

# ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY REJOWIEC FABRYCZNY



SPORZĄDZIŁ:

**WÓJT GMINY REJOWIEC FABRYCZNY**

OPRACOWANIE:

**SUNBAR Sp. z o.o.**

**UL. NADARZYŃSKA 54**

**05-805 OTRĘBUSY**

**mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki** - kierujący pracami zespołu projektowego w składzie:

mgr inż. arch. krajobrazu Karina Konarzewska – koordynator prac projektowych

mgr inż. Daniel Jakubiak

Rejowiec Fabryczny, 2017

---

**Spis treści**

1. Wstęp .....	3
2. Wstępne wyznaczenie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozwoju zabudowy i niewskazanych do zabudowy.....	5
3. Wyznaczenie obszarów proponowanych do objęcia zakazem zabudowy i obszarów o ograniczonych możliwościach zabudowy .....	18
4. Uszczegółowienie granic obszarów zabudowanych o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozwoju zabudowy i niewskazanych do zabudowy .....	35
5. Analiza chłonności terenów niezabudowanych na obszarach zabudowanych o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .....	38
6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Rejowiec Fabryczny.....	44
7. Czynniki, które mogą mieć wpływ na zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Rejowiec Fabryczny w najbliższych latach .....	57
8. Określenie zapotrzebowania na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i produkcyjno-usługowej .....	58
9. Podsumowanie – określenie ostatecznego zapotrzebowania na obszary rozwoju zabudowy w gminie Rejowiec Fabryczny (po uwzględnieniu potrzeb rozwojowych gminy i prawa miejscowego) .....	61
10. Możliwości finansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	66

## 1. Wstęp

W dniu 18 listopada 2015 roku weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2015 poz. 1777 ze zm.), która wprowadziła zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073) w zakresie sporządzania dokumentów planistycznych w planowaniu lokalnym.

W wyniku wprowadzonych w/w ustawą 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.

Analiza potrzeb i możliwości rozwojowych gminy została opracowana w celu zbadania, czy na terenie gminy Rejowiec Fabryczny zachodzi potrzeba wyznaczenia obszarów przewidzianych do urbanizacji i wskazania terenów, które w pierwszej kolejności powinny zostać przeznaczone na cele inwestycyjne w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obszary te wyznaczane są przy uwzględnieniu zarówno występujących na terytorium gminy uwarunkowań, jak i potrzeb oraz możliwości rozwojowych gminy w zakresie: zmian demograficznych, przestrzennych, możliwości finansowania nowych inwestycji oraz czynników zewnętrznych, które w najbliższej przyszłości mogą mieć wpływ na zagospodarowanie przestrzenne i rozwój gminy.

W wyniku analizy wytypowane zostały obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obszary, które w pierwszej kolejności mogą lub powinny być przeznaczone do rozwoju zabudowy oraz obszary niewskazane do zabudowy. Obliczona została również chłonność luk w zabudowie w ramach terenów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na terenach niezabudowanych, które zostały przeznaczone na cele inwestycyjne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Analiza została wykonana w oparciu o własną metodologię, bazującą na zastosowaniu dwóch rodzajów kryteriów:

- kryteriów ogólnych (nazywanych również dodatnimi) – przeanalizowano 7 uwarunkowań, które w znaczący sposób przyczyniają się do wzrostu atrakcyjności danego obszaru pod kątem lokalizacji nowej zabudowy, zwłaszcza z ekonomicznego punktu widzenia. W zależności od kryterium, tereny otrzymały punktację od 0 do +10 pkt.
- kryteriów szczegółowych (nazywanych również ujemnymi) – w tym przypadku przeanalizowano 8 kryteriów, które miały na celu uszczegółowienie granic obszarów predysponowanych pod zabudowę wyznaczonych w pierwszym etapie analizy. Odnoszą się one do uwarunkowań środowiskowych oraz dziedzictwa kulturowego. W zależności od kryterium, tereny otrzymały punktację od 0 do -20 pkt.

Wynik każdego kryterium został przedstawiony na osobnym rysunku. Zastosowana punktacja została oszacowana na podstawie własnych doświadczeń przy sporządzaniu opracowań urbanistycznych.

### Etapy analizy:

- wstępne wyznaczenie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów rozwoju zabudowy (w oparciu o kryteria ogólne),
- weryfikacja granic zewnętrznych wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów rozwoju zabudowy (w oparciu o kryteria szczegółowe),
- obliczenie chłonności terenów niezabudowanych przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz chłonności luk w zabudowie na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- analiza potrzeb i możliwości rozwojowych gminy,

- obliczenie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie w podziale na funkcje, wyrażonego w powierzchni użytkowej zabudowy – na podstawie analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie z chłonnością terenów niezabudowanych przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz z chłonnością luk w zabudowie na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – określenie potrzeby wyznaczania nowych terenów pod zabudowę w gminie,
- określenie zasadności wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenami przeznaczonymi pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych,
- określenie ostatecznych granic obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów rozwoju zabudowy, przy uwzględnieniu faktycznego zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne w gminie.

Na potrzeby wyznaczenia obszarów rozwoju zabudowy w gminie Rejowiec Fabryczny przyjęto, że:

- obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej obejmą istniejące obszary zurbanizowane, w skład których wejdą:
  - tereny lub działki ewidencyjne zabudowane,
  - działki posiadające użytkowanie budowlane, oznaczone na mapach Ewidencji Gruntów i Budynków,
  - działki posiadające dostęp do dróg publicznych oraz posiadające dostęp do zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- obszary rozwoju zabudowy to obszary spełniające część kryteriów ustalonych dla obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem potrzeb i możliwości rozwojowych gminy i będą obejmowały:
  - tereny częściowo zurbanizowane (np.: tereny zabudowane nieposiadające pełnego uzbrojenia, położone na gruntach rolnych), ale niespełniające wszystkich kryteriów określonych dla obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
  - tereny, na których istnieje możliwość urbanizacji, czyli np. tereny posiadające dostęp do dróg publicznych i zbiorczych sieci infrastruktury technicznej, położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zabudowanych,
  - tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych,
- obszary niewskazane do zabudowy to obszary, których położenie, uwarunkowania środowiskowe czy użytkowanie nie predestynuje do ich zabudowy, np.: tereny wód powierzchniowych, lasy, tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz tereny niezabudowane lub zainwestowane, ale objęte zakazem zabudowy wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

## 2. Wstępne wyznaczenie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozwoju zabudowy i niewskazanych do zabudowy

### **Kryterium nr 1 – istniejąca zabudowa:**

Dane dotyczące istniejącej zabudowy zostały pozyskane z mapy zasadniczej, zaś jako źródła pomocnicze wykorzystano ortofotomapę i topograficzną bazę danych (TBD). Dane zostały zweryfikowane w trakcie inwentaryzacji przeprowadzonej w terenie. Dla każdego budynku została określona funkcja oraz liczba kondygnacji. Na podstawie tych informacji powstał bilans powierzchni zabudowy w podziale na funkcje w gminie Rejowiec Fabryczny (Tabela nr 1). W analizie uwzględniono tylko te funkcje, które mają wpływ na warunki pracy i zamieszkania miejscowej ludności. Przyjęto, że powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% jej powierzchni całkowitej.

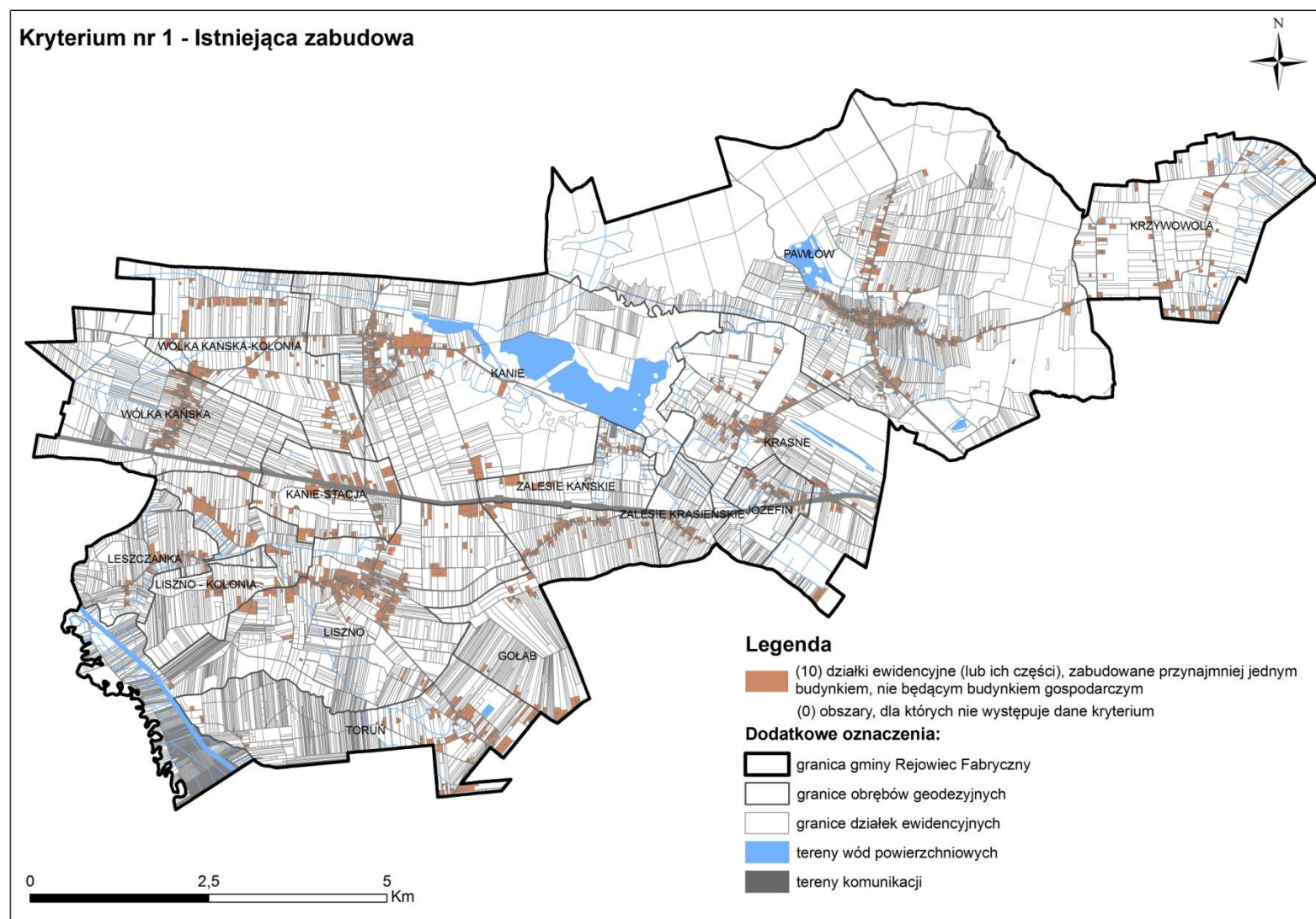
**Tabela 1.** Bilans powierzchni użytkowej zabudowy w gminie Rejowiec Fabryczny

<b>FUNKCJA ZABUDOWY</b>	<b>POWIERZCHNIA CAŁKOWITA ZABUDOWY [M<sup>2</sup>]</b>	<b>POWIERZCHNIA UŻYTKOWA ZABUDOWY [M<sup>2</sup>]</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	160 945,09	112 661,56
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	7 039,00	4 927,30
Zabudowa handlowo-usługowa	2 928,25	2 049,78
Zabudowa usług oświaty	6 622,58	4 635,81
Budynki kultu religijnego	900,59	630,41
Budynki usług kultury	423,05	296,14
Szpitala i zakłady opieki zdrowotnej	727,67	509,37
Zabudowa przemysłowa	2 980,93	2 086,65
<b>SUMA</b>	<b>182 567,16</b>	<b>127 797,01</b>

Powierzchnia użytkowa istniejącej zabudowy w gminie Rejowiec Fabryczny wynosi ok. 127 800 m<sup>2</sup>. W bilansie pominięto budynki gospodarcze, silosy, magazyny oraz budynki usług dla rolnictwa.

W analizie wskazano wszystkie działki ewidencyjne, na terenie których zlokalizowane są budynki o funkcjach przedstawionych w Tabeli nr 1. Otrzymały one punktację +10. W przypadku zabudowy zlokalizowanej na działkach o dużej powierzchni, bądź też na wąskich działkach o dużym wydłużeniu, zasięg obszarów zabudowanych został odpowiednio pomniejszony do granic konturów terenów zabudowanych przedstawionych na mapie ewidencyjnej. Obszary zabudowane w gminie Rejowiec Fabryczny zostały przedstawione na Rysunku nr 1. Widać wyraźnie, że zabudowa ma dość zwarty charakter i koncentruje się głównie wzdłuż najważniejszych dróg na terenie gminy. Najwięcej terenów zabudowanych występuje w miejscowościach: Pawłów, Krasne, Liszno, Kanie i Wólka Kańska.

Rysunek 1. Istniejąca zabudowa w gminie Rejowiec Fabryczny



**Kryterium nr 2 – użytkowanie terenu:**

Na tym etapie skupiono się na analizie Ewidencji Gruntów i Budyneków (EGiB) pod kątem rodzajów użytkowania gruntowych w odniesieniu do każdej działki ewidencyjnej. Najwyżej zostały ocenione działki (lub części działek) w granicach klasoużytków: B, Bi, Ba, Bp, Bz, Ti i Tr. Otrzymały one punktację +8. Działki ewidencyjne oznaczone w EGiB jako B-R, B-Ps i B-Ł otrzymały ocenę +3. Pozostałe obszary, z wyjątkiem lasów i wód powierzchniowych otrzymały ocenę +1. Łączna powierzchnia działek ewidencyjnych posiadających użytkowanie budowlane stanowi ok. 0,96% całkowitej powierzchni gminy, zaś działek zabudowanych na gruntach rolnych – 2,13%. (łącznie ok. 271 ha). Wynik tego etapu analizy został przedstawiony na Rysunku nr 2.

**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 *Dz. U. z 2016 poz. 1440 ze zm.*). Informacje o kategoriach dróg publicznych pozyskano z Urzędu Gminy Rejowiec Fabryczny. Działki ewidencyjne na terenie gminy podzielono na dwie kategorie – posiadające i nieposiadające dostępu do istniejących dróg publicznych (gminnych, powiatowych i wojewódzkich).

Działki ewidencyjne z dostępem do istniejących dróg publicznych w analizie otrzymały punktację +8 i stanowią ok. 27% całkowitej powierzchni gminy. Wynik tego etapu analizy został przedstawiony na Rysunku nr 3. Obserwując przestrzenny rozkład terenów posiadających dostęp do dróg publicznych można stwierdzić, że wewnętrzny układ komunikacyjny w gminie jest stosunkowo dobrze rozwinięty, wyjątek stanowią jedynie rozległe tereny leśne w centralnej i południowo-zachodniej części gminy. Najwięcej terenów niezabudowanych posiadających dostęp do drogi publicznej znajduje się w miejscowościach: Liszno (wzdłuż dróg wylotowych w kierunku Torunia i Zalesia Krasieńskiego), Wólka Kańska Kolonia (tereny w centralnej części miejscowości), Krasne (tereny wzdłuż dróg wylotowych w kierunku Kani i Pawłowa) oraz w Kaniem (tereny w południowej części miejscowości).

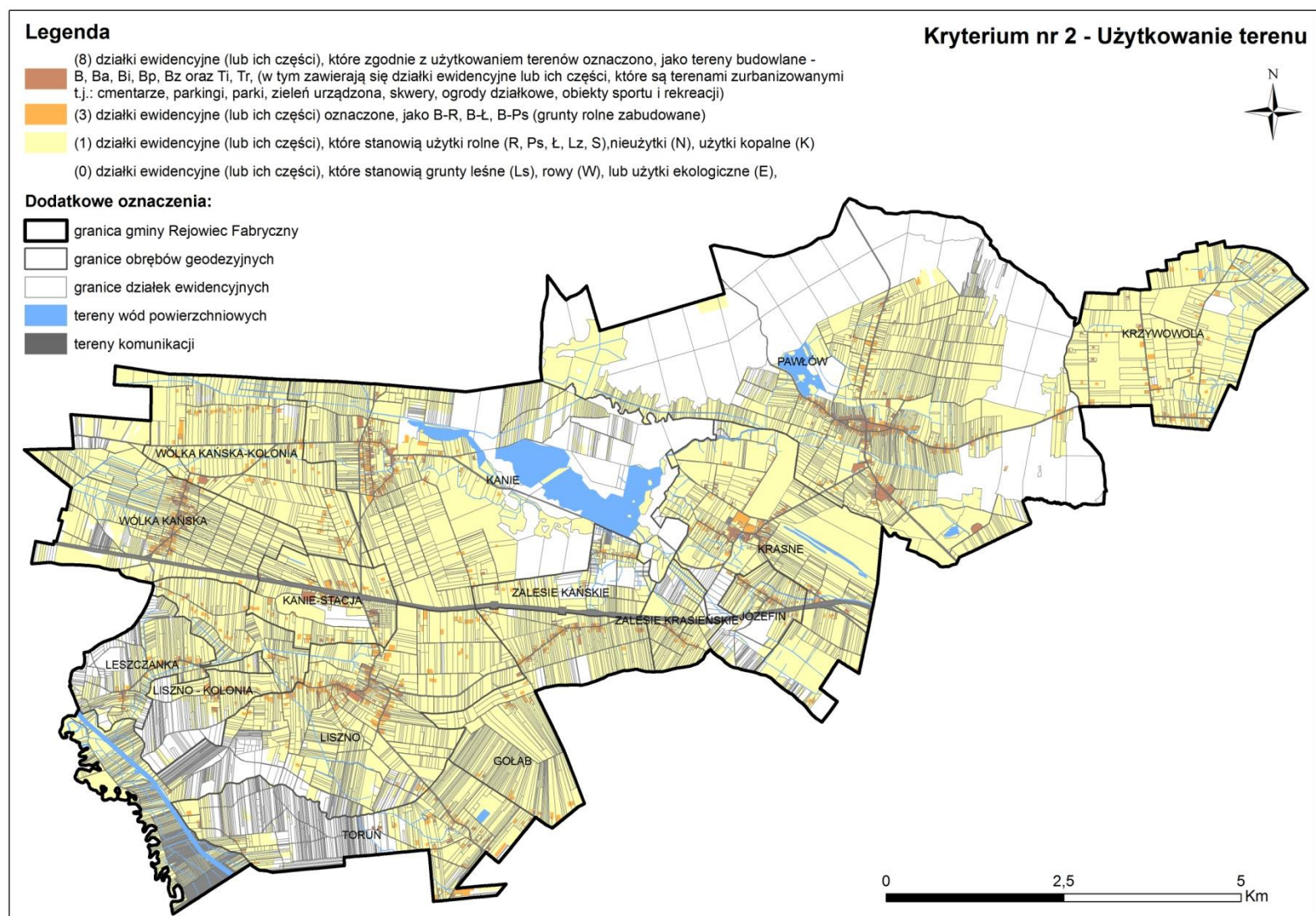
**Kryterium nr 4 – dostęp do infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa):**

Na potrzeby analizy założono, że dostęp do zbiorczej sieci wodociągowej posiadają działki ewidencyjne mające do niej bezpośredni dostęp, jak również oddalone od niej maksymalnie o 50 m. Założono, że w granicach tej odległości wykonanie przyłączy dla nowo realizowanej zabudowy będzie ekonomicznie uzasadnione. Po przeanalizowaniu przebiegu sieci wodociągowej na mapie zasadniczej obliczono, że dostęp do niej posiadają działki ewidencyjne o łącznej powierzchni stanowiącej ok. 35% całkowitej powierzchni gminy Rejowiec Fabryczny, w tym 96,5% terenów zabudowanych w gminie. Otrzymały one w analizie punktację +8. Jedynie pojedyncze zabudowania w miejscowościach: Krzywowola, Toruń i Gołąb są pozbawione dostępu do sieci wodociągowej. Wynik tego kryterium został przedstawiony na Rysunku nr 4.

