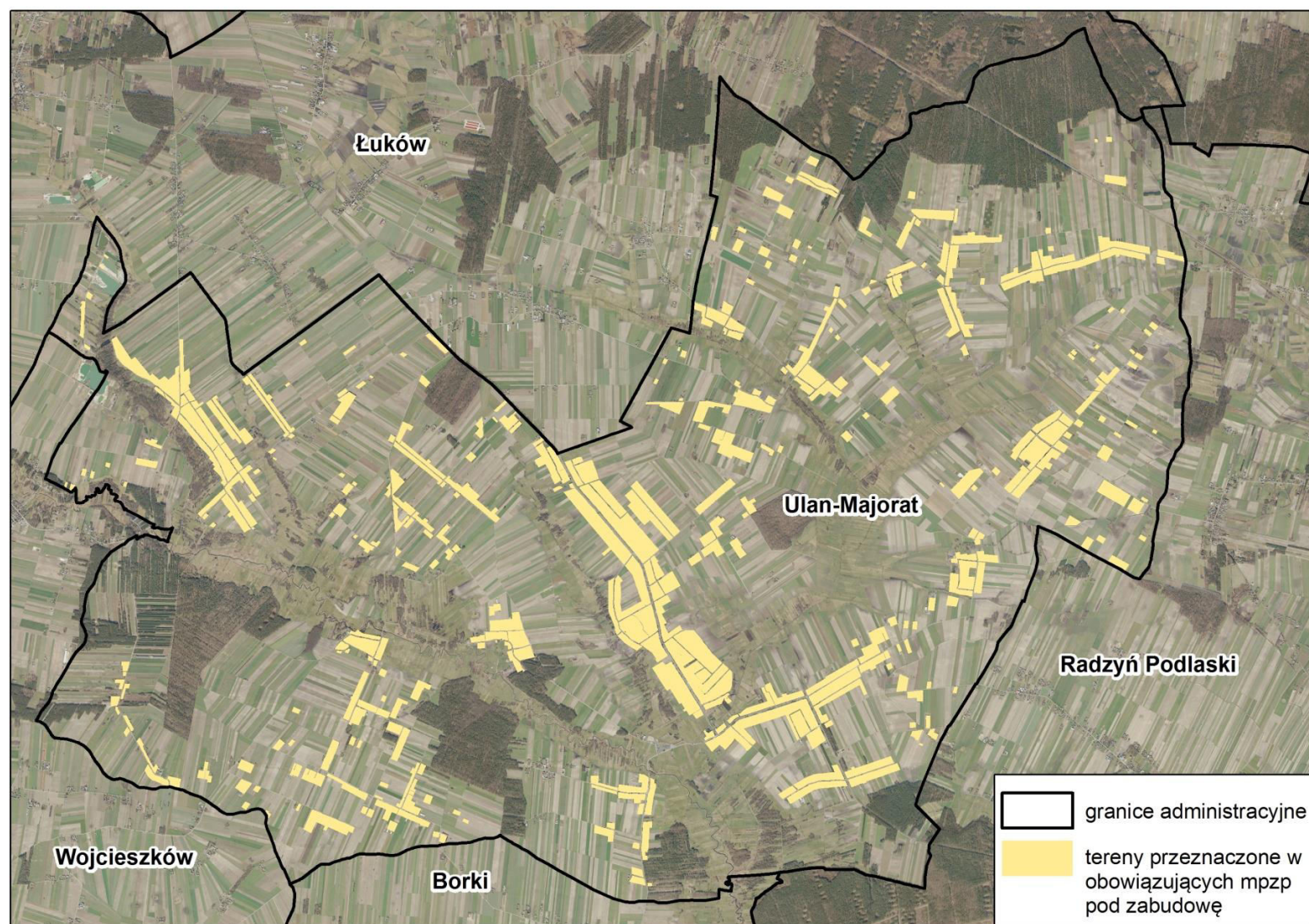
Wymieniony powyżej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje ok 18% powierzchni gminy w jej granicach administracyjnych (1981 ha).

Na potrzeby niniejszej analizy przeanalizowano zapisy obowiązującego na terenie gminy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu identyfikacji terenów przeznaczonych pod zabudowę.

