

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY ZALESZANY



ANALIZA DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESZANY



Zespół autorski:

mgr inż. Paweł Pizło
mgr inż. Daniel Jakubiak
mgr inż. Łukasz Stęplewski
mgr inż. Beata Zalewska
inż. Emilia Żeromska

Zaleszany, 2019 r.



PAWEŁ PIZŁO
ul. Narutowicza 2/6a
37-450 Stalowa Wola

PRACOWNIA
PROJEKTOWANIA
URBANISTYCZNEGO

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	5
2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA.....	7
3. ANALIZA FINANSOWA	9
4. ANALIZA SPOŁECZNA	22
5. ANALIZA GOSPODARCZA.....	24
6. UŻYTKOWANIE TERENU.....	28
7. ANALIZA ŚRODOWISKOWA.....	33
8. WYZNACZENIE OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	36
9. OBOWIĄZUJĄCE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	40
10. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ..	46
11. RUCH BUDOWLANY W GMINIE ZALESZANY	51
12. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	53
13. CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	55
14. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	74
15. WYZNACZENIE OBSZARÓW ROZWOJU ZABUDOWY I NIEWSKAZANYCH DO ZABUDOWY.....	79
16. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	94
17. WYNIK ANALIZY	98
18. SPIS TABEL I ILUSTRACJI	100

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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany opracowana została Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Zaleszany. 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 Zaleszany należy odnieść się do założeń zapisanych w:

- Strategii Rozwoju Województwa Podkarpackiego do 2020 roku ,
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego,
- Strategii Rozwoju Gminy Zaleszany na lata 2016-2025,
- Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Zaleszany na lata 2016-2025.

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

- rozbudowie sieci dróg na obszarach istniejącej i planowanej zabudowy,
- rozbudowie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
- rozwoju współpracy z operatorami kolejowymi w celu zwiększenia wykorzystania infrastruktury kolejowej,
- uzbrojeniu potencjalnych terenów inwestycyjnych,
- przygotowaniu terenów gminnych do zabudowy mieszkaniowej (m.in. poprzez uchwalanie nowych planów miejscowych i uzbrajanie działek budowlanych),
- wdrażania programów dotyczących ochrony przeciwpowodziowej,
- rozbudowie sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków w Kępiu Zaleszańskim,
- upowszechnianiu odnawialnych źródeł energii,
- zagospodarowaniu cennych przyrodniczo i krajobrazowo terenów pod kątem rekreacji,
- rozwoju sieci miejsc dostępnych dla aktywnych mieszkańców.

Uwarunkowania sprzyjające rozwojowi gminy to:

- bezpośrednie sąsiedztwo dużego ośrodka miejskiego - Stalowej Woli,
- położenie przy drodze krajowej nr 77 i liniach kolejowych nr 68 i 74,
- planowana realizacja drogi ekspresowej nr 74,
- rosnące zainteresowanie działkami budowlanymi ze strony mieszkańców Stalowej Woli,
- lotnisko sportowe zlokalizowane w Turbi,
- dobrze rozwinięta sieć wodociągowa i gazownicza,
- dobrze rozwinięta baza sportowo-rekreacyjna,
- wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe,
- wzrastająca w ostatnich latach liczba mieszkańców,

Uwarunkowania hamujące rozwój gminy to:

- niewystarczająco rozwinięta sieć kanalizacji sanitarnej (dostęp do niej posiada ok. 44% mieszkańców gminy),
- niewielkie pokrycie terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (w ok. 3%),
- opieranie rozwoju przestrzennego gminy na decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- słabo rozwinięta infrastruktura turystyczna i baza noclegowa,
- niezagospodarowane zasoby przyrodnicze,
- występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA

Gminę Zaleszany zamieszkuje 10 888 mieszkańców (stan na 31.12.2016 r.), z czego 49,5% stanowią kobiety, zaś 50,5% mężczyźni. Do 2016 roku liczba mieszkańców gminy systematycznie rosła. Obecnie obserwuje się niewielką tendencję spadkową. Średni wiek mieszkańców gminy Zaleszany to 39,9 lat. Jest on porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa podkarpackiego oraz nieznacznie niższy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. W 2016 roku, mieszkańcy gminy zawarli 62 małżeństwa, co daje 5,7 małżeństw na 1000 ludności. Jest to wartość większa niż dla województwa podkarpackiego i całej Polski. W tym samym roku odnotowano 1,2 rozwody przypadające na 1000 mieszkańców. W 2015 roku wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców wynosił 2,2.

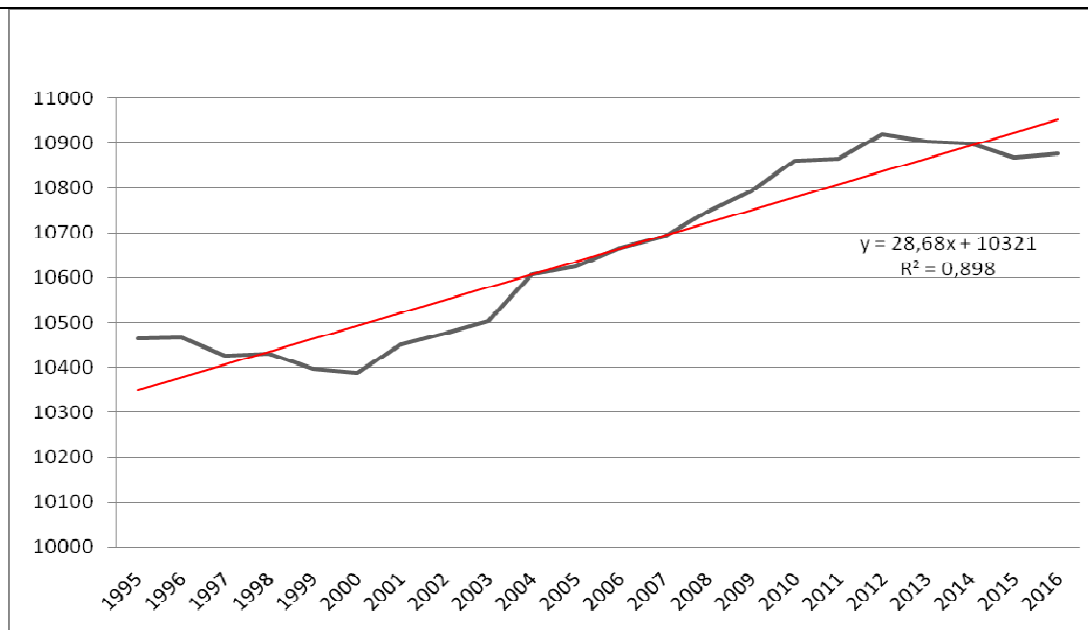
W 2016 r. na terenie gminy urodziło się 105 dzieci: 54 dziewczynki i 51 chłopców. Stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,86 i jest znacznie mniejszy od średniej dla województwa i współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju. Saldo migracji wewnętrznych dla gminy Zaleszany w 2015 roku było dodatnie i wynosiło 37 osób. Zarejestrowano wtedy 131 zameldowań i 94 wymeldowania w ruchu wewnętrznym. Nie odnotowano wtedy żadnych wymeldowań za granicę i zameldowań z zagranicy. Wśród mieszkańców gminy Zaleszany zaobserwowano utrzymującą się przewagę osób w wieku produkcyjnym. W 2016 roku udział osób w wieku produkcyjnym w stosunku do ogółu mieszkańców wyniósł 62,8%, w wieku przedprodukcyjnym 18,4%, a w wieku poprodukcyjnym 18,7%.

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.

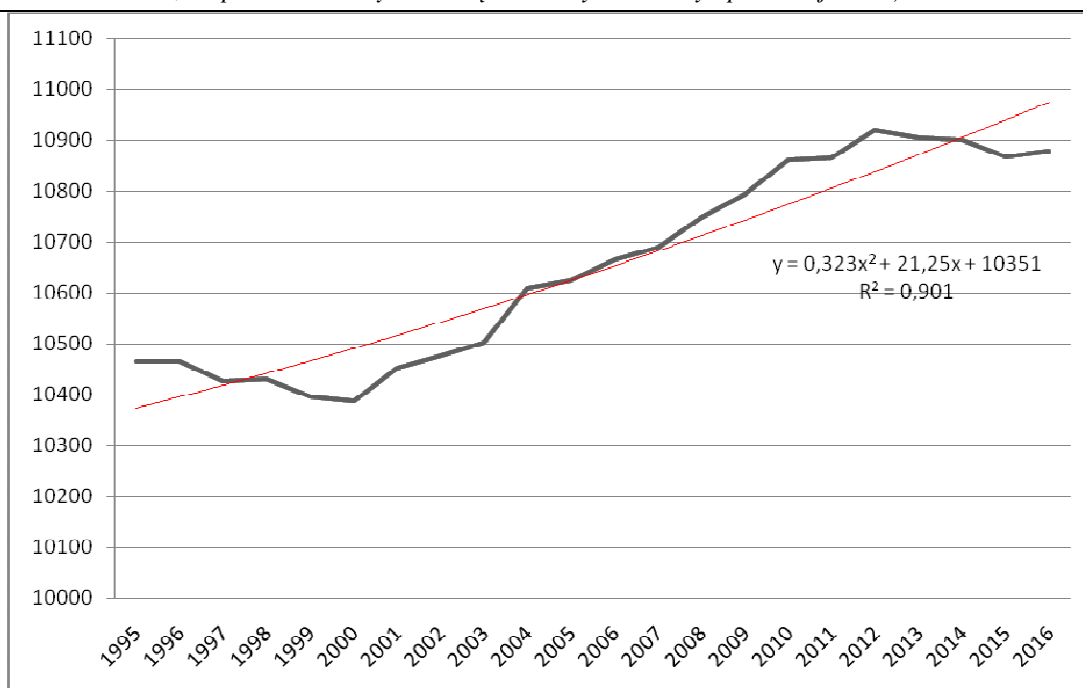
Wykonując symulację liczby potencjalnych mieszkańców gminy Zaleszany do 2047 r. wykorzystano funkcję liniową otrzymaną w wyniku wyznaczenia linii trendu zmiany liczby mieszkańców w okresie od 1995 roku do 2016 roku oraz prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 sporządzonej przez Główny Urząd Statystyczny w roku 2014. Na podstawie średniej wyników funkcji liniowej $y = +28,68x + 10321$ i funkcji wielomianowej $y = 0,323x^2 + 21,25x + 10351$ wyznaczono liczbę mieszkańców gminy w okresie do 2047 roku. Liczba ta będzie wzrastała w tempie około +/- 30 osób rocznie. W roku 2020 liczba ludności wyniesie 10 986 osób, w 2030 - 11 236 osób, a w 2040 - 11485 osób.

Zgodnie z otrzymaną prognozą, w roku 2047 (okres 30 lat) liczba mieszkańców na terenie gminy wyniesie około 11 660 i wzrośnie w stosunku do roku 2016 o 7,2% (o 783 osoby).

Wykres 1. Liczba ludności gminy Zaleszany w latach 1995 – 2016 - funkcja liniowa
(opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Zaleszany i publikacji GUS)



Wykres 2. Liczba ludności gminy Zaleszany w latach 1995 – 2016 - funkcja wielomianowa
(opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Zaleszany i publikacji GUS)



3. ANALIZA FINANSOWA

Suma wydatków z budżetu gminy Zaleszany wyniosła w 2016 roku 35 mln złotych, co daje 3,2 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o 13% w porównaniu do roku 2015. Największą część budżetu gminy Zaleszany – 36,3% została przeznaczona na Dział 852 – pomoc społeczna, głównie na świadczenia rodzinne, świadczenia z funduszu alimentacyjnego oraz składki na ubezpieczenia emerytalne i rentowe z ubezpieczenia społecznego. Porównywalna część wydatków z budżetu przeznaczona została na Dział 801 – oświata i wychowanie, na Dział 750 – administracja publiczna oraz na Dział 600 – transport i łączność, przeznaczono odpowiednio 8,3% i 7,3% wydatków z budżetu. Wydatki inwestycyjne stanowiły 3,0 mln złotych, czyli 8,7% wydatków ogółem.

Suma dochodów do budżetu gminy Zaleszany wyniosła w 2016 roku 38,1 mln złotych, co daje 1,3 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 25,9% w porównaniu do roku 2015. Największą część dochodów wygenerował Dział 758 - różne rozliczenia - 37%. Dużą część wpływów pochodzi z działu 852 - pomoc społeczna (30,1%) oraz działu 756 - dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (22,4%) W budżecie gminy Zaleszany wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 502 złotych na mieszkańca (14,3%), natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 2,2 złotych na mieszkańca (0,1%). Szczegółowe zestawienie dochodów i wydatków gminy zostało przedstawione w tabeli 1 i 2.

Tabela 1. Budżet gminy Zaleszany w latach 2010–2016 – wydatki gminy
(opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Zaleszany i publikacji Głównego Urzędu Statystycznego).

Ogółem (zł)	26,3 mln	28,4 mln	26,4 mln	26,8 mln	31,7 mln	31,0 mln	35,0 mln
Na jednego mieszkańca (zł)	2,4 tys	2,6 tys	2,4 tys	2,5 tys	2,9 tys	2,8 tys	3,2 tys
(% udział w całości budżetu)	(100%)	(100%)	(100%)	(100%)	(100%)	(100%)	(100%)
<i>Dział klasyfikacji budżetowej</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Pomoc społeczna	4,6 mln	4,9 mln	5,4 mln	5,3 mln	6,1 mln	6,3 mln	12,7 mln
[Dział 852]	423	453	497	494	558	582	1,2 tys
	(17,5%)	(17,4%)	(20,6%)	(20,1%)	(19,2%)	(20,4%)	(36,3%)
Oświata i wychowanie	9,3 mln	10,1 mln	10,8 mln	11,3 mln	10,2 mln	10,6 mln	11,3 mln
[Dział 801]	862	930	991	1,0 tys	938	976	1,0 tys
	(35,6%)	(35,6%)	(41,0%)	(42,3%)	(32,2%)	(34,2%)	(32,5%)
Administracja publiczna	2,2 mln	2,5 mln	2,7 mln	2,8 mln	3,3 mln	3,2 mln	2,9 mln
[Dział 750]	201	226	246	253	307	293	267
	(8,3%)	(8,7%)	(10,2%)	(10,3%)	(10,5%)	(10,3%)	(8,3%)
Transport i łączność	1,3 mln	3,7 mln	1,6 mln	2,2 mln	1,3 mln	2,0 mln	2,6 mln
[Dział 600]	123	337	144	202	122	184	236
	(5,1%)	(12,9%)	(6,0%)	(8,2%)	(4,2%)	(6,5%)	(7,3%)

Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	4,8 mln	1,9 mln	933 tys	1,4 mln	2,4 mln	3,5 mln	2,3 mln
	441	172	85	136	218	320	219
[Dział 900]	(18,2%)	(6,6%)	(3,5%)	(5,5%)	(7,5%)	(11,2%)	(6,8%)
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	1,3 mln	1,3 mln	859,6 tys	1,2 mln	1,1 mln	1,2 mln	1,0 mln
	124	117	78,7	114	100	114	94,6
[Dział 921]	(5,1%)	(4,5%)	(3,3%)	(4,6%)	(3,4%)	(4,0%)	(2,9%)
Rolnictwo i łowiectwo	505,7 tys	1,5 mln	897,5 tys	561,5 tys	348,6 tys	562,9 tys	666,4 tys
	46,6	134	82,2	51,5	32,0	51,8	61,2
[Dział 010]	(17%)	(5,3%)	(5%)	(5,6%)	(4,9%)	(5,9%)	(5,9%)
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	1,2 mln	340,5 tys	880,4 tys	432,6 tys	384,7 tys	371,9 tys	326,3 tys
	107	31,3	80,6	39,7	35,3	34,2	30
[Dział 754]	(5,1%)	(1,2%)	(6,0%)	(8,2%)	4,2%	(6,5%)	(7,3%)
Gospodarka mieszkaniowa	106,2 tys	173,3 tys	160,1 tys	158,2 tys	212,5 tys	224,7 tys	275,8 tys
	9,8	16,0	14,7	14,5	19,5	20,7	25,3
[Dział 700]	(0,4%)	(0,6%)	(0,6%)	(0,6%)	(0,7%)	(0,7%)	(0,8%)
Ochrona zdrowia	237,7 tys	224,1 tys	227,4 tys	227,1 tys	190,6 tys	120,6 tys	191,7 tys
	21,9	20,6	20,8	20,8	17,5	11,1	17,6
[Dział 851]	(0,9%)	(0,8%)	(0,9%)	(0,8%)	(0,6%)	(0,4%)	(0,5%)

Kultura fizyczna i sport [Dział 926]	197,6 tys	1,4 mln	1,4 mln	277,6 tys	342,5 tys	760,1 tys	163,7 tys
	18,2	127	129	25,5	31,4	69,9	24,2
	(0,8%)	(4,9%)	(5,4%)	(1,0%)	(1,1%)	(2,5%)	(0,8%)
Edukacyjna opieka wychowawcza [Dział 854]	130,7 tys	145,8 tys	218,6 tys	236,8 tys	267,3 tys	185,5 tys	130,5 tys
	12,0	13,2	20,0	21,7	24,5	17,0	12,0
	(0,5%)	(0,5%)	(0,8%)	(0,9%)	(0,8%)	(0,6%)	(0,4%)
Obsługa długu publicznego [Dział 757]	78,6 tys	78,1 tys	213,4 tys	137,0 tys	154,8 tys	134,3 tys	132,9 tys
	7,2	7,2	19,5	12,6	14,2	12,4	12,2
	(0,3%)	(0,3%)	(0,8%)	(0,5%)	(0,5%)	(0,4%)	(0,4%)
Urzędy naczelnych organów władzy państwowej [Dział 751]	90,8 tys	29,2 tys	1,8 tys	1,8 tys	112,1 tys	110,2 tys	12,1 tys
	8,3	2,7	0,2	0,2	10,3	10,1	1,1
	(0,3%)	(0,1%)	(0%)	(0,0%)	(0,4%)	(0,4%)	(0%)
Działalność usługowa [Dział 710]	44,8 tys	21,7 tys	18,0 tys	16,5 tys	16,5 tys	68,8 tys	46,6 tys
	4,1	2,0	1,6	1,5	1,5	6,3	4,3
	(0,2%)	(0,1%)	(0,1%)	(0,1%)	(0,1%)	(0,2%)	(0,1%)
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej [Dział 853]	12,0 tys	12,0 tys	20,0 tys	6,0 tys	4,0 tys	0	0
	1,1	1,1	1,8	0,5	0,3	0	0
	(0%)	(0%)	(0,1%)	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)

Wydatki związane z poborem dochodów	22,0 tys	40,8 tys	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2,3	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
[Dział 756]	(0,1%)	(0,1%)	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)

Tabela 2. Budżet gminy Zaleszany w latach 2010–2016 – dochody gminy
(opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Zaleszany i publikacji Głównego Urzędu Statystycznego).

Ogółem (zł)	25,0 mln	26,0 mln	26,2 mln	26,9 mln	31,5 mln	30,3 mln	38,1 mln
Na jednego mieszkańca (zł)	2,3 tys	2,4 tys	2,4 tys	2,5 tys	2,9 tys	2,8 tys	3,53 tys
(% udział w całości budżetu)	(100%)	(100%)	(100%)	(100%)	(100%)	(100%)	(100%)
Dział klasyfikacji budżetowej	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Różne rozliczenia	11,1 mln	11,9 mln	11,9 mln	12,7 mln	12,6 mln	12,8 mln	14,1 mln
[Dział 758]	1,0 tys	1,1 tys	1,1 tys	1,2 tys	1,2 tys	1,2 tys	1,3 tys
	(44,3%)	(46,0%)	(45,3%)	(47,1%)	(40,1%)	(42,3%)	(37,0%)
Pomoc społeczna	4,0 mln	4,2 mln	4,7 mln	4,5 mln	5,0 mln	5,2 mln	11,5 mln
[Dział 852]	368	387	428	417	467	482	1,0 tys
	(16,0%)	(16,2%)	(17,8%)	(16,9%)	(16,2%)	(17,3%)	(30,1%)

Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek	5,5 mln	5,8 mln	6,0 mln	6,8 mln	7,6 mln	7,6 mln	8,6 mln
	509	534	555	623	698	701	787
[Dział 756]	(22,1%)	(22,3%)	(23,1%)	(25,2%)	(24,1%)	(25,2%)	(22,4%)
Gospodarka mieszkaniowa	680,0 tys	565,5 tys	905,2 tys	424,1 tys	420,73 tys	567,2 tys	1,1mln
	62,6	52,0	82,9	38,9	38,6	52,2	98,9
[Dział 700]	(2,7%)	(2,2%)	(3,4%)	(1,6%)	(1,3%)	(1,9%)	(2,8%)
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	2,4 mln	538,1 tys	426,9 tys	39,6 tys	308,1 tys	653,9 tys	825,1 tys
	224	49,5	39,1	3,6	28,3	60,2	75,9
[Dział 900]	(9,7%)	(2,1%)	(1,6%)	(0,1%)	(1,0%)	(2,2%)	(2,2%)
Transport i łączność	0,0	958,4 tys	0,0	122,0 tys	153,8 tys	474,7 tys	760,4 tys
	0,0	88,2	0,0	11,2	14,1	43,7	69,9
[Dział 600]	(0%)	(3,7%)	(0%)	(0,5%)	(0,5%)	(1,6%)	(2,0%)
Oświata i wychowanie	87,8 tys	192,4 tys	143,9 tys	1,0 mln	555,8 tys	543,4 tys	739,3 tys
	8,1	17,7	13,2	100,6	51,0	50,0	68,0
[Dział 801]	(0,4%)	(0,7%)	(0,5%)	(4,1%)	(1,8%)	(1,8%)	(1,9%)
Rolnictwo i łowiectwo	54,2 tys	338,4 tys	446,5 tys	144,5 tys	141,7 tys	147,2 tys	234,6 tys
	5,0	31,1	40,9	13,3	13,0	13,6	21,6
[Dział 010]	(0,2%)	(1,3%)	(1,7%)	(0,5%)	(0,4%)	(0,5%)	(0,6%)

Administracja publiczna	118,2 tys	111,2 tys	102,4 tys	278,7 tys	690,2 tys	107,2 tys	168,8 tys
[Dział 750]	10,9	10,2	9,4	25,6	63,3	9,9	15,5
	(0,5%)	(0,4%)	(0,4 %)	(1,0%)	(2,2%)	(0,4 %)	(0,4%)
Edukacyjna opieka wychowawcza	104,6 tys	119,4 tys	195,9 tys	204,6 tys	230,0 tys	139,0 tys	104,4 tys
[Dział 854]	9,6	11,0	17,9	18,8	21,1	12,8	9,6
	(0,4%)	(0,5%)	(0,7%)	(0,8%)	(0,7%)	(0,5%)	(0,3%)
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	19,1 tys	252,5 tys	223,3 tys	153,4 tys	106,9 tys	280,1 tys	39,6 tys
[Dział 921]	1,8	23,2	20,5	14,1	9,8	25,8	3,6
	(9,7%)	(1,0%)	(0,9%)	(0,6%)	(0,3%)	(0,9%)	(0,1%)
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	755,4 tys	54,4 tys	203,6 tys	113,0 tys	11,1 tys	85,9 tys	26,1 tys
[Dział 754]	69,6	5,0	18,6	10,4	1,0	7,9	2,4
	(3,0%)	(0,2%)	(0,8%)	(0,4%)	(0%)	(0,3%)	(0,1%)
Urzędy naczelnych organów władzy państwowej	90,8 tys	29,2 tys	1,8 tys	1,8 tys	112,1 tys	110,2 tys	12,1 tys
[Dział 751]	8,4	2,7	0,2	0,2	10,3	10,1	1,1
	(0,4%)	(0,1%)	(0%)	(0%)	(0,4%)	(0,4%)	(0%)
Działalność usługowa	9,0 tys	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0 tys	0,0
[Dział 710]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0
	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)	(0%)	(0,1%)	(0%)

Kultura fizyczna i sport [Dział 926]	0,0	863,6 tys	863,0 tys	47,4 tys	5,7 tys	187,0 tys	0,0
	0,0	79,5	79,0	4,3	0,5	17,2	0,0
	(0%)	(3,3%)	(3,3%)	(0,2%)	(0,%)	(0,6%)	(0%)

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

- kosztów jakie gmina poniosła na realizację adekwatnych zadań w latach ubiegłych (z lat 2011-2016),
- analizy wysokości wydatków inwestycyjnych w uchwałach budżetowych na lata 2010-2017,
- analizy wysokości wydatków inwestycyjnych przyjętych na lata 2018-2023 zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową Gminy Zaleszany na lata 2017-2023.

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

zrealizowane w 2011 r.:

- modernizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych w Turbi i Kępiu Zaleszańskim,
- przebudowa dróg gminnych,
- budowa sieci kanalizacyjnej w Kotowej Woli, Turbi, Agatówce, Pilchowie,
- modernizacja i rozbudowa gminnej oczyszczalni ścieków,
- rozbudowa stacji uzdatniania wody w Kotowej Woli,

zrealizowane w 2012 r.:

- modernizacja dróg transportu rolniczego,
- przebudowa dróg gminnych,
- realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,

zrealizowane w 2013 r.:

- modernizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- przebudowa dróg gminnych,
- wykonanie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w Zbydniowie, Turbi, Dzierdziówce, Kępiu Zaleszańskim, Wólce Turebskiej, Turbi Zatorze, Agatówce Zatorze,
- budowa kanalizacji w Agatówce – etap III,
- rozbudowa i modernizacja systemu uzdatniania wody,
- prace w centrum integracji mieszkańców wsi Agatówka,

zrealizowane w 2014 r.:

- modernizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- przebudowa dróg gminnych,
- rozbudowa i modernizacja systemu uzdatniania wody,
- rozbudowa sieci wodociągowej w Zaleszanach,
- rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w Agatówce,

zrealizowane w 2015 r.:

- rozbudowa sieci wodociągowej w Kotowej Woli, Obojnej,

- przebudowa dróg gminnych,
- oświetlenie uliczne w miejscowościach: Agatówka, Kotowa Wola, Pilchów, Zbydniów, Skowierzyn, Wólka Turebska, Obojna, Majdan Zbydniowski,

zrealizowane w 2016 r.:

- budowa przepompowni ścieków w Zbydniowie,
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej w Kępiu Zaleszańskim,
- rozbudowa sieci wodociągowej w miejscowości Obojna.

W tabeli 3 przedstawiono zestawienie kosztów poniesionych przez Gminę Zaleszany na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2011-2016 w odniesieniu do jej całkowitych wydatków.