**Kryterium nr 5 – dostęp do infrastruktury technicznej (sieć kanalizacyjna):**

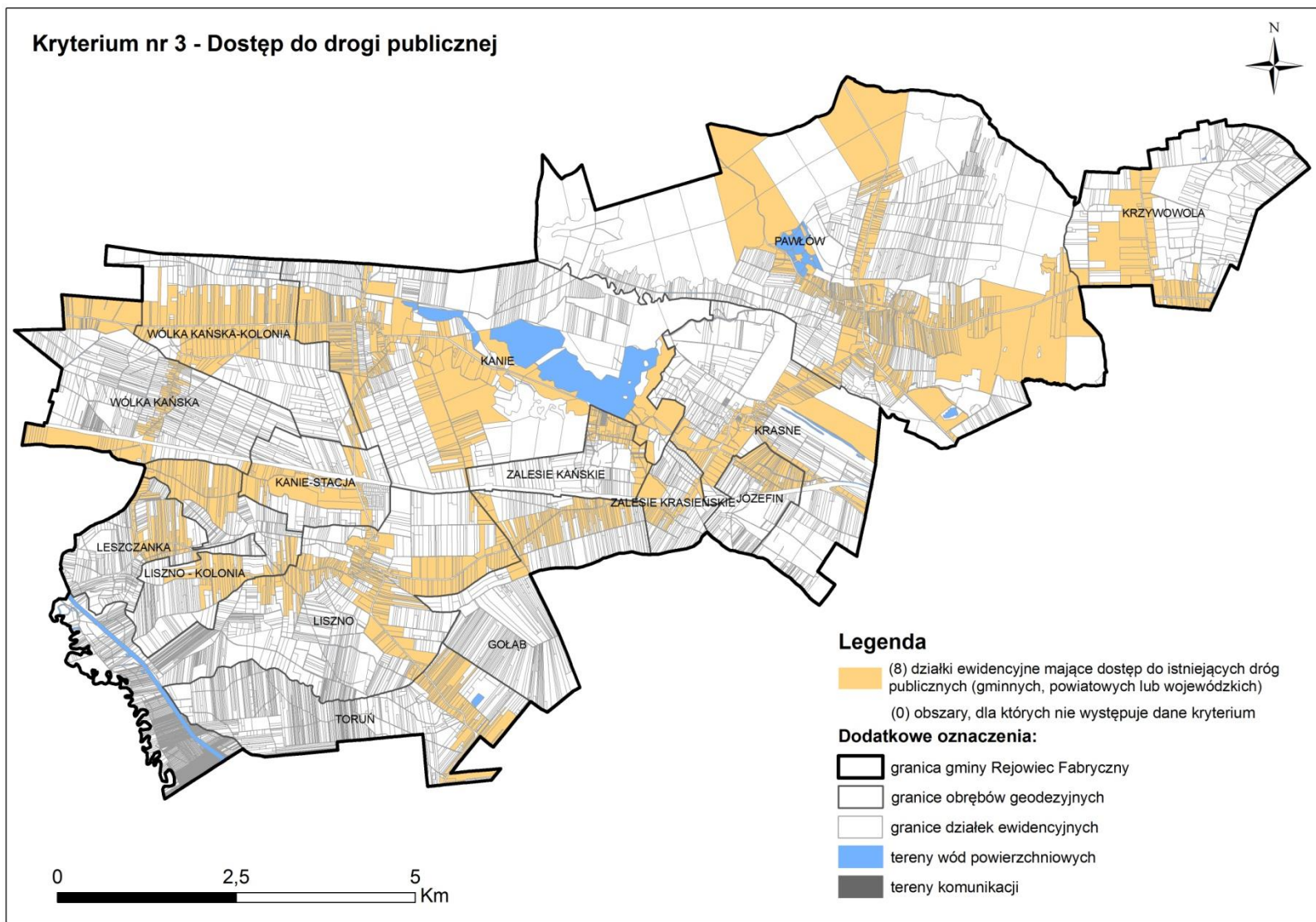
Podobnie jak w przypadku sieci wodociągowej założono, że dostęp do sieci kanalizacyjnej posiadają działki ewidencyjne oddalone od niej maksymalnie o 50 m. Według danych zaczerpniętych z mapy zasadniczej, sieć kanalizacji sanitarnej została zrealizowana w Pawłowie oraz w Krasnem i obejmuje najintensywniej zabudowane części tych miejscowości. Tereny te otrzymały w analizie punktację +8. Najwięcej obszarów niezabudowanych, położonych w zasięgu istniejącej sieci kanalizacyjnej, znajduje się wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 839 w południowej części Pawłowa. Ten etap analizy został przedstawiony na Rysunku nr 5.

Rysunek 2. Użytkowanie terenu w gminie Rejowiec Fabryczny

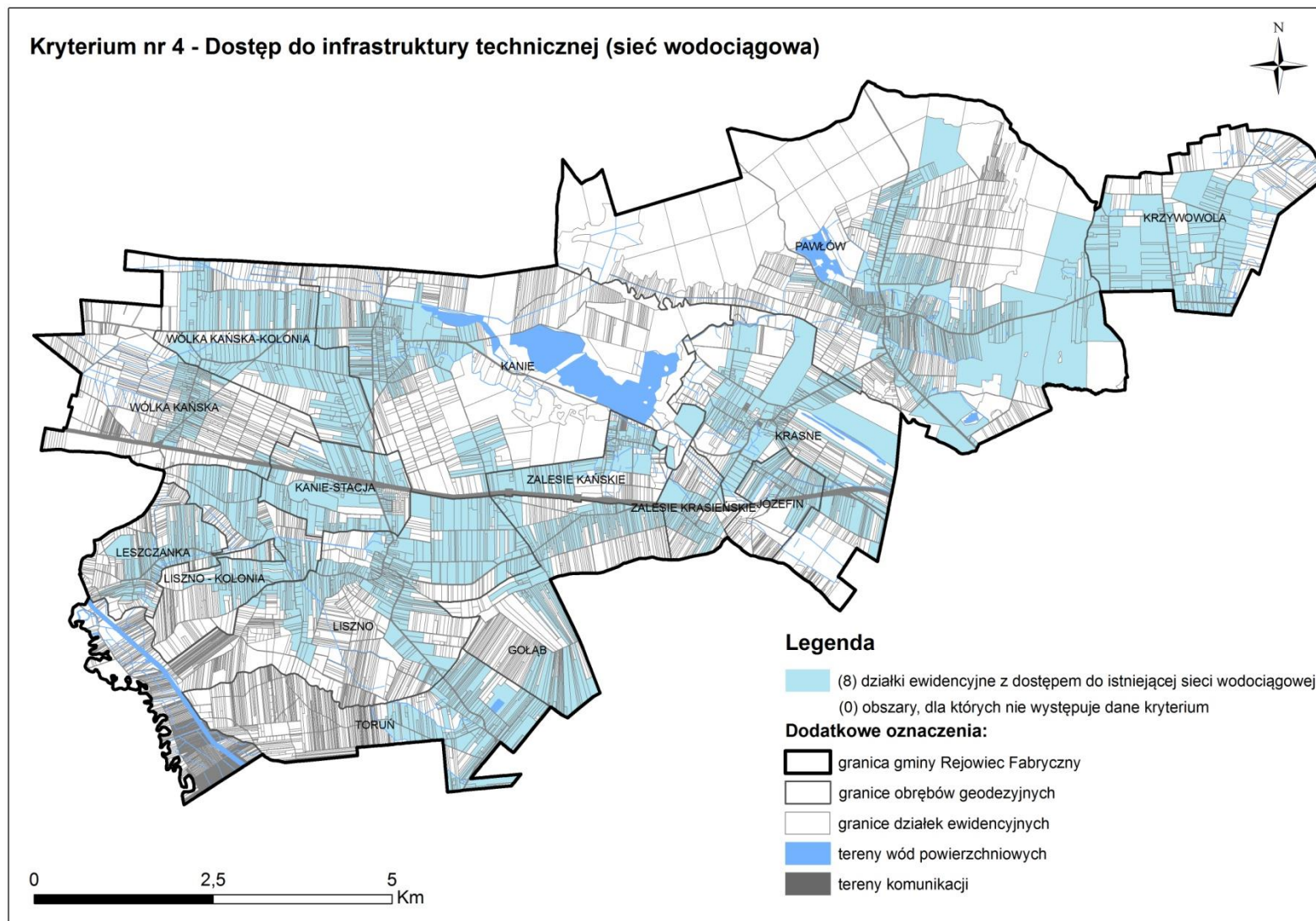




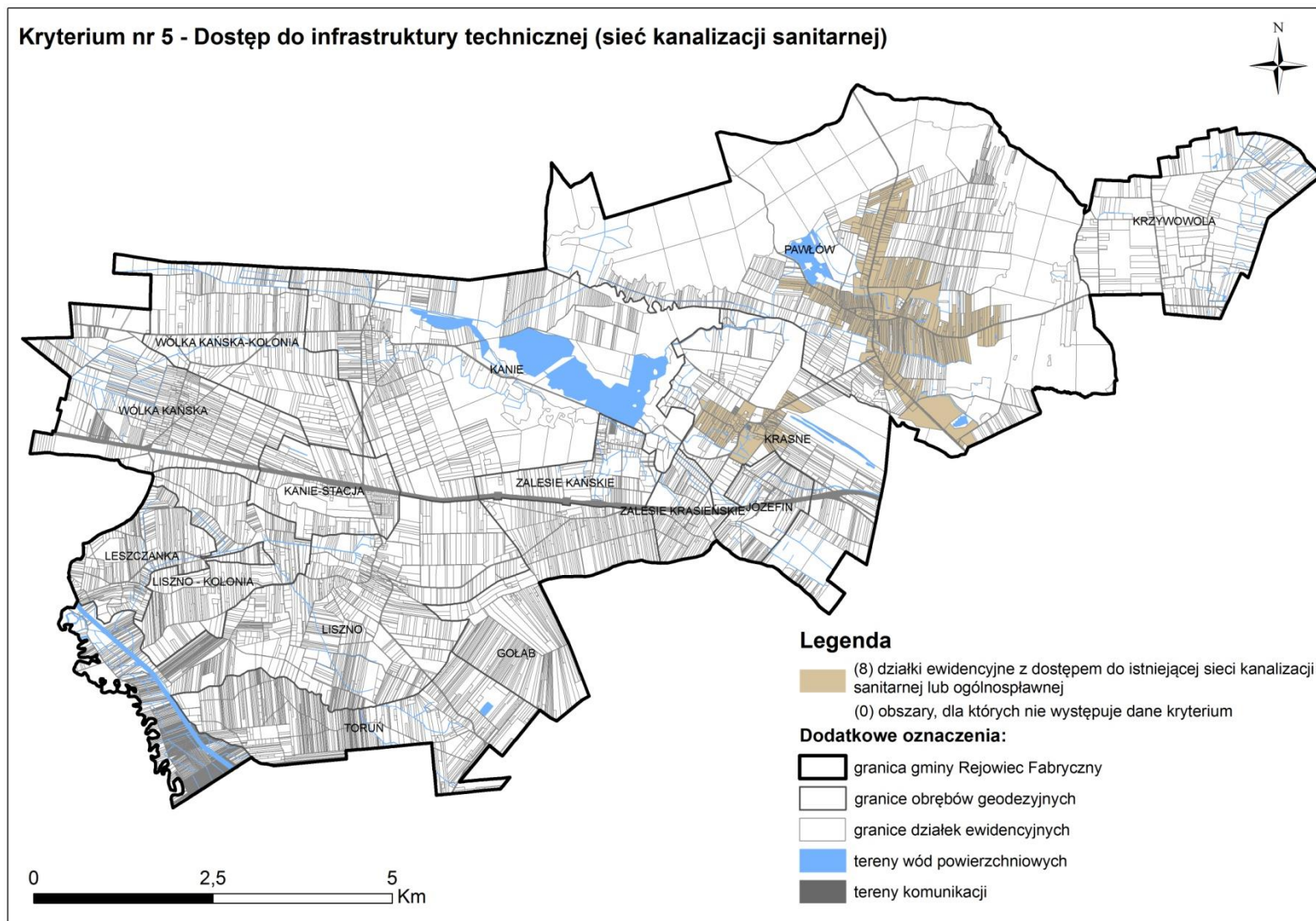
Rysunek 3. Dostęp do dróg publicznych w gminie Rejowiec Fabryczny



Rysunek 4. Dostęp do istniejącej sieci wodociągowej w gminie Rejowiec Fabryczny



Rysunek 5. Dostęp do istniejącej sieci kanalizacyjnej w gminie Rejowiec Fabryczny



**Kryterium nr 6- polityka przestrzenna i prawo miejscowe:**

Cały obszar gminy Rejowiec Fabryczny objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W analizie uwzględniono tereny przeznaczone pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, usługową, zagrodową, letniskową, produkcyjną i produkcyjno-usługową.

Na wyżej wymienione cele zostało przeznaczone około 9,6% całkowitej powierzchni gminy. Obszary te otrzymały w analizie punktację +8 i zostały przedstawione na Rysunku nr 7.

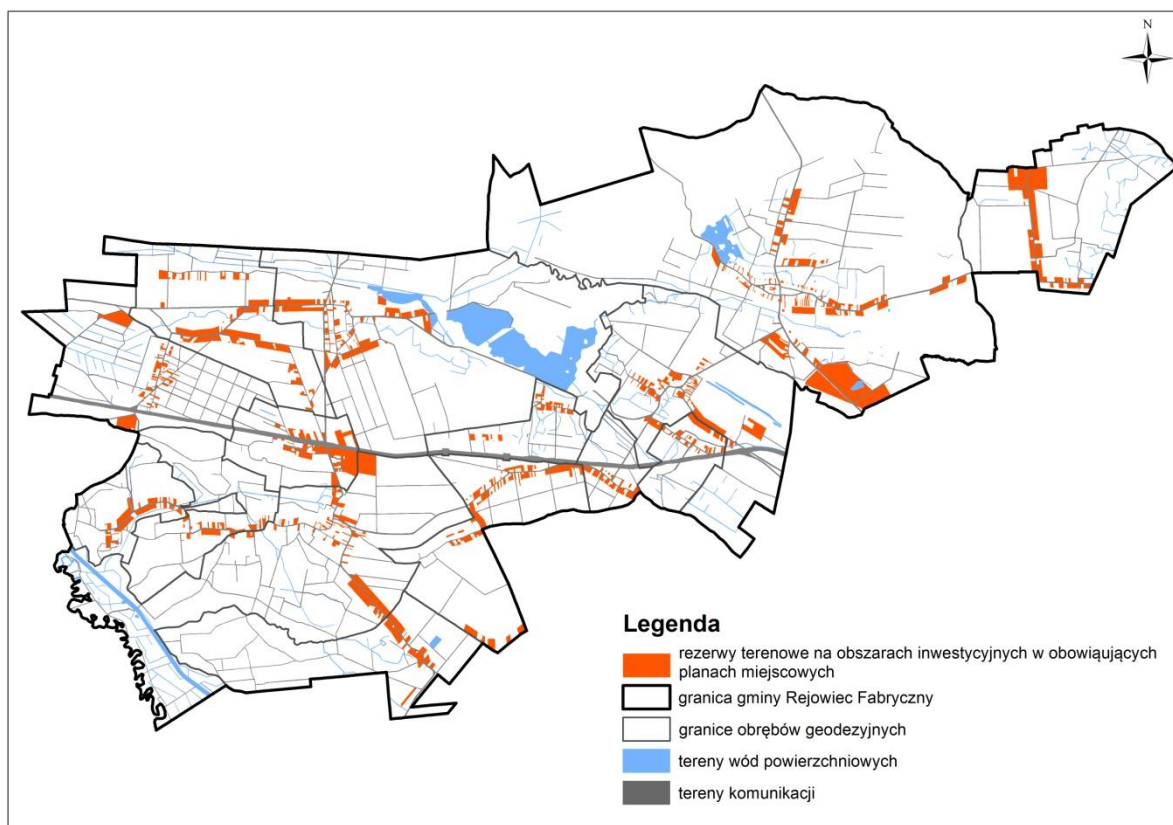
**Tabela 2.** Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w gminie Rejowiec Fabryczny

FUNKCJA TERENU	POWIERZCHNIA [m <sup>2</sup> ]	POWIERZCHNIA TERENÓW NIEZABUDOWANYCH [m <sup>2</sup> ]	% POWIERZCHNI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	479 736,29	372 279,42	77,60
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną	29 527,76	4 353,57	14,74
zabudowa zagrodowa	6 244 949,89	3 077 839,84	49,29
zabudowa letniskowa i rekreacyjna	121 225,54	117 622,91	97,03
zabudowa usługowa (ogółem)	425 028,75	93 588,36	22,02
usługi oświaty	22 051,22	334,71	1,52
usługi publiczne	36 102,02	9 963,36	27,60
usługi zdrowia	179 389,35	24 471,71	13,64
usługi kultury	77 407,62	22 476,37	29,04
zabudowa produkcyjna i produkcyjno-usługowa	830 440,00	777 008,74	93,57
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>8 445 858,44</b>	<b>4 499 938,99</b>	<b>54,28</b>

Z powyższego bilansu wynika, że tereny przeznaczone pod wyżej wymienione funkcje, w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, są zainwestowane w ok. 46%. Na chwilę obecną gmina Rejowiec Fabryczny posiada jeszcze ok. 459 ha niezabudowanych terenów inwestycyjnych, z których najwięcej w planach miejscowych zostało przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), zagrodową (MR), letniskową (UTL) oraz produkcyjną i produkcyjno-usługową (P, PU, P/RPU). Należy w szczególności zwrócić uwagę na rozległy obszar przeznaczony pod zabudowę produkcyjną, zlokalizowany przy drodze wojewódzkiej nr 839, w pobliżu południowej granicy gminy. Teren ten został włączony do specjalnej strefy ekonomicznej Euro-Park Mielec, dzięki czemu na tym obszarze ma szansę powstać rozbudowany ośrodek produkcyjno-usługowy.

Na potrzeby analizy założono, że wolne tereny inwestycyjne to takie, na których nie została zlokalizowana zabudowa inna niż budynki gospodarcze. Powyższy bilans ma charakter szacunkowy i nie daje jeszcze pełnego obrazu rezerw terenowych wewnątrz obszarów uruchomionych pod zabudowę. Ta zostanie określona w kolejnym etapie analizy. Jak wynika z Rysunku nr 6, najwięcej terenów niezabudowanych zlokalizowanych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych występuje w Pawłowie i w Krzywoli (głównie pod zabudowę produkcyjno-usługową i zagrodową) oraz w Lisznie, Kaniem-Stacji i w Wólce Kańskiej Kolonii (głównie pod zabudowę zagrodową).