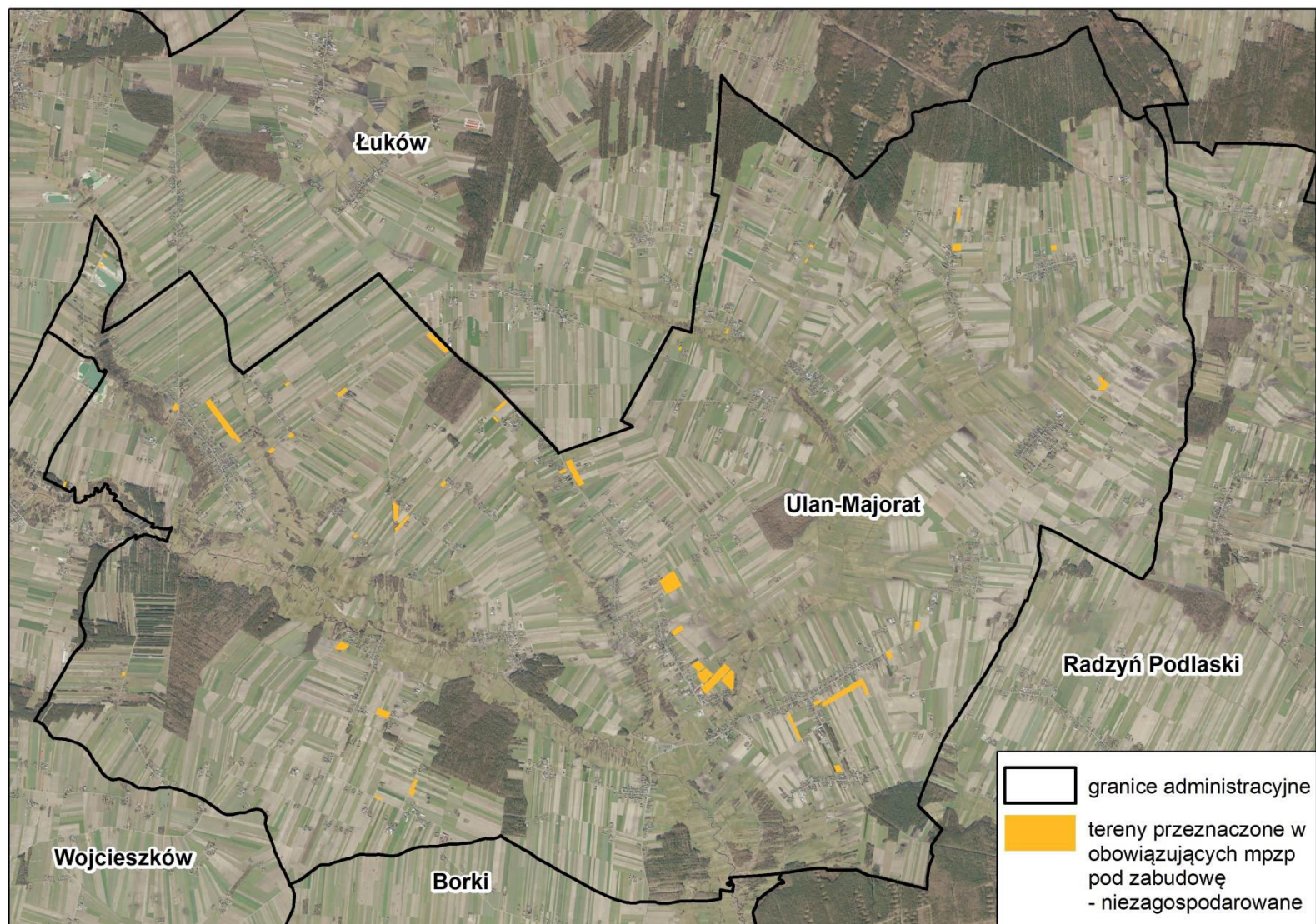
Tabela 9. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym i stopień realizacji zapisów planu miejscowego *(opracowanie własne)*

przeznaczenie terenu wg mpzp	powierzchnia terenu wg przeznaczenia [ha]	stopień realizacji zapisów planów miejscowych – tereny niezabudowane [ha]	stopień realizacji zapisów planów miejscowych – tereny niezabudowane [%]
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	10,95	7,16	65,4%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	8,62	2,34	27,1%
tereny zabudowy zagrodowej	907,88	22,51	2,5%
tereny zabudowy zagrodowej i letniskowej	29,15	1,75	6,0%
tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	65,01	8,52	13,1%
tereny zabudowy zagrodowej i usługowej	8,94	2,95	33,0%
tereny usługowe	22,25	4,41	19,8%
tereny produkcyjne i usługowe	0,26	0,26	100,0%
tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	0,10	-	-
tereny zabudowy związanej z obsługą gospodarstw rolnych	7,29	0,46	6,3%
tereny usługowe i tereny komunikacji	2,63	2,63	100,0%
tereny sportu i rekreacji	2,55	-	-
SUMA	1065,63	52,97	5,0%