Tabela 3. Zestawienie wydatków na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2011-2016 w gminie Zaleszany
(opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Zaleszany)

Kategoria wydatków	Przybliżone kwoty w poszczególnych latach [zł]					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wydatki budżetowe ogółem	28400000	26400000	26800000	31700000	31000000	35000000
Wydatki na budowę i przebudowę dróg gminnych	2345932	1113071	1845633	823561	1369407	1946314
% wydatków budżetowych w danym roku	8,26%	4,22%	6,89%	2,60%	4,42%	5,56%
Wydatki na realizację infrastruktury wodno-kanalizacyjnej (bez dotacji z RPO)	226783	109101	612434	1180000	136437	156253
% wydatków budżetowych w danym roku	0,80%	0,41%	2,29%	3,72%	0,44%	0,45%

Na podstawie analizy ww. danych, a także wysokości wydatków budżetowych przewidzianych na lata 2017-2023 w Wieloletniej Prognozie Finansowej, oszacowano najbardziej prawdopodobną wysokość nakładów, jakie Gmina będzie w stanie ponieść na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej. 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 dlatego też powinny być rozważane w perspektywie dłuższej niż jeden rok. 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.

Tabela 4. Prognoza wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w gminie Zaleszany na lata 2018-2047 (opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Zaleszany)

Rok	Wydatki budżetowe [mln zł]	Wydatki na układ komunikacyjny [mln zł]	Wydatki na infrastrukturę techniczną [mln zł]
2011	28,400	2,35	0,23
2012	26,400	1,11	0,11
2013	26,800	1,84	0,61
2014	31,700	0,82	1,18
2015	31,000	1,37	0,14
2016	35,000	1,95	0,15
2017	33,000	1,65	0,43
2018	33,373	1,67	0,43
2019	33,789	1,69	0,44
2020	34,162	1,71	0,44
2021	34,499	1,72	0,45
2022	34,807	1,74	0,45
2023	35,090	1,75	0,46
2024	35,352	1,77	0,46
2025	35,596	1,78	0,46
2026	35,824	1,79	0,47
2027	36,038	1,80	0,47
2028	36,240	1,81	0,47
2029	36,432	1,82	0,47
2030	36,613	1,83	0,48
2031	36,785	1,84	0,48
2032	36,950	1,85	0,48
2033	37,107	1,86	0,48
2034	37,258	1,86	0,48
2035	37,402	1,87	0,49
2036	37,541	1,88	0,49
2037	37,674	1,88	0,49
2038	37,803	1,89	0,49
2039	37,927	1,90	0,49
2040	38,047	1,90	0,49
2041	38,163	1,91	0,50
2042	38,275	1,91	0,50
2043	38,384	1,92	0,50
2044	38,489	1,92	0,50

2045	38,592	1,93	0,50
2046	38,691	1,93	0,50
2047	38,788	1,94	0,50

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

- ok. 49,5 mln na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego,
- ok. 13,2 mln na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

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

Należy ponadto pamiętać, że przeznaczenie 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

Wykształcenie wyższe posiada 16,2% ludności, policealne 2,5%, średnie ogólnokształcące 12,9%, średnie zawodowe 18,4%, zasadnicze zawodowe 22%, a gimnazjalne 5,6% (według danych z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r.). Wykształceniem podstawowym legitymuje się 20,1% mieszkańców gminy, natomiast 1,4% zakończyło edukację przed ukończeniem szkoły podstawowej. Największy odsetek kobiet zamieszkujących gminę Zaleszany, posiada wykształcenie podstawowe ukończone (22%) oraz wyższe (17,7%), natomiast mężczyźni najczęściej mają wykształcenie zasadnicze zawodowe (29,9%) i średnie zawodowe (20,1%).

W wieku potencjalnej nauki (od 3 do 24 lat) jest 2 749 mieszkańców gminy Zaleszany. W tym:

- 15,5% w wieku przedszkolnym (3-6 lat),
- 25,7% na poziomie edukacji podstawowej (7-12 lat),
- 12,0% na poziomie gimnazjalnym (13-15 lat),
- 19,6% na poziomie ponadgimnazjalnym (16-18 lat),
- 27,3% w przedziale wiekowym odpowiadającym edukacji w szkołach wyższych (19-24 lat).

Na jedno miejsce w placówce wychowania przedszkolnego przypada 1,97 dzieci w wieku przedszkolnym, a uczęszcza do nich 697 dzieci na 1000 w przedziale wiekowym 3-6 lat. Współczynnik skolaryzacji brutto na poziomie podstawowym wynosi 74,78, a na poziomie gimnazjalnym - 79,67. Na jeden oddział w szkołach podstawowych przypada 12 uczniów, natomiast w szkołach gimnazjalnych 24 uczniów.

Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego w 2016 r. stopa bezrobocia w gminie Zaleszany wynosiła 4,2% (5,2% u kobiet i 3,55% u mężczyzn). W przeliczeniu na 1000 mieszkańców pracują 53 osoby. Wśród ogółu pracujących przeważają kobiety, stanowią 58,2% zatrudnionych, natomiast mężczyźni 41,8%. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Zaleszany wynosi 3 809,71 zł, co stanowi 88,8% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Duża część mieszkańców Gminy Zaleszany wyjeżdża do pracy poza jej granice. Saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi - 1 130 osób (według danych z 2015 r. do pracy do innych gmin dojeżdżało 1 297 osób, natomiast 167 pracowników przyjeżdżało spoza gminy).

Zatrudnienie w podziale na poszczególne sektory wynosi:

- 42,1% w przemyśle i budownictwie,
- 21,3% w sektorze rolniczym (w rolnictwie, łowiectwie i rybactwie),
- 12,4% w sektorze usługowym (w handlu, naprawie pojazdów, transporcie, zakwaterowaniu i gastronomii, informacji i komunikacji),
- 2,3% w sektorze finansowym (w działalności finansowej i ubezpieczeniowej, obsłudze rynku nieruchomości).

Jednym z problemów występujących na terenie gminy Zaleszany jest emigracja ludności, głównie w wieku produkcyjnym. Jest to głównie migracja związana z brakiem miejsc zatrudnienia i chęcią zdobywania wykształcenia. Najliczniejszą grupę emigrujących stanowią młodzi ludzie- absolwenci szkół średnich. Wyjeżdżają do większych miast, w których zlokalizowane są ośrodki akademickie. Po zakończeniu edukacji niewiele z nich

wraca, obawiając się trudności w znalezieniu właściwego dla siebie zatrudnienia. Konsekwencją tego jest spadek liczby wykwalifikowanej kadry pracowniczej mogącej wpływać na przyszły rozwój gminy. Innym problemem jest migracja wahadłowa, spowodowana brakiem wystarczającej liczby miejsc pracy na terenie gminy.

5. ANALIZA GOSPODARCZA

Na terenie gminy Zaleszany w 2016 r. było zarejestrowanych 730 podmiotów gospodarki narodowej, czyli o 2,1% więcej niż w roku poprzednim. Analizując dane z lat 2010-2016 można zaobserwować ciągły wzrost ich liczby. Wśród wszystkich podmiotów gospodarki narodowej, 21 stanowiły podmioty zarejestrowane w sektorze publicznym (3,4%), natomiast 705 - w sektorze prywatnym (96,6%). W sektorze publicznym przeważają państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego. Natomiast w sektorze prywatnym największy udział mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą - 585 podmiotów. Pozostałe to stowarzyszenia i organizacje społeczne, spółki handlowe, spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego, spółdzielnie i fundacje.

Do największych podmiotów gospodarczych działających na terenie gminy należą:

- Cegielnia – Jan Jurek, Stanisław Jurek, Witold Jurek, Zygmunt Jurek,
- Cegielnia – M. Koper i A. Zajac s. c.,
- Cegielnia Polowa – Jan i Stanisław Zawolski,
- Tartak "JAWOR" – Józef i Wiesław Nowak,
- ZPUH "UNITECH" – produkcja betonowych pustaków ogrodzeniowych i ogrodzeń stalowych – Edward Trzuszcz,
- PPHU MEBEL - produkcja mebli na wymiar - Pyłka Michał,
- Usługi Stolarskie - Wiesław Hojło – wykonawstwo schodów, drzwi, mebli, układanie paneli, boazerii, parkietów, podłóg, sufitów podwieszanych.

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

	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Podmioty wg sektorów własnościowych	podmioty gospodarki narodowej ogółem	633	635	654	677	708	715	730
	sektor publiczny – ogółem	20	20	19	19	19	21	21
	sektor publiczny – państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	16	16	15	15	15	17	16
	sektor publiczny – spółki handlowe	0	0	0	0	0	0	1
	sektor prywatny – ogółem	613	615	635	658	688	691	705
	sektor prywatny – osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	520	518	527	548	573	573	585
	sektor prywatny – spółki handlowe	13	15	17	18	19	18	19
	sektor prywatny – spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	2	2	2	3	4	4	5
	sektor prywatny – spółdzielnie	3	3	3	3	3	3	3
	sektor prywatny – fundacje	0	1	2	2	3	3	3
	sektor prywatny – stowarzyszenia i organizacje społeczne	38	38	41	41	44	46	46

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

- G - handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle - 34,2%,
- C - przetwórstwo przemysłowe - 11,9%,
- F - budownictwo - 11,5 %.

W latach 2010 - 2016 zarejestrowano największy wzrost liczby podmiotów w działach: S i T - pozostała działalność usługowa i gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników;

gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby, Q- opieka zdrowotna i opieka społeczna , C- przetwórstwo przemysłowe.

Tabela 6. Podmioty gospodarki narodowej wg. sekcji i działów PKD (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	ogółem (sektor prywatny + państwowy)		633	635	654	677	708	715
	sekcja A	16	13	11	11	11	12	11
	sekcja C (przetwórstwo przemysłowe)	73	92	89	85	85	86	87
	sekcja E	1	1	1	1	2	2	2
	sekcja F (budownictwo)	76	71	70	75	82	85	84
	sekcja G (handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle)	243	227	232	247	262	251	250
	sekcja H (transport i gospodarka magazynowa)	44	41	48	43	43	44	47
	sekcja I	25	22	24	25	26	25	26
	sekcja J	1	3	4	4	3	3	5
	sekcja K	22	21	19	17	16	14	13
	sekcja L	2	2	3	3	3	4	7
	sekcja M	26	25	23	26	30	35	36
	sekcja N	7	8	10	14	15	12	11
	sekcja O	14	14	14	14	14	14	14
	sekcja P	13	15	17	17	18	22	23
	sekcja Q	11	14	16	18	19	22	27
	sekcja R	19	22	20	20	20	22	22
	sekcja S i T	40	44	52	56	59	62	65

Najwięcej spośród zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w gminie Zaleszany to przedsiębiorstwa mikro i małe, zatrudniające do 9 pracowników. Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego w 2016 r. stanowiły one 95,5% wszystkich przedsiębiorstw. Na terenie gminy istnieje tylko jedno przedsiębiorstwo zatrudniające ponad 50 pracowników. Od 2014 r. notuje się coroczny spadek liczby nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych - dotyczy to głównie osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą (z 74 w 2013r. do 49 w 2016r.).

Tabela 7. Podmioty gospodarki narodowej według wielkości i sektorów własnościowych (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Wyszczególnienie		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Podmioty wg klas wielkości	ogółem	633	635	654	677	708	715	730
	0-9	605	605	625	648	678	683	697
	10-49	27	29	28	28	29	31	32
	50-249	1	1	1	1	1	1	1
podmioty nowo zarejestrowane wg sektorów własnościowych	podmioty gospodarki narodowej ogółem	59	69	70	74	71	62	52
	spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego ogółem	0	0	0	0	1	0	0
	sektor publiczny – ogółem	0	0	2	0	0	3	1
	sektor publiczny – państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	0	0	1	0	0	3	1
	sektor prywatny – ogółem	59	69	68	74	70	58	49
	sektor prywatny – osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	53	65	58	72	61	50	48
	sektor prywatny – spółki handlowe	0	1	1	1	3	0	0
	sektor prywatny – spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	0	0	0	0	1	0	0
	sektor prywatny – fundacje	0	1	1	0	1	0	0
sektor prywatny – stowarzyszenia i organizacje społeczne	3	0	3	0	3	3	0	

Wśród nowo zarejestrowanych podmiotów wg grup sekcji PKD 2007, w 2016 roku 78,8% stanowiły podmioty prowadzące pozostałą działalność (w większości usługi), 21,2% to przedsiębiorstwa związane z przemysłem i budownictwem. Nie zarejestrowano żadnych podmiotów związanych z rolnictwem, leśnictwem, łowiectwem i rybactwem. W 2016 r. wyrejestrowano 41 podmiotów, jest to o 25,5 % mniej niż w roku 2015. Około 95% z nich to podmioty sektora prywatnego - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Najwięcej podmiotów zostało wyrejestrowanych z grupy prowadzącej pozostałą działalność gospodarczą - 29 i grupy przemysł i budownictwo - 11.

Tabela 8. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane i wyrejestrowane według sektorów własnościowych (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Wyszczególnienie		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Podmioty nowo zarejestrowane wg grup sekcji PKD 2007	ogółem	59	69	70	74	71	62	52
	rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	0	1	0	0	1	0	0
	przemysł i budownictwo	22	21	18	19	17	16	11
	pozostała działalność	37	47	52	55	53	46	41
Podmioty wyrejestrowane wg sektorów własnościowych	podmioty gospodarki narodowej ogółem	28	79	48	53	45	55	41
	sektor publiczny – ogółem	0	0	3	0	0	1	2
	sektor publiczny – państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	0	0	3	0	0	1	2
	sektor prywatny – ogółem	28	79	45	53	45	54	39
	sektor prywatny – osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	27	78	45	53	43	51	39
sektor prywatny – stowarzyszenia i organizacje społeczne	0	0	0	0	0	1	0	
Podmioty wyrejestrowane wg grup sekcji PKD 2007	ogółem	28	79	48	53	45	55	41
	rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	1	2	0	0	0	0	1
	przemysł i budownictwo	9	18	19	18	12	14	11
	pozostała działalność	18	59	29	35	33	41	29

W latach 2010-2016 zaobserwowano wzrost liczby podmiotów wpisanych do rejestru REGON nas 10 tys. mieszkańców. W roku 2016 wskaźnik ten wyniósł 671. Wartość ta jest

wyższa o ok 1,9 % w stosunku do roku poprzedniego i 15,1 % w stosunku do 2010 r., jednak jest dużo niższa w porównaniu do danych dla całego powiatu. Obserwowany jest także stały wzrost wskaźnika przedsiębiorczości, czyli liczby osób fizycznych prowadzących działalność na 100 osób w wieku produkcyjnym. W 2016 r. wyniósł on 8,6 (dla powiatu stalowowolskiego - 11,3). Niższe wartości wskaźników niż dla powiatu obserwuje się także w przypadku liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 1000 ludności i liczby podmiotów nowo zarejestrowanych na 10 tysięcy ludności w wieku produkcyjnym.

Na terenie gminy Zaleszany zaobserwowano natomiast duży wzrost udziału nowo zarejestrowanych podmiotów sektora kreatywnego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem. W 2016 r. było to 11,54 %, czyli o 6,7 % więcej niż w roku poprzednim i więcej niż w tym samym okresie w całym powiecie.

Tabela 9. Podmioty gospodarki narodowej - podstawowe wskaźniki (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Wyszczególnienie		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Podmioty- wskaźniki	podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności - gmina Zaleszany	583	584	599	621	650	658	671
	podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności - powiat stalowolski	979	956	969	975	984	985	989
	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 1000 ludności - gmina Zaleszany	48	48	48	50	53	53	54
	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 1000 ludności - powiat stalowolski	74	71	71	71	71	71	70
	osoby fizyczne prowadzące działalność na 100 osób w wieku produkcyjnym (wskaźnik przedsiębiorczości) - gmina Zaleszany	7,6	7,5	7,6	8,0	8,3	8,4	8,6
	osoby fizyczne prowadzące działalność na 100 osób w wieku produkcyjnym (wskaźnik przedsiębiorczości) - powiat stalowolski	10,9	10,6	10,7	10,9	11,1	11,2	11,3
	podmioty nowo zarejestrowane na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym - gmina Zaleszany	86	101	101	108	103	90	76
	podmioty nowo zarejestrowane na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym - powiat stalowolski	132	101	111	109	106	86	99
	udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora kreatywnego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem [%] - gmina Zaleszany	1,69	2,90	0,00	4,05	4,23	4,84	11,54
	udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora kreatywnego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem - powiat stalowolski [%]	6,20	4,11	5,96	7,32	8,62	9,06	7,85

6. UŻYTKOWANIE TERENU

Zabudowa zlokalizowana na terenie Gminy Zaleszany koncentruje się w jej centralnej i wschodniej części, przez które przebiega droga krajowa nr 77. We wszystkich ośrodkach ma charakter zwarty, koncentruje się w ich centralnej części, a nowe budynki, powstają w sąsiedztwie już istniejących zabudowań. Dominuje zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, głównie parterowa. Ma najczęściej układ kalenicowy, a m.in. w Turbi występuje także układ szczytowy. Budynki, zwłaszcza te nowopowstałe o funkcji mieszkaniowej, są mocno zróżnicowane pod względem bryły, geometrii dachów czy kolorystyki elewacji.

Główny ośrodek gminny znajduje się w Zaleszanach, a Zbydniów i Turbia są ośrodkami wspomagającymi. Na terenie miejscowości Zaleszany znajduje się Urząd Gminy, Gminny Ośrodek Kultury, Bank Spółdzielczy, Gminny Ośrodek Zdrowia, Urząd Pocztowy oraz usługi handlu. Znajduje się tutaj także parafia pw. Świętego Mikołaja Biskupa, który stanowi dominantę architektoniczną.

Obiekty użyteczności publicznej znajdują się także w innych ośrodkach na terenie gminy, m.in. w Zbydniowie działa Wiejski Ośrodek Zdrowia oraz Posterunek Policji. Dobrze rozwinięta jest także baza oświatowa. W Zbydniowie znajduje się Zespół Szkolno-Przedszkolny skupiający placówki ze wszystkich poziomów: przedszkolnego, podstawowego i gimnazjalnego. Poza tym w poszczególnych miejscowościach działają: 2 przedszkola, 6 szkół podstawowych i 2 gimnazja. W każdym z nich działa także jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej.

Tereny otwarte na obszarze gminy Zaleszany tworzą głównie pola uprawne, trwałe użytki zielone oraz lasy i zadrzewienia, jak również niewielkie tereny zieleni urządzonej. Największe zwarte kompleksy leśne znajdują się w południowej i centralnej części gminy, w miejscowościach: Kotowa Wola, Zbydniów i Obojna. Pola uprawne i trwałe użytki zielone występują przede wszystkim w północnej części gminy.

W strukturze gruntów dominują:

- użytki rolne, w tym:
 - grunty orne – 4217,99 ha,
 - sady – 73,63 ha,
 - łąki, trwałe - 971,16 ha,
 - pastwiska trwałe - 738,38 ha,
 - grunty rolne zabudowane - 304,82 ha,
 - grunty pod rowami - 21,92 ha,
 - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - 234,44 ha,
- lasy – 1231,75 ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione – 106,48 ha,
- grunty zabudowane – 141,9 ha,
- użytki kopalne - 2,16 ha,
- tereny komunikacji – 331,1 ha,
- wody powierzchniowe – 184,0 ha.

Tabela 10. Ilość budynków i powierzchnia zabudowy w podziale na obręby ewidencyjne w gminie Zaleszany (opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Stalowej Woli)

Obręb / funkcja użytkowa budynku	mieszkalne		produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa		przemysłowe		handlowo- usługowe		biurowe		oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe		zbiorniki, silosy i budynki magazynowe		transportu i łączości		szpitale i zakłady opieki medycznej		inne niemieszkalne	
	suma powierzchni	ilość budynków	suma powierzchni	ilość budynków	suma powierzchni	ilość budynków	suma powierzchni	ilość budynków	suma powierzchni	ilość budynków	suma powierzchni	ilość budynków	suma powierzchni	ilość budynków	suma powierzchni	ilość budynków	suma powierzchni	ilość budynków	suma powierzchni	ilość budynków
1 – Dzierdziówka	827	7	68	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106	1
2 – Kępie Zaleszańskie	42760	425	46764	837	511	2	1086	11	309	2	380	1	-	-	-	-	-	-	5558	76
3 – Kotowa Wola	28486	292	34020	589	15	1	930	9	767	3	1350	5	285	3	-	-	-	-	4683	49
4 – Majdan Zbydniowski	2237	21	238	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	186	3
5 – Motycze Szlacheckie	830	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53	1
6 - Obojna	3211	27	520	6	-	-	-	-	-	-	232	1	-	-	-	-	-	-	512	9
7 – Pilchów	66166	593	37693	629	1210	5	3512	15	397	4	1367	4	176	1	-	-	-	-	5640	106
8 – Skowierzyn	2278	21	172	2	-	-	-	-	-	-	102	1	82	1	-	-	-	-	310	4
9 – Turbia	52896	518	45773	642	2656	10	2386	13	783	6	1310	5	2406	10	2642	6	378	1	5264	69
10 – Wólka Turebska	1128	10	257	4	-	-	-	-	-	-	402	1	-	-	-	-	-	-	378	8
11 – Zaleszany	30254	287	33760	428	378	3	408	3	367	1	1441	4	-	-	-	-	230	1	17041	145

12 – Zbydniów	40865	392	30227	339	-	-	1516	5	82	1	2383	7	223	2	566	18	-	-	18131	173
Suma:	271938	2601	229492	3480	4770	21	9838	56	2705	17	8967	29	3172	17	3208	24	608	2	57862	644

Mieszkańcy gminy są zaopatrywani w wodę z ujęcia wody podziemnej znajdującego się w Kotowej Woli. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w 2015 r. dostęp do zbiorczej sieci wodociągowej posiadało 93% mieszkańców gminy.

Do sieci kanalizacyjnej w 2015 r. miało dostęp około 44,6% mieszkańców gminy. Obejmuje ona centralną, najgęściej zaludnioną część gminy- miejscowości: Turbia, Kępie Zaleszańskie (gdzie znajduje się oczyszczalnia ścieków), Pilchów, Agatówkę, Zbydniów i Zaleszany. W pozostałych wsiach ścieki są gromadzone w indywidualnych szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczane w przydomowych oczyszczalniach ścieków, szczególnie na terenach rozproszonego budownictwa. Ścieki z tych zbiorników są regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne. W najbliższych latach planowana jest budowa sieci kanalizacji sanitarnej w Kotowej Woli i Obojnej.

Wszystkie gospodarstwa domowe oraz jednostki gospodarcze są podłączone do sieci energetycznej. Przez teren gminy przebiegają:

- linia energetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Chmielów - Stalowa Wola,
- 2 linie wysokiego napięcia 110 kV.

Główną sieć rozdzielczą stanowi sieć średniego napięcia - 15 kV.

Według danych z 2015 r. ok. 65,3% mieszkańców gminy Zaleszany posiadało dostęp do sieci gazowniczej, której długość wynosi ok. 188 km. Na obszarze gminy zlokalizowanych jest 7 gazociągów wysokiego ciśnienia:

- DN 250/300 relacji Jarosław - Sandomierz,
- DN 400/500 relacji Rozwadów - Sandomierz,
- DN 500 relacji Rozwadów - Sandomierz,
- DN 80 zasilający stację redukcyjno-pomiarową pierwszego stopnia Jamnica,
- DN 100 zasilający stację redukcyjno-pomiarową pierwszego stopnia Zbydniów,
- DN 50 zasilający stację redukcyjno-pomiarową pierwszego stopnia Zaleszany,
- DN 50 zasilający stację redukcyjno-pomiarową pierwszego stopnia Turbia.

W miejscowościach Zaleszany, Zbydniów i Turbia znajdują się 3 stacje redukcyjno-pomiarowe gazu pierwszego stopnia.

Gmina Zaleszany nie posiada zbiorczej sieci ciepłowniczej. Gospodarstwa domowe są zaopatrywane w ciepło ze źródeł indywidualnych, opalanych paliwem stałym, a obiekty użyteczności publicznej posiadają własne kotłownie.

Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 77, łącząca Lipnik z Przemyślem. Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są drogi powiatowe:

- 1006R - Radomyśl-Skowierzyn,
- 1011R - Kawęczyn-Skowierzyn,
- 1012R - Zaleszany-Zbydniów,
- 1013R - Zbydniów-Turbia,
- 1014R - Dojazd do stacji PKP w Zbydniowie,
- 1015R - Jamnica-Zbydniów,
- 1016R - Kotowa Wola-Kępie Zaleszańskie,
- 1017R - Zaleszany-Zabrze,
- 1018R - Agatówka-Stalowa Wola.

Przez teren gminy Zaleszany przebiegają dwie linie kolejowe: nr 68 relacji Lublin-Przeworsk oraz nr 74 relacji Sobów-Stalowa Wola. Stacje kolejowe zlokalizowane są w miejscowościach Zbydniów, Turbia, Pilchów i Kępie Zaleszańskie.

7. ANALIZA ŚRODOWISKOWA

Gmina Zaleszany, zgodnie z podziałem na regiony fizyczno-geograficzne Polski, znajduje się w obrębie makroregionu Kotliny Sandomierskiej oraz mezoregionów: Dolina Dolnego Sanu i Równina Tarnobrzeska. Ze względu na położenie na terenach zalewowych, obszar gminy charakteryzuje się występowaniem dużej ilości starorzeczy, zakoli oraz naturalnych zbiorników wodnych. Jest to obszar równinny z niewielkimi pagórkami i wzniesieniami. Średnia wysokość nad poziomem morza waha się w granicach 157-197 m n. p. m. Można tutaj wyróżnić następujące formy morfologiczne:

- terasa nadzalewowa - rozległy płaski obszar o spadkach terenu nie przekraczających 5%,
- terasa zalewowa - najniższe położone tereny w sąsiedztwie rzek,
- doliny boczne - nieckowate formy o łagodnych zboczach i płaskich dnach,
- wydmy - głównie w południowej części gminy.

Około 74% całej powierzchni gminy Zaleszany zajmują gleby klas III a, III b i IV a. Gleby należące do klas bonitacyjnych I -III występują głównie w północnej i północno-wschodniej części gminy. Na terenie gminy występują gleby pochodzenia aluwialnego - mady, między innymi na obszarze wsi: Dzierdziówka, Pilchów, Skowierzyn i Zbydniów. Są one zaliczane do kompleksów przydatności rolniczej: pszenne bardzo dobre, pszenne dobre oraz żytnie bardzo dobre. Gleby gliniaste, brunatne zaliczane do kompleksu pszenne dobre występują we wsi Kotowa Wola. Natomiast w Obojnej oraz Zaleszanach przeważają gleby wytworzone z piasków gliniastych.

Przez obszar gminy przebiegają dwa korytarze ekologiczne: Puszcza Sandomierska-Lasy Janowskie oraz Puszcza sandomierska. Wchodzą one w skład Południowo-Centralnego Korytarza Ekologicznego. Stanowią one element regionalnej sieci powiązań przyrodniczych m.in. pomiędzy Parkiem Krajobrazowym Lasy Janowskie i obszarami sieci NATURA 2000: Puszcza Sandomierska i Lasy Janowskie, Dolina Górnej Wisły, Uroczyska Lasów Janowskich czy Dolina Dolnego Sanu.