**Rysunek 6.** Rezerwy terenowe na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w gminie Rejowiec Fabryczny

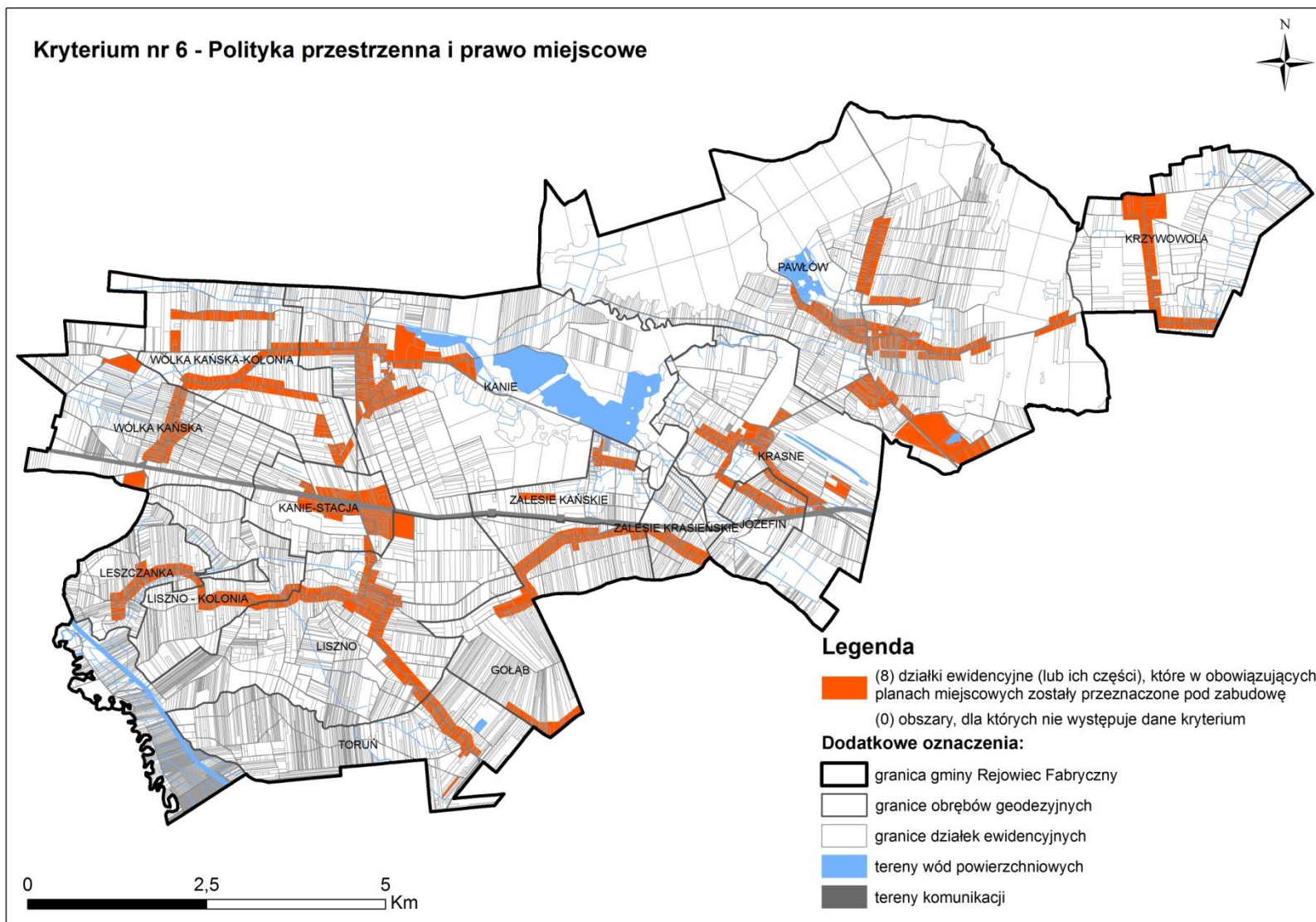


#### **Kryterium nr 7 – wskaźnik intensywności zabudowy:**

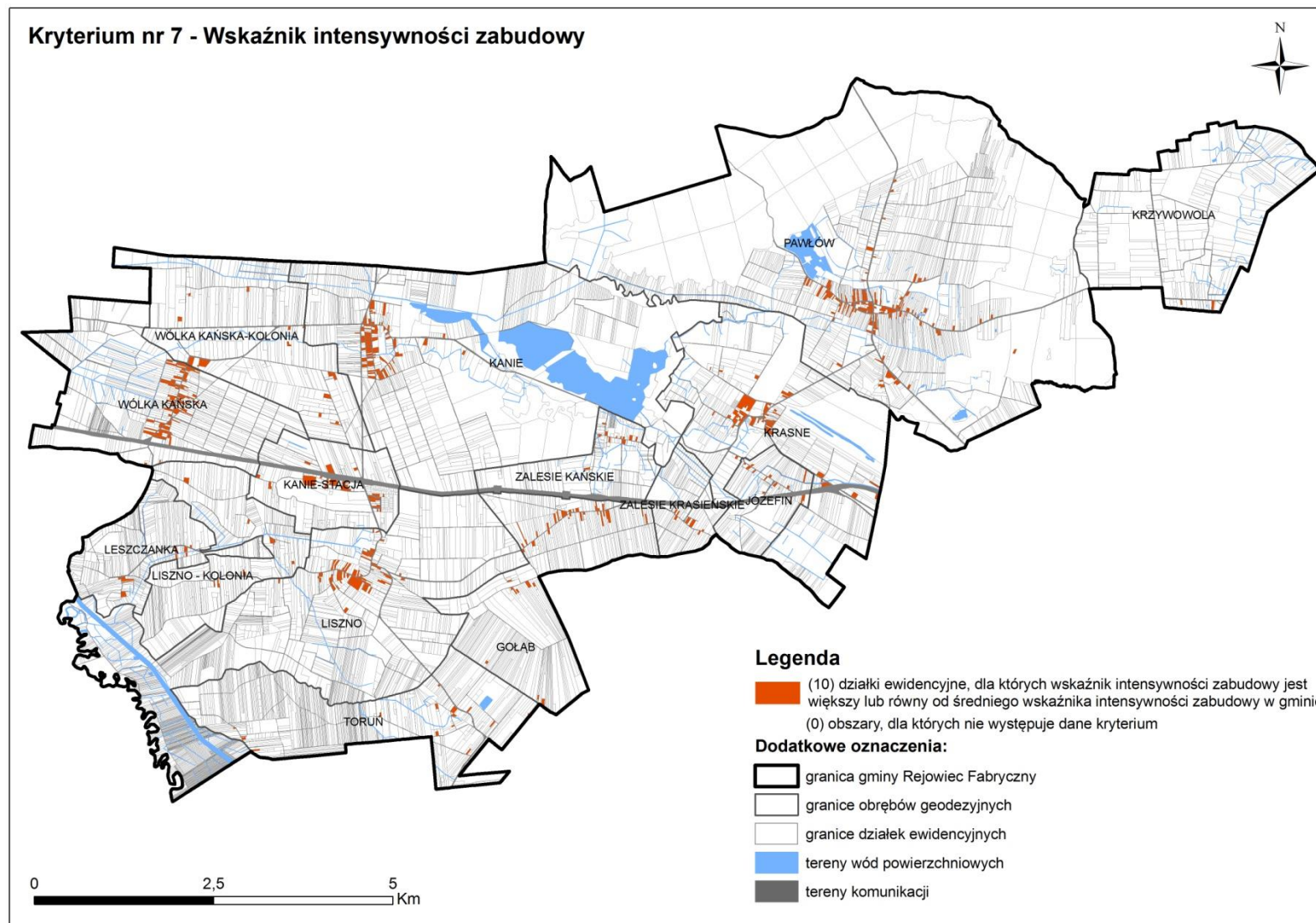
Przez wskaźnik intensywności zabudowy należy rozumieć iloraz sumy powierzchni kondygnacji wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce ewidencyjnej przez powierzchnię tej działki. Średni wskaźnik intensywności zabudowy w gminie wynosi 0,148. Pominięte zostały działki ewidencyjne o intensywności zabudowy poniżej 0,001, ponieważ najczęściej są to rozległe działki, zabudowane jedynie w minimalnym stopniu. Analizując wynik tego kryterium stwierdzono, że działki ewidencyjne, dla których wskaźnik intensywności zabudowy jest wyższy od średniego, stanowią ok. 25% powierzchni terenów zabudowanych w gminie. Otrzymały one w analizie punktację +10. Są one zlokalizowane głównie w centralnych częściach największych miejscowości w gminie: w Pawłowie, Krasnem, Lisznie, Kaniem i w Wólce Kańskiej.

W ten sposób dla każdej miejscowości w gminie Rejowiec Fabryczny zostały wskazane najintensywniej zabudowane tereny, wokół których w pierwszej kolejności powinna być lokalizowana nowa zabudowa, tak aby kształtować możliwie jak najbardziej zwarte zespoły zabudowy. Wynik kryterium został przedstawiony na Rysunku nr 8.

Rysunek 7. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w gminie Rejowiec Fabryczny



Rysunek 8. Tereny o wyższej intensywności zabudowy w stosunku do średniej w gminie Rejowiec Fabryczny



Suma zastosowanych w analizie kryteriów ogólnych pozwoliła na wstępne określenie granic obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także obszarów rozwoju zabudowy i niewskazanych do zabudowy w gminie Rejowiec Fabryczny. Podziału tego dokonano na podstawie zastosowanej w poszczególnych kryteriach punktacji:

- 0 – 20 - obszary niewskazane do zabudowy
- 21 – 37 – obszary rozwoju zabudowy
- 38 – 60 – obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Otrzymany wynik poddano w następnej kolejności generalizacji, której głównym celem było wskazanie jednorodnych obszarów przyporządkowanych do poszczególnych kategorii o minimalnej powierzchni zbliżonej do 1 ha.

**Tabela 3.** Bilans terenów wstępnie przewidzianych do zabudowy w gminie Rejowiec Fabryczny

KATEGORIA OBSZARU	POWIERZCHNIA [ha]	% POWIERZCHNI GMINY
obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	956952,56	1,09
obszary rozwoju zabudowy	7380024,48	8,41
łącznie powierzchnia terenów wstępnie przewidzianych do zabudowy	8336977,04	9,50

Z przedstawionego bilansu wynika, że wytypowane obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej stanowią około 1,1% powierzchni gminy Rejowiec Fabryczny, z kolei obszary rozwoju zabudowy – niecałe 8,5%. Na Rysunku nr 9 przedstawiono wynik sumy zastosowanych w analizie kryteriów ogólnych, które zostały zgeneralizowane. Wynika z niego, że najwięcej obszarów wstępnie przewidzianych do urbanizacji znajduje się na terenie miejscowości: Pawłów, Kanie, Krasne, Liszno, Kanie-Stacja oraz Wólka Kańska.

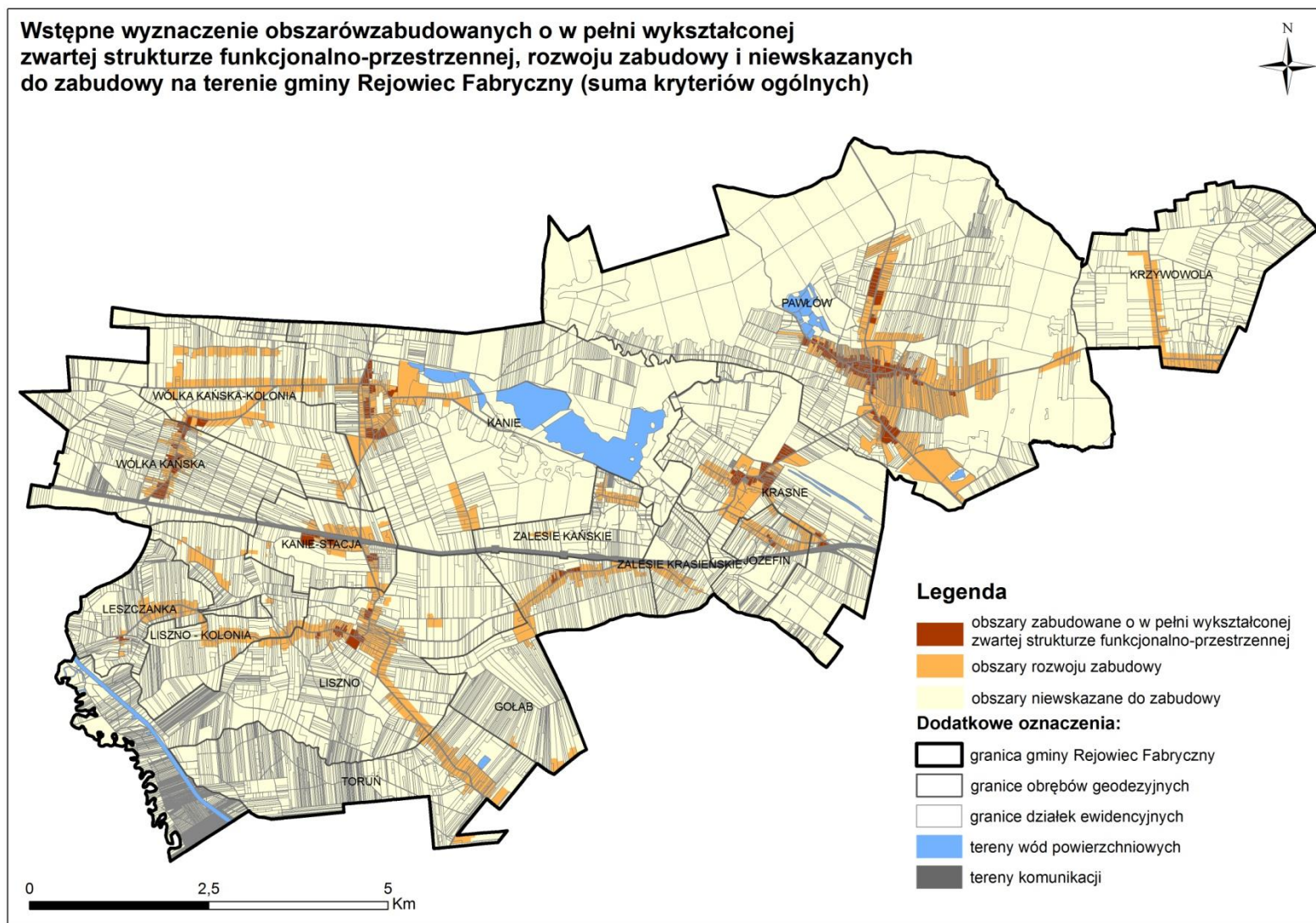
Kryteria ogólne zastosowane w analizie odnoszą się przede wszystkim do uwarunkowań ekonomicznych. Na tym etapie zostały zatem wskazane te obszary, których zabudowa niesie za sobą najniższe nakłady inwestycyjne, ponieważ w zdecydowanej większości posiadają one dostęp do istniejących dróg publicznych, sieci wodociągowej i w części do sieci kanalizacyjnej. Są one również położone w większości w rejonach obecnie najintensywniej zabudowanych, co będzie pozytywnie wpływać na ogólną strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Poza tym ważnym aspektem jest to, że większość z wytypowanych obszarów została przeznaczona w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę.

W perspektywie 30-letniej, dla której została opracowana niniejsza analiza nie można jednak wykluczyć, że na terenie gminy nie zajdą intensywne procesy inwestycyjne, które przyczynią się do wzrostu zapotrzebowania na zabudowę mieszkalną i produkcyjno-usługową. Do takich procesów można zaliczyć z pewnością zagospodarowanie terenów w granicach specjalnej strefy ekonomicznej oraz realizację drogi ekspresowej S2 nieopodal północnej granicy gminy, z węzłem w Siedliszczu, a także realizację kopalni węgla kamiennego w Kuliku na terenie gminy Siedliszcze. Sytuacja ta zostanie uwzględniona w niniejszej analizie przy określaniu wariantów prognozy demograficznej dla gminy na najbliższe 30 lat.

Wskazane obszary nie mają ostatecznego kształtu, ponieważ nie uwzględniają jeszcze uwarunkowań środowiskowych. W celu uszczegółowienia granic terenów przewidzianych do urbanizacji, a w szczególności wykluczenia obszarów, które nie powinny podlegać zabudowie na podstawie przepisów odrębnych, zastosowano kryteria szczegółowe (tzw. „ujemne”).



**Rysunek 9.** Tereny zabudowane o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozwoju zabudowy i niewskazane do zabudowy wyznaczone przy zastosowaniu kryteriów ogólnych



### **3. Wyznaczenie obszarów proponowanych do objęcia zakazem zabudowy i obszarów o ograniczonych możliwościach zabudowy**

#### **Kryterium nr 1 – tereny otwarte:**

W analizie za tereny otwarte uznano przede wszystkim korytarze ekologiczne na terenie gminy Rejowiec Fabryczny – Działy Grabowieckie i Wieprz-Krzna. Mają one charakter ponadlokalny i rozciągają się we wschodniej i w centralnej części gminy, głównie na terenach o wysokiej lesistości. Ich zasięg przestrzenny został określony na podstawie opracowania ekofizjograficznego do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rejowiec Fabryczny z 2003 r. Działki ewidencyjne (lub ich części), które znajdują się w ich zasięgu otrzymały w analizie ocenę -4. W obrębie tego kryterium wyszczególniono również grunty rolne IV klasy bonitacyjnej, ponieważ ich przydatność rolnicza jest na tyle wysoka, że nie powinny być one w pierwszej kolejności przeznaczane pod zabudowę. Tereny te otrzymały w analizie ocenę -3. Ich powierzchnia stanowi około 22% całkowitej powierzchni gminy. Wynik tego kryterium został przedstawiony na Rysunku nr 10.

#### **Kryterium nr 2 - tereny z zakazem zabudowy lub ograniczeniami w jej realizacji wynikającymi z zapisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.)**

Najcenniejsze obszary, o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych na terenie gminy Rejowiec Fabryczny to:

- Specjalny Obszar Ochrony SOO „Pawłów” - PLH 060065, o pow. 871 ha, z czego ok. 700 ha na terenie gminy,
- Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- użytki ekologiczne w Kaniem i w Pawłowie.

W analizie najniżej oceniono użytki ekologiczne (-20 pkt.), ponieważ są to bardzo cenne siedliska, w dużej mierze zlokalizowane na terenach torfowisk. Tereny położone w granicach obszaru NATURA 2000 otrzymały ocenę -10, zaś te położone w zasięgu Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ocenę -5. Na terenie tego ostatniego zastosowanie mają zapisy Rozporządzenia Nr 51 Wojewody Lubelskiego z dnia 28 lutego 2006 r. Wynika z nich, że na obszarze OCHK nie został wprowadzony zakaz zabudowy i może być ona rozwijana m.in. na terenach wyznaczonych pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Rejowiec Fabryczny z 2003 r.