Rysunek 3. Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (opracowanie własne)



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



Z powyższego bilansu wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną i usługową, zabudowę zagrodową, zabudowę zagrodową i letniskową, zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową i usługową, zabudowę usługową, zabudowę usługową i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów a także tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, tereny usługowe i tereny komunikacji oraz tereny sportu i rekreacji w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, są zainwestowane w około 95%. Na chwilę obecną gmina Ulan-Majorat posiada jeszcze około 53 ha niezabudowanych terenów inwestycyjnych, z których najwięcej w planach miejscowych zostało przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (o ile działka jest w planie przeznaczona pod zabudowę),
- przeznaczenie terenu w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- funkcję zabudowy sąsiedniej.

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

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 1),
- tereny zabudowy zagrodowej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 0,3),
- tereny zabudowy zagrodowej i usługowej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 0,3 oraz współczynnik usług równy 0,2)
- tereny zabudowy usługowej (dla których przyjęto współczynnik usług równy 1)
- tereny zabudowy związanej z obsługą gospodarstw rolnych (dla których przyjęto współczynnik usług równy 0,2)
- tereny produkcyjne i usługowe (dla których przyjęto współczynnik usług równy 0,5).

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

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

- WIZ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,3,
- WIZ dla zabudowy zagrodowej – 0,2,
- WIZ dla zabudowy zagrodowej i usługowej – 0,3,
- WIZ dla zabudowy usługowej – 0,5,
- WIZ dla terenów zabudowy związanej z obsługą gospodarstw rolnych – 0,4,
- WIZ dla terenów produkcyjnych i usługowych – 0,6.

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

<i>Funkcja zabudowy</i>	<i>mieszkaniowa jednorodzinna</i>	<i>zagrodowa</i>	<i>zagrodowa i usługowa</i>	<i>usługowa</i>	<i>terenów zabudowy związanej z obsługa gospodarstw rolnych</i>	<i>produkcyjna i usługowa</i>
Powierzchnia luk zabudowy [m ²]	40 919	373 426	436 008	77 529	18 284	8 171
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	0,3	0,2	0,3	0,5	0,4	0,6
<i>Współczynnik mieszkaniowy</i>	1	0,3	0,3	-	-	-
<i>Współczynnik usług</i>	-	-	0,2	1	0,2	0,5
<i>Współczynnik produkcyjny</i>	-	-	-	-	-	0,5
<i>Prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,7					
<i>Współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,7					
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	6015	10979	19228	-	-	-
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	12819	18995	717	1201
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	-	-	1201
SUMA						
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	36 222					
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	33 731					
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m²])	1 201					

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

W rozdziale 8. niniejszej analizy obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną i usługową, zabudowę zagrodową, zabudowę zagrodową i letniskową, zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową i usługową, zabudowę usługową, zabudowę usługową i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów a także tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, tereny usługowe i tereny komunikacji.

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

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

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej przyjęto: współczynnik mieszkaniowy – 0,5, współczynnik usługowy – 0,5;
- dla terenów zabudowy zagrodowej i letniskowej przyjęto: współczynnik mieszkaniowy – 0,3;
- dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto: współczynnik mieszkaniowy – 0,6;
- tereny usługowe i tereny komunikacji przyjęto: współczynnik usługowy – 0,5.

Ponadto przyjęto te same wskaźniki intensywności zabudowy – przyjęto WIZ uśrednione pomiędzy stanem rzeczywistym a określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan-Majorat.:

- WIZ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,3,
- WIZ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 0,4,
- WIZ dla zabudowy zagrodowej – 0,2,
- WIZ dla zabudowy zagrodowej i letniskowej – 0,2,
- WIZ dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,3,
- WIZ dla zabudowy zagrodowej i usługowej – 0,3,
- WIZ dla zabudowy usługowej – 0,5,
- WIZ dla terenów produkcyjnych i usługowych – 0,6,
- WIZ dla terenów zabudowy związanej z obsługą gospodarstw rolnych – 0,4,
- WIZ dla terenów usługowych i terenów komunikacyjnych – 0,5.