W granicach gminy Zaleszany znajdują się następujące obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Są to:

- Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Dolina Dolnego Sanu (PLH180020),
- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Sandomierska (PLB180005),
- Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Enklawy Puszczy Sandomierskiej (PLH180055),
- drzewa uznane za pomniki przyrody (43 drzewa).

OZW Dolina Dolnego Sanu (PLH180020) obejmuje najbardziej cenne przyrodniczo fragmenty Doliny Dolnego Sanu. Ponad połowę powierzchni zajmują siedliska rolnicze, a pozostałą część głównie siedliska łąkowe i zarośla oraz wody Sanu. Zidentyfikowano tu 14 typów siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Największe znaczenie mają: kompleks zbiorowisk przykorytowych (łągi wierzbowe, ziołorośla i pionierska roślinność na piaszczystych odsypach i namuliskach). Wykazano także 19 gatunków fauny i flory z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. San i jego dopływy są także siedliskiem cennych gatunków ryb, a całe dorzecze Sanu objęte jest programem restytucji ryb wędrownych (certy, troci wędrownej, łososia i jesiotra ostronosego).

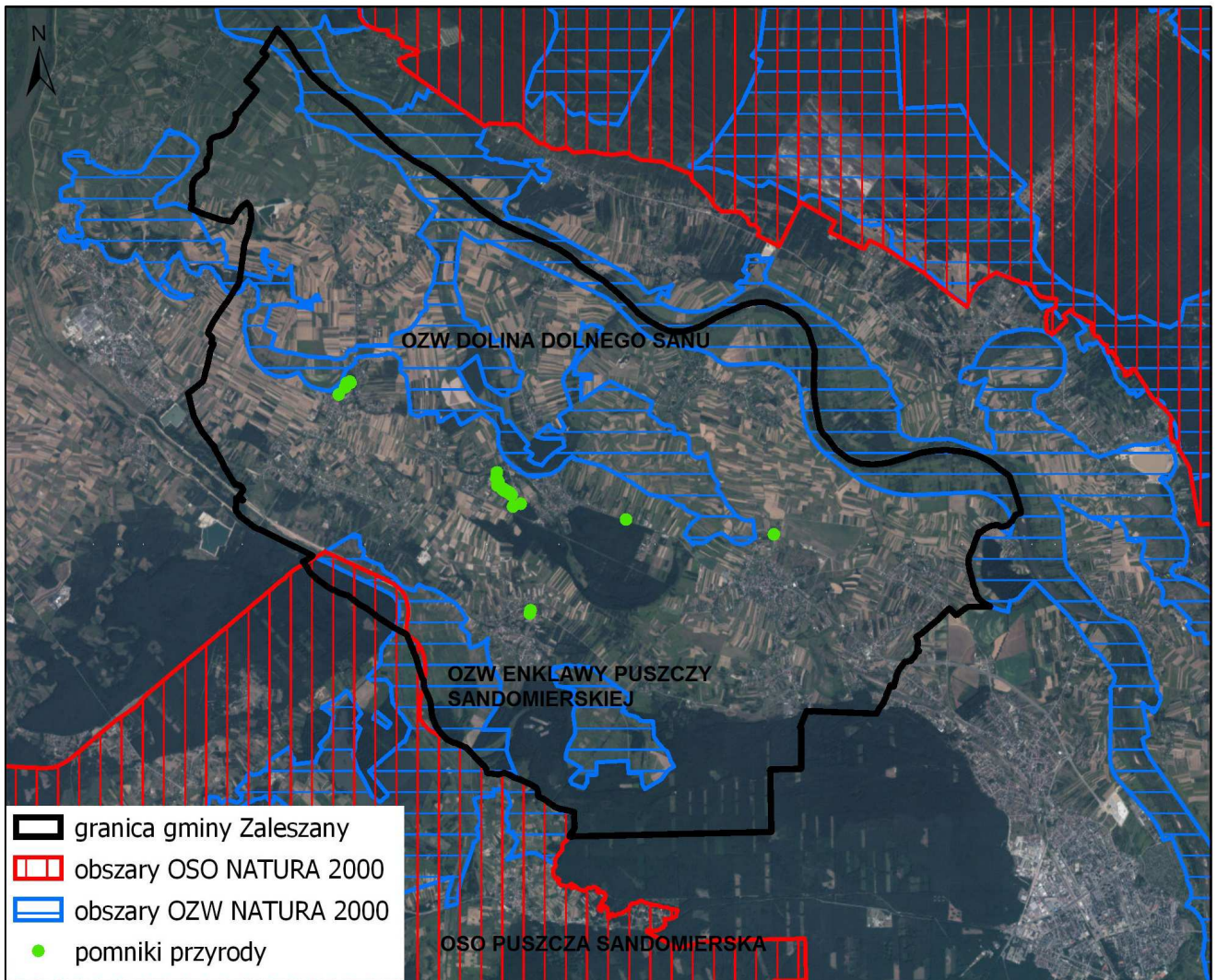
OSO Puszcza Sandomierska (PLB180005), jest położony na wysokości 145-253 m n. p. m. i obejmuje lasy i ekstensywne tereny rolnicze z torfowiskami i wydymami. Stanowi bardzo cenną ostoję wielu gatunków ptaków, z których wiele zostało wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej, między innymi są to: nur rdzawoszyi, czapla biała, trzmielojad, kania czarna, bielik, kraska, dzięcioł zielonosiwy, jarzębatka, muchołówka mała, gąsiorek, ortolan i cietrzew.

OZW Enklawy Puszczy Sandomierskiej (PLH180055), jest położony w centralnej części Kotliny Sandomierskiej. Na terenie gminy Zaleszany zajmuje niewielki obszar w miejscowościach Kotowa Wola i Obojna. Głównym jego celem jest zachowanie oraz przywrócenie do właściwego stanu ochrony siedlisk suchych wrzosowisk i występujących tutaj gatunków owadów m.in. pachnicy dębowej i modraszka telejus. Na poziomie regionalnym obszar pełni również istotną rolę w ochronie siedlisk zmiennowilgotnych łąk trzęślicowych oraz niżowych i górskich świeżych łąk użytkowanych ekstensywnie, a także kumaka nizinnego.

Na terenie gminy Zaleszany znajduje się 19 pomników przyrody (w tym 4 grupy drzew), które są zlokalizowane w miejscowościach Zaleszany, Zbydniów, Kotowa Wola i Turbia. Pomniki przyrody na terenie gminy Zaleszany zostały ustanowione na podstawie następujących aktów prawnych:

- Zarządzenia Nr 34 Wojewody Tarnobrzeskiego z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie uznania tworów przyrody za pomniki przyrody (Dz. U. Woj. Tarnobrzeskiego Nr 1, poz. 2 z dnia 10.01.1989 r.),
- Rozporządzenia Nr 6 Wojewody Tarnobrzeskiego z dnia 28.06.1991 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. U. Woj. Tarnobrzeskiego Nr 9, poz. 187 z dnia 15.07.1991 r.),
- Rozporządzenia nr 2 Wojewody Tarnobrzeskiego z dnia 4 marca 1997 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. U. Woj. Tarnobrzeskiego Nr 5, poz. 41 z dnia 04.03.1997 r.).

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



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

Na potrzeby analizy na terenie gminy Zaleszany 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 (t.j. Dz.U. z 2017, poz. 1073), 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 Zaleszany, które ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017, poz. 1161) 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. 545 ha, co stanowi ok. 6,24% powierzchni całej gminy. W znacznej mierze grunty te położone są w centralnych częściach najintensywniej zabudowanych miejscowości, zwłaszcza w Turbi, Zbydniowie, Zaleszanach, Kotowej Woli i w Kępiu Zaleszańskim. Najmniej obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono w Motyczu Szlacheckim i w Wólce Turebskiej.

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 (energia elektryczna, wodociągi i kanalizacja sanitarna), które nie zostały dotychczas zabudowane.

Należało jednak zauważyć, że nie dla wszystkich wyznaczonych w ten sposób 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 11% powierzchni wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Najwięcej takich terenów zidentyfikowano w Kępiu Zaleszańskim, Zaleszanach i w Zbydniowie.

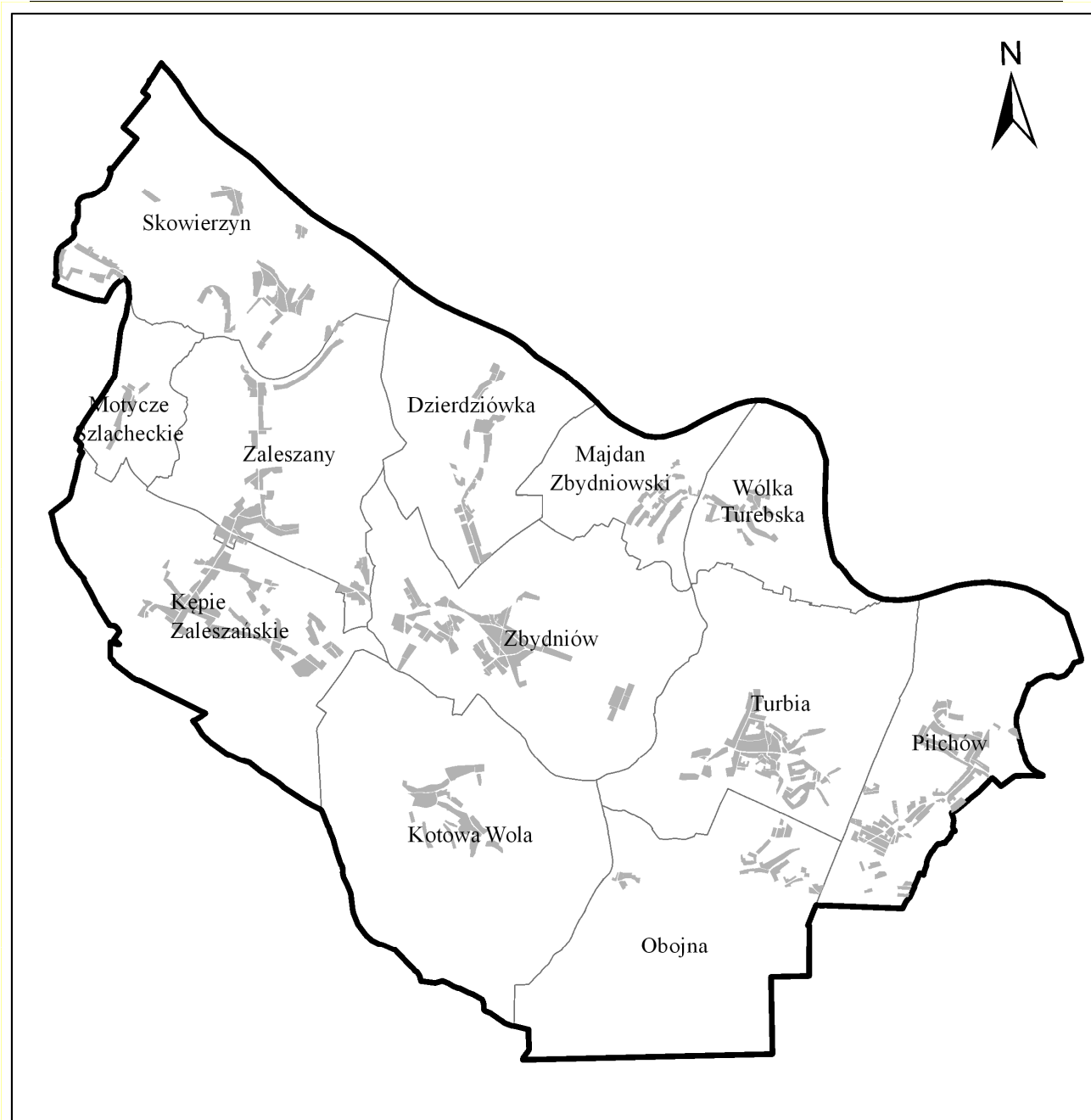
W dalszej części analizy zostanie obliczona potencjalna chłonność wyznaczonych luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Należy jednak podkreślić, że realnie tereny te nie zostaną wykorzystane w całości. Część terenów nigdy nie zostanie zabudowana, bądź w perspektywie odleglejszej niż przyjęte 30 lat. Składają się na to następujące czynniki:

- nieuregulowane własności,
- rolnicze użytkowanie gruntów,
- geometrie działek uniemożliwiające 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.

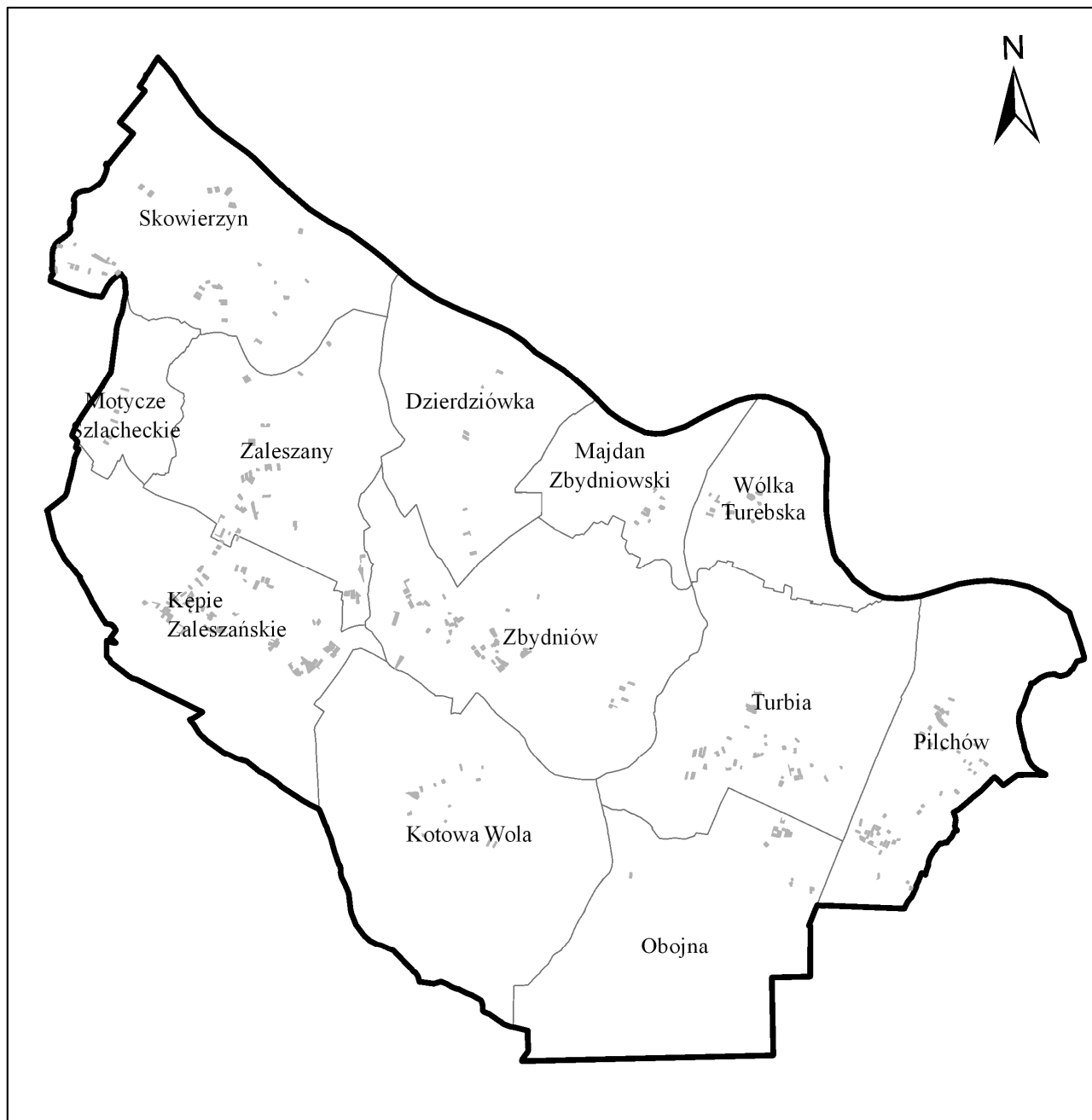
Tabela 11. Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Zaleszany (opracowanie własne)

Obręb ewidencyjny	Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]	Powierzchnia luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]	Udział luk w zabudowie w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
Dzierdziówka	32,03	1,14	3,56%
Kępie Zaleszańskie	75,48	13,42	17,78%
Kotowa Wola	36,68	2,09	5,70%
Majdan Zbydniowski	20,26	1,29	6,37%
Motycze Szlacheckie	8,81	0,79	8,97%
Obojna	21,56	2,37	10,99%
Pilchów	68,49	6,68	9,75%
Skowierzyn	57,17	7,57	13,24%
Turbia	67,9	5,74	8,45%
Wólka Turebska	19,3	2,29	11,87%
Zaleszany	59,54	7,77	13,05%
Zbydniów	77,7	8,9	11,45%
SUMA	544,92	60,05	11,02%

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



Rysunek 3. Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Zaleszany (*opracowanie własne*)



9. OBOWIĄZUJĄCE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany zatwierdzone zostało uchwałą Nr XXV/240/01 Rady Gminy Zaleszany z dnia 18 września 2001 roku. Dokument został fragmentarycznie (w części graficznej) zmieniony w 2006 roku (uchwałą Nr XXXIV/329/2006 Rady Gminy Zaleszany z dnia 25 maja 2006 r.) i w 2007 roku (uchwałą Nr V/63/2007 Rady Gminy Zaleszany z dnia 27 kwietnia 2007 r.). W Studium jako strategiczne cele rozwoju przestrzennego gminy wskazano:

W Studium wyznaczono następujące strefy polityki przestrzennej:

strefy mieszkaniowo usługowe - A (położone w środkowym pasie terenów związanych z drogą krajową):

- strefa A1 – zespołu osadniczego wsi Zaleszany,
- strefa A2 – zespołu osadniczego wsi Zbydniów,
- strefa A3 – zespołu osadniczego wsi Turbia,

strefy osadnictwa wiejskiego - B (obejmujące większe zespoły zabudowy wiejskiej w południowej i północnej części gminy):

- strefa B1 – wsi Kępie Zaleszańskie,
- strefa B2 – wsi Kotowa Wola,
- strefa B3 – wsi Obojna,
- strefa B4 – wsi Motycze Szlacheckie,
- strefa B5 – wsi Skowierzyn,
- strefa B6 – wsi Dzierdziówka,
- strefa B7 – wsi Majdan Zbydniowski i Wólka Turebska.

strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej - C (położona we wschodniej części gminy, związana z miastem Stalowa Wola, obejmująca zespoły zabudowy związane ze wsiami Pilchów i Agatówka),

strefy rolnicze – D:

- strefa D1 – w północnej części gminy, z kompleksami rolniczej przestrzeni produkcyjnej o przeważającej wysokiej jakości gruntów,
- strefa D2 – w południowej części gminy, z kompleksami rolniczej przestrzeni produkcyjnej o przeważającej wysokiej jakości gruntów,

strefy przyrodnicze – E:

- strefa E1 – w obrębie obwałowań rzeki San,
- strefa E2 – obejmująca tereny łąkowe starego zakola Sanu,
- strefa E3 – obejmująca kompleks leśny położony w środkowej części gminy, po południowo – wschodniej stronie wsi Zbydniów,
- strefa E4 – obejmująca południowe pasmo terenów gminy z kompleksami leśnymi i łąkowymi stanowiącymi przedpole Puszczy Sandomierskiej, z terenem potencjalnej lokalizacji zbiornika retencyjnego,

strefa specjalna - F istniejącego lotniska sportowego, położona po północnej stronie wsi Turbia.

Dla ww. stref w Studium określono ogólne zasady polityki przestrzennej. W ich obrębie zostały wydzielone podstawowe obszary funkcjonalne, w stosunku do których kierunki zagospodarowania przestrzennego zostały uszczegółowione. I tak w ramach obszarów zabudowy i urządzeń wyznaczono: obszary zabudowy mieszkaniowej (MN), obszary zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej (MZ), wyodrębnione urządzenia usługowe (UP), obszary boisk sportowych (US), obszary urządzeń wypoczynkowych (UW), obszary działalności gospodarczej (DG) oraz obszar lotniska i związanych z nim urządzeń (LT). Najwięcej obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zostało wskazanych w miejscowościach: Zbydniów, Zaleszany, Turbia, Pilchów, Agatówka i Kępie Zaleszańskie. Tereny przeznaczone pod prowadzenie działalności gospodarczej zostały wskazane głównie w centralnej i wschodniej części gminy, a więc na terenach najgęściej zaludnionych.

W Studium wskazano również tereny otwarte: obszary lasów i zadrzewień (LD), obszary łąkowo-pastwiskowe (ŁP), obszary rolne (RP), obszary ogrodów działkowych (OD), obszary i rejon powierzchniowej eksploatacji surowców (DE). Z kolei jako obszary specjalne wskazano obszary objęte lub proponowane do objęcia ochroną wartości kulturowych (OK.), przyrodniczych (OP) oraz obszary ćwiczeń wojskowych (OW).

Rysunek 4. Obszary przeznaczone do urbanizacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany (*opracowanie własne*)

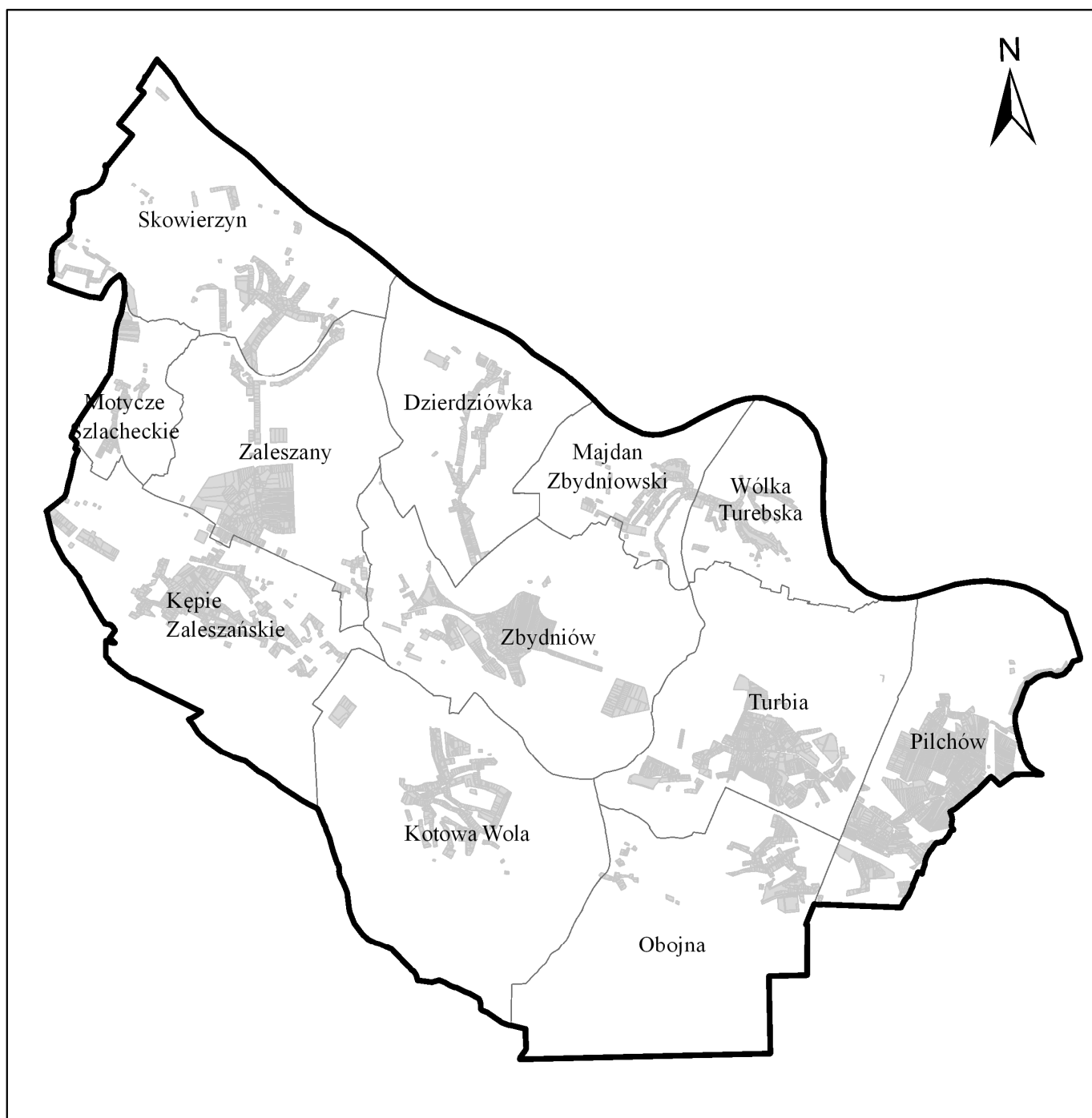


Tabela 12. Powierzchnia obszarów przeznaczonych do urbanizacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany (opracowanie własne)

Obręb ewidencyjny	Powierzchnia [ha]			SUMA
	Obszary zabudowy mieszkaniowej z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej (MN)	Obszary zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej (MZ)	Obszary działalności gospodarczej (DG)	
Dzierdziówka	-	40,9	5,74	46,64
Kępie Zaleszańskie	-	112,62	1,87	114,49
Kotowa Wola	-	72,77	14,27	87,04
Majdan Zbydniowski	-	39,09	0	39,09
Motycze Szlacheckie	-	13,6	9,1	22,7
Obojna	-	48,33	5,27	53,6
Pilchów	136,71	59	17,42	213,13
Skowierzyn	-	71,06	7,97	79,03
Turbia	5,74	105,48	27,67	138,89
Wólka Turebska	-	35,13	1,69	36,82
Zaleszany	-	106,94	17,54	124,48
Zbydniów	14,85	102,63	4,24	121,72
SUMA	162,3	823,55	113,78	1077,63

W obowiązującym dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany wyznaczono łącznie ok. 1077 ha obszarów przeznaczonych pod zabudowę, z czego zdecydowaną większość (ok. 823 ha) pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową i usługową. Najwięcej terenów do urbanizacji wyznaczono w obrębach ewidencyjnych: Pilchów (ok. 213 ha), Turbia (ok. 139 ha), Zaleszany (ok. 124 ha) i Zbydniów (ok. 122 ha).

Na potrzeby niniejszej analizy zbadano stopień zainwestowania terenów przeznaczonych w dotychczas obowiązującym studium pod zabudowę. Wynik przedstawiono w tabeli 13 oraz na rysunku 5. Z bilansu wyłączono pojedyncze niezabudowane działki o powierzchni poniżej 400 m² oraz podłużne i wąskie działki (o szerokości poniżej 12 m), ponieważ zgodnie z przyjętymi standardami urbanistycznymi nie ma możliwości realizacji na nich nowej zabudowy. Mogą być one wykorzystywane jedynie na potrzeby rozbudowy bądź przebudowy istniejącej zabudowy, zwłaszcza gospodarczej w ramach istniejących gospodarstw rolnych.