Wynik tego kryterium został przedstawiony na Rysunku 11. Łączna powierzchnia terenów o ograniczonych możliwościach zabudowy wynikających z zapisów ustawy o ochronie przyrody stanowi około 54% powierzchni gminy, a więc jest to jedno z ważniejszych kryteriów ograniczających rozwój zabudowy w gminie Rejowiec Fabryczny.

#### **Kryterium nr 3 - tereny z zakazem zabudowy lub ograniczeniami w jej realizacji wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.):**

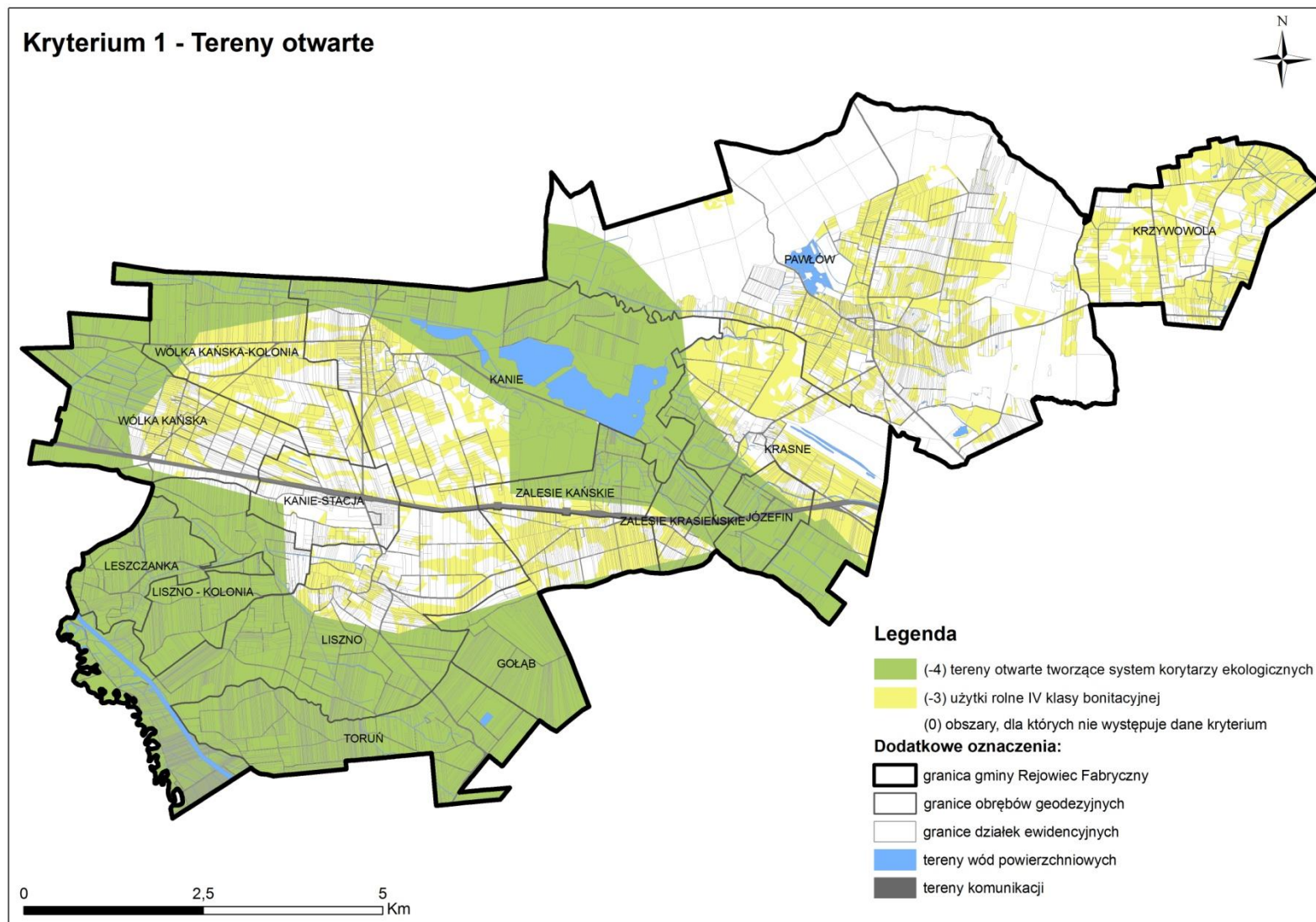
W ramach tego kryterium wskazano obiekty i tereny objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dla których istnieją ograniczenia w rozwoju zabudowy. Uznano, iż zasadne jest oznaczanie tylko tych obiektów, które są ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków i mogą posiadać faktyczne ograniczenia w realizacji zabudowy. Uznano, że takimi obiektami na terenie gminy są:

- zespół dworsko-parkowy w Kaniem,
- zespół pałacowo-parkowy w Krasnem,
- cmentarz rzymskokatolicki w Pawłowie,
- cmentarz rzymskokatolicki w Kaniem,
- zespół kościoła parafialnego w Kaniem,
- park podworski w Krzywoli,
- park podworski w Lisznie.

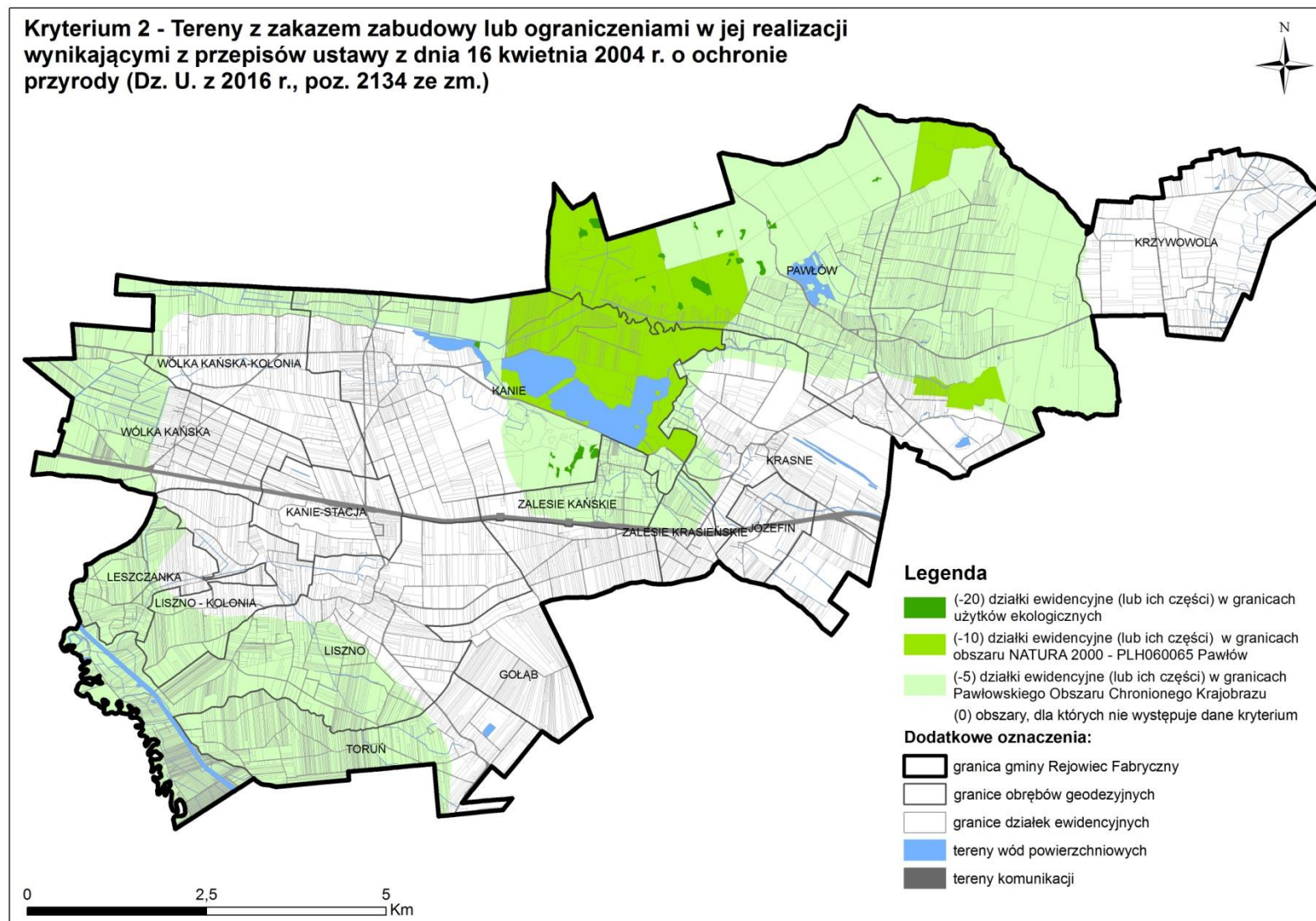
W przypadku stanowisk archeologicznych stwierdzono brak zasadności wykazywania ujemnej punktacji działkom położonym w ich granicach, z wyjątkiem kurhanów i cmentarzysk. Jak wykazały analizy, w granicach stanowisk archeologicznych mogą znajdować się zespoły zabudowy, głównie historycznej, co nie oznacza, że dalsza zabudowa w ich obrębie powinna być zakazana lub ograniczona. Tak więc w analizie ujemną punktację otrzymały: cmentarzysko kurhanowe w Kaniem (AZP 79-87/9) oraz kurhan ziemny w Leszczance (AZP 80-86/58). Działki ewidencyjne w granicach

ww. obszarów otrzymały punktację -10. Wynik tego etapu analizy został przedstawiony na Rysunku nr 12.

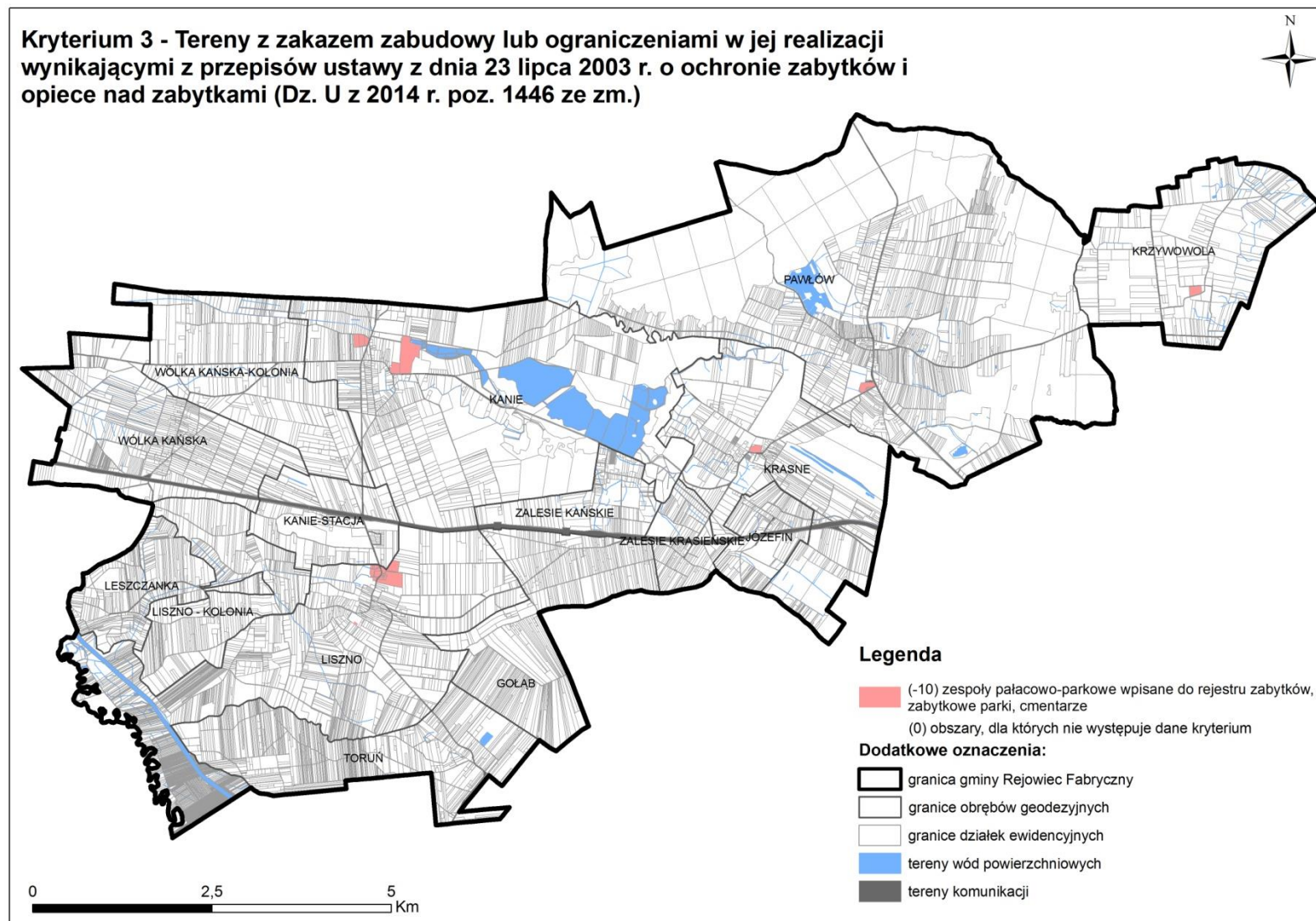
Rysunek 10. Tereny otwarte w gminie Rejowiec Fabryczny



Rysunek 11. Obszary chronione na terenie gminy Rejowiec Fabryczny



Rysunek 12. Tereny z ograniczeniami w realizacji zabudowy wynikającymi z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami



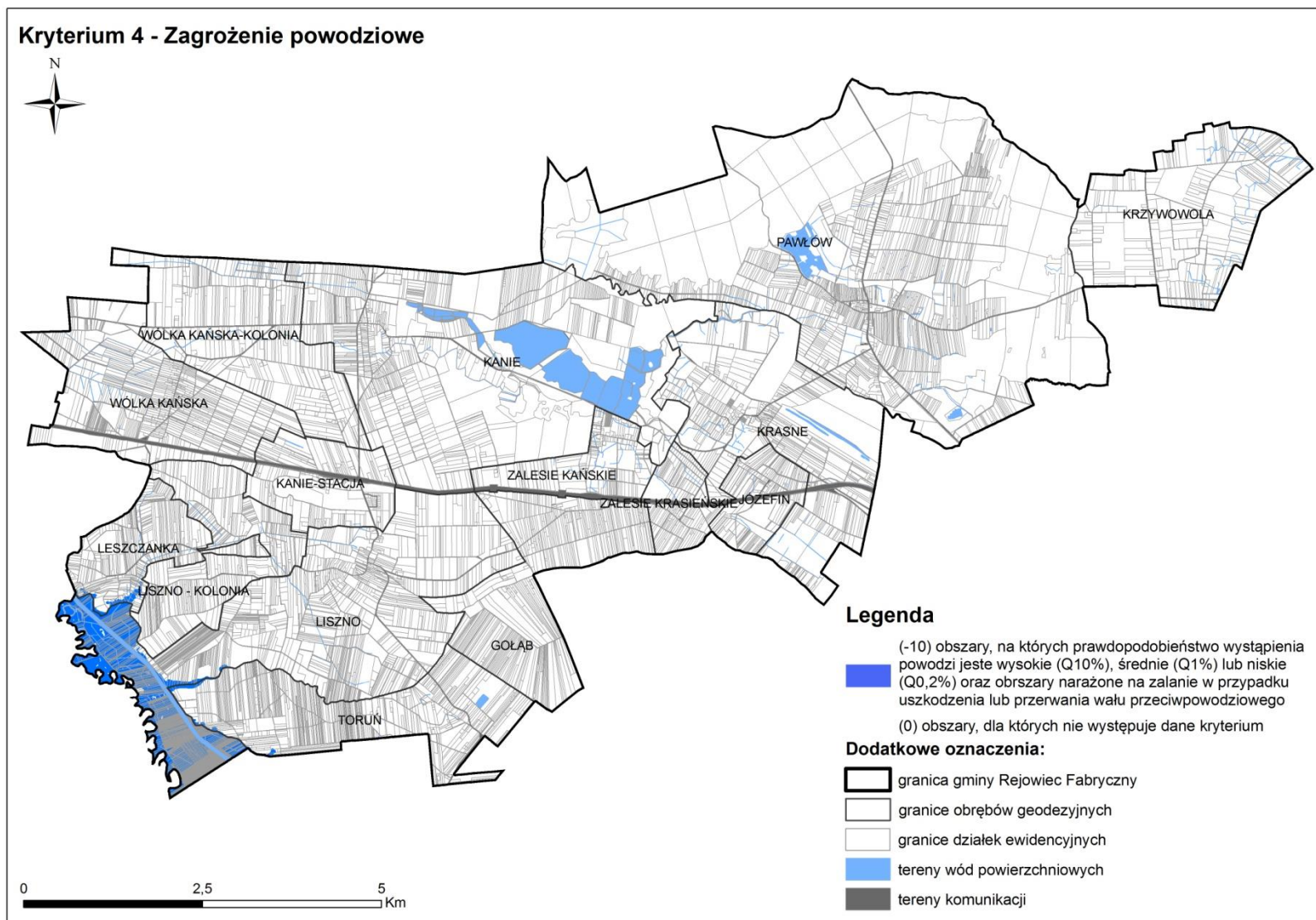
**Kryterium nr 4 – zagrożenie powodziowe:**

Na podstawie map zagrożenia powodziowego sporządzonych w ramach programu ISOK (Informatycznego Systemu Osłony Kraju) na terenie gminy Rejowiec Fabryczny zidentyfikowano następujące kategorie obszarów, na których występuje zagrożenie wystąpienia powodzi:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- obszary zagrożenia powodziowego, na których na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

Są to w zdecydowanej większości tereny trwałych użytków zielonych. Bez względu na prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, wszystkie wskazane tereny zagrożenia powodziowego powinny pozostać niezabudowane. Otrzymały one w analizie ocenę -10. Wynik tego kryterium został przedstawiony na Rysunku nr 13.

Rysunek 13. Obszary zagrożone podtopieniami w gminie Rejowiec Fabryczny





**Kryterium nr 5 – Obszary i tereny górnicze oraz dokumentowane złoża kopalin na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 ze zm.):**

Ustawa Prawo geologiczne i górnicze w następujący sposób definiuje wymienione wyżej pojęcia:

- obszar górniczy - przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji;
- teren górniczy - przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

Na terenie gminy Rejowiec Fabryczny występuje 6 takich stref. Zostały one przedstawione w poniższej tabeli.