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

<i>Funkcja zabudowy</i>	<i>mieszkaniowa jednorodzinna</i>	<i>mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa</i>	<i>zagrodowa</i>	<i>zagrodowa i letniskowa</i>	<i>zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna</i>	<i>zagrodowa i usługowa</i>	<i>usługowa</i>	<i>produkcyjna i usługowa</i>	<i>terenów zabudowy związanej z obsługą gospodarstw rolnych</i>	<i>tereny usługowe i tereny komunikacji</i>
Powierzchnia terenu [m ²]	69 681	23 403	222 384	16 402	85 103	29 463	26 663	2 575	4 519	26 107
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	0,3	0,4	0,2	0,2	0,3	0,3	0,5	0,6	0,4	0,5
<i>Współczynnik mieszkaniowy</i>	1	0,5	0,3	0,3	0,6	0,3	-	-	-	-
<i>Współczynnik usług</i>	-	0,5	-	-	-	0,2	1	0,5	0,2	0,5
<i>Współczynnik produkcyjny</i>	-	-	-	-	-	-	-	0,5	-	-
<i>Prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,7									
<i>Współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,7									
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	10243	2293	6538	482	7506	1299	-	-	-	-
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	2293	-	-	-	866	6532	379	177	3198
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	-	-	-	-	379	-	-
SUMA										
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	28 362									
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	13 446									
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m²])	379									

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

- *ok. 64 584 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,*
- *ok. 47 177 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej,*
- *ok. 1 580 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji produkcyjnej.*

10. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

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

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

- położenie na szlaku drogi krajowej nr 63,
- walory krajobrazowo- przyrodnicze sprzyjające rozwojowi turystyki i agroturystyki,
- stopniowe zwiększanie atrakcyjności gminy w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej a także dzięki walorom przyrodniczym i historycznym,
- potrzeby związane z lokalizacją usług o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym,
- tworzenie miejsc pracy dla nowych mieszkańców,
- dostępność środków z różnych programów operacyjnych,
- potencjał w zakresie rozwoju odnawialnych źródeł energii.

Ponadto polityka gminy zmierza do:

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

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

30 lat. Zgodnie ze sporządzoną prognozą demograficzną liczba mieszkańców gminy Ulan-Majorat w roku 2051 wyniesie ok. 5 436 osób.

Według danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Ulan-Majorat w 2021 r. wynosiła 30,3 m². Jest to wartość dość niska, zwłaszcza w porównaniu z sytuacją w innych państwach Unii Europejskiej.

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

Dla oszacowania zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej przeanalizowany został udział powierzchni zabudowy usługowej do powierzchni terenów mieszkaniowych w obecnej strukturze funkcjonalno- przestrzennej. W chwili obecnej stosunek powierzchni zabudowy usługowej do powierzchni zabudowy mieszkaniowej wynosi około 14%.

Analizując zapotrzebowanie na usługi należy zabezpieczyć tereny zarówno pod usługi podstawowe jak i ponadlokalne. Należy pamiętać, iż znaczną część stanowią będą usługi publiczne (administracji, oświaty, zdrowia). Oprócz zapotrzebowania na tereny usług publicznych, należy wyznaczyć tereny pod usługi komercyjne podstawowe i ponadlokalne. Należy jednak przy tym pamiętać, że odległość do usług podstawowych nie powinna być większa niż 250-500 m. Ponadto biorąc pod uwagę wzrost zamożności społeczeństwa oraz stopnia korzystania z różnego rodzaju usług, zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe w aktualnej proporcji do terenów mieszkaniowych może okazać się niewystarczające dla zabezpieczenia potrzeb przyszłych mieszkańców. Zakłada się wzrost stosunku powierzchni terenów usługowych do terenów mieszkalnych do ok. 25%.

Obecnie zabudowa o funkcji produkcyjnej stanowi około 3% powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej na terenie gminy Ulan-Majorat. Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne oraz prognozy demograficzne, uznano że powyższy stosunek jest niewystarczający. Gmina Ulan-Majorat cechuje się korzystnym położeniem. Zlokalizowana jest na szlaku drogi krajowej nr 63 stanowiącej ważną trasę komunikacyjną. Ponadto polityka gminy zmierza do wielofunkcyjny rozwoju obszarów wiejskich w celu zmniejszenia przeludnienia agrarnego oraz tworzenia miejsc pracy dla mieszkańców w sektorze pozarolniczym. W związku z powyższym prognozuje się, że w perspektywie 30-letniej obecny stosunek powierzchni zabudowy o funkcji produkcyjnej do zabudowy mieszkaniowej będzie niewystarczający. Tym samym przyjęto, że stosunek powierzchni zabudowy produkcyjnej do mieszkaniowej w perspektywie 30-letniej wzrośnie do poziomu ok. 10%.