Rysunek 5. Obszary przeznaczone do urbanizacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany - niezagospodarowane (*opracowanie własne*)

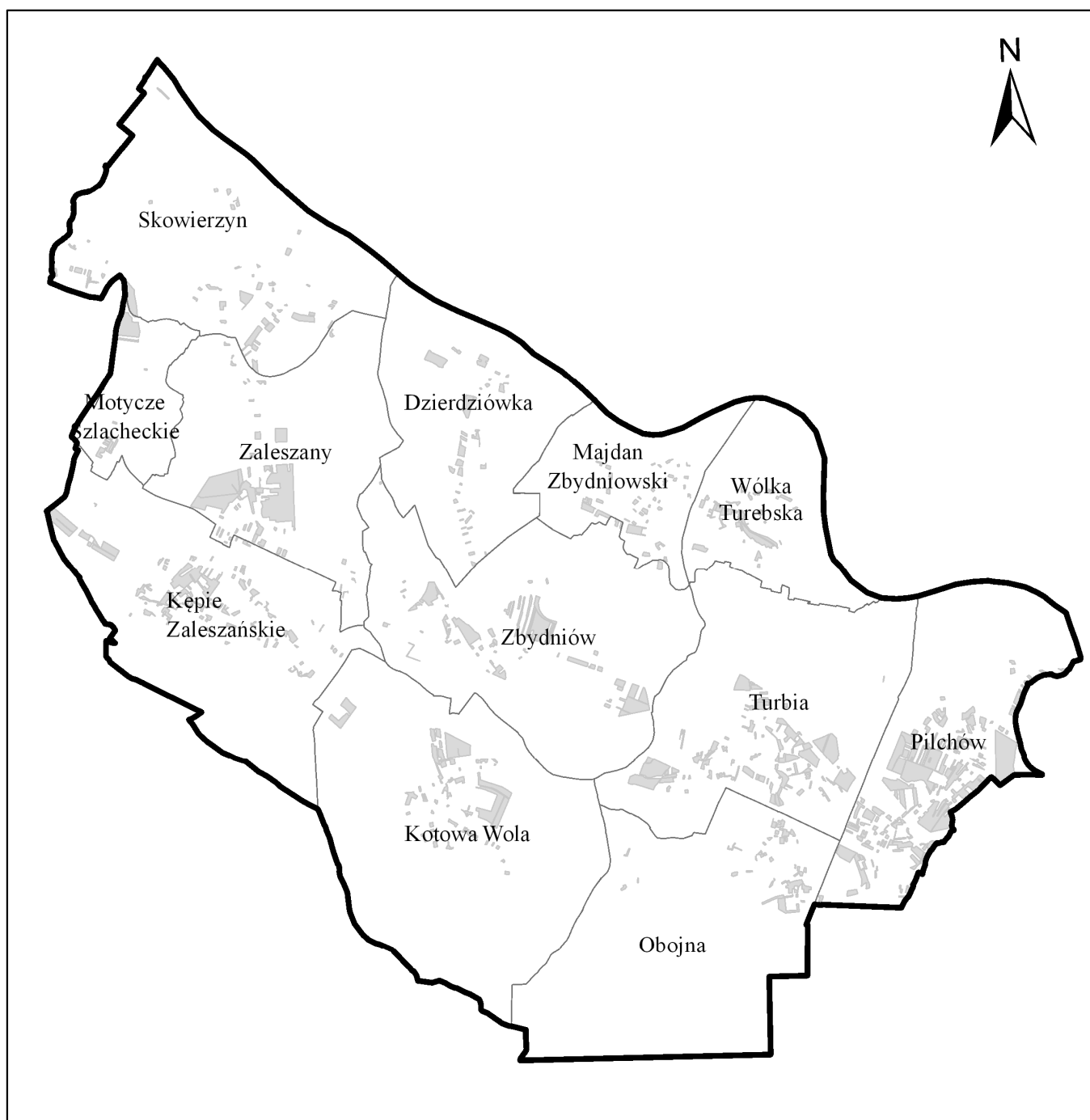


Tabela 13. Powierzchnia obszarów przeznaczonych do urbanizacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany - niezagospodarowanych (*opracowanie własne*)

Obręb ewidencyjny	Powierzchnia [ha]				Udział terenów niezagospodarowanych w ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod
	Obszary zabudowy mieszkaniowej z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej (MN)	Obszary zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej (MZ)	Obszary działalności gospodarczej (DG)	SUMA	
Dzierdziówka	-	8,88	5,69	14,57	31,24%
Kępie Zaleszańskie	-	38,22	-	38,22	33,38%
Kotowa Wola	-	25,2	11,2	36,4	41,82%
Majdan Zbydniowski	-	9,83	-	9,83	25,15%
Motycze Szlacheckie	-	2,33	7,92	10,25	45,15%
Obojna	-	9,97	2,5	12,47	23,26%
Pilchów	71,3	16,68	-	87,98	41,28%
Skwierzyn	-	17,97	4,15	22,12	27,99%
Turbia	4,73	28,12	22,89	55,74	40,13%
Wólka Turebska	-	11,34	1,69	13,03	35,39%
Zaleszany	-	40,82	15,26	56,08	45,05%
Zbydniów	7,84	31,75	0,64	40,23	33,05%
SUMA	83,87	241,11	71,94	396,92	36,83%

Z powyższego bilansu wynika, że tereny przeznaczone w dotychczas obowiązującym Studium pod zabudowę są zainwestowane w ok. 63%. W podziale na poszczególne funkcje sytuacja przedstawia się następująco:

- obszary zabudowy mieszkaniowej z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej (MN) - zagospodarowane w ok. 47%,
- obszary zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej (MZ) - zagospodarowane w ok. 70%,
- obszary działalności gospodarczej - zainwestowane w ok. 36%.

Najwięcej wolnych terenów inwestycyjnych znajduje się w Pilchowie (ok. 88 ha), Turbi (ok. 56 ha) i w Zaleszanach (ok. 56 ha).

Szczegółowej analizie poddano tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową i usługową (MZ). Stanowią one ponad połowę powierzchni terenów niezagospodarowanych, które w obowiązującym dotychczas Studium zostały przeznaczone pod zabudowę. Na podstawie analizy istniejącej zabudowy w gminie stwierdzono, że ponad połowę powierzchni zabudowy w tej strefie stanowią budynki mieszkalne. Ponadto należy pamiętać, że obecnie nie istnieje już tendencja do tworzenia nowych gospodarstw rolnych, a raczej do ich scalania. Część dawnej zabudowy zagrodowej zanika, a tereny rolne są łączone w większe gospodarstwa rolne. Dlatego istnieje bardzo małe prawdopodobieństwo, że obszary wyznaczone w dotychczas obowiązującym Studium na cele zabudowy zagrodowej wypełnią się w stu procentach, ponieważ obecnie są to działania epizodyczne.

10. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na obszarze gminy Zaleszany obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- II Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zaleszany (przyjęta uchwałą Nr XXVI/261/98 Rady Gminy Zaleszany z dnia 20.03.1998 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kępie Zaleszańskie-Kółko” (przyjęty uchwałą Nr XXVI/277/2005 Rady Gminy Zaleszany z dnia 23.08.2005 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Agatówka-Zatorze” (przyjęty uchwałą Nr XXVI/278/2005 Rady Gminy Zaleszany z dnia 23.08.2005 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Turbia – obok sklepu GS” (przyjęty uchwałą Nr XXVI/279/2005 Rady Gminy Zaleszany z dnia 23.08.2005 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Turbia-Zatorze” (przyjęty uchwałą Nr XXVI/280/2005 Rady Gminy Zaleszany z dnia 23.08.2005 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kotowa Wola – zbiornik retencyjny” (przyjęty uchwałą Nr XXIX/291/2005 Rady Gminy Zaleszany z dnia 02.12.2005 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w miejscowości Obojna-Turbia, Gmina Zaleszany (przyjęty uchwałą Nr V/64/07 Rady Gminy Zaleszany z dnia 27.04.2007 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i rekreacyjną, położonych w miejscowości Skowierzyn na obszarze gminy Zaleszany (przyjęty uchwałą Nr V/65/07 Rady Gminy Zaleszany z dnia 27.04.2007 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach: Pilchów, Kępie Zaleszańskie, Dzierdziówka, Motycze Szlacheckie, Turbia i Zbydniów na obszarze gminy Zaleszany (przyjęty uchwałą Nr XII/140/2008 Rady Gminy Zaleszany z dnia 19.02.2008 r.).

Wymienione powyżej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jedynie w niewielkiej części pokrywają obszar gminy Zaleszany. Z uwagi na złożone wnioski o wyznaczenie nowych terenów budowlanych w gminie, jak również ze względu na potrzebę dostosowania ich zapisów do obowiązujących przepisów prawnych stwierdzono, że obowiązujące na terenie gminy dokumenty planistyczne wymagają aktualizacji.

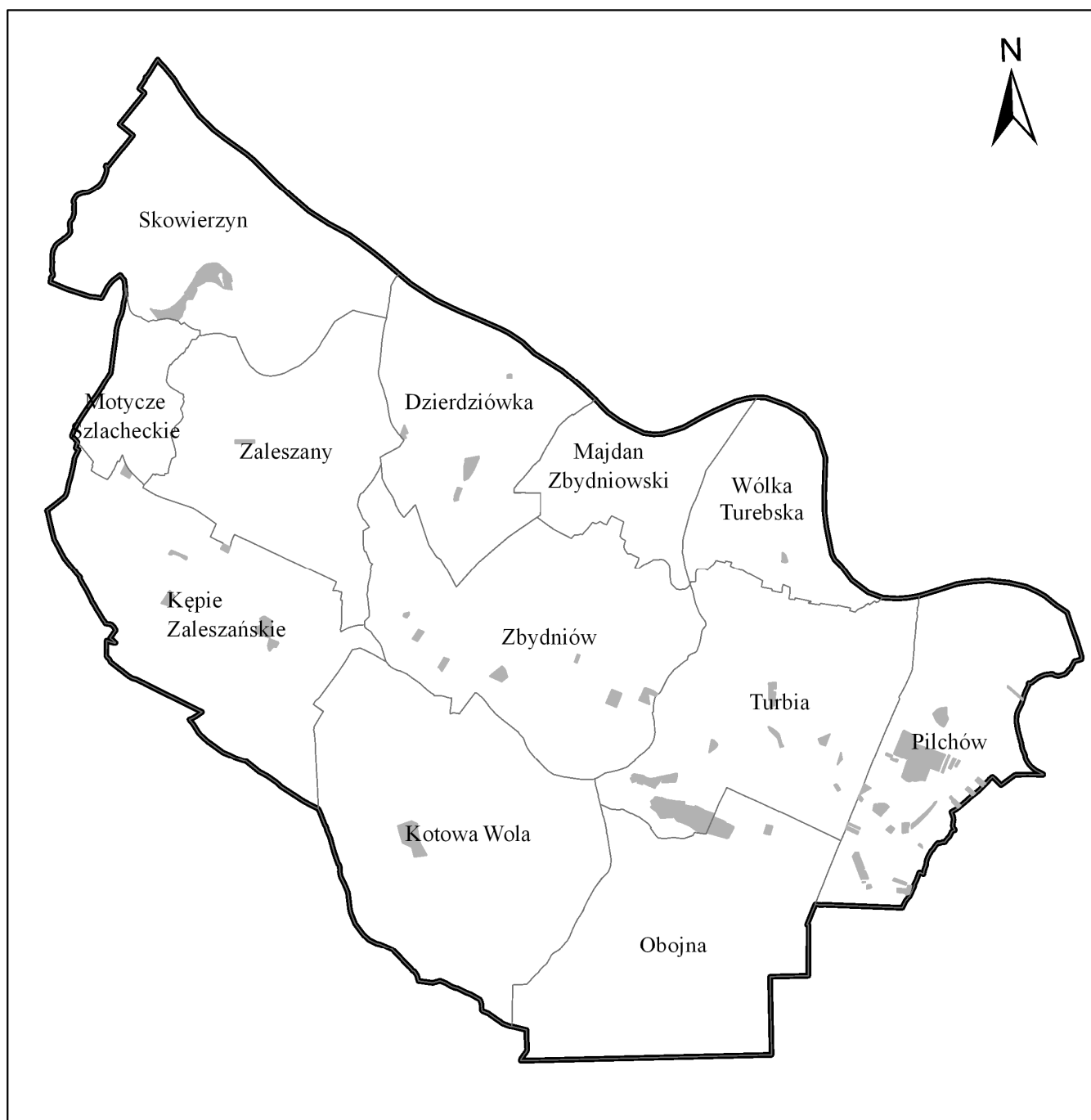
Na potrzeby niniejszej analizy przeanalizowano zapisy obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu identyfikacji terenów

przeznaczonych pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, mieszkaniowo-usługową, usług sportu i rekreacji, produkcyjną, usługową, handlową i obsługi komunikacji, usługową, usługowo-produkcyjną.

Tabela 14. Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Zaleszany – przeznaczone pod zabudowę (*opracowanie własne*)

Obręb	Powierzchnia [ha]							
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	Teren ośrodka rekreacyjnego	Zabudowa produkcyjna, usługowa, handlowa i obsługi komunikacji	Zabudowa usługowa	Zabudowa usługowo-produkcyjna	SUMA
Dzierdziówka	3,96	0,25	-	-	-	-	-	4,21
Kępie Zaleszańskie	6,92	0,71	-	-	-	-	-	7,63
Kotowa Wola	-	-	-	8,56	-	-	-	8,56
Majdan Zbydniowski	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Motycze Szlacheckie	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Obojna	-	0,86	2,18	-	2,83	-	-	5,87
Pilchów	30,59	4,93	1,41	-	0,50	0,10	-	37,53
Skwierzyn	-	5,72	-	-	-	4,51	1,27	11,50
Turbia	7,12	-	-	-	17,36	1,36	1,77	27,61
Wólka Turebska	0,62	-	-	-	-	-	-	0,62
Zaleszany	1,00	-	-	-	-	-	-	1,00
Zbydniów	6,09	2,55	-	-	-	0,83	-	9,47
SUMA	56,3	15,02	3,59	8,56	20,69	6,8	3,04	114,00

Rysunek 6. Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany (*opracowanie własne*)



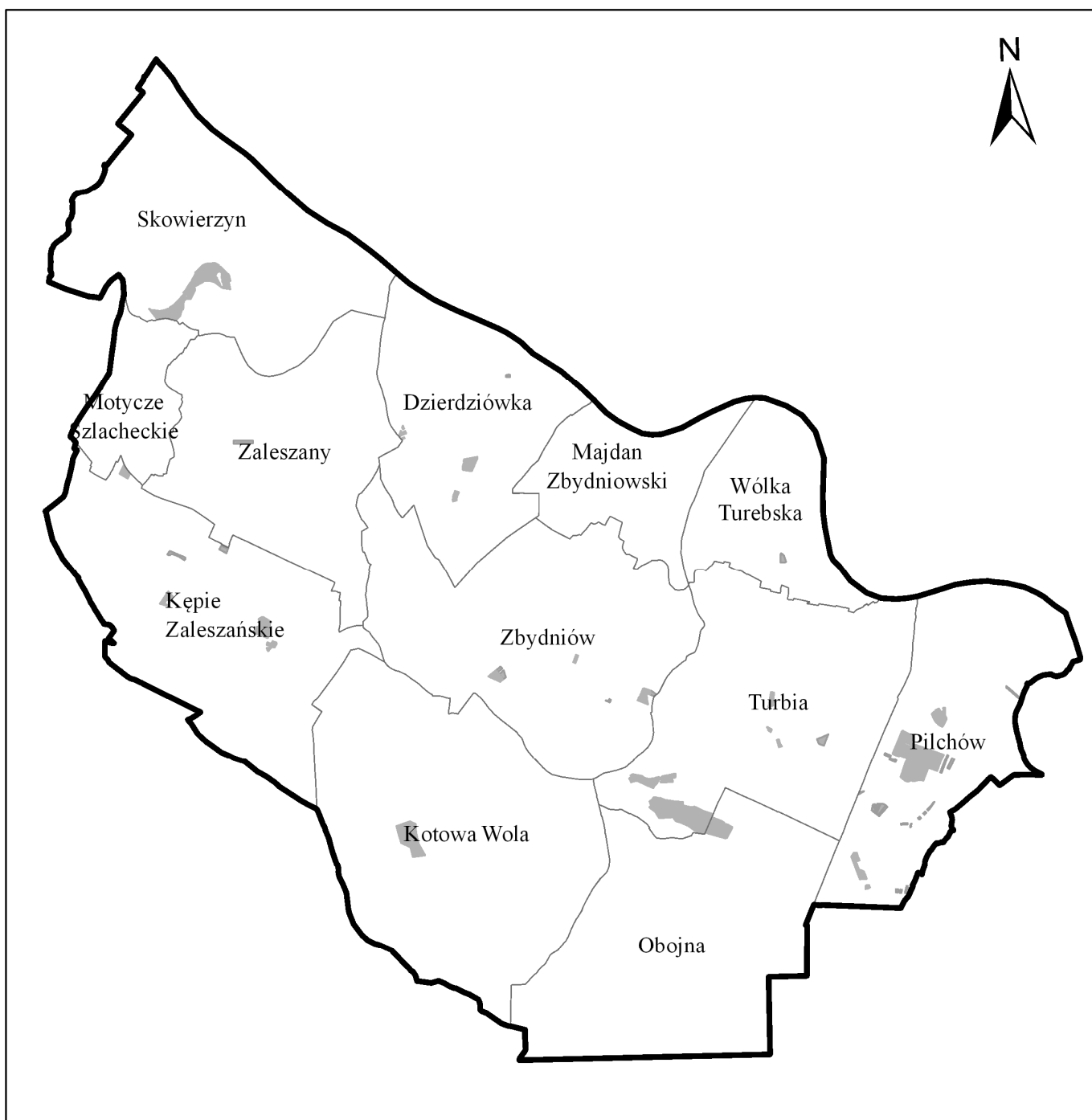
Na potrzeby niniejszej analizy sporządzono również bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które nie zostały dotychczas zabudowane. Wynik przedstawiono w tabeli 15.

Tabela 15. Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Zaleszany – niezabudowane, które zostały przeznaczone do urbanizacji (*opracowanie własne*)

Obręb	Powierzchnia [ha]								Udział powierzchni terenów niezabudowanych w stosunku do powierzchni przeznaczonej w mpzp pod poszczególne funkcje
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	Teren ośrodka rekreacyjnego	Zabudowa produkcyjna, usługowa, handlowa i obsługi komunikacji	Zabudowa usługowa	Zabudowa usługowo-produkcyjna	SUMA	
Dzierdziówka	2,86	0,15	-	-	-	-	-	3,01	60,32%
Kępie Zaleszańskie	6,28	0,71	-	-	-	-	-	6,99	91,61%
Kotowa Wola	-	-	-	8,56	-	-	-	8,56	100,00%
Majdan Zbydniowski	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00%
Motycze Szlacheckie	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00%
Obojna	-	-	2,18	-	2,83	-	-	5,01	85,35%
Pilchów	26,04	2,36	1,4	-	-	-	-	29,80	79,42%
Skowierzyn	-	1,27	-	-	-	4,51	1,27	7,05	46,91%
Turbia	4,86	-	-	-	17,25	1,04	0,88	24,03	87,03%
Wólka Turebska	0,60	-	-	-	-	-	-	0,60	96,77%
Zaleszany	0,95	-	-	-	-	-	-	0,95	95,00%
Zbydniów	3,54	0,11	-	-	-	0,53	-	4,18	44,14%
SUMA	45,13	4,605	3,58	8,56	20,08	6,08	2,15	90,18	76,23%

Z powyższego bilansu wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną, w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, są zainwestowane w ok. 24%. Na chwilę obecną gmina Zaleszany posiada jeszcze ok. 89 ha niezabudowanych terenów inwestycyjnych, z których najwięcej w planach miejscowych zostało przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz pod zabudowę produkcyjną, usługową, handlową i obsługi komunikacji.

Rysunek 7. Obszary niezagospodarowane, które zostały przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany (*opracowanie własne*)



11. RUCH BUDOWLANY W GMINIE ZALESZANY

Ruch budowlany na terenie gminy Zaleszany jest umiarkowanie wysoki. W latach 2011-2016 wydano 698 decyzji o pozwoleniu na budowę, z czego większość dotyczyła budowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i gospodarczych. W analizowanym okresie wydano łącznie 334 takich decyzji, z czego 258 decyzji dotyczyła wyłącznie budynków mieszkalnych, zaś 76 również budynków garażowych bądź gospodarczych. Ponadto znaczna część wydawanych w ostatnich latach decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczyła inwestycji z zakresu infrastruktury gazowej (96), budynków usługowych (32) oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej (52).

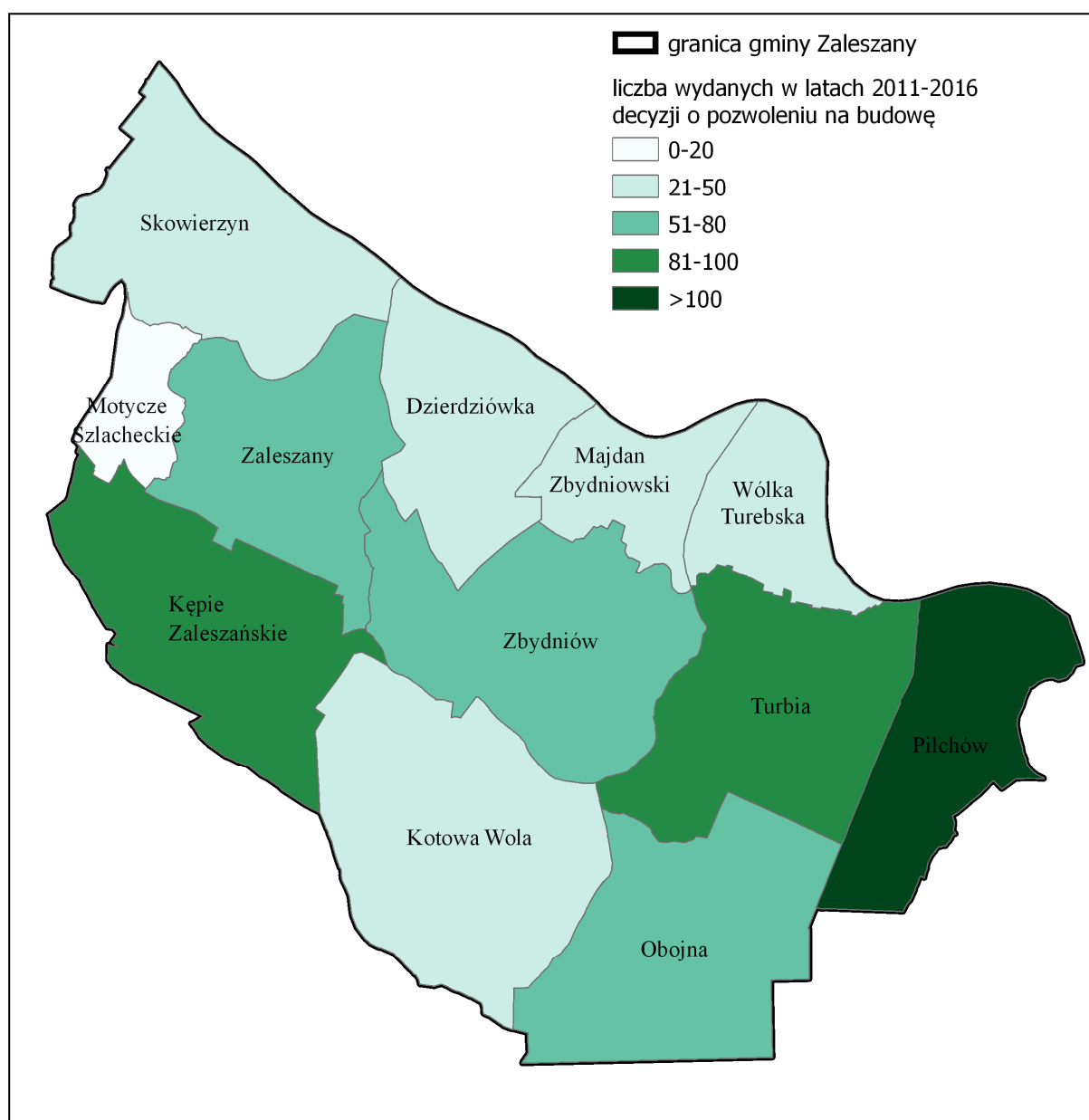
Największy ruch budowlany na terenie gminy Zaleszany zaobserwowano w obrębach ewidencyjnych: Pilchów, Turbia, Kępie Zaleszańskie i Zbydniów, zaś najniższy w obrębach ewidencyjnych: Motycze Szlacheckie, Dzierdziówka i Majdan Zbydniowski. Na rysunku 8 oraz w tabeli 16 przedstawiono charakterystykę ilościową i jakościową wydawanych na terenie gminy Zaleszany decyzji o pozwoleniu na budowę.