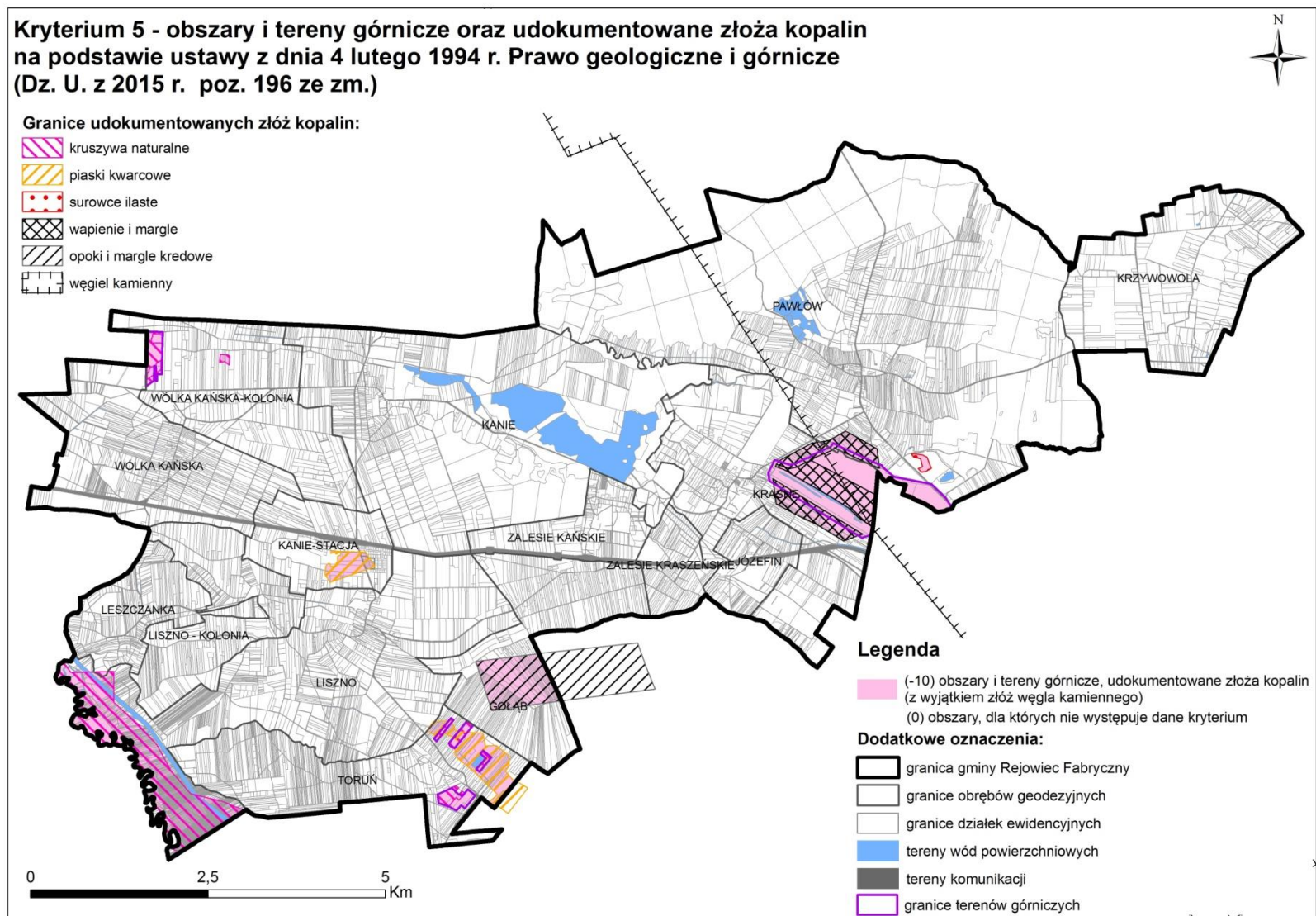
**Tabela 12.** Obszary i tereny górnicze na terenie gminy Rejowiec Fabryczny

NAZWA OBSZARU/TERENU GÓRNICZEGO	MIEJSCOWOŚĆ	RODZAJ KOPALINY
Toruń III	Toruń	Piaski kwarcowe
Toruń I-1	Toruń	Kruszywa naturalne
Toruń V	Toruń	Piaski kwarcowe
Toruń IV	Toruń	Piaski kwarcowe
Rejowiec III/Rejowiec II	Krasne, Pawłów	Wapienie, margle
Wólka Kańska III	Wólka Kańska	Kruszywa naturalne

źródło: <http://geoportal.pgi.gov.pl/>

Największym złożem jest złożo węgla kamiennego. Ze względu na uwarunkowania geologiczne zakłada się potencjalne wydobycie tego surowca metodą podziemną. Zagospodarowanie terenu nie ograniczy więc przyszłej eksploatacji węgla, dlatego też udokumentowane złożo węgla kamiennego, które obejmują całą wschodnią część gminy nie zostały ujęte w analizie jako czynnik ograniczający rozwój zabudowy. Oprócz aktualnie eksploatowanych, na terenie gminy występują również złożo kruszyw naturalnych w dolinie Wieprza oraz złożo opok i margli kredowych w Gołębiu.

Rysunek 14. Obszary i tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin w gminie Rejowiec Fabryczny



**Kryterium nr 6 - Grunty chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161)**

Za grunty chronione na terenie gminy uznano grunty III klasy bonitacyjnej. Ich każdorazowe wyłączenie z produkcji rolnej wiąże się z koniecznością uzyskania zgody ministra właściwego ds. rolnictwa i rozwoju wsi, z wyjątkiem sytuacji opisanych w art. 7 ust. 2a ustawy.<sup>1</sup> Z tego względu grunty rolne klas III na terenach otrzymały w analizie punktację -10. Gleby chronione stanowią ok. 9,6% powierzchni gminy. Ich największe skupiska występują w Krzywoli, Krasnem, Kaniem, Wólce Kańskiej i Wólce Kańskiej – Kolonii.

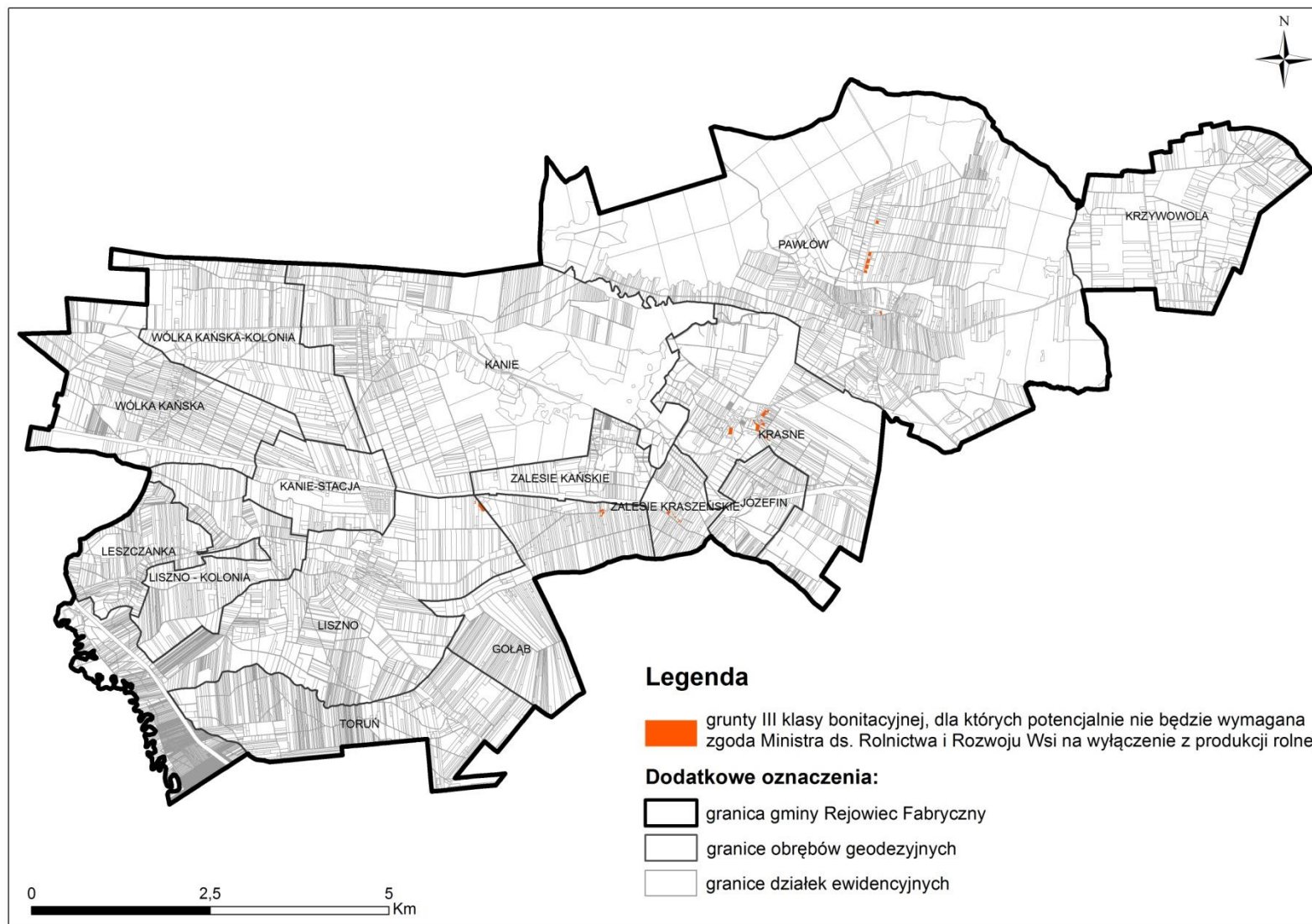
Gleby III klasy bonitacyjnej w Krasnem, Zalesiu Krasieńskim i w Kaniem Stacji występują w centralnych częściach miejscowości, w obszarach najintensywniej zabudowanych. Z tego względu na potrzeby analizy postanowiono zbadać sytuację opisaną w art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, kiedy to zgoda ministra na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej nie jest wymagana. Spełnione muszą być wówczas następujące warunki:

- co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- tereny położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.);
- tereny położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zm.);
- ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

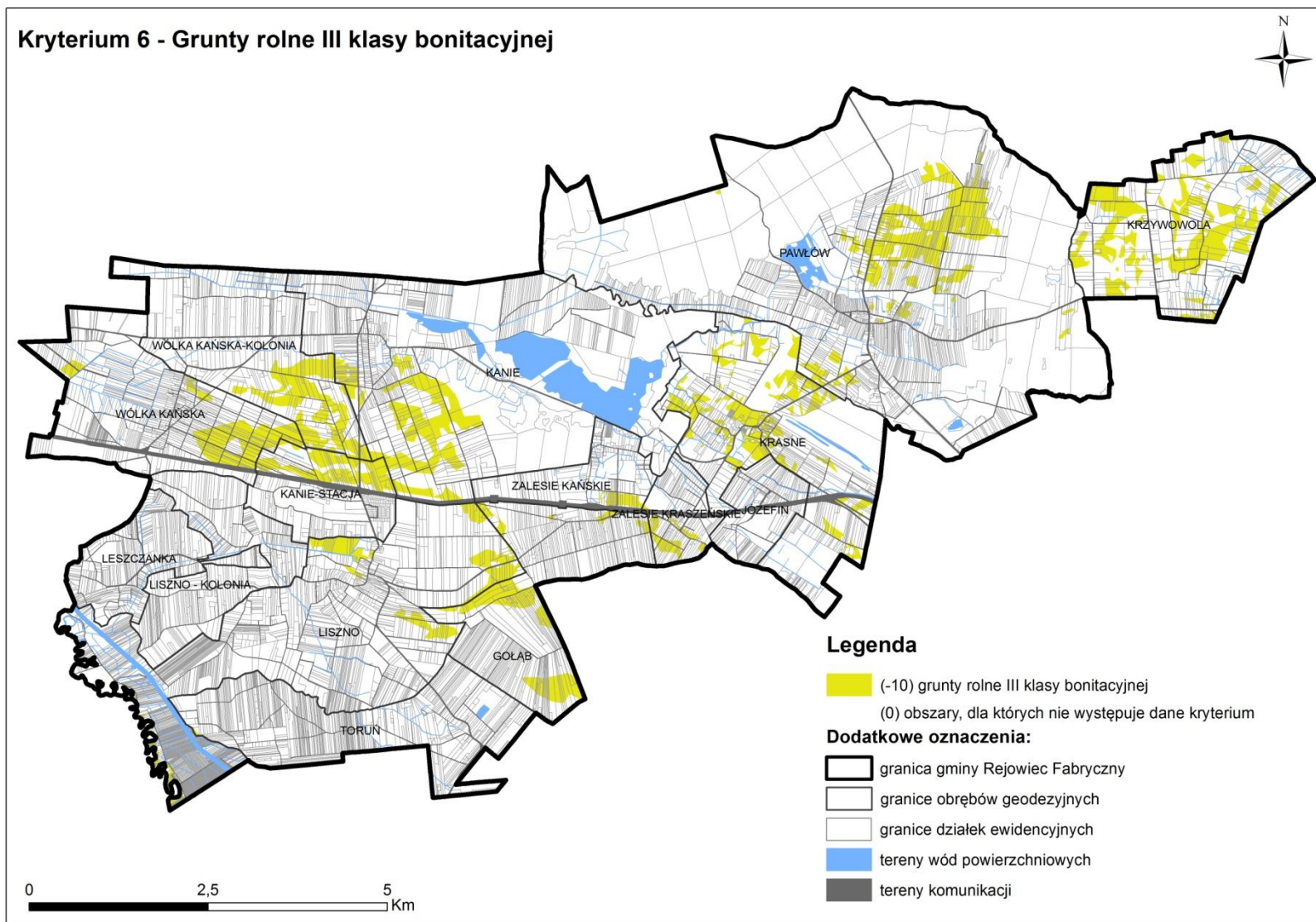
W ustawie została określona również definicja zwartej zabudowy i obszaru zwartej zabudowy. *Przez zwartą zabudowę rozumie się zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość nie przekracza 100 metrów. Z kolei obszar zwartej 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.*

Na Rysunku nr 15 przedstawiono wszystkie grunty III klasy bonitacyjnej na terenie gminy Rejowiec Fabryczny, które spełniają ww. warunki, za wyjątkiem kryterium powierzchni. Są to zatem strefy ukazane w sposób uogólniony, które potencjalnie nie będą wymagały zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z produkcji rolnej i leśnej, o ile ich powierzchnia przeznaczana w planach miejscowych pod zabudowę nie będzie przekraczała 0,5 ha. Na terenie gminy są to jedynie pojedyncze tereny w Krasnem, Pawłowie i w Zalesiu Krasieńskim.

<sup>1</sup> Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161)

**Rysunek 15.** Grunty chronione, dla których mogą nie być wymagane zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze

Rysunek 16. Gleby III klasy bonitacyjnej w gminie Rejowiec Fabryczny



**Kryterium nr 7– Lasy – na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) i ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2015 r. poz. 2100 ze zm.):**

Lesistość w gminie Rejowiec Fabryczny jest dość wysoka i wynosi ok. 25% w skali całej gminy. Większość kompleksów leśnych w centralnej i wschodniej części gminy stanowią własność Skarbu Państwa. Na terenie gminy występują również lasy ochronne, których łączna powierzchnia wynosi 55,03 ha. Są to lasy wodochronne oraz ostoje zwierząt. Informacje o rozmieszczeniu na terenie gminy lasów Skarbu Państwa uzyskano z Banku Danych o Lasach, zaś o rozmieszczeniu lasów ochronnych – z Nadleśnictwa Chełm. Lasy te otrzymały w analizie punktację -20, zaś pozostałe lasy (głównie prywatne) punktację -10. Wynik tego kryterium został przedstawiony na Rysunku nr 17.

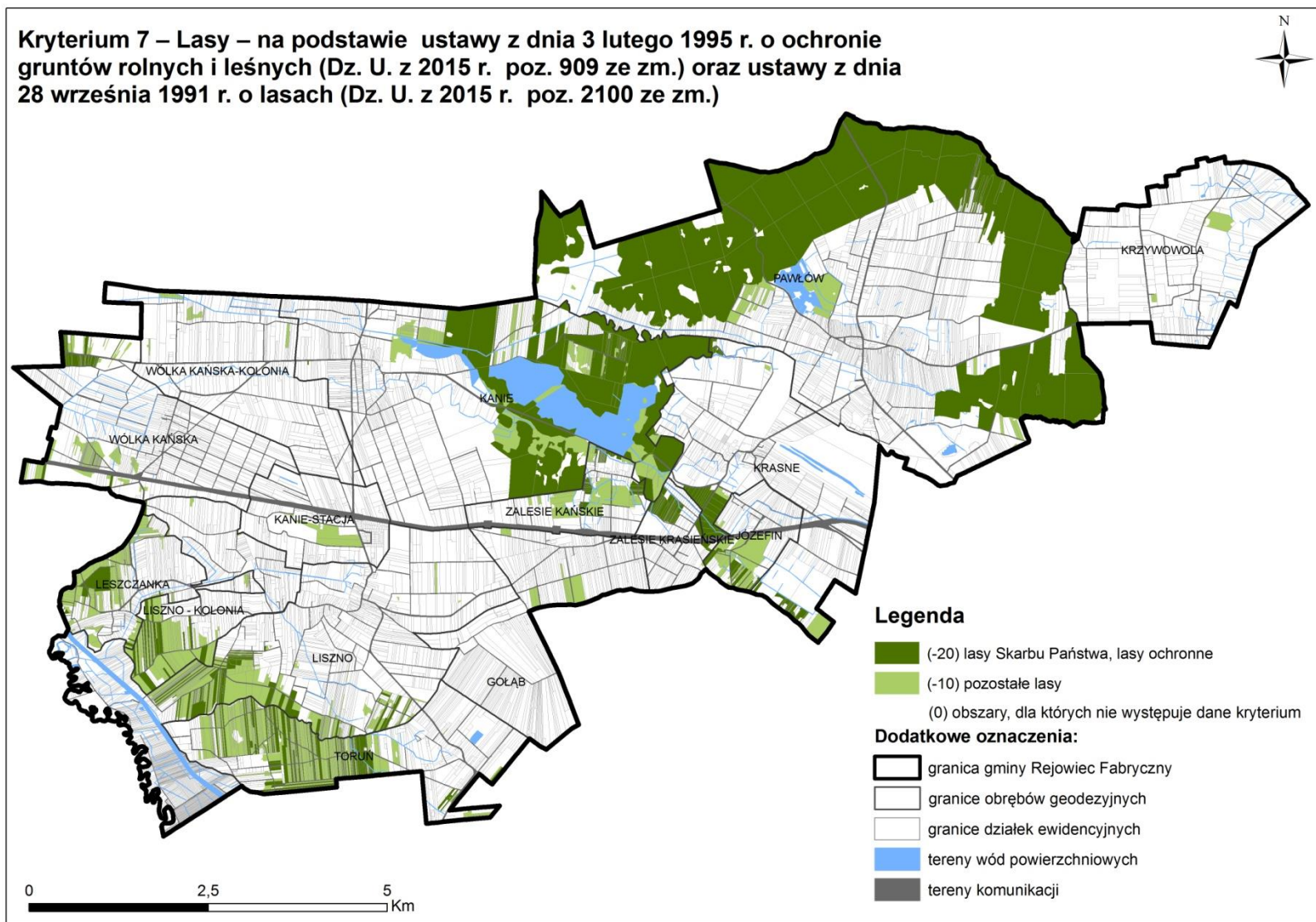
**Kryterium nr 8 – tereny o niekorzystnych warunkach podłoża budowlanego:**

Dane kryterium zostało przeanalizowane na podstawie mapy glebowo-rolniczej dla gminy. Wytypowano 3 kategorie obszarów, dla których istnieją ograniczenia w lokalizowaniu nowej zabudowy:

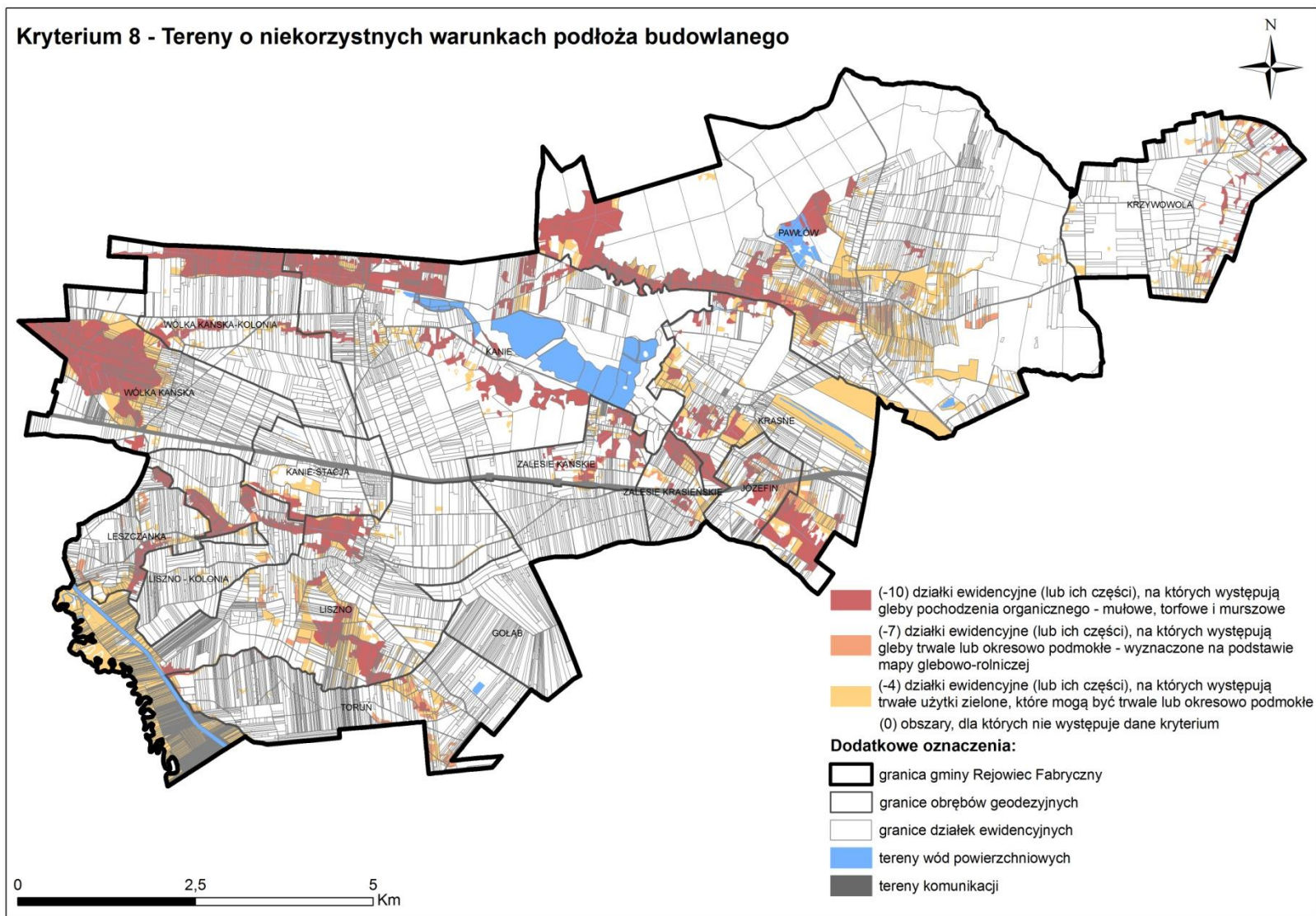
- Tereny, na których występują gleby pochodzenia organicznego – mułowe, torfowe i murszowe. Są to gleby nieprzydatne pod budownictwo, głównie ze względu na słabą nośność. W analizie otrzymały one ocenę -10.
- Tereny, na których występują gleby pochodzenia mineralnego trwale lub okresowo podmokłe. Do tej grupy zakwalifikowano gleby 8. (zbożowo-pastewnego mocnego) i 9. (zbożowo-pastewnego słabego) kompleksu przydatności rolniczej. Są to najczęściej obszary występujące w obniżeniach terenowych. W analizie otrzymały one punktację -7.
- Tereny, na których występują trwale użytki zielone, położone na glebach pochodzenia mineralnego, które ze względu na ukształtowanie terenu mogą być okresowo podmokłe.

Wynik tego kryterium został przedstawiony na Rysunku 18. Najwięcej gleb, na których występują ograniczenia w rozwoju zabudowy występuje w północnej części gminy, a także w rejonie Kanału Wieprz-Krzna, w południowej części Liszna, a także w centralnej części gminy (w Józefowie, Pawłowie, Krasnem, Zalesiu Kańskim i Zalesiu Krasieńskim).

Rysunek 17. Lasy na terenie gminy Rejowiec Fabryczny



Rysunek 18. Tereny o potencjalnie niekorzystnych warunkach podłoża budowlanego w gminie Rejowiec Fabryczny





**Wyznaczenie obszarów o ograniczonych możliwościach zabudowy i proponowanych do objęcia zakazem zabudowy – suma kryteriów szczegółowych**

Zsumowanie wszystkich zastosowanych kryteriów szczegółowych pozwoliło na określenie granic obszarów o ograniczonych możliwościach zabudowy i objętych zakazem zabudowy na terenie gminy Rejowiec Fabryczny. Działki ewidencyjne zostały przyporządkowane do poszczególnych kategorii na podstawie przyjętych przedziałów punktowych:

≥ (- 20) – obszary proponowane do objęcia zakazem zabudowy;

od (- 5) do (-19) – obszary o ograniczonych możliwościach zabudowy;

od 0 do (- 4) – pozostałe obszary.

Rezultat sumy kryteriów szczegółowych został przedstawiony na Rysunku nr 19. Wynika z niego, że największy wpływ na wyznaczenie obszarów proponowanych do objęcia zakazem zabudowy miały następujące czynniki:

- występowanie lasów Skarbu Państwa i lasów ochronnych w centralnej i północnej części gminy,
- występowanie obszarów zagrożonych wystąpieniem powodzi w rejonie Kanału Wieprz-Krzna,

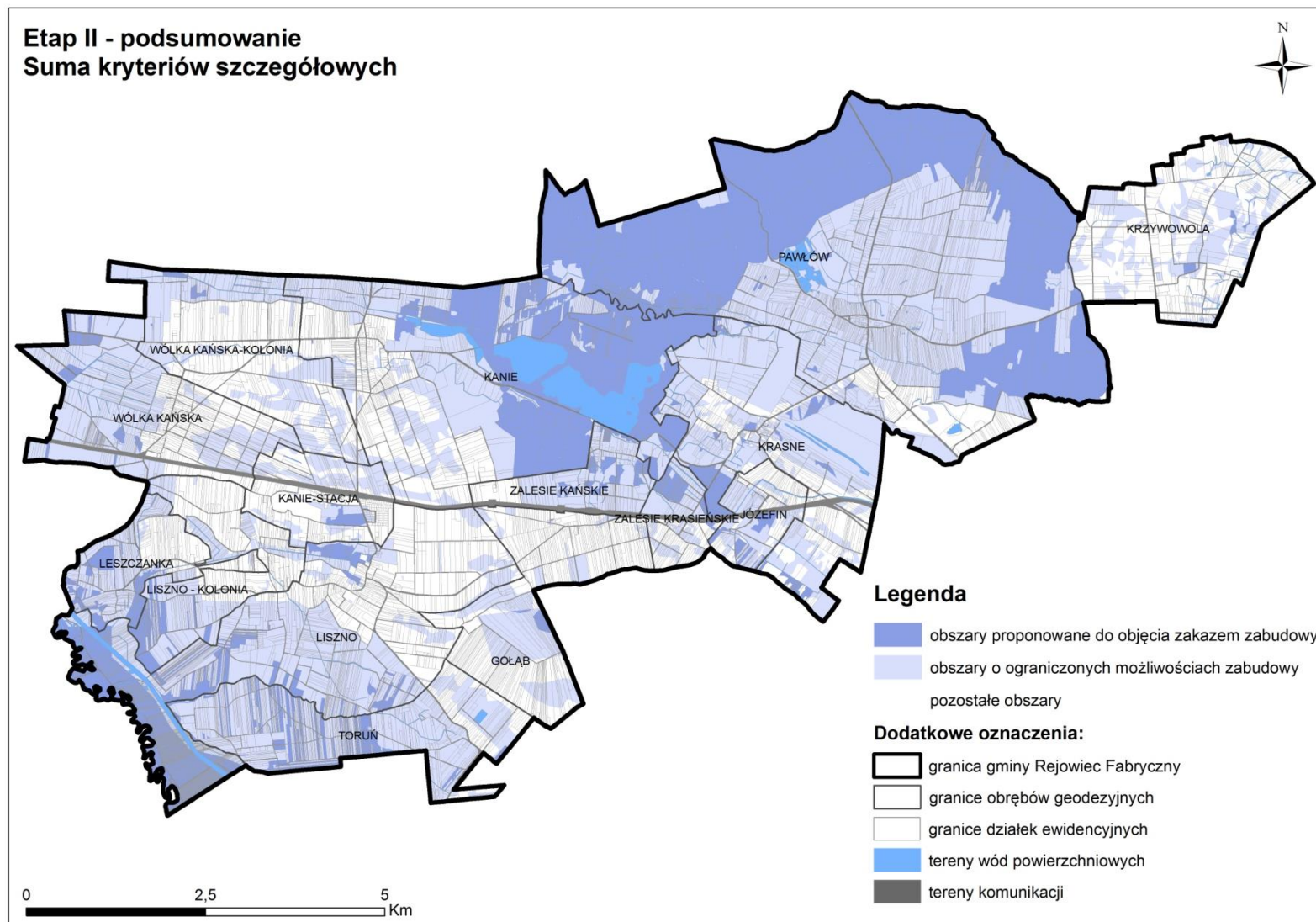
Z kolei największy wpływ na wyznaczenie obszarów o ograniczonych możliwościach zabudowy miało:

- występowanie na terenie gminy gleb pochodzenia organicznego,
- występowanie w gminie gleb III klasy bonitacyjnej,
- występowanie terenów przyrodniczych objętych ochroną,
- występowanie na terenie gminy udokumentowanych złóż kopalin.

Łączna powierzchnia terenów proponowanych do objęcia zakazem zabudowy stanowi ok. 24% całkowitej powierzchni gminy, z czego najwięcej takich obszarów wytypowano w miejscowościach: Pawłów, Kanie i Liszno. Obszary o ograniczonych możliwościach zabudowy stanowią około 44% powierzchni gminy. Ograniczenia te wynikają w dużej mierze z występowania gruntów chronionych III klasy bonitacyjnej. Jednakże w przypadku konieczności pozyskania terenów o ograniczonych możliwościach zabudowy na potrzeby 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.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że najmniej ograniczeń dla lokalizacji nowej zabudowy występuje w Wólce Kańskiej, Wólce Kańskiej-Kolonii, Kaniem-Stacji, Lisznie, Gołębiu i w Krzywoli.

Rysunek 19. Suma kryteriów szczegółowych – obszary o ograniczonych możliwościach zabudowy i proponowane do objęcia zakazem zabudowy



#### **4. Uszczegółowienie granic obszarów zabudowanych o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozwoju zabudowy i niewskazanych do zabudowy**

Na tym etapie analizy dokonano porównania wyników uzyskanych przy zastosowaniu kryteriów ogólnych i szczegółowych, w rezultacie czego otrzymano następujące kategorie terenów:

1. o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na obszarach niepodlegających ograniczeniom w zabudowie;
2. o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na obszarach o ograniczonych możliwościach zabudowy;
3. rozwoju zabudowy na obszarach niepodlegających ograniczeniom w zabudowie;
4. rozwoju zabudowy na obszarach o ograniczonych możliwościach zabudowy;
5. rozwoju zabudowy na obszarach objętych zakazem zabudowy;
6. niezabudowane na obszarach niepodlegających ograniczeniom w zabudowie;
7. niezabudowane na obszarach o ograniczonych możliwościach zabudowy;
8. niezabudowane na obszarach objętych zakazem zabudowy.

Wynik tego etapu został przedstawiony na Rysunku nr 20. Był on podstawą do ostatecznego wyznaczenia granic obszarów przewidzianych do urbanizacji na terenie gminy Rejowiec Fabryczny:

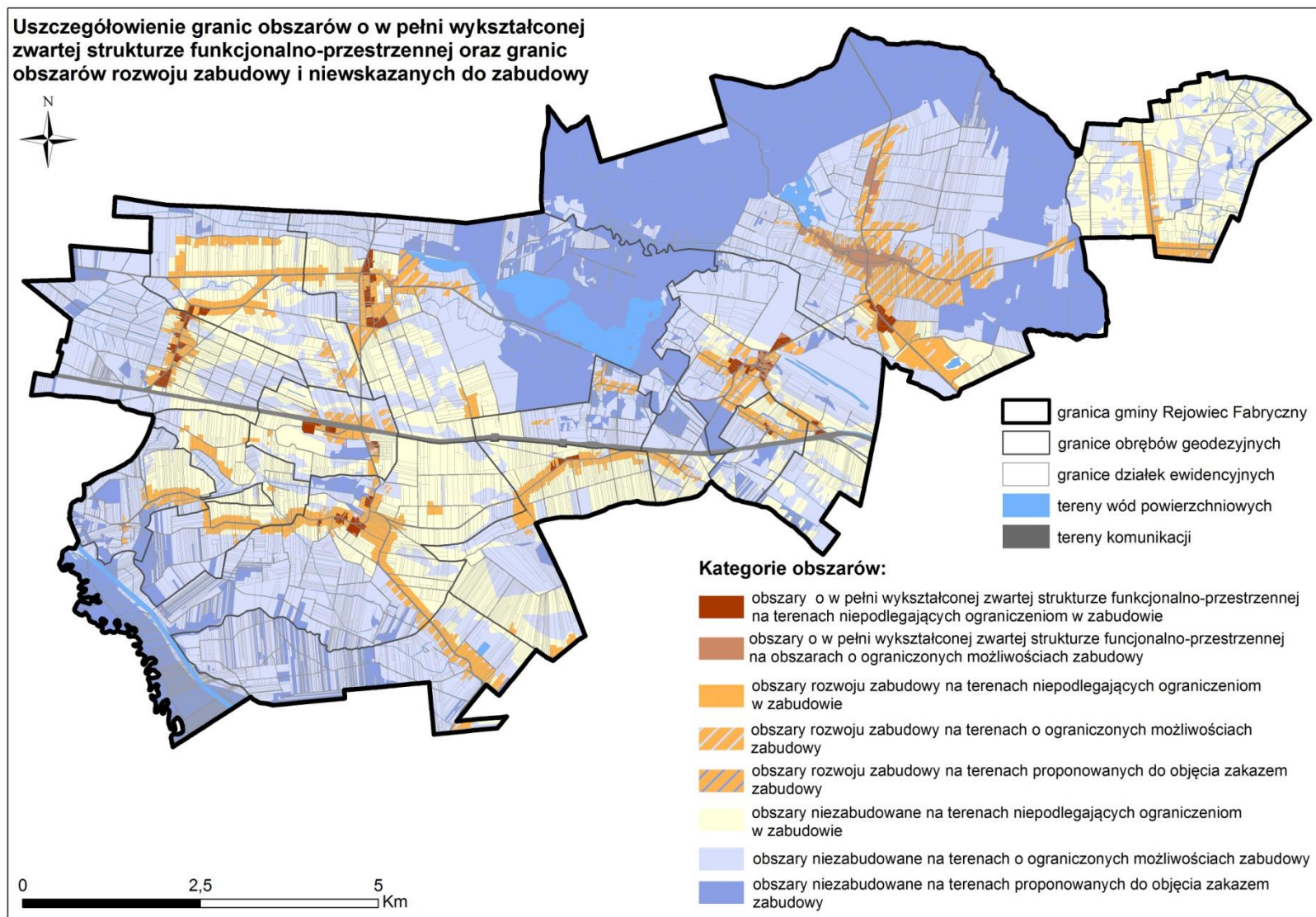
- obszary, o których mowa w pkt. 1 i 2 pozostały w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- obszary, o których mowa w pkt. 3 pozostały w granicach obszarów rozwoju zabudowy,
- obszary, o których mowa w pkt. 4 pozostały w granicach obszarów rozwoju zabudowy, z możliwością ich wyłączenia z tego obszaru, o ile wykazany zostanie brak potrzeb i możliwości rozwojowych gminy;
- obszary, o których mowa w pkt. 5 zostały wyłączone z granic obszarów rozwoju zabudowy i włączone do obszarów niewskazanych do zabudowy;
- obszary, o których mowa w pkt. 6, 7 i 8 pozostały w granicach obszarów niewskazanych do zabudowy;

W rezultacie otrzymano następujące kategorie obszarów przewidzianych do zabudowy (Rysunek nr 21):

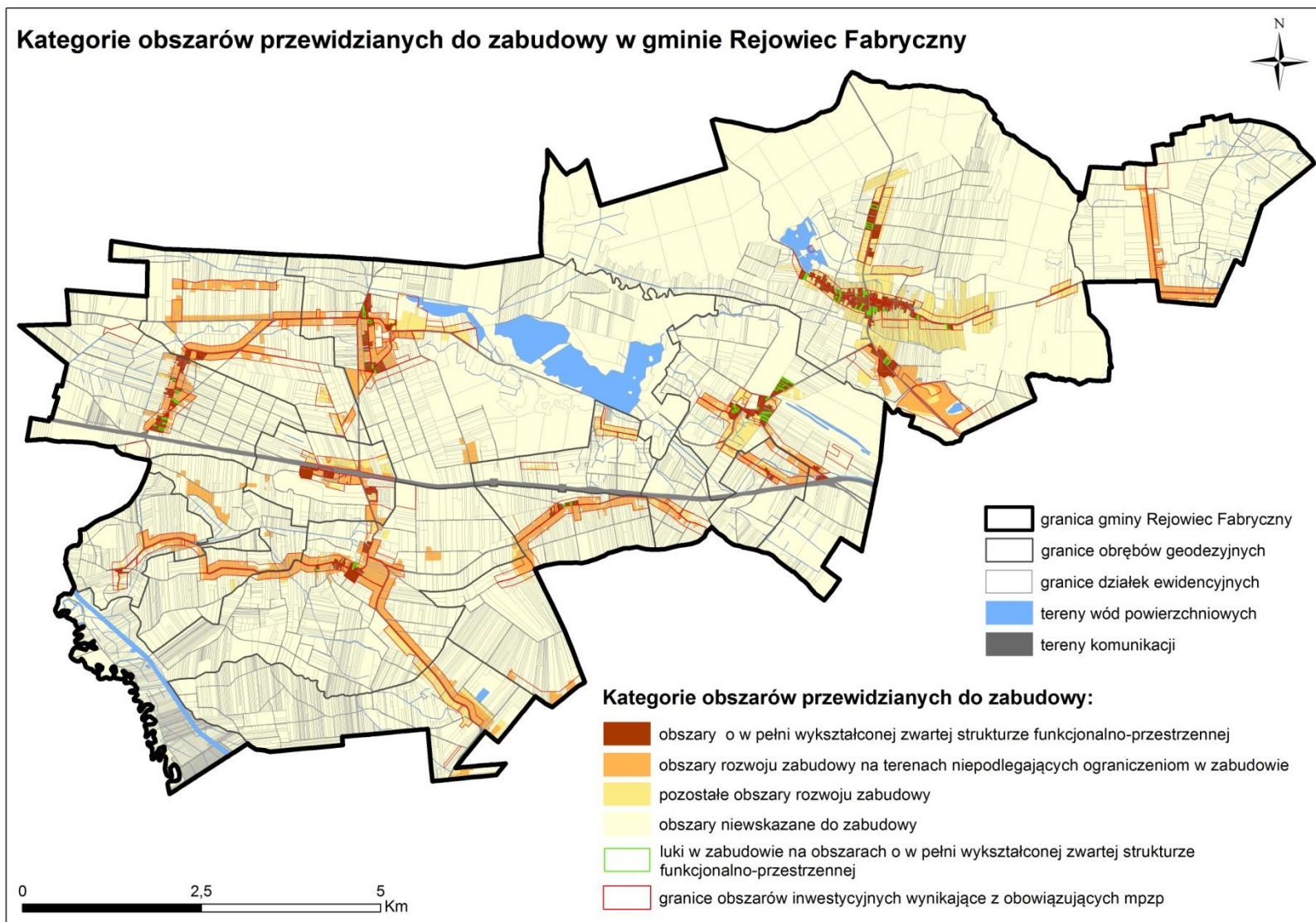
- obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (z lukami w zabudowie) – głównie w centralnych częściach miejscowości: Pawłów, Krasne, Kanie, Wólka Kańska i Kanie-Stacja,
- obszary rozwoju zabudowy niepodlegające ograniczeniom w zabudowie – najwięcej takich obszarów wyznaczono we wschodniej południowej części gminy,
- pozostałe obszary rozwoju zabudowy (podlegające ograniczeniom w zabudowie) – rozmieszczone fragmentarycznie na obszarze całej gminy;
- obszary niewskazane do zabudowy – rozmieszczone na terenie całej gminy.