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

Prognostowana liczba mieszkańców w 2051 r. [os.]	Funkcja zabudowy	Wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę	Prognostowane zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, zwiększone o 30% zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [m ²]	Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz położonych poza tymi obszarami, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy istniejącej [m ²]	Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (E-F-G) [m ²]
A	B	C	D	E	F	G	H
5 436	mieszkaniowa (w zabudowie jednorodzinnej, i zagrodowej)	50 m ² /os.	298 980	388 674	64 584	169 184	+154 906
	usługowa	25% prognozowanej powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej	74 745	97 169	47 177	24424	+25 567
	produkcyjna	10% prognozowanej powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej	29 898	38 867	1 580	5375	+31 913

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tylko w przypadku, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych (poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), przewiduje się rozwój nowej zabudowy poza tymi obszarami. Zgodnie z wynikami przedstawionymi w tabeli 15. stosunek ten jest dodatni dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej.

Zgodnie z przyjętym wskaźnikiem intensywności zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy Ulan-Majorat stwierdzono zapotrzebowanie na:

- ok. 73,8 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- ok. 7,3 ha nowych terenów pod zabudowę usługową,
- ok. 7,6 ha pod zabudowę produkcyjną.

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

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

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

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

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

W rozdziale 3 niniejszej analizy przekalkulowano nakłady, jakie gmina poniosła na realizację ww. zadań od 2019 r. oraz ich udział w wydatkach budżetowych ogółem w tym okresie. Na tej podstawie, a także uwzględniając wysokość wydatków budżetowych przewidzianych do 2035 r. w Wieloletniej Prognozie Finansowej, oszacowano najbardziej prawdopodobną wysokość nakładów, jakie gmina będzie w stanie ponieść na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej [tabela 3].

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

- ok. 41 mln na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego,
- ok. 82 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 Ulan-Majorat stwierdzono zapotrzebowanie na wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, produkcyjną i usługową. Należy zatem zbadać możliwości sfinansowania przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej na niezagospodarowanych terenach, które w planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę, w perspektywie 30-letniej.

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

W celu zbadania zapotrzebowania na nową infrastrukturę komunikacyjną i techniczną należało określić orientacyjną długość poszczególnych sieci w przeliczeniu na jednostkę powierzchni terenu zabudowanego. Posłużył do tego uchwalony miejscowy plan

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Teren przeznaczony pod zabudowę w planie miejscowym	Powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę [ha]	Długość dróg publicznych obsługujących dany teren [m]	Długość dróg publicznych obsługujących dany teren w przeliczeniu na jednostkę powierzchni terenu zabudowanego [m/ha]
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ulan-Majorat w zakresie terenów zurbanizowanych przyjęty Uchwałą Nr XXIX/144/06 Rady Gminy Ulan-Majorat z dnia 29 sierpnia 2006 roku	M 16 MN	3,79	578	~152
	M 13 MN	1,34	256	~191
	M 23 MN,U	0,98	84	~85
	D 23 RM	6,23	1 053	~169
	M 1 RM	14,85	1850	~124
	M 21 RM, MN	3,54	198	~55
	B 7 RM, ML	3,60	644	~178
	D 22 RM,U	0,99	225	~227
	L 60 U	1,01	148	~146
	M 61 U	3,48	171	~49
Średni przelicznik:				~138

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

- koszt realizacji 1 km drogi publicznej wynosi średnio ok. 2 000 000 zł,
- koszt realizacji 1 km sieci wodociągowej wynosi średnio ok. 400 000 zł,
- koszt realizacji 1 km sieci kanalizacyjnej wynosi średnio ok. 600 000 zł.

W analizie wskazano zapotrzebowanie na ok. 88,7 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zakładając, że wszystkie nowo wyznaczone tereny będą pozbawione dostępu do drogi publicznej i przyjmując wskaźnik długości dróg publicznych w przeliczeniu na 1 ha terenu zabudowanego obliczono, że na terenach tych należało będzie zrealizować ok. 12,24 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. 36,7 mln zł.