Tabela 16. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na terenie gminy Zaleszany w latach 2011-2016 (opracowanie własne)

Inwestycja dotycząca:	Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na obręby ewidencyjne:												RAZEM
	Dzierdziówka	Kępie Zaleszańskie	Kotowa Wola	Majdan Zbydniowski	Motycze Szlacheckie	Obojna	Pilchów	Skowierzyn	Turbia	Wólka Turebska	Zaleszany	Zbydniów	
budynku mieszkalnego jednorodzinnego	7	36	12	12	3	21	50	17	35	11	22	32	258
budynku mieszkalnego jednorodzinnego i garażowo-gospodarczego	2	10	2	2	-	9	18	4	12	2	9	6	76
budynku usługowego	-	2	-	-	1	1	8	2	6	1	4	7	32
budynku letniskowego	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
budynku garażowo-gospodarczego	2	10	3	4	1	8	14	4	7	1	2	5	61
magazynu, budynku produkcyjnego	-	1	-	-	-	4	2	1	3	-	-	-	11
instalacji wodno-kanalizacyjnej	1	4	4	1	2	5	8	7	9	1	6	4	52
instalacji gazowej	5	12	7	1	-	12	34	1	4	2	6	12	96
oświetlenia przyulicznego	-	-	2	-	-	-	1	1	-	-	-	-	4
instalacji elektroenergetycznej	1	2	3	-	1	3	3	2	1	3	3	-	22
sieci ciepłowniczej	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
urządzeń telekomunikacyjnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2

zmiany konstrukcji dachu	-	-	1	-	-	4	-	-	2	1	3	-	11
obiektów sportowych	-	-	1	-	-	-	-	1	2	-	-	-	4
infrastruktury drogowej	1	5	-	-	-	2	-	2	-	1	3	1	15
stawu rybnego	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
kapliczki przydrożnej	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	2
zmiana w części wydanej wcześniej decyzji o pozwoleniu na budowę	3	3	1	2	-	5	16	2	6	5	2	4	49
RAZEM	22	85	37	22	8	74	155	44	88	29	61	73	698

Rysunek 8. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę na terenie gminy Zaleszany w latach 2011-2016 w podziale na obręby ewidencyjne (*opracowanie własne*)



12. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na terenie gminy Zaleszany w związku z tym, że jedynie niewielka jej część pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ok. 3%), działalność inwestycyjna związana jest przede wszystkim z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *"w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu"*. W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 1 czerwca 2017 r. na terenie gminy wydano łącznie 714 decyzji o warunkach zabudowy (nie wliczając przeniesień decyzji o warunkach zabudowy na inny podmiot) oraz 99 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

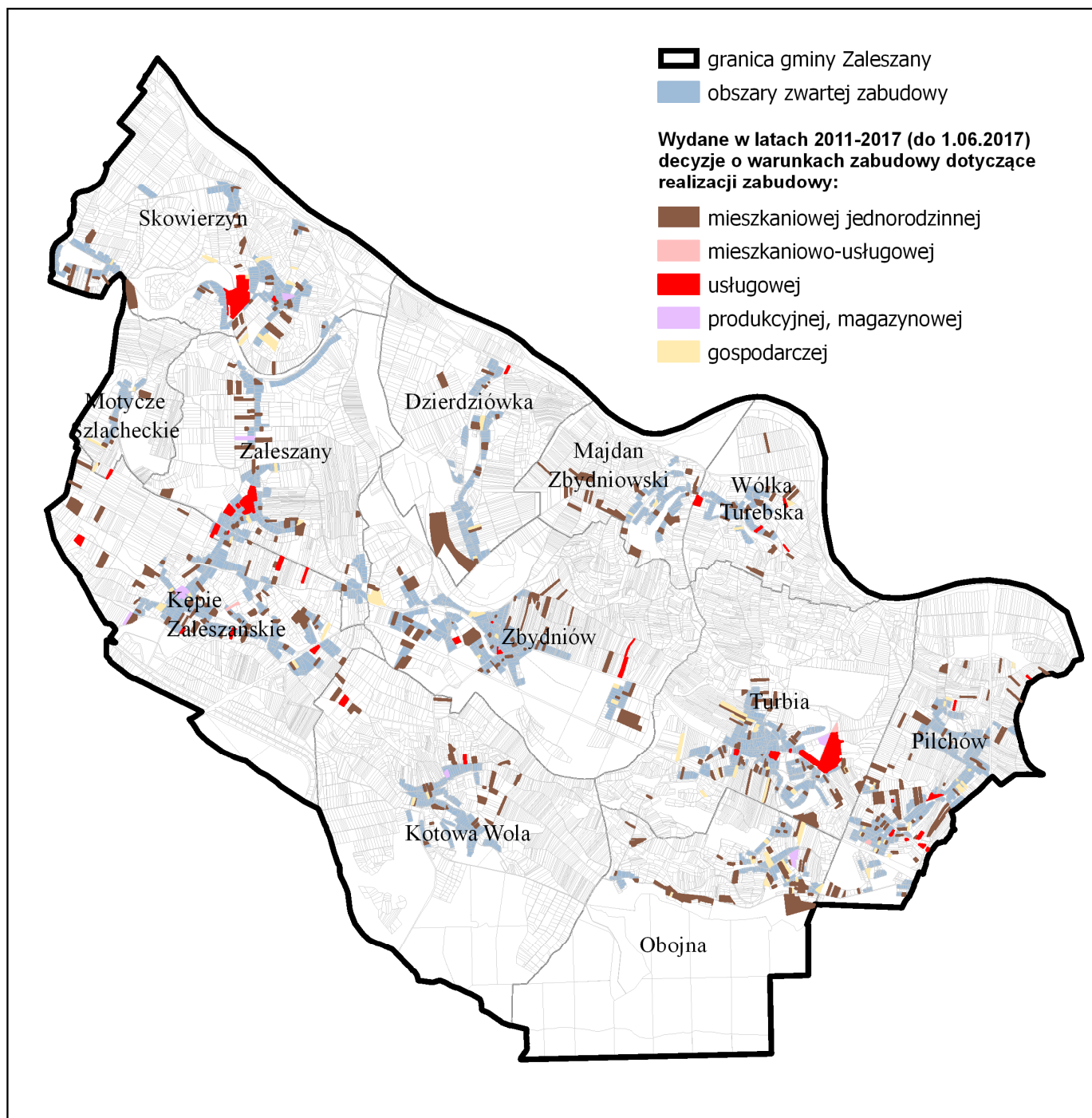
Zdecydowana większość wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyła zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (73,9%), z czego 51,6% decyzji dotyczyła jedynie zabudowy mieszkaniowej, zaś 22,3% dotyczyła również zabudowy gospodarczej. Ponadto dość znaczna część wydanych decyzji (niemal 13%) dotyczyła budowy bądź przebudowy budynków gospodarczych. Na tej podstawie stwierdzono, że na terenie gminy Zaleszany na przestrzeni ostatnich lat dominuje zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

W latach 2011-2017 największy ruch inwestycyjny miał miejsce w centralnej i wschodniej części gminy: obręby ewidencyjne Pilchów, Turbia, Zbydniów i Kępie Zaleszańskie. Najmniej decyzji o warunkach zabudowy wydano natomiast na terenie obrębów ewidencyjnych: Dzierdziówka, Wólka Turebska i Motycze Szlacheckie.

Przestrzenne i jakościowe rozmieszczenie wydanych w analizowanym okresie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostało przedstawione na rysunku 9. Wskazano lokalizację decyzji WZ dotyczących realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, gospodarczej i produkcyjnej. Stwierdzono, że decyzje WZ są w większości wydawane dla terenów położonych w bliskim sąsiedztwie obszarów zwartej zabudowy poszczególnych wsi, nie mniej jednak ich część jest wydawana w znacznym oddaleniu od terenów istniejącej zabudowy. Ponadto ich część jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego dotychczas Studium (ok. 28%). Najwięcej takich decyzji wydano na terenach rolnych i łąkowo-pastwiskowych, a dotyczyły one głównie realizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych. W niektórych miejscowościach, m.in. w Obojnej i Zbydniowie tereny, dla których wydano decyzje WZ dotyczące obszarów, których obowiązujące Studium nie pozwala zabudować, tworzą skupiska. Zatem w przypadku stwierdzenia w niniejszej analizie zapotrzebowania na nowe tereny pod budownictwo w gminie Zaleszany, zasadnym jest wyznaczenie w Studium nowych stref rozwoju zabudowy na tych terenach.

W analizowanym okresie na terenie gminy Zaleszany wydano 99 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Były one wydawane równomiernie na terenie całej gminy i dotyczyły najczęściej rozbudowy sieci wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznej.

Rysunek 9. Decyzje o warunkach zabudowy wydane na terenie gminy Zaleszany w latach 2011-2017 (do 1.06.2017) (opracowanie własne)



13. 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 8 i 10 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 Zaleszany.

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 objęta planem),
- przeznaczenie terenu w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany,
- funkcję zabudowy sąsiedniej.

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

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,7 oraz współczynnik usług 0,3 (wskaźniki oszacowane na podstawie analizy struktury terenów zabudowanych o funkcji mieszkaniowej z usługami w gminie),
- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,5 (wskaźnik oszacowany na podstawie analizy struktury terenów zabudowanych o funkcji mieszkaniowo-zagrodowej w gminie),
- tereny zabudowy zagrodowej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,3 (wskaźnik oszacowany na podstawie analizy struktury terenów zabudowanych o funkcji zagrodowej w gminie),
- tereny zabudowy usługowej.

W celu oszacowania, w jakim maksymalnym stopniu obszary te mogą zostać zabudowane, należało przyjąć właściwy maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy. Z uwagi na fakt, że w obowiązujących planach miejscowych parametr ten został określony jedynie dla znikomej części terenu gminy, obliczono średni wskaźnik intensywności zabudowy (WIZ) dla zagospodarowanych działek budowlanych w obrębie obszarów zwartej zabudowy (wskazanych we wcześniejszym etapie analizy) w podziale na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną. Wynik przedstawia się następująco:

- uśredniony WIZ dla zabudowy mieszkaniowej (w tym dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej) - 0,16,
- uśredniony WIZ dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej - 0,25,
- uśredniony WIZ dla zabudowy produkcyjnej - 0,23.

Przyjęte WIZ nie obejmują zabudowy gospodarczej i garażowej na działkach budowlanych. dzięki czemu obrazują, w jakim stopniu potencjalne tereny inwestycyjne mogą „wypełnić” się zabudową o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Należy jednak pamiętać, że niniejsza analiza jest sporządzana dla dłuższej perspektywy czasu, dlatego nie można wykluczyć, że w przyszłości działki budowlane na terenie gminy będą zabudowywane w większym stopniu niż ma to miejsce obecnie. Na bazie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie niepewność procesów rozwojowych przy obliczaniu zapotrzebowania na nową zabudowę określono jako 30%, w analizie przyjęto, że WIZ dla poszczególnych funkcji zostanie również zwiększony o 30%, dając ostatecznie:

- dla zabudowy mieszkaniowej - 0,21;
- dla zabudowy usługowej - 0,32;
- dla zabudowy produkcyjnej - 0,30.

W celu obliczenia chłonności luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej należało przyjąć wskaźnik średniej powierzchni użytkowej mieszkania w przeliczeniu na 1 osobę w gminie. Według danych GUS w 2015 r. wynosiła ona 30,2 m². Jest to wartość dość niska, zwłaszcza w porównaniu z sytuacją w państwach Unii Europejskiej. W wielu z nich, m.in. w Niemczech, Szwecji czy Danii, wskaźnik ten przekracza nawet 50 m²/mieszkańca. W stosunku do 2010 r. nastąpił przyrost o 2,1 m², zatem w roku 2047 proporcjonalnie można spodziewać się wielkości ok. 40,0 m² przypadającej na 1 mieszkańca.

Tabela 17. Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Zaleszany (opracowanie własne)

kategoria \ nazwa obrębu	Dzierdziówka	Kępie Zaleszańskie	Kotowa Wola	Majdan Zbydniowski	Motycze Szlacheckie	Obojna	Pilchów	Skowierzyn	Turbia	Wólka Turebska	Zaleszany	Zbydniów
Powierzchnia luk w zabudowie [ha]	1,1	13,4	2,1	1,3	0,8	2,4	6,7	7,6	5,7	2,3	7,8	8,9
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej												
powierzchnia luk zabudowy [m²]	-	12710,99	-	-	-	-	49807,56	-	1732,76	-	4610,69	4469,32
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej - 0,21						usługowej - 0,32					
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	MN -0,70						U - 0,30					
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90											
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,75											
<i>przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę</i>	40,0											
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (w osobach)	-	32	-	-	-	-	123	-	4	-	11	11
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	1261,25	-	-	-	-	4932,23	-	171,93	-	457,50	443,47
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	823,67	-	-	-	-	3221,05	-	112,28	-	298,77	289,61

Tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej												
powierzchnia luk zabudowy [m²]	11379,55	121531,34	20883,22	12928,11	7883,45	23753,22	17124,38	26764,18	46823,98	22975,42	52891,33	59861,03
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej -0,21											
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	0,50											
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90											
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,75											
<i>przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę</i>	40,0											
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (w osobach)	20	215	37	23	14	42	30	47	83	41	94	106
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	806,53	8613,53	1480,10	916,28	558,74	1683,51	1213,69	1896,91	3318,65	1628,38	3748,67	4242,65
Tereny zabudowy zagrodowej												
powierzchnia luk zabudowy [m²]	-	-	-	-	-	-	-	48971,04	4910,49	-	13037,20	14262,46
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej - 0,21											
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	0,30											
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,9											

współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,75												
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	40,0												
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (w osobach)	-	-	-	-	-	-	-	-	52	5	-	14	15
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	2082,49	208,82	-	554,41	606,51
Tereny zabudowy usługowej													
powierzchnia luk zabudowy [m2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3941,89	-	7145,83	10406,38
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	usługowej - 0,32												
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,90												
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,75												
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	-	851,45	-	1543,50	2247,78
Tereny zabudowy produkcyjnej													
Na terenie gminy Zaleszany nie zidentyfikowano luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej o tej funkcji													
SUMA													

chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (w osobach)	20	247	37	23	14	42	153	99	92	41	119	132
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	806,53	9874,78	1480,1	916,28	558,74	1683,51	6145,92	3979,40	3699,40	1628,38	4760,58	5292,63
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	823,67	-	-	-	-	3221,05	-	963,73	-	1842,27	2537,39

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

- ***ok. 1 019 osób na terenach mieszkaniowych,***
- ***ok. 40 826 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,***
- ***ok. 9 390 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej.***

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 10 niniejszej analizy obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, mieszkaniowo-usługową, usług sportu i rekreacji, produkcyjną, usługową, handlową i obsługi komunikacji, usługową, usługowo-produkcyjną. 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 tabeli 18 przedstawiono powierzchnię terenów niezabudowanych, które w planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę, z wyłączeniem ww. luk w zabudowie.

Tabela 18. Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Zaleszany poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – niezabudowane, które zostały przeznaczone do urbanizacji (*opracowanie własne*)

Obręb	Powierzchnia [ha]							
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	Teren ośrodka rekreacyjnego	Zabudowa produkcyjna, usługowa, handlowa i obsługi komunikacji	Zabudowa usługowa	Zabudowa usługowo-produkcyjna	SUMA
Dzierdziówka	2,86	0,15	-	-	-	-	-	3,01
Kępie Zaleszańskie	5,13	0,71	-	-	-	-	-	5,84
Kotowa Wola	-	-	-	8,56	-	-	-	8,56
Majdan Zbydniowski	-	-	-	-	-	-	-	0
Motycze Szlacheckie	-	-	-	-	-	-	-	0
Obojna	-	-	2,18	-	2,83	-	-	5,01
Pilchów	24,94	0,80	1,41	-	-	-	-	27,15
Skowierzyn	-	1,27	-	-	-	4,51	1,27	7,05
Turbia	4,83	-	-	-	17,25	1,04	0,88	24
Wólka Turebska	0,6	-	-	-	-	-	-	0,6
Zaleszany	0,65	-	-	-	-	-	-	0,65
Zbydniów	3,59	-	-	-	-	0,53	-	4,12
SUMA	42,6	2,93	3,59	8,56	20,08	6,08	0,88	85,99

W celu obliczenia chłonności tych terenów, podobnie jak w przypadku luk w zabudowie, należało przyjąć maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy. W obowiązujących planach miejscowych tylko dla kilku terenów funkcjonalnych ustalono taki wskaźnik. W pozostałych przypadkach, podobnie jak w przypadku luk w zabudowie) przyjęto rzeczywiste WIZ dla działek budowlanych na wyznaczonych obszarach zwartej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy (zwiększone o 30% podobnie jak w przypadku luk w zabudowie).

Współczynnik mieszkaniowy na terenach zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej przyjęto na podstawie analizy terenów istniejącej zabudowy o tej funkcji w gminie (odpowiednio 0,7 i 0,5).

Tabela 19. Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę (*opracowanie własne*)

kategoria \ nazwa obrębu	Dzierdziówka	Kępie Zaleszańskie	Kotowa Wola	Majdan Zbydniowski	Motycze Szlacheckie	Obojna	Pilchów	Skowierzyn	Turbia	Wólka Turebska	Zaleszany	Zbydniów
II Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zaleszany (przyjęta uchwałą Nr XXVI/261/98 Rady Gminy Zaleszany z dnia 20.03.1998 r.)												
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [ha]	-	0,69	-	-	-	-	3,69	-	-	0,60	0,65	0,82
tereny zabudowy zagrodowej [ha]	0,15	0,71	-	-	-	-	0,80	-	-	-	-	-
tereny zabudowy usługowej [ha]	-	-	-	-	-	-	-	-	1,04	-	-	-
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej (w tym w obrębie zabudowy zagrodowej) - 0,21						usługowej - 0,32					
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	na terenach zabudowy zagrodowej - 0,5											
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90											
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,75											
<i>przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę</i>	40,0											
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	106,31	1481,29	-	-	-	-	5797,57	-	-	850,50	921,37	1162,35
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (w osobach)	3	37	-	-	-	-	145	-	-	21	23	29

kategoria \ nazwa obrębu	Dzierdziówka	Kępie Zaleszańskie	Kotowa Wola	Majdan Zbydniowski	Motycze Szlacheckie	Obojna	Pilchów	Skowierzyn	Turbia	Wólka Turebska	Zaleszany	Zbydniów
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	2396,16	-	-	-
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kępie Zaleszańskie-Kółko” (przyjęty uchwałą Nr XXVI/277/2005 Rady Gminy Zaleszany z dnia 23.08.2005 r.)												
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [ha]	-	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej -0,21											
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90											
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,75											
<i>przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę</i>	40,0											
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (w osobach)	-	1275,75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

kategoria \ nazwa obrębu	Dzierdziówka	Kępie Zaleszańskie	Kotowa Wola	Majdan Zbydniowski	Motyczne Szlacheckie	Obojna	Pilchów	Skowierzyn	Turbia	Wólka Turebska	Zaleszany	Zbydniów
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Agatówka-Zatorze” (przyjęty uchwałą Nr XXVI/278/2005 Rady Gminy Zaleszany z dnia 23.08.2005 r.)												
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [ha]	-	-	-	-	-	-	2,12	-	-	-	-	-
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej - 0,21											
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90											
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,75											
<i>przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę</i>	40,0											
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (w osobach)	-	-	-	-	-	-	3005,10	-	-	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	-	-	-	-	-	75	-	-	-	-	-

kategoria \ nazwa obrębu	Dzierdziówka	Kępie Zaleszańskie	Kotowa Wola	Majdan Zbydniowski	Motycze Szlacheckie	Obojna	Pilchów	Skowierzyn	Turbia	Wólka Turebska	Zaleszany	Zbydniów
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Turbia – obok sklepu GS” (przyjęty uchwałą Nr XXVI/279/2005 Rady Gminy Zaleszany z dnia 23.08.2005 r.)												
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [ha]	-	-	-	-	-	-	-	-	0,45	-	-	-
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej - 0,21											
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90											
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,75											
<i>przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę</i>	40,0											
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (w osobach)	-	-	-	-	-	-	-	-	637,85	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	16	-	-	-
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Turbia-Zatorze” (przyjęty uchwałą Nr XXVI/280/2005 Rady Gminy Zaleszany z dnia 23.08.2005 r.)												
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [ha]	-	-	-	-	-	-	-	-	4,37	-	-	-

kategoria \ nazwa obrębu	Dzierdziówka	Kępie Zaleszańskie	Kotowa Wola	Majdan Zbydniowski	Motyczne Szlacheckie	Obojna	Pilchów	Skowierzyn	Turbia	Wólka Turebska	Zaleszany	Zbydniów
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej - 0,21											
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90											
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,75											
<i>przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę</i>	40,0											
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (w osobach)	-	-	-	-	-	-	-	-	6194,47	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	155	-	-	-
Uchwała Nr XXIX/291/2005 Rady Gminy Zaleszany z dnia 02 grudnia 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kotowa Wola – zbiornik retencyjny”												
teren ośrodka rekreacyjnego [ha]	-	-	8,56	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	usług sportu i rekreacji - 0,20											
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania</i>	0,90											

kategoria \ nazwa obrębu	Dzierdziówka	Kępie Zaleszańskie	Kotowa Wola	Majdan Zbydniowski	Motycze Szlacheckie	Obojna	Pilchów	Skowierzyn	Turbia	Wólka Turebska	Zaleszany	Zbydniów
<i>terenu</i>												
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,75											
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	-	11556,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w miejscowości Obojna-Turbia, Gmina Zaleszany (przyjęty uchwałą Nr V/64/07 Rady Gminy Zaleszany z dnia 27.04.2007 r.)												
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej [ha]	-	-	-	-	-	2,18	-	-	-	-	-	-
tereny zabudowy produkcyjno-usługowej [ha]	-	-	-	-	-	2,83	-	-	17,25	-	-	-
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowo-usługowej - 0,32						produkcyjno-usługowej - 0,30					
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 0,70											
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90											
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,75											
<i>przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę</i>	40,0											

kategoria \ nazwa obrębu	Dzierdziówka	Kępie Zaleszańskie	Kotowa Wola	Majdan Zbydniowski	Motyczne Szlacheckie	Obojna	Pilchów	Skowierzyn	Turbia	Wólka Turebska	Zaleszany	Zbydniów
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	-	-	-	-	3296,16	-	-	-	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (w osobach)	-	-	-	-	-	82	-	-	-	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	-	-	-	-	1413,00	-	-	-	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjno-usługowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	-	-	-	-	5730,75	-	-	34931,25	-	-	-
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i rekreacyjną, położonych w miejscowości Skowierzyn na obszarze gminy Zaleszany (przyjęty uchwałą Nr V/65/07 Rady Gminy Zaleszany z dnia 27.04.2007 r.)												
tereny zabudowy usługowej [ha]	-	-	-	-	-	-	-	4,51	-	-	-	-
tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach agroturystycznych z usługami [ha]	-	-	-	-	-	-	-	5,72	-	-	-	-
tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych [ha]	-	-	-	-	-	-	-	1,27	-	-	-	-
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	usługowej - 0,32						produkcyjno-usługowej - 0,30					

kategoria \ nazwa obrębu	Dzierdziówka	Kępie Zaleszańskie	Kotowa Wola	Majdan Zbydniowski	Motycze Szlacheckie	Obojna	Pilchów	Skowierzyn	Turbia	Wólka Turebska	Zaleszany	Zbydniów
współczynnik usług	dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach agroturystycznych - 0,50											
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,90											
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,75											
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	40,0											
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	15919,20	-	-	-	-
chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjno-usługowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	2571,75	-	-	-	-
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach: Pilchów, Kępie Zaleszańskie, Dzierdziówka, Motycze Szlacheckie, Turbia i Zbydniów na obszarze gminy Zaleszany (przyjęty uchwałą Nr XII/140/2008 Rady Gminy Zaleszany z dnia 19.02.2008 r.)												
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [ha]	2,86	3,54	-	-	-	-	19,13	-	-	-	-	2,77
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej [ha]	-	-	-	-	-	-	1,41	-	-	-	-	-

kategoria \ nazwa obrębu	Dzierżówka	Kępie Zaleszańskie	Kotowa Wola	Majdan Zbydniowski	Motyczne Szlacheckie	Obojna	Pilchów	Skowierzyn	Turbia	Wólka Turebska	Zaleszany	Zbydniów
tereny zabudowy usługowej [ha]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,53
tereny zabudowy produkcyjno- usługowej [ha]	-	-	-	-	-	-	-	-	0,88	-	-	-
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej - 0,21			mieszkaniowo-usługowej - 0,32			usługowej - 0,32			produkcyjno-usługowej - 0,30		
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 0,70											
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,90											
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,75											
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	4054,05	5017,95	-	-	-	-	29248,70	-	-	-	-	3926,47
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (w osobach)	101	125	-	-	-	-	731	-	-	-	-	98
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	-	-	-	-	-	913,68	-	-	-	-	1144,80

kategoria \ nazwa obrębu	Dzierżiówka	Kępie Zaleszańskie	Kotowa Wola	Majdan Zbydniowski	Motycze Szlacheckie	Obojna	Pilchów	Skowierzyn	Turbia	Wólka Turebska	Zaleszany	Zbydniów
chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjno-usługowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	-	-	-	-	-	-	-	1782,00	-	-	-
SUMA												
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	4160,36	7774,99	-	-	-	3296,16	38051,37	-	6832,35	850,50	921,37	5088,82
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (w osobach)	104	194	-	-	-	82	951	-	171	21	23	127
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	-	11556,00	-	-	1412,64	913,68	15919,20	2396,16	-	-	1144,80
chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjno-usługowych (powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²])	-	-	-	-	-	5730,75	-	2571,75	36713,25	-	-	-

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

- *ok. 1 674 osoby na terenach mieszkaniowych,*
- *ok. 66 980 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,*
- *ok. 33 340 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej,*
- *ok. 45 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej.*

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

- *ok. 107 800 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,*
- *ok. 42 730 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej,*
- *ok. 45 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej.*

14. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Dla wskazanej w niniejszej analizie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Zaleszany do 2047 r. zgodnie z obowiązującymi przepisami obliczono maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno-usługowej. W przypadku funkcji mieszkaniowej nie wprowadzano podziału na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i zagrodową. Zapotrzebowanie na funkcję mieszkaniową należy rozumieć jako całościowe zapotrzebowanie gminy Zaleszany na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej, która może być realizowana w różnej formie, np. w formie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, szeregowej, czy bliźniaczej, jak również w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która może przyjąć różną formę od willi wielorodzinnych po kilkupiętrowe bloki.

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

- prognozowany wzrost liczby mieszkańców gminy,
- obserwowany i prognozowany spadek liczebności gospodarstw domowych w gminie,
- położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Stalowej Woli oraz w odległości ok. 10 km od Sandomierza,
- planowana realizacja drogi ekspresowej S74 relacji Piotrków Trybunalski-Nisko (z planowanymi węzłami na przecięciu z drogą krajową nr 77 i w miejscowości Turbia),
- dobre powiązania komunikacyjne z dużymi ośrodkami miejskimi w regionie,
- prowadzona przez gminę polityka związana ze stopniowym zwiększaniem ilości nowych miejsc pracy, w tym m.in. terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową i usługową,
- stopniowe zwiększanie atrakcyjności gminy w zakresie usług sportu i rekreacji, infrastruktury społecznej i technicznej,
- dostępność środków z różnych programów operacyjnych,
- zmiany strukturalne w rolnictwie, odchodzenie od produkcji w małych gospodarstwach rolnych i zmiany w źródłach dochodów.

Ponadto polityka gminy zmierza do:

- kontynuacji zabudowy na terenach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a dotychczas nie zabudowanych,
- koncentracji zabudowy w ramach istniejących jednostek osadniczych (miejscowości),
- przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej jako zjawiska niekorzystnego z punktu widzenia wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną poprzez:
 - wypełnianie zabudową istniejących struktur przestrzennych,

- przyjęcie nadrzędnej zasady równoległej realizacji infrastruktury technicznej przy uruchamianiu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz jednoczesnym planowaniu nowej zabudowy na terenach położonych poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w formie ekstensywnej.

Sporządzając niniejszą analizę, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę autorzy przyjęli perspektywę czasową wynoszącą 30 lat. Zgodnie ze sporządzoną prognozą demograficzną liczba mieszkańców gminy Zaleszany w roku 2047 wyniesie ok. 11 660 osób. Kolejnym czynnikiem wpływającym na wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę jest spadek liczby gospodarstw domowych dwu- i wielorodzinnych. Na podstawie informacji Banku Danych Lokalnych GUS i opracowania „Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011 - Raport z wyników w województwie podkarpackim” oszacowano prognozowaną średnią wielkość gospodarstwa domowego w gminie Zaleszany w perspektywie 30-letniej.