Ważnym krokiem wykonanym na tym etapie analizy było wskazanie luk w zabudowie na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, czyli pojedynczych działek ewidencyjnych lub zespołów działek ewidencyjnych znajdujących się wewnątrz obszarów zabudowanych, posiadających dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej (energia elektryczna, wodociągi i kanalizacja sanitarna) i nie będących jednocześnie terenami zieleni urządzonej, cmentarzy lub ogródków działkowych.

Rysunek 20. Uszczegółowienie granic obszarów przewidzianych do zabudowy – suma kryteriów ogólnych i szczegółowych



Rysunek 21. Kategorie obszarów przewidzianych do zabudowy



#### **5. Analiza chłonności terenów niezabudowanych na obszarach zabudowanych o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**

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 przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących na terenie gminy planach miejscowych.

Przy obliczeniu chłonności przyjęto następujące założenia (uśrednione na podstawie obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego):

- minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej – 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy zagrodowej i letniskowej – 1500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej – 2000 m<sup>2</sup>;
- minimalna powierzchnia lokalu mieszkalnego dla gospodarstwa domowego – 60 m<sup>2</sup>;
- średnia liczba osób dla gospodarstwa domowego – 2,77 (na podstawie danych GUS z 2014 r.);
- maksymalna ilość kondygnacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 3;
- współczynnik mieszkaniowy - 0,7 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (współczynnik realizacji powierzchni mieszkaniowej w powierzchni użytkowej budynku wielorodzinnego);
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej – 0,5, dla zabudowy zagrodowej – 0,6, dla zabudowy usługowej – 1,0, zaś dla zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej – 2,0.

Przyjęto, że powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi średnio 70% jej powierzchni całkowitej. W przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obowiązujących planach miejscowych nie podano maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, w związku z czym został on określony na podstawie analizy innych planów miejscowych obowiązujących w sąsiedztwie gminy Rejowiec Fabryczny, ze względu na podobny charakter zabudowy w regionie.

**Tabela 4.** Chłonność z planów miejscowych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Lp.	FUNKCJA TERENU	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wielkość działki dla typu zabudowy wg mpzp [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana liczba gospodarstw domowych	Liczba osób /gospodarstwo domowe	Chłonność maksymalna [os]	Chłonność – powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]
		[A]	[B]	[C]	[D]	[E]	[F]
		-	-	[A/B]	-	[C*D]	
1	<i>chłonność z planów miejscowych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej</i>						
2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	372 279,42	1000	372	2,77	1031	130 297,80
3	zabudowa zagrodowa	3 015 253,06	1500	2010	2,77	5568	1 266 406,29
4	zabudowa letniskowa	117 622,91	1000	x	x	x	41 168,02
5	zabudowa produkcyjna	574 359,59	2000	x	x	x	804 103,43
6	zabudowa produkcyjno-usługowa	202 649,15	2000	x	x	x	283 708,81
7	zabudowa usługowa	93 588,36	1500	x	x	x	65 511,85

**Tabela 5.** Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Lp.	FUNKCJA TERENU	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wielkość działki dla typu zabudowy wg mpzp [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana liczba gospodarstw domowych	Liczba osób /gospodarstwo domowe	Chłonność maksymalna [os]	Chłonność – powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]
		[A]	[B]	[C]	[D]	[E]	[F]
		-	-	-	-	[C*D]	
1	<i>chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej</i>						
2	zabudowa zagrodowa	62586,78	1500	42	2,77	115	26 286,45
3	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	4353,57	x	76	2,77	211	4 571,25

**Tabela 6.** Obliczenie chłonności luk w zabudowie oraz na terenach niezabudowanych z planów miejscowych – powierzchnia użytkowa zabudowy

Lp.	FUNKCJA TERENU	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<i>luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej</i>					
1	zabudowa zagrodowa	62 586,78	0,6	37 552,068	26 286,45
2	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	4 353,57	1,5	6 530,355	4 571,25
<i>chłonność terenów niezabudowanych z planów miejscowych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej</i>					
3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	372 279,42	0,5	186 139,71	130 297,80
4	zabudowa zagrodowa	3 015 253,06	0,6	1 809 151,84	1 266 406,29
5	zabudowa mieszkaniowa letniskowa	117 622,91	0,5	58 811,46	41 168,02
6	zabudowa produkcyjna	574 359,59	2,0	1 148 719,18	804 103,43
7	zabudowa produkcyjno-usługowa	202 649,15	2,0	405 298,30	283 708,81
8	zabudowa usługowa	93 588,36	1,0	93 588,36	65 511,85

**Tabela 7.** Obliczenie chłonności luk w zabudowie na terenach przeznaczonych w mpzp pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	WIZ	Ilość kondygnacji	Powierzchnia całkowita [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Zakładana pow. mieszkania [m <sup>2</sup> ]	Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców
A	B	C	D	E	F	G	H
-	-	-	[A x B]	[D x 0,7]	-	[g/h]	[i x 2,77]
4 353,57	1,5	3	6 530,35	4 571,25	60	76	211



Z analizy chłonności wyznaczonych obszarów zabudowanych (Tabele nr 4, 5, 6, 7) wynika, że w obrębie luk w zabudowie może zamieszkać ok. 326 osób. Dodatkowo w obrębie niezabudowanych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (znajdujących się poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) może zamieszkać ok. 6950 osób, głównie na rozległych terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową (ok. 5 560 osób). Należy jednak 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 planach zabudowy zagrodowej wypełnią się w stu procentach. Będą to raczej epizodyczne działania inwestycyjne, tak jak to się obserwuje obecnie.

Podobnie przedstawia się sytuacja w przypadku terenów rolnych, dla których zgodnie z obowiązującym na zdecydowanej większości powierzchni gminy miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Rejowiec Fabryczny (uchwała Nr XIV/68/03 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 29 grudnia 2003 r.) dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej wzdłuż tras komunikacyjnych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Należy jednak zauważyć, że na niezainwestowanych dotychczas rozległych terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę zagrodową można zlokalizować nawet ok. 2000 nowych gospodarstw rolnych. Tereny te są rozmieszczone równomiernie we wszystkich miejscowościach gminy, w związku z czym nie przewiduje się, że nowe siedliska rolnicze będą lokalizowane na terenach rolnych. Będą to działania sporadyczne, niemożliwe do oszacowania na etapie sporządzania analizy. Jako, że nikt nie jest prawdopodobieństwo, że wyznaczone w planach miejscowych tereny zabudowy zagrodowej wypełnią się w stu procentach, obliczona potencjalna chłonność dla tych terenów najprawdopodobniej wystarczy, aby zrównoważyć ewentualną rozbudowę i realizację nowych siedlisk rolniczych na terenach rolnych.

Należy także wziąć pod uwagę, że przy obliczeniu chłonności sugerowano się minimalną powierzchnią działek budowlanych określoną w planach miejscowych. Ich rzeczywista powierzchnia może być jednak większa, jak wykazała analiza istniejącej zabudowy na terenie gminy. Na jej podstawie stwierdzono, że w rzeczywistości średnie powierzchnie działek budowlanych dla poszczególnych typów zabudowy w gminie są większe. Przykładowo, powierzchnia działek budowlanych w zabudowie zagrodowej wynosi w wielu przypadkach powyżej 5000 m<sup>2</sup>, zaś w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Przy założeniu, że rzeczywista powierzchnia działek, na których będzie się rozwijać zabudowa będzie o 20% większa od minimalnej przyjętej w planach miejscowych, chłonność tych terenów wyniesie ok. 5 800 osób. Uznano, że ta wartość jest bardziej prawdopodobna do spełnienia, biorąc pod uwagę analizę stanu istniejącego w gminie.

Chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy została określona przy uwzględnieniu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, który przyjęto na podstawie obowiązujących w gminie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (dla zabudowy letniskowej przyjęto wskaźnik taki jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zaś dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej WIZ określono na podstawie analizy innych planów miejscowych w sąsiedztwie gminy Rejowiec Fabryczny). W celu weryfikacji tych wartości obliczono jak kształtują się rzeczywiste wskaźniki intensywności zabudowy na obszarach istniejącej zabudowy, które w planach miejscowych zostały przeznaczone pod funkcję mieszkaniową, zagrodową, usługową, produkcyjno-usługową i produkcyjną. Wyniki zostały przedstawione w tabeli 8.

Jak wynika z Tabeli nr 8 na terenie gminy Rejowiec Fabryczny pomimo, iż obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy, to w rzeczywistości poszczególne działki podlegają zabudowie w znacznie mniejszym stopniu. Przy założeniu, że gmina będzie się stale rozwijać, należy sądzić, że w przyszłości poszczególne nieruchomości zostaną zabudowane w większym stopniu, jednak nie należy się spodziewać znaczących zmian w tej kwestii. W związku z tym w Tabeli nr 9 ponownie obliczono chłonność dla luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz dla niezainwestowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, uwzględniając faktyczne wskaźniki intensywności zabudowy na terenie gminy. Uznano, że w ten sposób obliczona chłonność będzie najbardziej miarodajnym wskaźnikiem służącym do określenia służącym do porównania z maksymalnym zapotrzebowaniem na nową zabudowę w gminie.

**Tabela 8.** Rzeczywiste wskaźniki intensywności zabudowy w podziale na funkcje na terenach objętych planami miejscowymi w gminie Rejowiec Fabryczny

Funkcja	WIZ na terenach istniejącej zabudowy	WIZ przyjęty do obliczenia chłonności
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,18	0,25
zabudowa zagrodowa	0,11	0,15
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,48	0,60
zabudowa letniskowa	0,10	0,15
zabudowa usługowa	0,27	0,35
zabudowa produkcyjno-usługowa	0,14	0,30
zabudowa produkcyjna	0,28	0,30

**Tabela 9.** Obliczenie chłonności po uwzględnieniu faktycznych wskaźników intensywności zabudowy w gminie – powierzchnia użytkowa zabudowy

Lp.	FUNKCJA TERENU	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<i>luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej</i>					
1	zabudowa zagrodowa	62 586,78	0,15	9 388,02	6 571,61
2	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	4 353,57	0,60	2 612,14	1 828,50
<i>chłonność terenów niezabudowanych z planów miejscowych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej</i>					
3	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	372 279,42	0,25	93 069,86	65 148,90
4	zabudowa zagrodowa	3 015 253,06	0,15	440 938,21	308 656,75
5	zabudowa mieszkaniowa letniskowa	117 622,91	0,15	17 643,44	12 350,41
6	zabudowa produkcyjna	574 359,59	0,3	172307,88	120615,51
7	zabudowa produkcyjno-usługowa	202 649,15	0,3	60794,75	42556,32
8	zabudowa usługowa	93 588,36	0,35	32755,93	22929,15

Obliczona chłonność dla zabudowy zagrodowej odnosi się nie tylko do funkcji mieszkaniowej, ale również do budynków gospodarczych, lokalizowanych w obrębie gospodarstw rolnych. Na podstawie analizy struktury terenów zabudowanych na obszarze gminy obliczono, że zabudowa mieszkaniowa stanowi ok. 20% całkowitej powierzchni zabudowanej na terenach zabudowy zagrodowej. W związku z tym przyjęto, że na niezagospodarowanych dotychczas terenach przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę zagrodową maksymalnie 25% zrealizowanej powierzchni użytkowej zabudowy będzie stanowić zabudowa o funkcji mieszkaniowej. Ponadto od obliczonej chłonności dla terenów zabudowy zagrodowej wynikających z planów miejscowych odjęto obszar działki ewidencyjnej nr 95 z obrębu Wólka Kańska (o powierzchni 7,6 ha), dla którego w związku z Uchwałą nr XXI/130/2016 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 30 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wólka Kańska w gminie Rejowiec Fabryczny planowane jest przeznaczenie pod stawy rybne. Ponadto w planach miejscowych zostało wyznaczonych kilka zwartych terenów o dość dużej powierzchni pod zabudowę produkcyjno-usługową, mieszkaniową

jednorodziną i zagrodową (w Pawłowie, Krzywoli i w Lisznie). Na terenach tych oprócz zabudowy, zrealizowany zostanie układ komunikacyjny, place zabaw, tereny sportowo-rekreacyjne, czy parkingi. W związku z tym założono, że w takich wypadkach zabudowane zostanie ok. 70% całkowitej powierzchni terenu przeznaczonej pod daną funkcję (wskaźnik przyjęty na podstawie analizy opracowań urbanistycznych).

**Ostateczna chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, wynosi zatem:**

- dla zabudowy mieszkaniowej (w zabudowie jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej) – 119 296 m<sup>2</sup>;
- dla zabudowy letniskowej – 12 350 m<sup>2</sup>;
- dla zabudowy produkcyjno-usługowej i produkcyjnej – 120 050 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy usługowej – 22 930 m<sup>2</sup>.

Wartości te w dalszej części analizy zostaną porównane z obliczonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę, w celu rozstrzygnięcia zasadności przeznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, letniskową i produkcyjno-usługową w gminie Rejowiec Fabryczny.

## 6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Rejowiec Fabryczny

Przeprowadzenie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych umożliwi określenie realnych potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

### 6.1. Analiza ekonomiczna

Analiza ekonomiczna umożliwi zobrazowanie potencjału rozwojowego obszaru opracowania oraz kondycji gospodarczej gminy.

Stopa bezrobocia w gminie w latach 2010-2014 (Tabela nr 10) utrzymywała się na poziomie 15%, gdzie najniższą wartość odnotowano w 2011 r. i wyniosła ona 14,4%, zaś najwyższą w 2013 r. – 17,8%. Wskaźnik bezrobocia w gminie Rejowiec Fabryczny był w analizowanych latach znacznie wyższy od wskazań dla powiatu chełmskiego (11% w 2014 r.), jak również dla województwa lubelskiego i dla kraju.

Sytuacja na rynku pracy nie jest najlepsza. Największymi szansami na poprawę tego stanu jest lokalizacja ewentualnych centrów logistycznych po realizacji drogi S12 nieopodal północnej granicy gminy oraz rozpoczęcie w regionie eksploatacji kopalni na większą niż dotychczas skalę i rozwój sektora energetycznego, jak to założono w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.

**Tabela 10.** Stopa bezrobocia w latach 2010-2014 w Polsce, w województwie lubelskim i w gminie Rejowiec Fabryczny

Rok	Stopa bezrobocia w gminie Rejowiec Fabryczny [%]	Stopa bezrobocia w województwie lubelskim [%]	Stopa bezrobocia w Polsce [%]
2010	14,9	13,1	12,4
2011	14,4	13,2	12,5
2012	16,3	14,2	13,4
2013	17,8	14,4	13,4
2014	15,1	12,6	11,4

źródło: BDL GUS

Na terenie gminy dominują podmioty gospodarcze z sektora prywatnego. W latach 2010-2014 pojawiło się 13 nowych podmiotów tego sektora w rejestrze REGON, podczas gdy liczba podmiotów sektora publicznego pozostawała na tym samym poziomie.

**Tabela 11.** Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON

	Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON			Bilans (2014-2010)
	Sektor publiczny	Sektor prywatny	Razem (sektor publiczny +sektor prywatny)	
<b>2010</b>	10	121	131	<b>+12</b>
<b>2011</b>	10	114	124	
<b>2012</b>	10	118	128	
<b>2013</b>	10	118	128	
<b>2014</b>	9	134	143	

źródło: BDL GUS

W sektorze publicznym dominują podmioty z branży edukacji (7 z 9 podmiotów), zaś w sektorze prywatnym najliczniej są reprezentowane następujące branże: handel hurtowy i detaliczny (27,9%), przetwórstwo przemysłowe (12,5%) i budownictwo (11,8%). Pod względem wielkości dominują przedsiębiorstwa małe, zatrudniające do 9 pracowników. W 2014 r. stanowiły one 96% wszystkich podmiotów gospodarczych działających na terenie gminy.

Od 2011 r. obserwuje się wzrost liczby nowo rejestrowanych podmiotów gospodarczych, jak również liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą.

Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie w 2014 r. wynosiło 3150 zł, co stanowiło 78,8% średniego wynagrodzenia brutto w Polsce<sup>2</sup>. Należy podkreślić, że od 2010 r. notuje się systematyczny wzrost wysokości wynagrodzeń – o 500 zł do 2014 r. Należy z tego wnioskować, że sytuacja materialna mieszkańców gminy ulega ciągłej poprawie.

Przeanalizowano również bilans wydatków i dochodów budżetowych w gminie Rejowiec Fabryczny w latach 2010-2014. Został on przedstawiony w Tabeli nr 12.