Analizując szacowane koszty na rozbudowę dróg na terenie gminy do 2051 r. (nawet przy założeniu, że większość tej kwoty zostanie przeznaczona na remonty i utrzymanie dróg istniejących), gmina będzie w stanie sfinansować inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego na obszarach przeznaczonych do zabudowy. Podobnie sytuacja wygląda z rozbudową sieci wodno-kanalizacyjnej, ponieważ szacowane środki na jej rozbudowę również będą wystarczające.

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

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

12. WYNIK ANALIZY

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

Na terenie gminy Ulan-Majorat stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 73,8 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, ok. 7,3 ha nowych terenów pod zabudowę usługową oraz na ok. 7,6 ha pod zabudowę produkcyjną.

W granicach zmiany Studium dodano łącznie 69,6 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Pozostałe obszary objęte zmianą, w dotychczas obowiązującym Studium stanowiły już tereny przeznaczone pod zabudowę (tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej i rzemiosła, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach lesnych i rybactwa oraz tereny zabudowy zagrodowej z usługami).

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

- 8,1 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 28,9 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 25,1 ha – tereny zabudowy zagrodowej,
- 1,6 ha – tereny zabudowy usługowej,
- 0,2 ha – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- 5,7 ha – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną.

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

W odniesieniu do zabudowy usługowej suma powierzchni terenów wyznaczonych w zmianie studium pod tą funkcję (przy założeniu, iż ok 50% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz terenów zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną zostanie zainwestowana pod działalność usługową) nieznacznie przekracza wykazane zapotrzebowanie. Jednak w analizie wskazano, iż w przypadku występowania na danym terenie korzystnych czynników środowiskowych, przestrzennych i gospodarczych dla

realizacji zabudowy o funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej, uznaje się także za uzasadnione wyznaczenie większej powierzchni nowych terenów zabudowy o tej funkcji, niż wynika to z oszacowanego bilansu.

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

13. SPIS TABEL I ILUSTRACJI

SPIS RYSUNKÓW:

Rysunek 1. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej dla gminy Ulan-Majorat (opracowanie własne).....	19
Rysunek 2. Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Ulan-Majorat(opracowanie własne)	20
Rysunek 3. Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (opracowanie własne)	22
Rysunek 4. Obszary niezagospodarowane, które zostały przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (opracowanie własne).....	23

SPIS WYKRESÓW:

Wykres 1. Liczba ludności w gminie Ulan-Majorat w latach 1995-2021 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS)	5
Wykres 2. Wskaźnik salda migracji i wskaźnik przyrostu naturalnego w gminie Ulan-Majorat w latach 2012-2021 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS)	5
Wykres 3. Liczba ludności gminy Ulan-Majorat w latach 1995 – 2021 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji potęgowej (opracowanie własne, na podstawie BDL GUS)	6
Wykres 4. Liczba ludności gminy Ulan-Majorat w latach 1995 – 2021 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji wielomianowej (opracowanie własne, na podstawie BDL GUS)	6
Wykres 5. Prognozowana liczba ludności gminy Ulan-Majorat w latach 2022 – 2051 (opracowanie własne, na podstawie BDL GUS).....	7

SPIS TABEL:

Tabela 1. Zestawienie wydatków na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2019-2021 w gminie Ulan-Majorat (opracowanie własne)	9
Tabela 2. Zestawienie wydatków na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2019-2021 w gminie Ulan-Majorat (opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Ulan-Majorat oraz BDL GUS)	10
Tabela 3. Prognoza wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w gminie Ulan-Majorat do 2053 r. (opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Ulan-Majorat lata 2023-2035 oraz danych BDL GUS)	11
Tabela 4. Podmioty gospodarki narodowej według sektorów własnościowych (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	14
Tabela 5. Podmioty gospodarki narodowej według wielkości (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	14
Tabela 6. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane i wyrejestrowane z rejestru REGON według sektorów własnościowych w latach 2017-2021 (opracowanie własne na podstawie danych GUS).....	15
Tabela 7.Podmioty gospodarki narodowej - podstawowe wskaźniki (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	15
Tabela 8. Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Ulan-Majorat (opracowanie własne)	18
Tabela 9. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym i stopień realizacji zapisów planu miejscowego (opracowanie własne)	21
Tabela 10.Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Ulan-Majorat (opracowanie własne).....	27
Tabela 11. Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę (opracowanie własne).....	29

Tabela 12. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Ulan-Majorat w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (opracowanie własne)	33
Tabela 13. Długość dróg publicznych obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę w planie miejscowym (opracowanie własne)	36