Tabela 20. Prognozowana wielkość gospodarstwa domowego w gminie Zaleszany do 2047 r. (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Wyszczególnienie	Gmina Zaleszany	Powiat stalowowolski
Średnia wielkość gospodarstwa domowego według NSP 2002 [os.]	3,48	3,12
Średnia wielkość gospodarstwa domowego według NSP 2011 [os.]	-	2,94
Średnia wielkość gospodarstwa domowego w gminie Zaleszany w 2011 r. [os.]	3,28	
Tendencja zmian średniej wielkości gospodarstwa domowego w gminie Zaleszany w latach 2002-2011 [%]	-5,70	
Prognozowana średnia wielkość gospodarstwa domowego w gminie Zaleszany (przy założeniu zmniejszenia tendencji spadkowej do 3% w okresie 10-letnim) w latach:		
2020 r. [os.]	3,18	
2030 r. [os.]	3,05	
2047 r. [os.]	2,90	
prognozowana liczba gospodarstw domowych w 2047 r.	4 020	

Według danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Zaleszany w 2015 r. wynosiła 30,2 m². W stosunku do 2010 r. nastąpił przyrost o 2,1 m², zatem w roku 2047 proporcjonalnie można spodziewać się wielkości ok. 40,0 m² przypadającej na 1 mieszkańca.

W celu oszacowania powierzchni użytkowej, jaka może zostać zrealizowana na potencjalnych terenach aktywności gospodarczych, przeanalizowane zostały tereny zabudowane wykorzystywane do celów produkcyjnych na terenie gminy Zaleszany. Intensywność zabudowy została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji poszczególnych budynków (dane ewidencji gruntów i budynków) oraz powierzchni ewidencyjnej działki/działek, na których inwestycja została zrealizowana. Obecnie zabudowa na terenach aktywności gospodarczych, terenach zabudowy produkcyjno

– usługowej oraz na terenach składów i magazynów stanowi około 6% powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej na terenie gminy Zaleszany. W związku z planowanymi inwestycjami na terenie gminy (zwłaszcza drogi ekspresowej S74), korzystną lokalizacją (w bezpośrednim, sąsiedztwie Stalowej Woli), przeznaczeniem terenów na ten cel w planach miejscowych i prognozowanym wzrostem zapotrzebowania na towary i usługi w gminie prognozuje się, że w perspektywie 30-letniej obecny stosunek powierzchni zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej do zabudowy mieszkaniowej będzie niewystarczający. W związku z tym przyjęto, że wzrośnie on dwukrotnie do 12%.

Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również odnosząc się do możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej są:

- położenie w sąsiedztwie drogi krajowej i planowanej drogi ekspresowej (z projektowanymi węzłami na terenie gminy Zaleszany),
- położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta powiatowego, pozwalające na korzystanie z wykształczonej kadry, w tym naukowej i badawczej, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów transportu,
- tworzenie miejsc pracy dla nowych mieszkańców,
- dostępność programu wsparcia rozwoju przedsiębiorstw w ramach programów operacyjnych.

Dla oszacowania zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej przeanalizowany został udział powierzchni terenów usługowych w powierzchni terenów mieszkaniowych w obecnej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. W chwili obecnej stosunek powierzchni terenów usługowych do terenów mieszkalnych wynosi ok. 9%. 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 stosunek powierzchni terenów usługowych do terenów mieszkalnych wzrośnie do 15% (proporcjonalnie do wzrostu zapotrzebowania na pozostałe funkcje).

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

- rosnąca liczba mieszkańców, która wpływa na wzrost popytu na usługi oraz nowe miejsca pracy,
- planowana realizacja węzłów na projektowanej drodze ekspresowej S74 w obrębie gminy Zaleszany,
- potrzeby związane z lokalizacją usług o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym,
- dostępność programu wsparcia rozwoju przedsiębiorstw w ramach programów operacyjnych,
- rozwinięta sieć infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Tabela 21. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Zaleszany w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (opracowanie własne)

A	B	C	D	E	F	G	H
Prognozowana liczba mieszkańców w 2047 r. [os.]		Funkcja zabudowy		Wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę		Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	
Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, zwiększone o 30% zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [m ²]		Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz położonych poza tymi obszarami, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę [m ²]		Powierzchnia użytkowa zabudowy istniejącej [m ²]		Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (E-F-G) [m ²]	
11660	mieszkania (w zabudowie jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej)	15%	466 400	606 320	107 800,00	203 950,00	294 570,00
	usługowa	prognozowanej powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej 12%	69 960	90 948	42 730,00	16 588,00	31 630,00
	produkcyjno-usługowa	prognozowanej powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej 12%	55 968	72 758	44 180,00	13 520,00	15 058,00

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1945) tylko w przypadku, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych (poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), przewiduje się rozwój nowej zabudowy poza tymi obszarami.

Mając na względzie rzeczywiste wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych funkcji w gminie Zaleszany, w analizie stwierdzono zapotrzebowanie na:

- ok. 134 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej
- ok. 15,5 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz produkcyjno-usługową.

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. Należy jednak pamiętać, że oprócz czynników demograficznych, na zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową ma wpływ wiele innych czynników - środowiskowych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych.

Nie mniej jednak bardzo istotne jest, biorąc pod uwagę prognozy demograficzne, aby gmina Zaleszany posiadała stosunkowo liczne i atrakcyjne tereny umożliwiające lokalizację zabudowy produkcyjnej i usługowej. 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 produkcyjne i usługowe jest wynikiem założeń polityki przestrzennej władz Gminy, strategii rozwoju gminy Zaleszany 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 produkcyjnej i usługowej, uznaje się za uzasadnione wyznaczenie nowych terenów o tej funkcji w ilości przekraczającej zapotrzebowanie obliczone na bazie prognoz demograficznych. Tym bardziej, że wielkość powierzchni produkcyjnych i usługowych oraz sposób ich wykorzystania, może powodować zmiany liczby ludności zamieszkującej dany teren, m.in. poprzez migrację ludności poszukującej nowych miejsc pracy.

15. WYZNACZENIE OBSZARÓW ROZWOJU ZABUDOWY I NIEWSKAZANYCH DO ZABUDOWY

Potencjalne tereny rozwoju zabudowy na terenie gminy Zaleszany wskazano na podstawie następujących kryteriów:

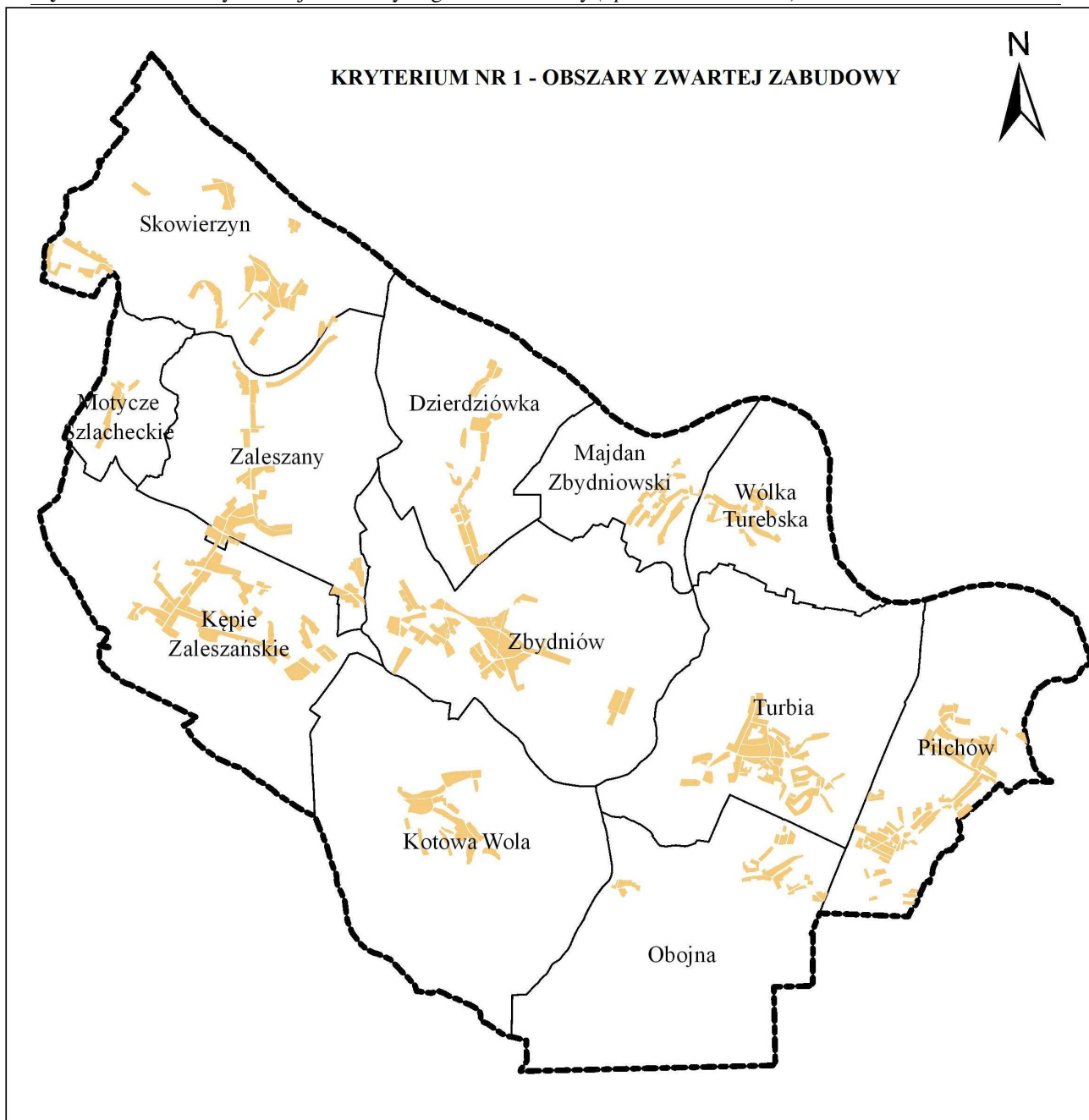
kryterium nr 1 - obszary zwartej zabudowy

Obszary zwartej zabudowy na terenie gminy Zaleszany zostały wyznaczone zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017, poz. 1161), zgodnie z którą obszar zwartej zabudowy to „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 wyniku przeprowadzonej analizy wyznaczono obszary o łącznej powierzchni ok. 545 ha, co stanowi ok. 6,24% powierzchni terenu całej gminy. W znacznej mierze grunty te położone są w centralnych częściach najintensywniej zabudowanych miejscowości, zwłaszcza w Turbi, Zbydniowie, Zaleszanach, Kotowej Woli i w Kępiu Zaleszańskim. Najmniej terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono w Motyczu Szlacheckim i w Wólce Turebskiej.

Nowa zabudowa na terenie gminy powinna się koncentrować w pierwszej kolejności na wyznaczonych obszarach bądź w ich bliskim sąsiedztwie, w celu kształtowania korzystnej struktury funkcjonalno-przestrzennej w gminie i przeciwdziałaniu rozpraszaniu zabudowy.

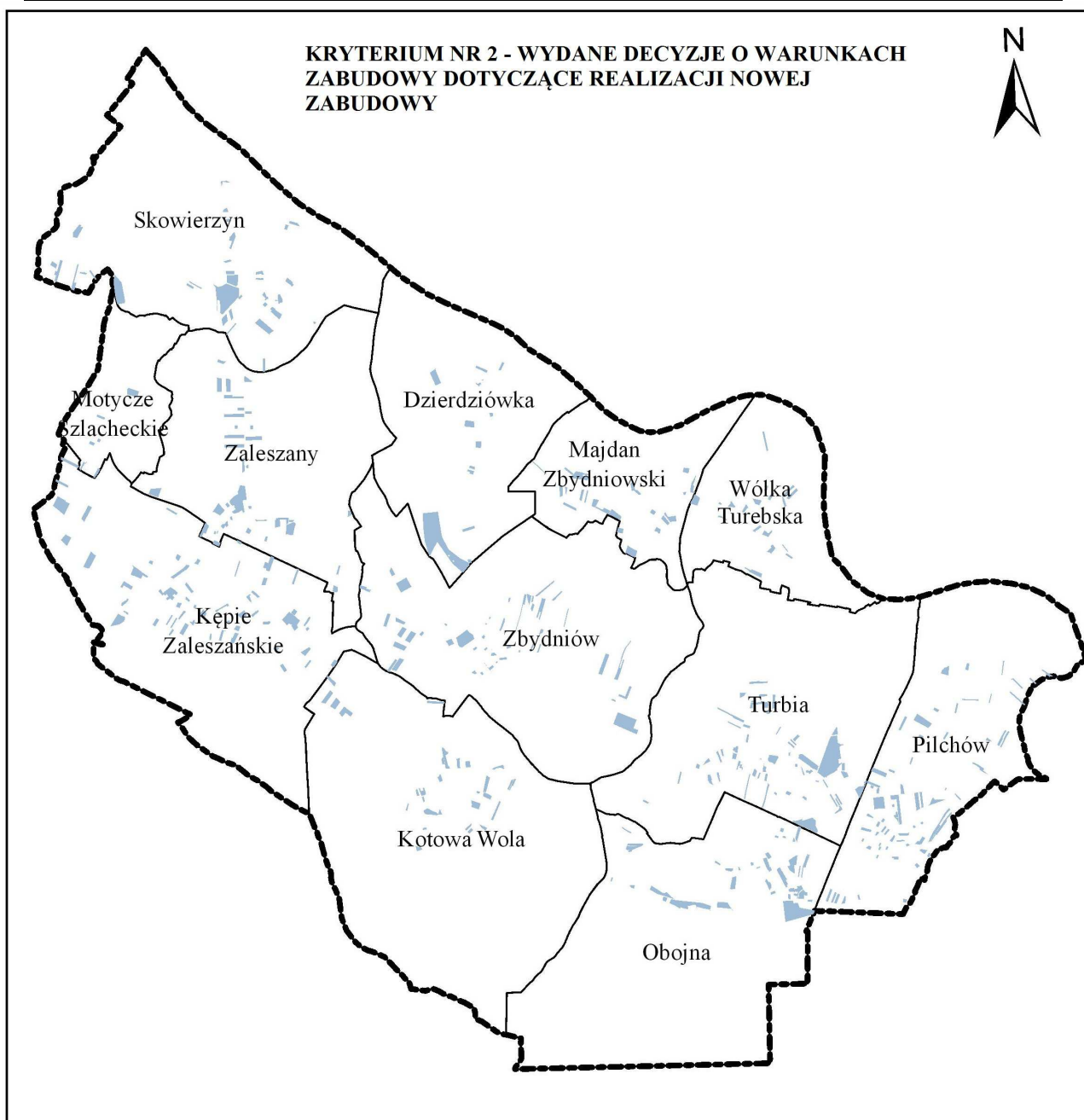
Rysunek 10. Obszary zwartej zabudowy w gminie Zaleszany (opracowanie własne)



kryterium nr 2 - wydane decyzje o warunkach zabudowy

Na terenie gminy Zaleszany w związku z tym, że jedynie niewielka jej część pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ok. 3%), działalność inwestycyjna związana jest przede wszystkim z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W analizie wskazano działki ewidencyjne, dla których wydano decyzje WZ dotyczące realizacji zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjnej i magazynowej. Uznano, że obszary rozwoju zabudowy w gminie powinny zostać wyznaczone również w oparciu o te tereny.

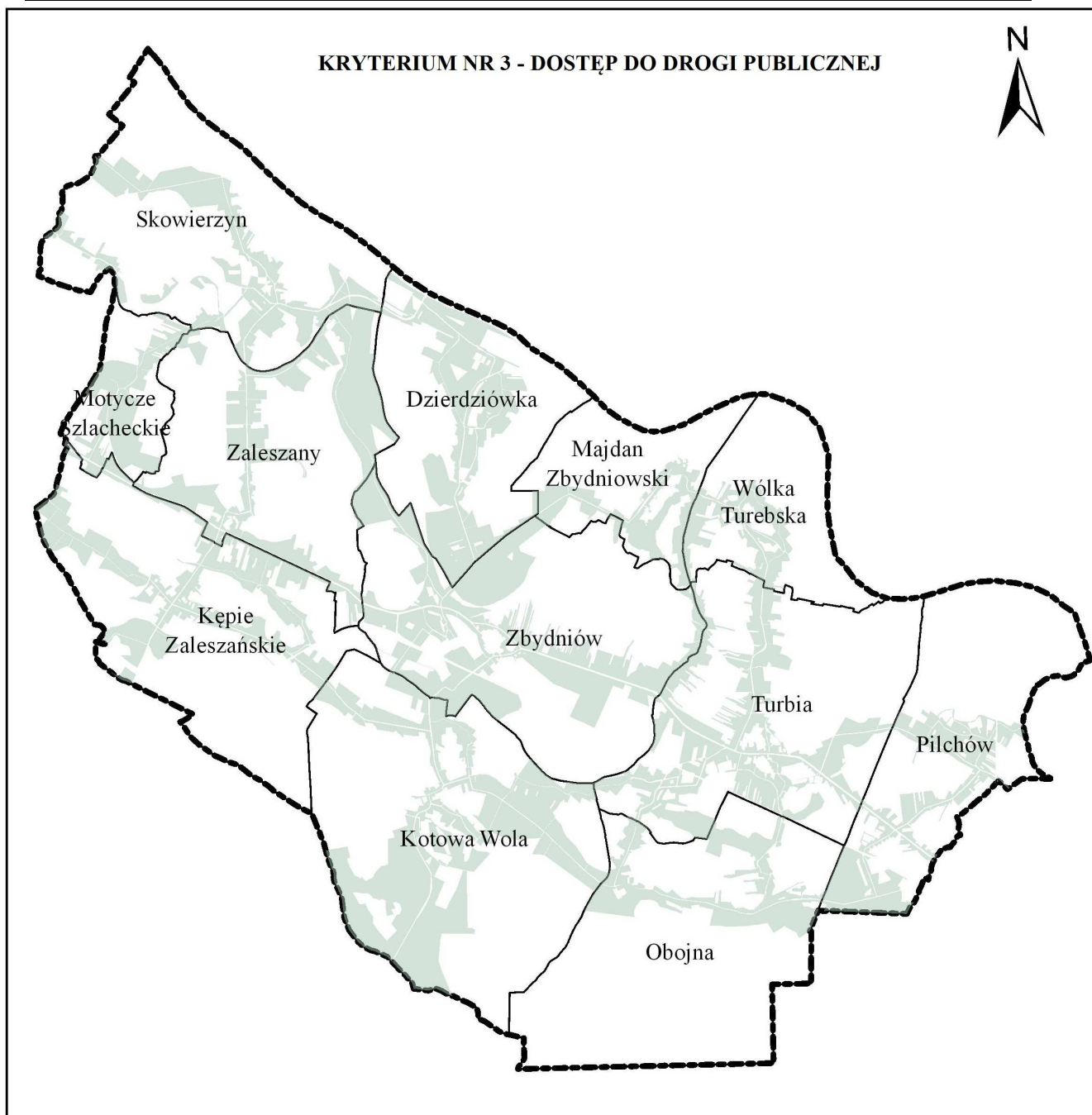
Rysunek 11. Działki ewidencyjne, dla których wydano decyzje WZ dotyczące realizacji nowej zabudowy w gminie Zaleszany (*opracowanie własne*)



kryterium nr 3 - dostęp do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej rozumiany jest jako dostęp bezpośredni do dróg posiadających kategorię i klasę drogi (w myśl ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych). Informacje o kategoriach dróg publicznych pozyskano z Urzędu Gminy Zaleszany. Działki ewidencyjne na terenie gminy podzielono na dwie kategorie – posiadające i nieposiadające dostępu do istniejących dróg publicznych (krajowej, powiatowych lub gminnych). Obliczono, że działki posiadające dostęp do dróg publicznych stanowią ok. 28% powierzchni gminy Zaleszany.

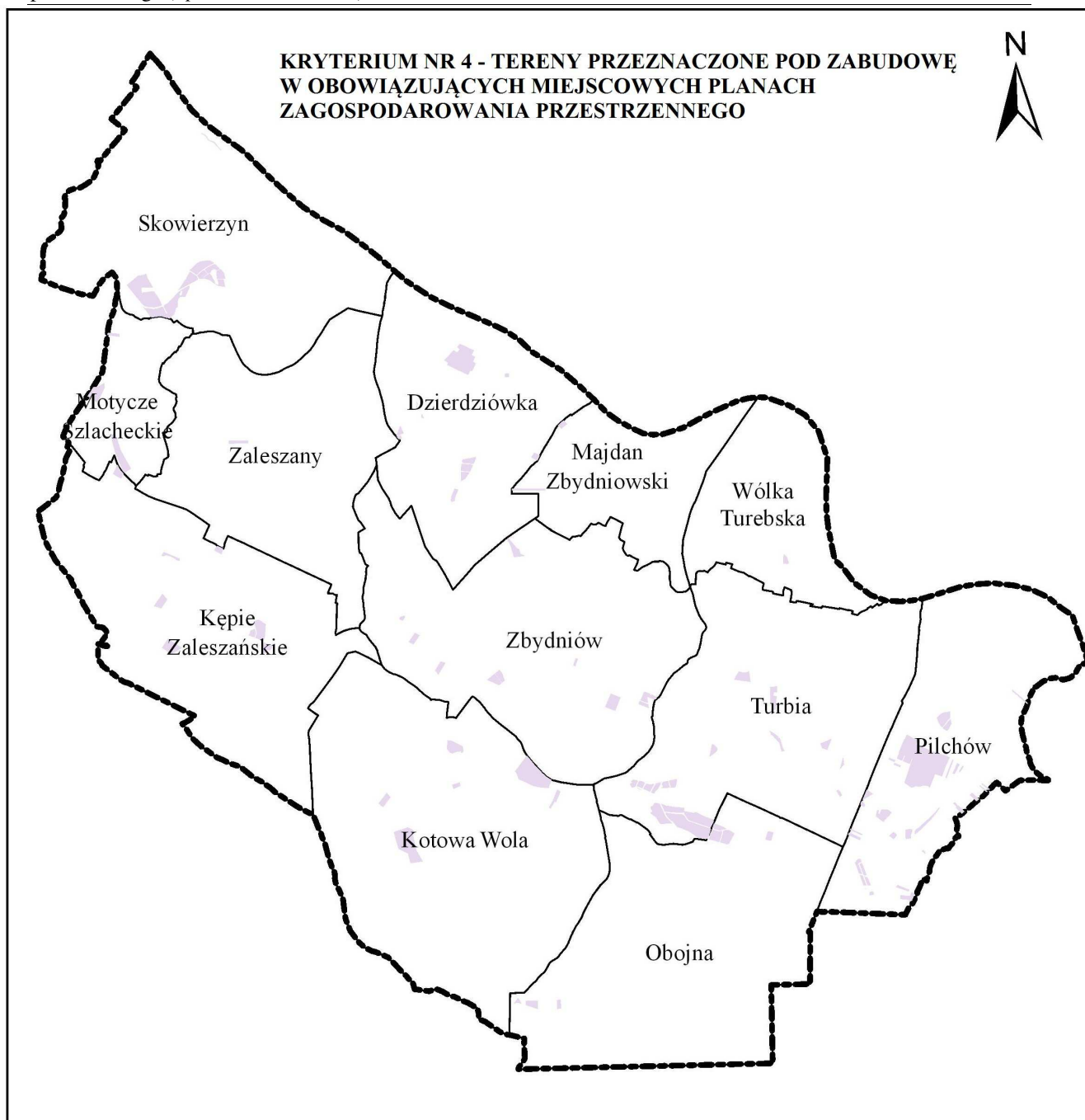
Rysunek 12. Działki ewidencyjne posiadające dostęp do dróg publicznych w gminie Zaleszany (opracowanie własne)



kryterium nr 4 - tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Na potrzeby niniejszej analizy zbadano zapisy obowiązujących na terenie gminy Zaleszany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu identyfikacji terenów przeznaczonych pod zabudowę: mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo-zagrodową, mieszkaniowo-usługową, usług sportu i rekreacji, produkcyjną, usługową, handlową i obsługi komunikacji, usługową, usługowo-produkcyjną. Zajmują one powierzchnię ok. 114 ha.

Rysunek 13. Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (*opracowanie własne*)



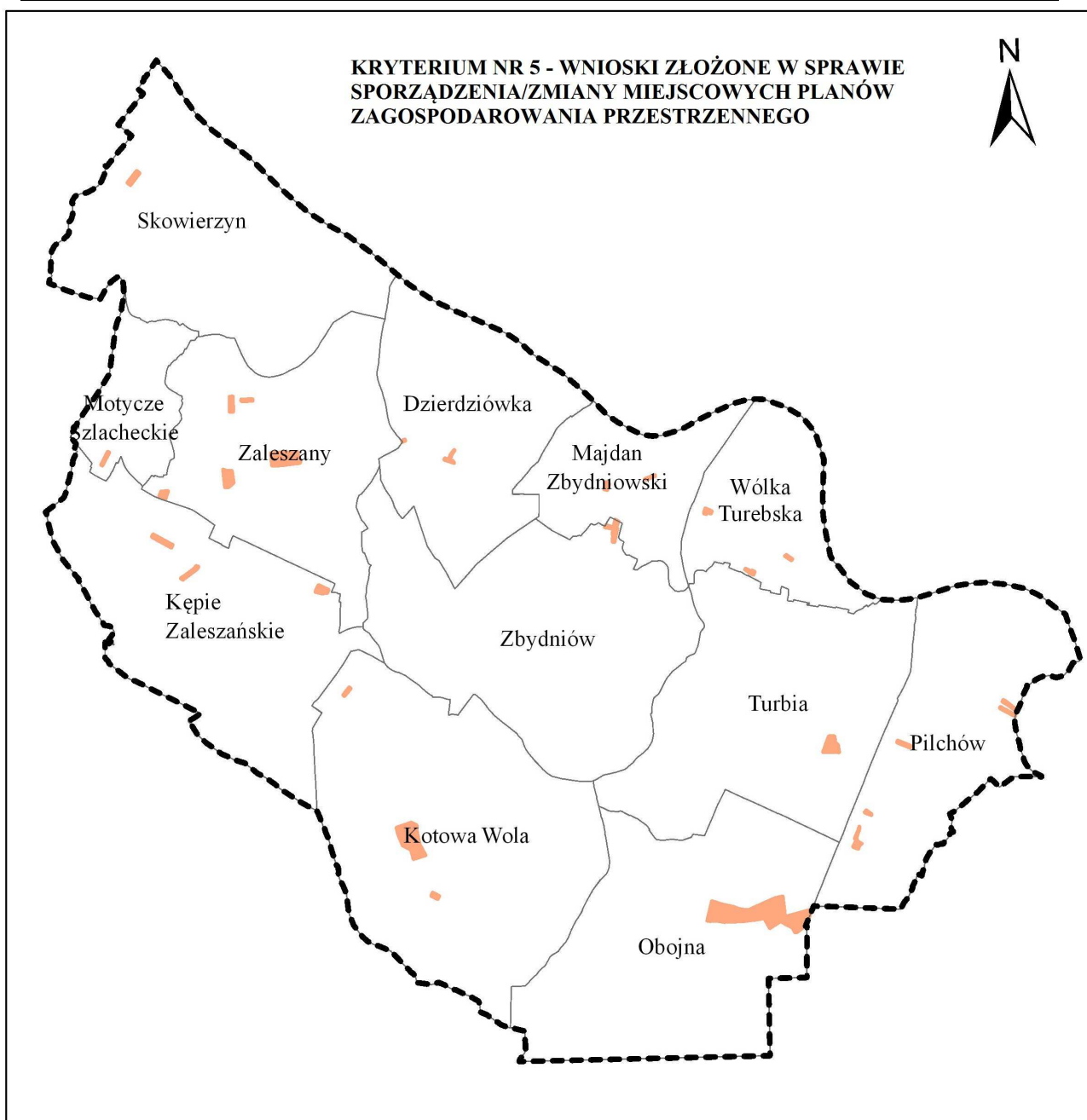
kryterium nr 5 - wnioski złożone w sprawie sporządzenia/zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Do Urzędu Gminy Zaleszany wnioski do planów miejscowych i studium wpływają zarówno w trakcie procedury planistycznej, jak i poza nią. Te przyjęte w trakcie sporządzania dokumentów planistycznych obowiązkowo uwzględniane są w fazie projektowej. Natomiast wnioski, które zostały złożone poza procedurą planistyczną obrazują skalę zainteresowania nowymi gruntami pod inwestycje w gminie. Na ich składanie nie ma wpływu tocząca się procedura, tym samym można domniemywać, że dotyczą wyłącznie działek, dla których

zmiana przeznaczenia jest wnioskowana nie przypadkowo i istnieje na nią realne zapotrzebowanie.

Zdecydowana większość złożonych wniosków pozaproceduralnych w okresie od 1.01.2011 r. do 1.06.2017 r. dotyczyła przeznaczenia działek w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową (25), ponadto złożono wnioski o przeznaczenie terenów pod zabudowę rekreacyjną (2 wnioski – dotyczyły tej samej działki), pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (1 wniosek) oraz pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej (2 wnioski).

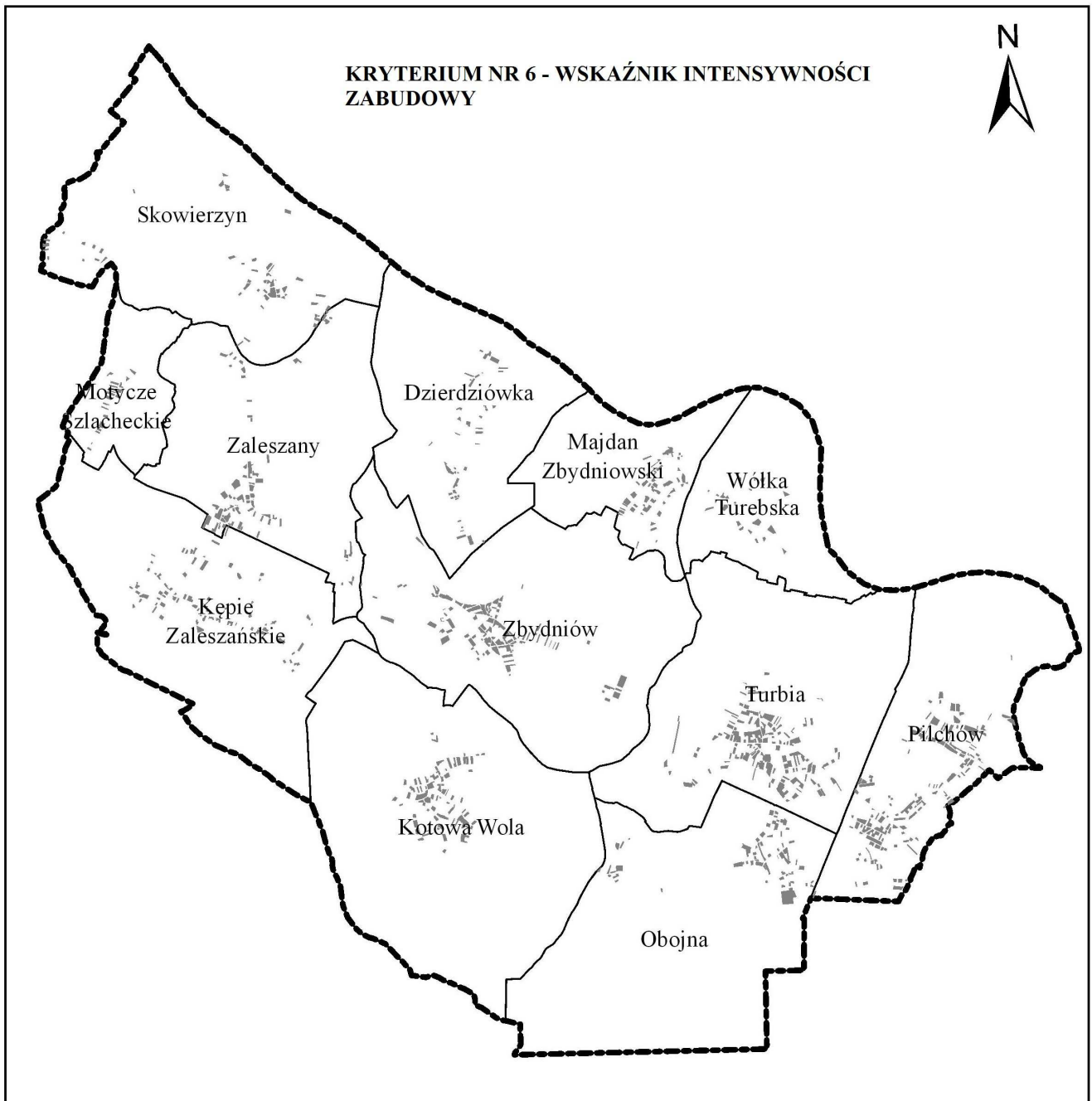
Rysunek 14. Tereny, dla których wpłynęły wnioski o przeznaczenie pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (*opracowanie własne*)



kryterium nr 6 - wskaźnik intensywności zabudowy

W analizie wskazano tereny zabudowane, dla których wskaźnik intensywności zabudowy jest wyższy niż średni WIZ dla całej gminy (0,15). W rezultacie otrzymano najintensywniej zabudowane obszary w gminie, wokół których powinno się kształtować zespoły nowej zabudowy (przedstawiono na rysunku 15). Tereny te zajmują powierzchnię ok. 191 ha.

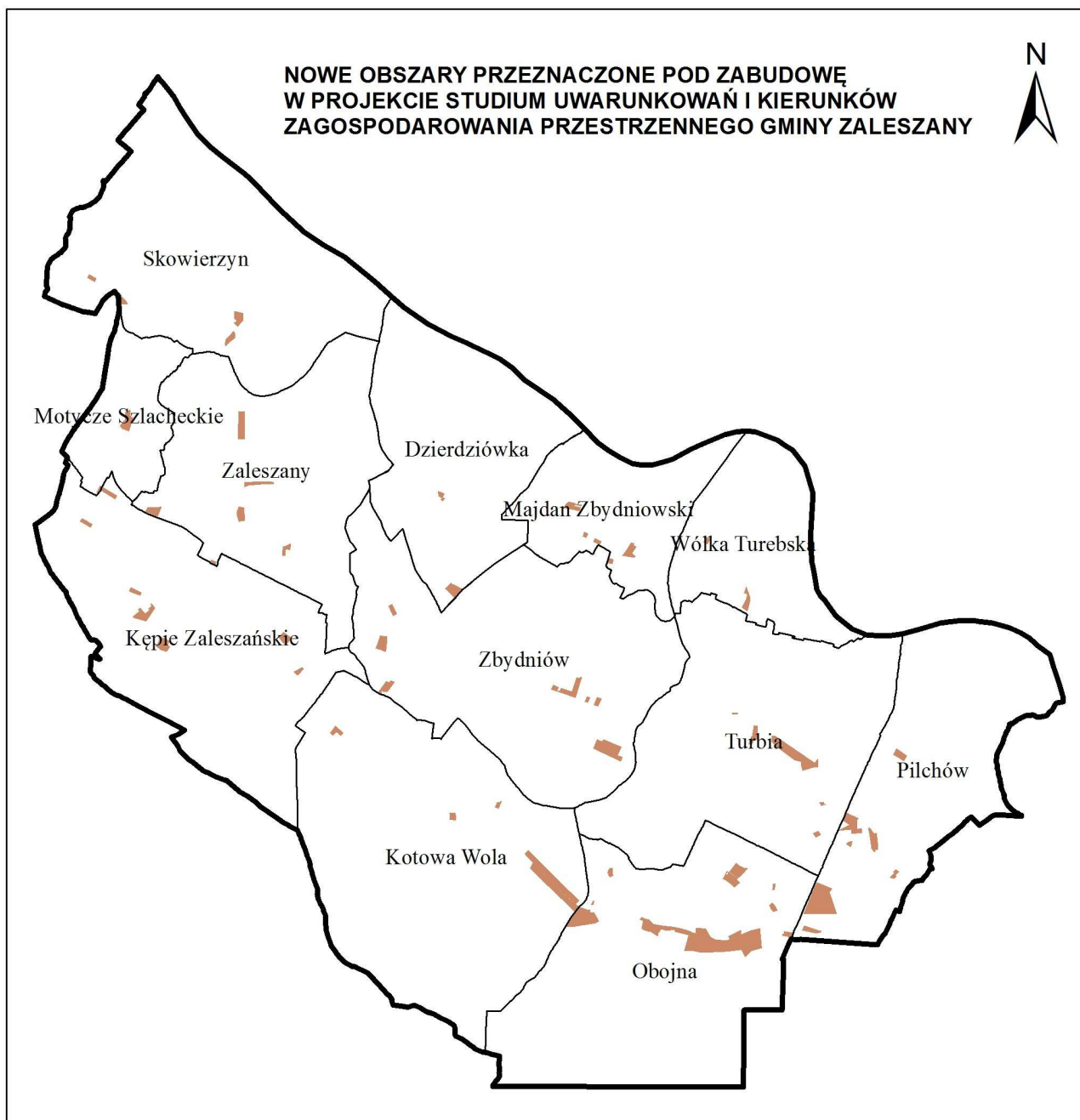
Rysunek 15. Tereny zabudowane, dla których wskaźnik intensywności zabudowy jest wyższy od średniego dla gminy Zaleszany (opracowanie własne)



Wyznaczenie obszarów rozwoju zabudowy w Gminie Zaleszany

W celu wyznaczenia obszarów rozwoju w Gminie Zaleszany połączono kryteria o nr 1-6. Każde z nich otrzymało punktację (od +5 do +10). Na podstawie analizy otrzymanego wyniku zdecydowano, że jako potencjalne obszary rozwoju zabudowy w gminie Zaleszany zostaną uznane tereny, dla których łączna punktacja wynosi +25 lub więcej. W dalszej kolejności tereny te pomniejszono o obszary przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także o wyznaczone wcześniej obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w pierwszej kolejności należy przeznaczyć pod zabudowę (zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie pomniejszono wcześniej o chłonność tych terenów).

Rysunek 16. Ostateczne obszary rozwoju zabudowy w gminie Zaleszany - po pomniejszeniu o obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszary przeznaczone pod zabudowę w planach miejscowych (*opracowanie własne*)



W niniejszej analizie zbadano również występowanie na terenie gminy czynników, które negatywnie wpływają na możliwość lokalizowania tam zabudowy. W przypadku gminy Zaleszany przeanalizowano następujące kryteria:

kryterium nr 1 - obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody

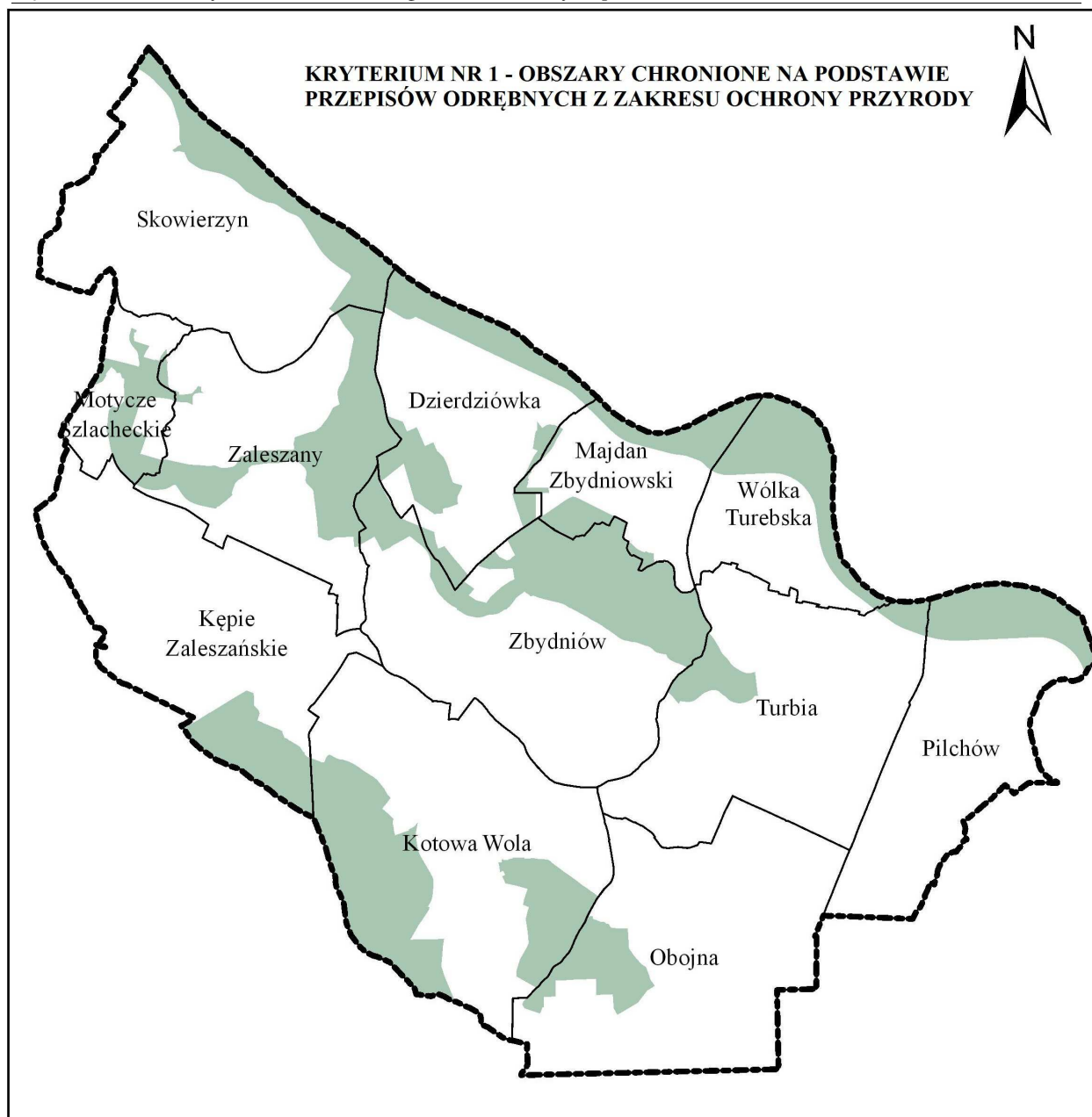
W granicach gminy Zaleszany znajdują się obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Należą do nich:

- Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Dolina Dolnego Sanu (PLH180020),

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Sandomierska (PLB180005),
- Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Enklawy Puszczy Sandomierskiej (PLH180055),

Obszary NATURA 2000 stanowią ok. 22% powierzchni gminy Zaleszany.

Rysunek 17. Obszary NATURA 2000 w gminie Zaleszany (opracowanie własne)



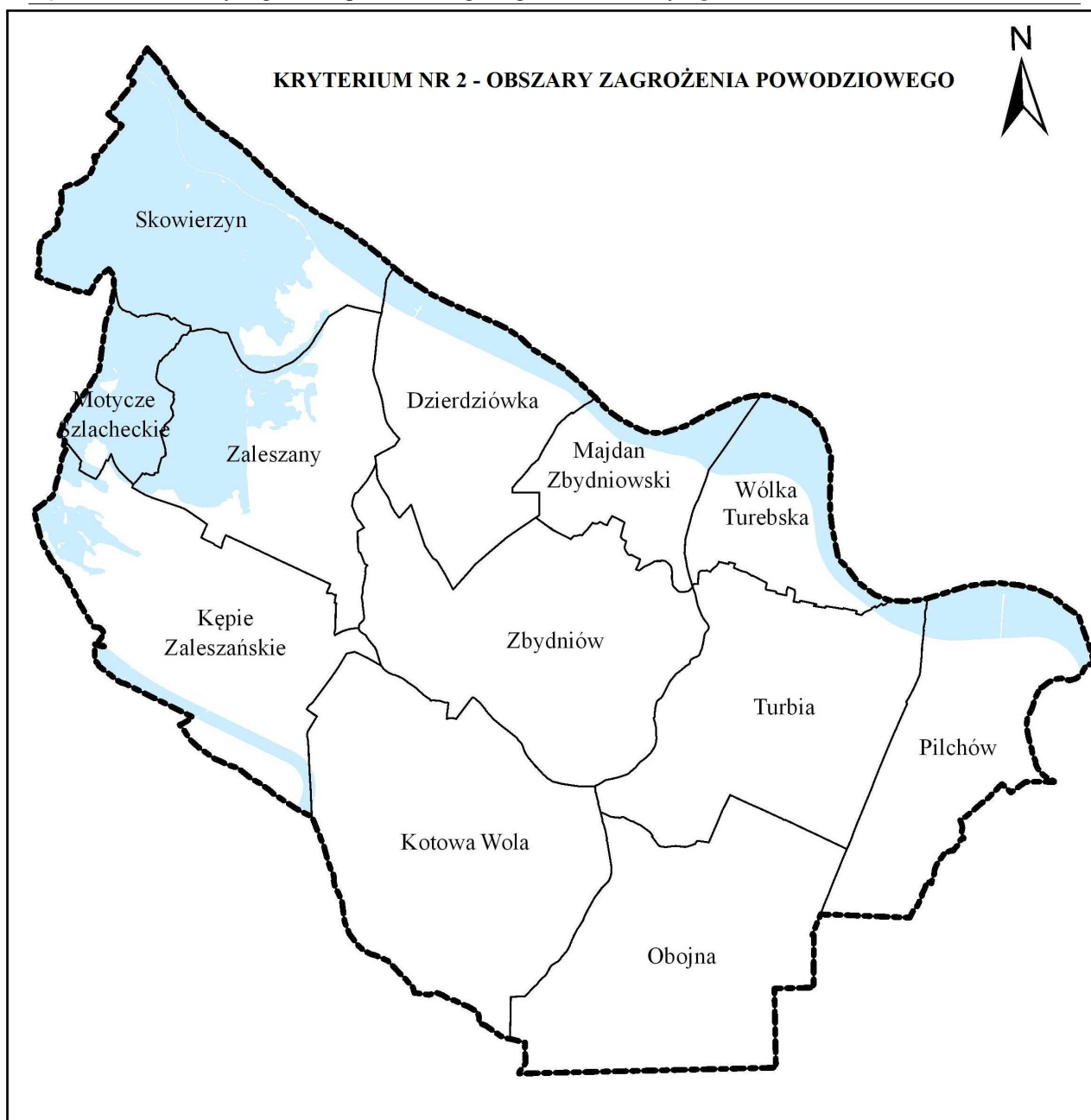
kryterium nr 2 - obszary zagrożenia powodziowego

Na terenie gminy Zaleszany występuje:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$),
- obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

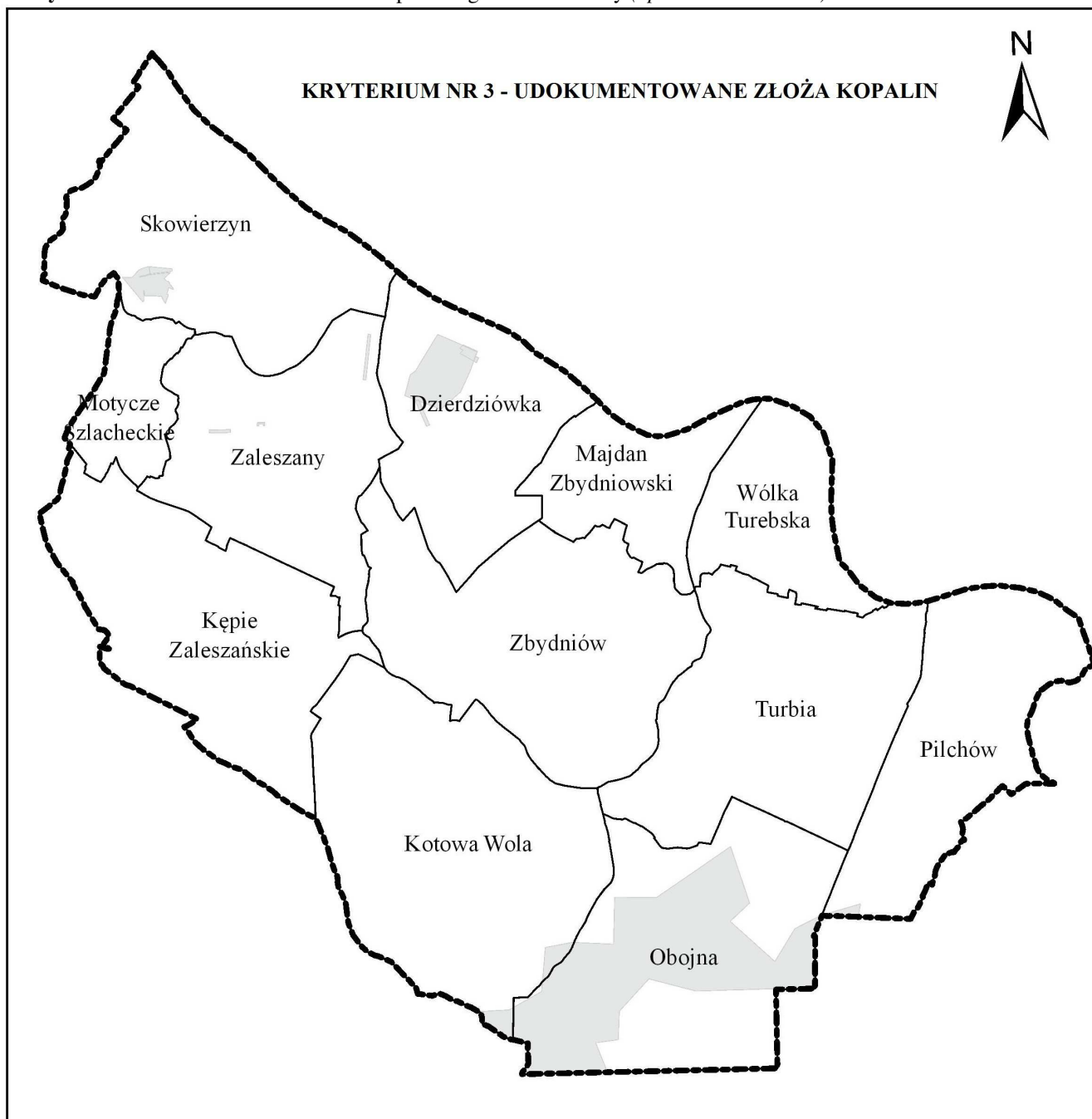
Rysunek 18. Obszary zagrożenia powodziowego w gminie Zaleszany (opracowanie własne)



kryterium nr 3 - udokumentowane złoża kopalin

Występujące na terenie gminy Zaleszany udokumentowane złoża siarki, kruszyw naturalnych i surowców ilastych ceramiki budowlanej podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zgodnie z którymi ochrona złóż kopalin polega na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących. W związku z powyższym powinny one być chronione przed zabudową.

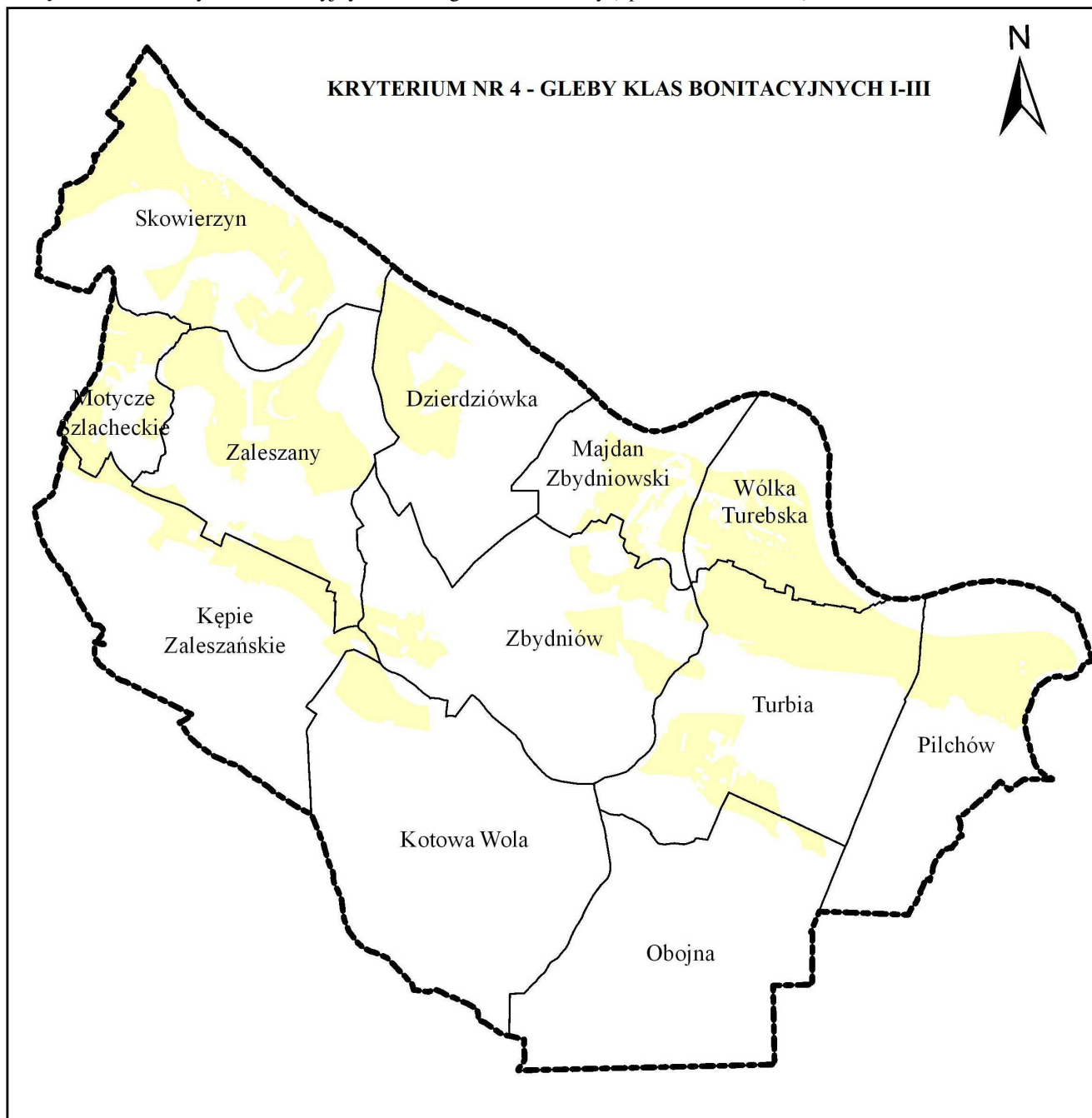
Rysunek 19. Udokumentowane złoża kopalin w gminie Zaleszany (opracowanie własne)



kryterium nr 4 - gleby klas bonitacyjnych I-III

W analizie wskazano grunty rolne klas bonitacyjnych I-III, które ze względu na swoją wysoką przydatność rolniczą podlegają ograniczeniom w przeznaczeniu na cele nierolnicze. Jednakże w przypadku konieczności pozyskania tych terenów na potrzeby zabudowy bądź strategicznych dla gminy, powiatu, województwa lub kraju inwestycji, ograniczenia te pozostają bez znaczenia, a grunty mogą zostać przeznaczone na cele rozwoju zabudowy po uzyskaniu stosownych zgód. Gleby te stanowią ok. 24% powierzchni gminy.

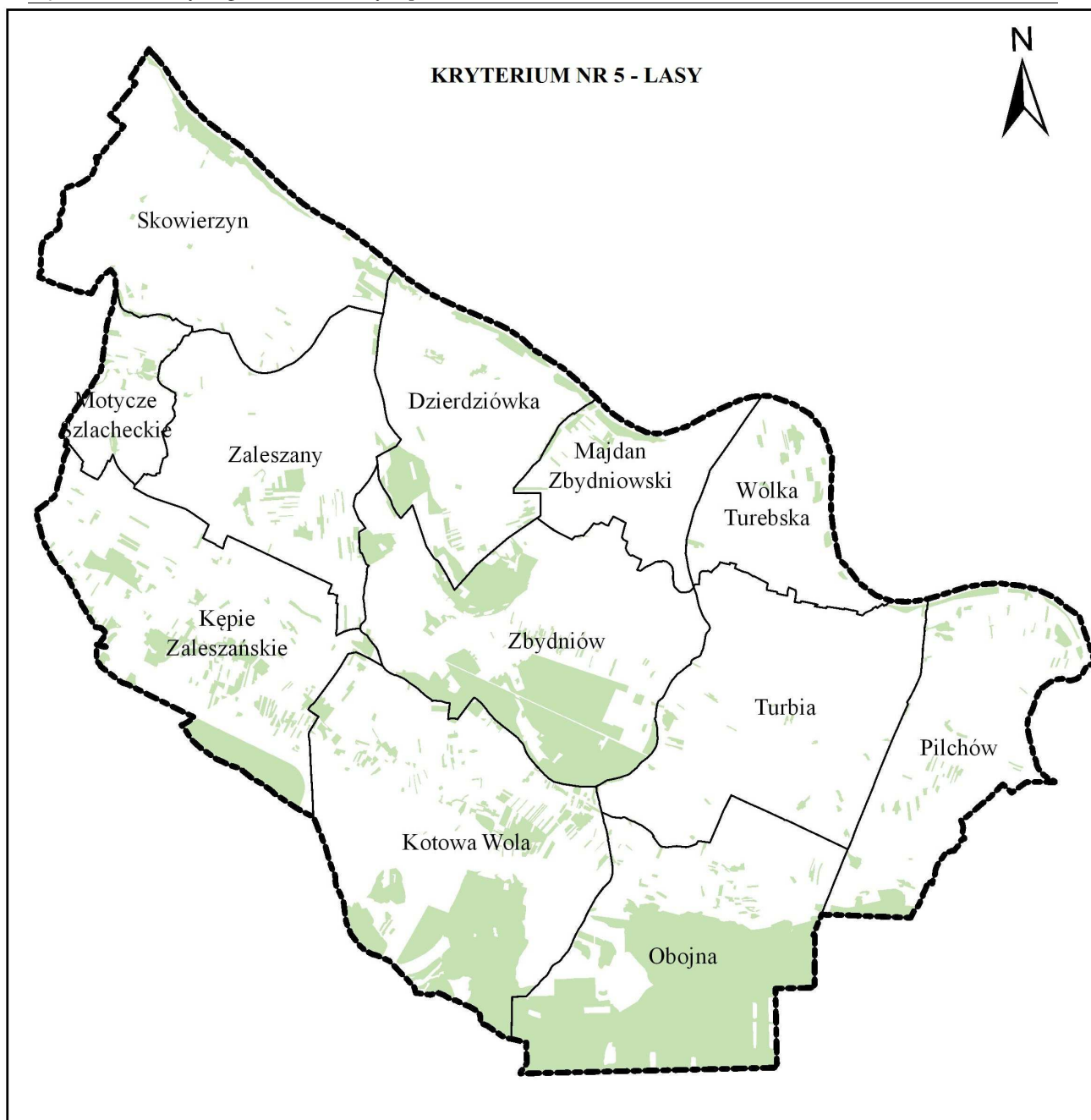
Rysunek 20. Gleby klas bonitacyjnych I-III w gminie Zaleszany (opracowanie własne)



kryterium nr 5 - lasy

Lasy na terenie gminy Zaleszany zajmują ok. 1 230 ha, co stanowi ok. 15 % jej ogólnej powierzchni. Najwięcej zalesionych terenów znajduje się w miejscowościach: Obojna (ok. 474 ha), Kotowa Wola (ok. 267 ha) i Zbydniów (ok. 241 ha). Podobnie jak w przypadku gruntów klas I-III, jeśli istnieje konieczność pozyskania nowych terenów pod zabudowę, grunty leśne mogą zostać przeznaczone na cele nieleśne pod warunkiem uzyskania stosownych zgód.

Rysunek 21. Lasy w gminie Zaleszany (opracowanie własne)

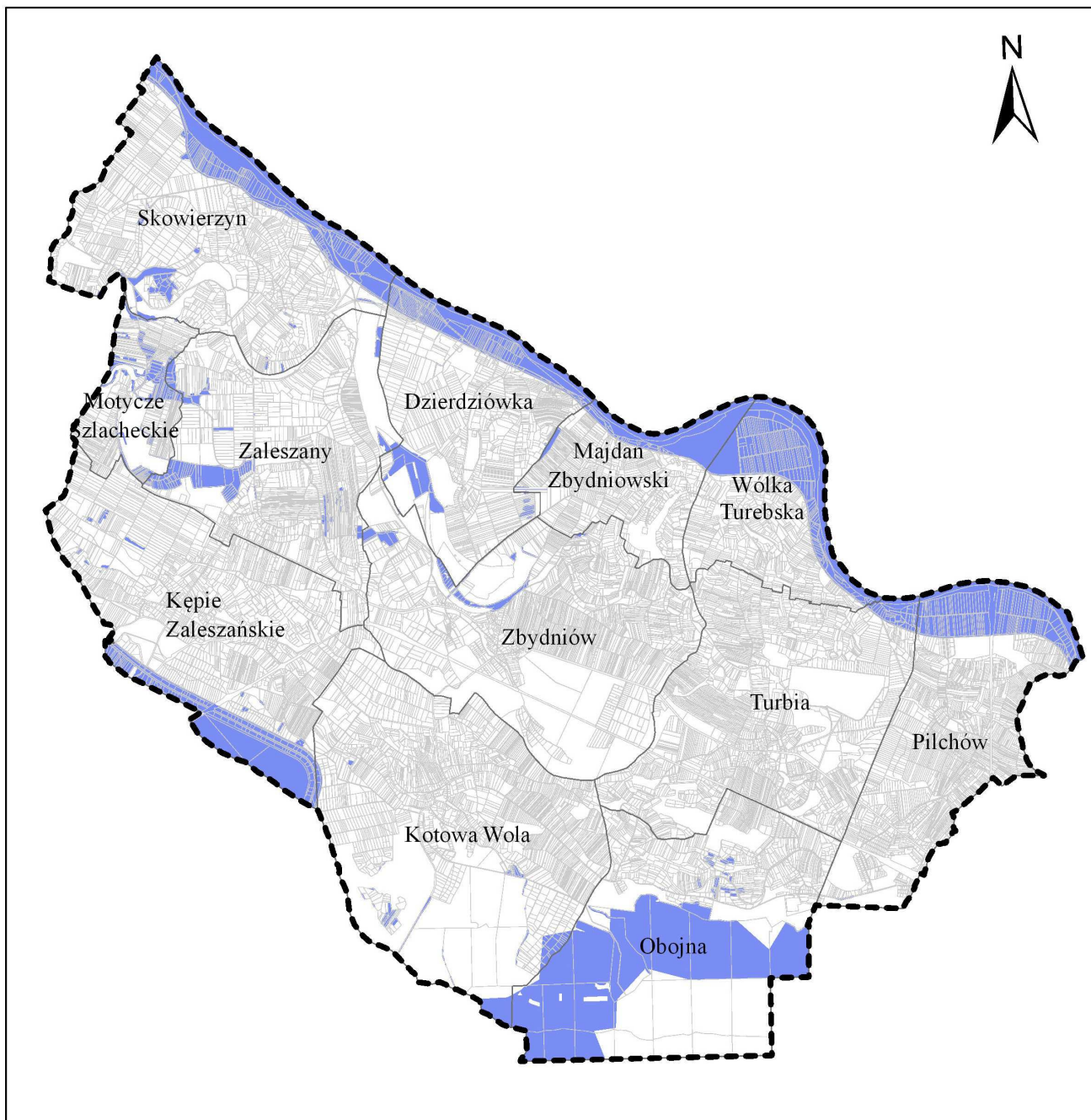


Wyznaczenie obszarów proponowanych do objęcia zakazem zabudowy w gminie Zaleszany

W celu wyznaczenia obszarów proponowanych do objęcia zakazem zabudowy w gminie Zaleszany połączono kryteria o nr 1-5. Każde z nich otrzymało punktację (od -5 do -10). Na podstawie analizy otrzymanego wyniku zdecydowano, że jako potencjalne obszary proponowane do objęcia zakazem zabudowy w gminie Zaleszany zostaną uznane tereny, dla których łączna punktacja wynosi -25 lub mniej. Należą do nich głównie obszary położone w zasięgu obszarów zagrożenia powodziowego oraz obszarów NATURA 2000.

Żaden z wyznaczonych wcześniej obszarów rozwoju zabudowy nie znajduje się w zasięgu obszarów proponowanych do objęcia zakazem zabudowy.

Rysunek 22. Obszary proponowane do objęcia zakazem zabudowy w gminie Zaleszany (opracowanie własne)



16. 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 2011 r. oraz ich udział w wydatkach budżetowych ogółem w tym okresie. Na tej podstawie, a także uwzględniając wysokość wydatków budżetowych przewidzianych na lata 2017-2023 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 4].

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

- ok. 49,5 mln na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego,
- ok. 13,2 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*”.

Należy zatem przeprowadzić weryfikację wyznaczonych w rozdziale 15 obszarów rozwoju zabudowy pod kątem możliwości sfinansowania przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej na tych terenach. Pod uwagę wzięto również obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz niezagospodarowane obszary przeznaczone pod zabudowę w planach miejscowych, jako tereny, na których w pierwszej kolejności należy zrealizować ww. inwestycje.

W celu zbadania zapotrzebowania na nową infrastrukturę komunikacyjną i techniczną należało określić orientacyjną długość poszczególnych sieci w przeliczeniu na jednostkę powierzchni terenu zabudowanego. Posłużyły do tego uchwalone w ostatnim czasie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Zaleszany, dla których

obliczono powierzchnię terenu przeznaczoną pod zabudowę oraz łączną długość dróg obsługujących dany obszar. Na potrzeby analizy założono, że sieć wodno-kanalizacyjna zostanie wybudowana wzdłuż nowo powstałych dróg, zaś przyłącza do poszczególnych działek będą wykonywane na koszt właściciela lub inwestora. Wyniki zostały przedstawione w tabeli nr 22.

Tabela 22. Długość dróg publicznych obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę w mpzp (opracowanie własne)

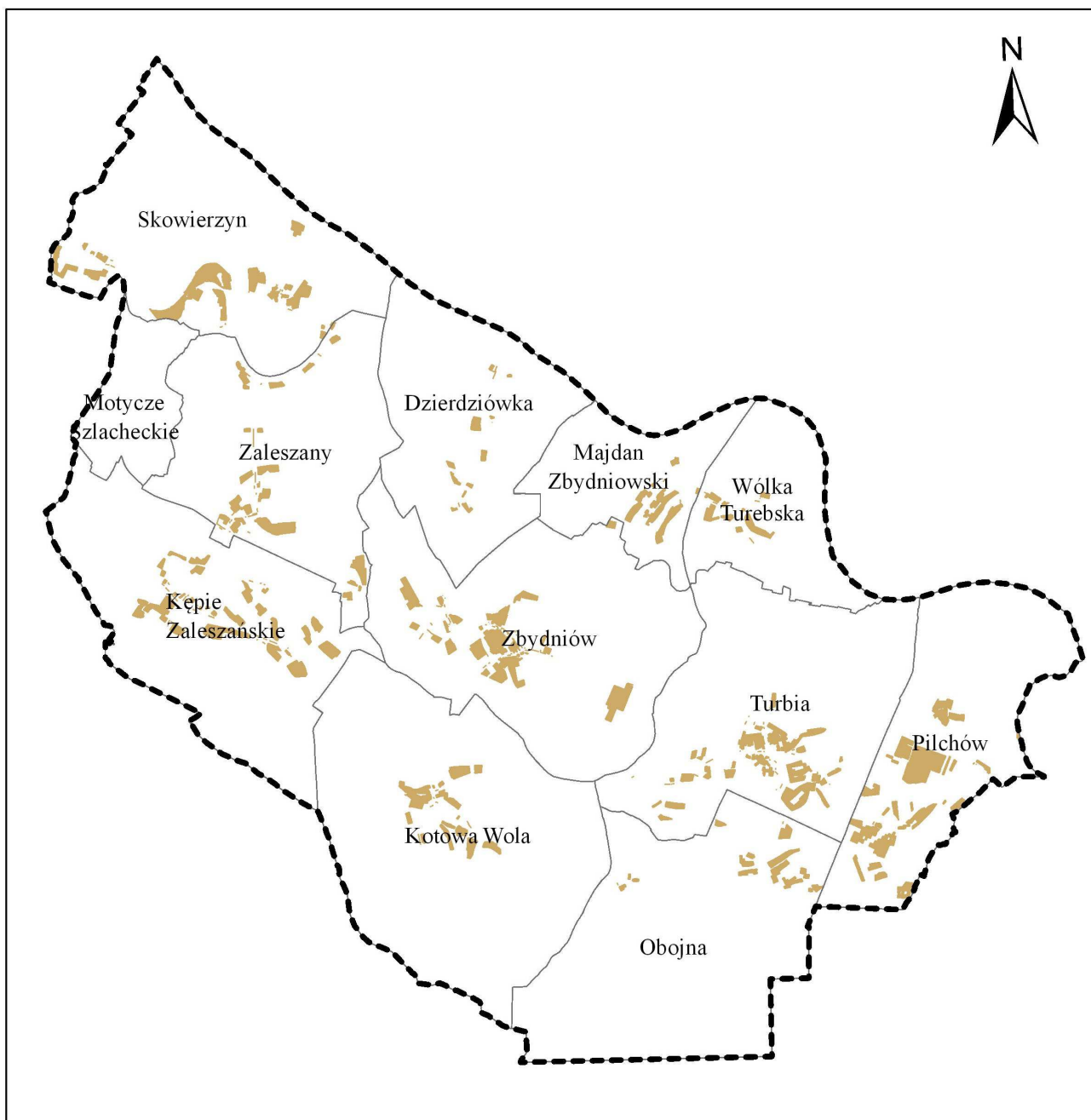
Teren przeznaczony pod zabudowę w planie miejscowym	Powierzchnia terenu zabudowanego [ha]	Długość dróg publicznych obsługujących dany teren [m]	Długość dróg publicznych obsługujących dany teren w przeliczeniu na jednostkę powierzchni terenu zabudowanego [m/ha]
teren przy ul. Kalinowej i Sosnowej w Pilchowie	20,36	2756	135,36
teren w Pilchowie w rejonie ul. Lipowej, Kasztanowej i Stadionowej	2,9	252	86,90
teren w rejonie ul. Centralnej w Agatówce	2,34	700	299,15
teren przy ul. Miodowej w Zbydniowie	1,3	150	115,38
teren przy ul. Sosnowej w Zbydniowie	1,69	223	131,95
Średni przelicznik			142,74

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

- koszt realizacji 1 km drogi publicznej wynosi 195 000 zł,
- koszt realizacji 1 km sieci wodociągowej wynosi 130 000 zł,
- koszt realizacji 1 km sieci kanalizacyjnej wynosi 155 000 zł.

W analizie przyjęto koszty realizacji ww. inwestycji o ok. 15% wyższe, ponieważ należy założyć, że w perspektywie 30-letniej będą one stopniowo wzrastać. Na rysunku 23 przedstawiono wyznaczone obszary rozwoju zabudowy w gminie bez dostępu do drogi publicznej.

Rysunek 23. Obszary rozwoju zabudowy w gminie Zaleszany bez dostępu do drogi publicznej (opracowanie własne)



Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych do zabudowy w gminie Zaleszany bez dostępu do drogi publicznej (w tym przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych i w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) wynosi ok. 297,75 ha. Przyjmując wskaźnik długości dróg publicznych w przeliczeniu na 1 ha terenu zabudowanego [tabela 22] obliczono, że na terenach tych należało będzie zrealizować ok. 42 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. 20,4 mln zł.

Zgodnie z prognozą wydatków na ww. inwestycje w gminie do 2047 r. [tabela 4], przy utrzymaniu obecnego poziomu wydatków na te cele, Gmina Zaleszany będzie w stanie

zrealizować wskazane inwestycje w ciągu ok. 10-12 lat. Należy ponadto pamiętać, że na części terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy posiadających dostęp do drogi publicznej konieczna będzie realizacja sieci wodociągowej (w niewielkim stopniu, ponieważ niemal wszystkie obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej posiadają dostęp do sieci wodociągowej), kanalizacyjnej oraz modernizacja istniejących dróg. Przyjmując dane z opracowanej prognozy wydatków na ww. inwestycje [tabela 4], Gmina będzie w stanie sfinansować inwestycje z zakresu budowy sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, a także niezbędnej infrastruktury społecznej towarzyszącej terenom mieszkaniowym i usługowym w perspektywie 30-letniej.

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

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

17. 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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany uznano za zasadne.

Na podstawie tabeli 21 i rysunku 16 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczono nowe tereny pod zabudowę o powierzchni:

- ok. 102 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- ok. 0,5 ha pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- ok. 15,5 ha pod zabudowę zagrodową (zgodnie z analizą terenów istniejącej zabudowy o tej funkcji w gminie, udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi obecnie ok. 50%, w perspektywie 30-letniej szacuje się, że wyniesie on maksymalnie 60-65%),
- ok. 9 ha pod zabudowę produkcyjno-usługową,
- ok. 5 ha pod zabudowę usługową,

Ponadto w Studium wyznaczono ok. 7 ha nowych terenów sportowo-rekreacyjnych, dla których dopuszczono lokalizację zabudowy usługowej związanej z obsługą terenów sportowo-rekreacyjnych (hal sportowych, obiektów gastronomicznych, zapleczy sanitarno-technicznych, usług handlu). Analizując strukturę istniejących terenów o tej funkcji w gminie przyjęto, że powierzchnia zabudowy usługowej wyniesie maksymalnie 15% powierzchni tych stref.

W przypadku zabudowy o funkcji mieszkaniowej nie nastąpi przekroczenie obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie w perspektywie 30-letniej, w związku z czym możliwe jest wyznaczenie w Studium ww. nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W Studium wyznaczono ponadto ok. 9 ha nowych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej i ok. 5 ha nowych terenów zabudowy usługowej, co również nie przewyższyło prognozowanego zapotrzebowania na zabudowę o tej funkcji (zasadne jest wyznaczenie nowych terenów o tej funkcji). Jak zauważono w rozdziale 14 niniejszej analizy, oprócz czynników demograficznych, na zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową i usługową ma wpływ wiele innych czynników - środowiskowych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych.

Nie mniej jednak bardzo istotne jest, biorąc pod uwagę prognozy demograficzne, aby gmina Zaleszany posiadała stosunkowo liczne i atrakcyjne tereny umożliwiające lokalizację zabudowy produkcyjnej i usługowej. Wielkość (powierzchnię) terenów produkcyjnych i usługowych należy analizować w skali powiatu lub najlepiej regionu. Zapotrzebowanie na tereny produkcyjne i usługowe jest wynikiem założeń polityki przestrzennej władz Gminy, strategii rozwoju gminy Zaleszany oraz indywidualnych wniosków mieszkańców gminy i podmiotów działających na jej terenie.

W związku z powyższym na terenie gminy wyznaczono dodatkowe tereny sportowo-rekreacyjne, których podstawową funkcją są boiska i urządzenia sportowe, pola namiotowe i kempingowe, budowle i urządzenia służące obsłudze ruchu turystycznego i rekreacyjnego, ogrody botaniczne lub zoologiczne. Jedynie jako funkcję uzupełniającą dopuszczono realizację zabudowy usługowej związanej z obsługą terenów sportowo-rekreacyjnych.

Nowe tereny pod zabudowę produkcyjno-usługową wyznaczono we wschodniej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie Stalowej Woli, w pobliżu drogi krajowej nr 77 oraz lotnika sportowego w Turbi, w sąsiedztwie planowanej drogi ekspresowej. Są one zlokalizowane poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów odrębnych, w rejonie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz istniejących dróg publicznych.

18. SPIS TABEL I ILUSTRACJI

SPIS RYSUNKÓW:

Rysunek 1. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody na terenie gminy Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	35
Rysunek 2. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	38
Rysunek 3. Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	39
Rysunek 4. Obszary przeznaczone do urbanizacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	42
Rysunek 5. Obszary przeznaczone do urbanizacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany - niezagospodarowane (<i>opracowanie własne</i>)	44
Rysunek 6. Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	48
Rysunek 7. Obszary niezagospodarowane, które zostały przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	50
Rysunek 8. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę na terenie gminy Zaleszany w latach 2011-2016 w podziale na obręby ewidencyjne (<i>opracowanie własne</i>)	52
Rysunek 9. Decyzje o warunkach zabudowy wydane na terenie gminy Zaleszany w latach 2011-2017 (do 1.06.2017) (<i>opracowanie własne</i>)	54
Rysunek 10. Obszary zwartej zabudowy w gminie Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	80
Rysunek 11. Działki ewidencyjne, dla których wydano decyzje WZ dotyczące realizacji nowej zabudowy w gminie Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	81
Rysunek 12. Działki ewidencyjne posiadające dostęp do dróg publicznych w gminie Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	82
Rysunek 13. Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (<i>opracowanie własne</i>)	83
Rysunek 14. Tereny, dla których wpłynęły wnioski o przeznaczenie pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (<i>opracowanie własne</i>)	84
Rysunek 15. Tereny zabudowane, dla których wskaźnik intensywności zabudowy jest wyższy od średniego dla gminy Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	85
Rysunek 16. Ostateczne obszary rozwoju zabudowy w gminie Zaleszany - po pomniejszeniu o obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszary przeznaczone pod zabudowę w planach miejscowych (<i>opracowanie własne</i>)	87
Rysunek 17. Obszary NATURA 2000 w gminie Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	88
Rysunek 18. Obszary zagrożenia powodziowego w gminie Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	89
Rysunek 19. Udokumentowane złoża kopalin w gminie Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	90
Rysunek 20. Gleby klas bonitacyjnych I-III w gminie Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	91
Rysunek 21. Lasy w gminie Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	92
Rysunek 22. Obszary proponowane do objęcia zakazem zabudowy w gminie Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	93
Rysunek 23. Obszary rozwoju zabudowy w gminie Zaleszany bez dostępu do drogi publicznej (<i>opracowanie własne</i>)	96

SPIS WYKRESÓW:

Wykres 1. Liczba ludności gminy Zaleszany w latach 1995 – 2016 - funkcja liniowa	8
Wykres 2. Liczba ludności gminy Zaleszany w latach 1995 – 2016 - funkcja wielomianowa	8

SPIS TABEL:

Tabela 1. Budżet gminy Zaleszany w latach 2010–2016– wydatki gminy	10
Tabela 2. Budżet gminy Zaleszany w latach 2010–2016 – dochody gminy	13
Tabela 3. Zestawienie wydatków na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2011-2016 w gminie Zaleszany	19
Tabela 4. Prognoza wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w gminie Zaleszany na lata 2018-2047 (<i>opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Zaleszany</i>).....	20
Tabela 5. Podmioty gospodarki narodowej według sektorów własnościowych (<i>opracowanie własne na podstawie danych GUS</i>)	24
Tabela 6. Podmioty gospodarki narodowej wg. sekcji i działów PKD (<i>opracowanie własne na podstawie danych GUS</i>)	25
Tabela 7. Podmioty gospodarki narodowej według wielkości i sektorów własnościowych (<i>opracowanie własne na podstawie danych GUS</i>).....	26
Tabela 8. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane i wyrejestrowane według sektorów własnościowych (<i>opracowanie własne na podstawie danych GUS</i>).....	26
Tabela 9. Podmioty gospodarki narodowej - podstawowe wskaźniki (<i>opracowanie własne na podstawie danych GUS</i>)	27
Tabela 10. Ilość budynków i powierzchnia zabudowy w podziale na obręby ewidencyjne w gminie Zaleszany (<i>opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Stalowej Woli</i>)	29
Tabela 11. Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	37
Tabela 12. Powierzchnia obszarów przeznaczonych do urbanizacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>)	43
Tabela 13. Powierzchnia obszarów przeznaczonych do urbanizacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany - niezagospodarowanych (<i>opracowanie własne</i>).....	45
Tabela 14. Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Zaleszany – przeznaczone pod zabudowę (<i>opracowanie własne</i>)	47
Tabela 15. Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Zaleszany – niezabudowane, które zostały przeznaczone do urbanizacji (<i>opracowanie własne</i>).....	49
Tabela 16. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na terenie gminy Zaleszany w latach 2011-2016 (<i>opracowanie własne</i>)	51
Tabela 17. Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Zaleszany (<i>opracowanie własne</i>).....	57
Tabela 18. Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Zaleszany poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – niezabudowane, które zostały przeznaczone do urbanizacji (<i>opracowanie własne</i>).....	61
Tabela 19. 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 (<i>opracowanie własne</i>)	63
Tabela 20. Prognozowana wielkość gospodarstwa domowego w gminie Zaleszany do 2047 r. (<i>opracowanie własne na podstawie danych GUS</i>).....	75
Tabela 21. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Zaleszany w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (<i>opracowanie własne</i>).....	77
Tabela 22. Długość dróg publicznych obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę w mpzp (<i>opracowanie własne</i>)	95