**Tabela 12.** Zestawienie wydatków i dochodów budżetowych w gminie Rejowiec Fabryczny w latach 2010-2014

	2010	2011	2012	2013	2014	BILANS DOCHODÓW (2014-2010)	BILANS WYDATKÓW (2014-2010)
<b>Dochody ogółem [zł]</b>	12,5 mln	14,1 mln	13,1 mln	13,3 mln	15,3 mln	+2,8 mln	+ 0,2 mln
<b>Dochody w przeliczeniu na 1 mieszkańca [zł]</b>	2 760 zł	3 150 zł	2 900 zł	3 000 zł	3 500 zł		
<b>Wydatki ogółem [zł]</b>	16,9 mln	13,0 mln	13,5 mln	14,5 mln	17,1 mln		
<b>Wydatki w przeliczeniu na 1 mieszkańca [zł]</b>	3 700 zł	2 900 zł	3 000 zł	3 250 zł	3 900 zł		
<b>Bilans dochodów i wydatków [zł]</b>	- 4,4 mln	1,1 mln	- 0,4 mln	- 1,2 mln	- 1,8 mln		

źródło: BDL GUS

Suma wydatków z budżetu gminy Rejowiec Fabryczny wyniosła w 2014 roku 17,1 mln złotych, co daje 3,9 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o 18% w porównaniu do roku 2013. Poniżej przedstawiono zestawienie najważniejszych wydatków budżetowych w 2014 r.

**Tabela 13.** Zestawienie najważniejszych wydatków budżetowych w 2014 r.

CEL	WYDATKI Z BUDŻETU GMINY [zł]	% WYDATKÓW BUDŻETOWYCH W 2014 R.
Drogi publiczne powiatowe	172 199,90	1,01%
Drogi publiczne gminne	236 225,80	1,38%
Gospodarka ściekowa i ochrona wód	1 552 173,23	9,08%
Gospodarka odpadami	221 864,01	1,30%
Gospodarka mieszkaniowa	61 998,90	0,36%
Oświata	4 219 104,38	24,67%
Ochrona zdrowia	69 646,16	0,41%
Pomoc społeczna	3 342 290,79	19,55%
Administracja publiczna	1 457 900,61	8,53%
Nakłady na rolnictwo	2 144 888,64	12,54%

źródło: BDL GUS

Największa część budżetu gminy Rejowiec Fabryczny w 2014 r. – 24,67% została przeznaczona na oświatę. Na kolejnych miejscach znalazły się: pomoc społeczna (19,55%) oraz nakłady na rolnictwo (12,54%). Wydatki inwestycyjne stanowiły w 2014 r. 28,1% całkowitych wydatków budżetowych. Znaczna część z nich była dofinansowana ze środków PROW, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz Terenowego Funduszu Ochrony Gruntów Rolnych. Najważniejsze inwestycje zrealizowane na terenie gminy w latach 2007-2015 zostały przedstawione w Tabeli 14.

<sup>2</sup>[http://www.polskawliczbach.pl/gmina\\_Rejowiec\\_Fabryczny](http://www.polskawliczbach.pl/gmina_Rejowiec_Fabryczny)

**Tabela 14.** Zestawienie inwestycji współfinansowanych ze środków UE w gminie Rejowiec Fabryczny w latach 2007-2015

TYTUŁ PROJEKTU	PROGRAM OPERACYJNY	TERMIN REALIZACJI	KOSZT INWESTYCJI [zł]
Remont Obiektu Zespołu Szkół w Lisznie	RPO	2007	935 479,82
Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków	Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	2007-2009	1 012 637,89
Budowa dróg gminnych i powiatowych	RPO	2010	1 027 439,91
Modernizacja dróg gminnych	Narodowy Program Przebudowy Dróg Lokalnych	2010,2013	1 247 421,57
Modernizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych	Terenowy Fundusz Ochrony Gruntów Rolnych	2011-2015	1 126 690,74
Gospodarka wodno-kanalizacyjna	PROW	2010,2012,2014	9 356 618,77
Przebudowa i rozbudowa świetlicy w miejscowości Kanie	PROW	2009	986 305,66
Budowa boiska wielofunkcyjnego w miejscowości Pawłów	PROW	2011	346 134,2
Zagospodarowanie terenu na cele przestrzeni publicznej w Pawłowie	PROW	2013	284 434,08
Zagospodarowanie centrum miejscowości Liszno (etap I i II)	PROW	2013-2014	1 711 576,22
Zagospodarowanie centrum miejscowości Krasne	PROW	2014	230 771,19
Modernizacja świetlic wiejskich w Wólce Kańskiej, Józefinie i Toruniu	PROW	2014-2015	299 954,64
Rekreacyjne zagospodarowanie terenów przy świetlicy w m. Kanie	PROW	2014	259 694,05

źródło: Urząd Gminy w Rejowcu Fabrycznym

W latach 2010-2014 odnotowano wyraźny wzrost dochodów budżetowych w przeliczeniu na 1 mieszkańca w gminie. W tym okresie wzrósł on z 2760 zł do 3500 zł. Wśród dochodów największą część stanowią subwencje ogólne (27%) oraz dotacje, w tym dotacje inwestycyjne. Środki przekazane jako dofinansowanie projektów unijnych stanowiły ok. 10% wpływów budżetowych w 2010 r.

Gmina Rejowiec Fabryczny posiada wiele atrakcyjnych terenów inwestycyjnych, zwłaszcza pod działalność gospodarczą dla potrzeb przemysłu. Najważniejsze z nich są zlokalizowane w południowej części Pawłowa (działki ewidencyjne nr 1465,1234/5, 1234/10), przy drodze wojewódzkiej nr 839. Tereny te zostały włączone do Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK Mielec (na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 grudnia 2014 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie mieleckiej strefy ekonomicznej). Dodatkowo atrakcyjność tych terenów podnosi pełne wyposażenie w media. Tereny inwestycyjne pod zabudowę produkcyjną znajdują się również w Krzywowoli (działki ewidencyjne nr: 58, 59, 60, 61, 62, 65, 66, 67, 68) oraz w Kaniem-Stacji (124, 125, 126, 127, 128, 140, 141, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152).



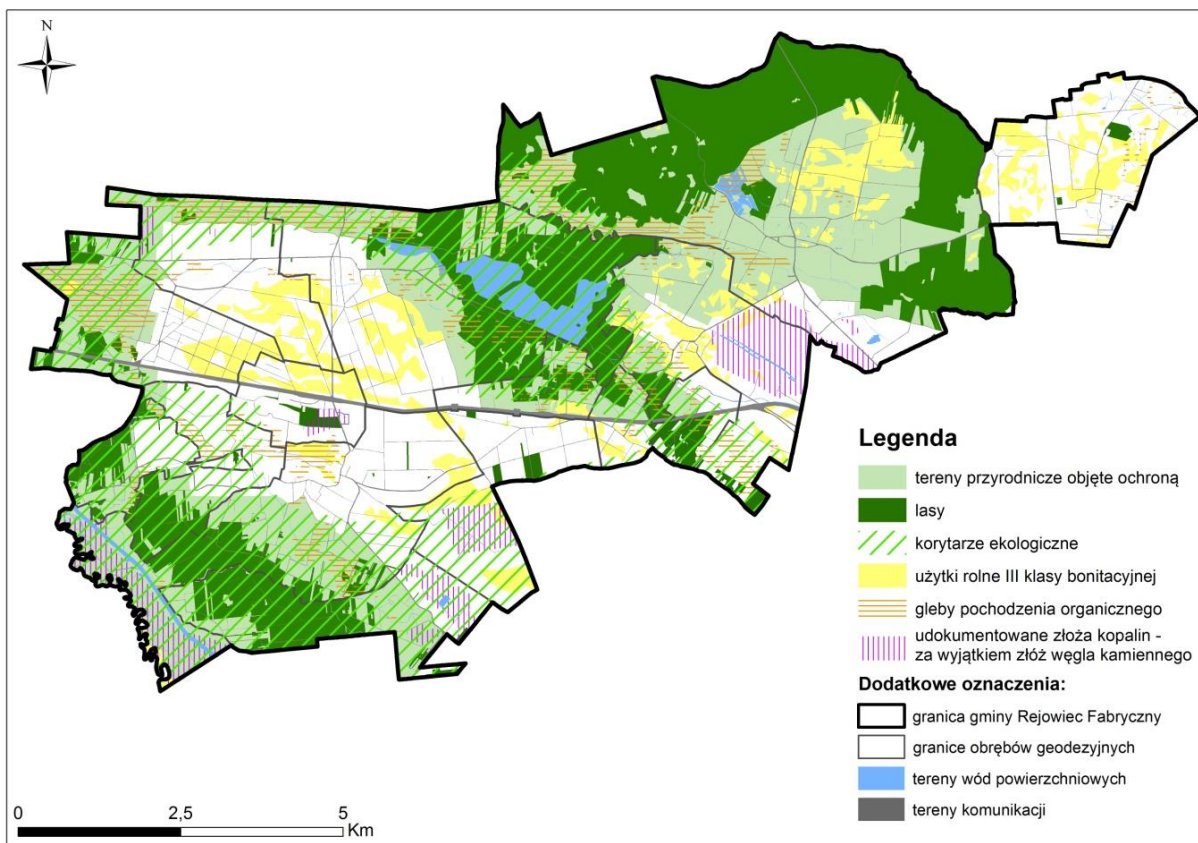
**Tabela 14.** Zestawienie powierzchni terenów cennych przyrodniczo w gminie Rejowiec Fabryczny

OBSZAR	POWIERZCHNIA [ha]
Korytarze ekologiczne	3438,24
Tereny z ograniczeniami realizacji zabudowy wynikającymi z art.6 ust.1 ustawy o ochronie przyrody	4731,22
Tereny z zakazem zabudowy lub ograniczeniami w jej realizacji wynikającymi z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	33,26
Grunty rolne chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych	849,04
Lasy, w tym lasy Skarbu Państwa – na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych	2264,40
Gleby pochodzenia organicznego	869,38

Obszary cenne środowiskowo zajmują łącznie około ok. 60% powierzchni gminy. Zostały one przedstawione na Rysunku nr 23. Zdecydowana większość z nich to tereny, na których nie obowiązuje całkowity zakaz zabudowy, jak np. chronione grunty rolne. Należy zatem założyć, że część z nich może w przyszłości zostać zabudowanych.



Rysunek 23. Tereny cenne przyrodniczo w gminie Rejowiec Fabryczny



### 6.3. Analiza społeczna

W ramach analizy społecznej zbadano informacje dotyczące: dostępu do usług publicznych, zasobów mieszkaniowych, komunikacji i infrastruktury technicznej oraz ruchu turystycznego.

#### Usługi publiczne:

Usługi publiczne zlokalizowane są w największych miejscowościach gminy. Do najważniejszych należą budynki oświaty. Na terenie gminy znajduje się 5 szkół podstawowych (publiczne w Lisznie, Pawłowie i Krasnem oraz niepubliczne w Kaniem i Wólce Kańskiej), 2 gimnazja (w zespołach szkół w Pawłowie i Lisznie) oraz 5 placówek wychowania przedszkolnego. Brakuje natomiast żłobków.

Na terenie gminy znajduje się 1 niepubliczny zakład opieki zdrowotnej oraz apteka. Są one zlokalizowane w Lisznie. Działają tu również 4 ośrodki kultury, 2 jednostki ochotniczej straży pożarnej, oraz biblioteka. Kościoły są natomiast zlokalizowane w Pawłowie, Kaniem, Lisznie i w Wólce Kańskiej.

W chwili obecnej na terenie gminy nie działa wewnętrzny publiczny transport zbiorowy. Działają natomiast międzymiastowe połączenia autobusowe PKS, m.in. do Chełma. Z kolei na linii kolejowej Warszawa-Dorohusk znajdują się 2 stacje osobowe – w Kaniem Stacji oraz w Zalesiu Krasieńskim.

#### Pomoc społeczna:

W 2014 roku 298 gospodarstw domowych korzystało z opieki społecznej, co stanowiło 35,2% wszystkich gospodarstw domowych w gminie. W Tabeli nr 15 porównano ten wskaźnik ze średnim dla powiatu chełmskiego i województwa lubelskiego w latach 2010-2014. Wynika z niej, że z roku na rok w gminie jest coraz mniej rodzin korzystających z pomocy społecznej, co nie zmienia faktu, że nadal jest to wskaźnik nieznacznie wyższy niż dla powiatu chełmskiego i znacznie wyższy niż dla województwa lubelskiego.

**Tabela 15.** Gospodarstwa korzystające z opieki społecznej w gminie Rejowiec Fabryczny

ROK	GOSPODARSTWA DOMOWE KORZYSTAJĄCE Z OPIEKI SPOŁECZNEJ	ODSETEK RODZIN KORZYSTAJĄCYCH Z OPIEKI SPOŁECZNEJ		
		GINA REJOWIEC FABRYCZNY	POWIAT CHEŁMSKI	WOJEWÓDZTWO LUBELSKIE
2010	448	35,2	16,9	10,1
2011	270	21,5	15,7	9,6
2012	358	28,3	15,4	9,6
2013	287	22,4	15,2	9,8
2014	298	21,9	14,1	9,2

źródło: BDL GUS

**Gospodarka mieszkaniowa i komunalna:**

Analizując liczbę mieszkań w latach 2010-2014 (Tabela nr 16) można zauważyć, że ich liczba systematycznie się zwiększa i w ciągu pięciu lat wzrosła o 17 dając w 2014 roku łącznie 1637 lokali mieszkalnych. W 2014 r. gmina nie posiadała mieszkań socjalnych. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi niecałe 70 m<sup>2</sup>, zaś w przeliczeniu na 1 mieszkańca – 26,09 m<sup>2</sup>.

**Tabela 16.** Gospodarka mieszkaniowa w gminie Rejowiec Fabryczny

ROK	OGÓLNA LICZBA MIESZKAŃ	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ [m <sup>2</sup> ]	ŚREDNIA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKANIA [m <sup>2</sup> ]	LICZBA MIESZKAŃCÓW	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W PRZELICZENIU NA MIESZKAŃCA [m <sup>2</sup> ]
2010	1620	112082	69,19	4490	24,96
2011	1624	112583	69,32	4479	25,14
2012	1628	113025	69,43	4440	25,46
2013	1633	113550	69,53	4393	25,85
2014	1637	114110	69,71	4373	26,09

źródło: BDL GUS

**Turystyka:**

Obszar gminy jest atrakcyjny pod względem walorów turystycznych, związanych głównie z czynnikami przyrodniczymi i wysokimi walorami krajobrazowymi. Uboga sieć wodna została wzbogacona stawami i zbiornikami mającymi olbrzymi wpływ na lokalny mikroklimat. Przepiękne krajobrazy można podziwiać m.in. na terenie Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu rozciągającego się wzdłuż malowniczej doliny rzeki Wieprz z wyjątkowymi starorzeczami. Poza tym w gminie Rejowiec Fabryczny znajduje się wiele obiektów dziedzictwa kulturowego, w tym liczne zabytki i miejsca pamięci. Co roku odbywa się tu również Jarmark Pawłowski „Ginące Zawody”.

Ruch turystyczny w gminie jest umiarkowany. Przez jej teren przebiega czerwony szlak turystyczny, który prowadzi z Pagórów Chełmskich przez krawędź obniżenia Dorohuczcy w kierunku Wyniosłości Giełczewskiej. Baza noclegowa jest dość słabo rozwinięta. Głównym obiektem jest hotel „Regent” w Pawłowie, posiadającego 32 miejsca noclegowe. Poza tym na terenie gminy działa 5 gospodarstw agroturystycznych.

**Komunikacja i infrastruktura techniczna:**

Gmina Rejowiec Fabryczny posiada dobre połączenia drogowe z ważnymi ośrodkami takimi jak: Lublin, Chełm czy Zamość, głównie za sprawą drogi wojewódzkiej nr 839 oraz przebiegającej nieopodal północnej granicy gminy drogi krajowej nr 12, prowadzącej z Lublina do przejścia granicznego z Ukrainą w Dorohusku. Przez gminę przebiega również 8 dróg powiatowych oraz 9 dróg gminnych. Łączna długość utwardzonych dróg publicznych w gminie wynosi 60 km. Ważnym czynnikiem, który w przyszłości może wpłynąć na polepszenie dostępności komunikacyjnej gminy jest planowana budowa drogi ekspresowej S2 z węzłem „Marynin-Karczemka” w sąsiedniej gminie Siedliszcze.

Szczegółowe dane dotyczące dostępu mieszkańców do sieci infrastruktury technicznej zostały przedstawione w Tabeli nr 17. Najlepiej rozwinięta jest sieć wodociągowa, z której korzysta większość mieszkańców (ponad 83%). Znacznie gorzej przedstawia się sytuacja jeśli chodzi o sieć kanalizacyjną,

z której korzysta zaledwie 25,6% mieszkańców. Z kolei dostęp do sieci gazowej posiada część mieszkańców Pawłowa i Krasnego.

Tabela 17. Infrastruktura techniczna w gminie Rejowiec Fabryczny

ROK	OSOBY KORZYSTAJĄCE Z INSTALACJI [%]			DŁUGOŚĆ SIECI [KM]		
	Sieć wodociągowa	Sieć kanalizacyjna	Sieć gazowa	Sieć wodociągowa	Sieć kanalizacyjna	Sieć gazowa
2010	78,6	14,2	3,7	79,3	11,3	5,5
2011	78,7	22,0	3,7	79,3	11,3	5,5
2012	78,6	25,5	3,6	79,5	16,6	5,5
2013	78,8	25,6	3,6	79,5	16,6	5,5
2014	83,5	25,6	3,6	79,5	16,6	5,5

źródło: BDL GUS

Na podstawie przeprowadzonej analizy społecznej można stwierdzić, że gmina Rejowiec Fabryczny jest dość dobrze rozwijającym się regionem powiatu chełmskiego. Jej mieszkańcy posiadają dostęp do podstawowych usług publicznych, zaś ich średnie dochody są coraz wyższe. Ponadto, z roku na rok poprawia się sytuacja infrastrukturalna na terenie gminy, co pozwala przypuszczać, że w najbliższych latach będzie możliwa realizacja nowej zabudowy na wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach inwestycyjnych.

#### 6.4. Prognoza demograficzna

W celu przedstawienia jak najbardziej prawdopodobnej prognozy demograficznej na następne 30 lat (względem najbardziej aktualnych danych z Banku Danych Lokalnych GUS z 2014 r.) przeanalizowano liczbę ludności od 2002 r. (Tabela nr 18), saldo migracji oraz przyrost naturalny (Tabela nr 19).

Tabela 18. Zmiany liczby ludności w gminie Rejowiec Fabryczny

Kategoria	Liczba ludności - spis powszechny 2002 r.	Liczba ludności - spis powszechny 2011 r. - stan na 31 marca 2011 r.	Różnica w liczbie ludności w latach 2002 i 2011 (E-D)	Liczba ludności - BDL				Różnica w liczbie ludności w latach 2002 i 2014 (L-H)	Prognoza liczby ludności za 30 lat (2044 r.) – model regresji	Prognoza liczby ludności za 30 lat (2044 r.) – na podstawie wzoru nr 1	Współczynnik przyrostu rzeczywistego w 2014 r. (O/K)*1000 [%]
				2010	2012	2013	2014				
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Ogółem	4745	4479	-266	4490	4440	4393	4373	-372	4200	3890	-3,88749
Kobiety	2258	2152	-106	2151	2143	2123	2109	-149			
Mężczyźni	2487	2327	-160	2339	2297	2270	2264	-223			

źródło: BDL GUS

wzór nr 1:

$$L_n = L_0 * [1 + (Wpr/1000)]^n$$

$L_n$  – liczba ludności po  $n$  latach

$L_0$  – liczba ludności w momencie wyjściowym

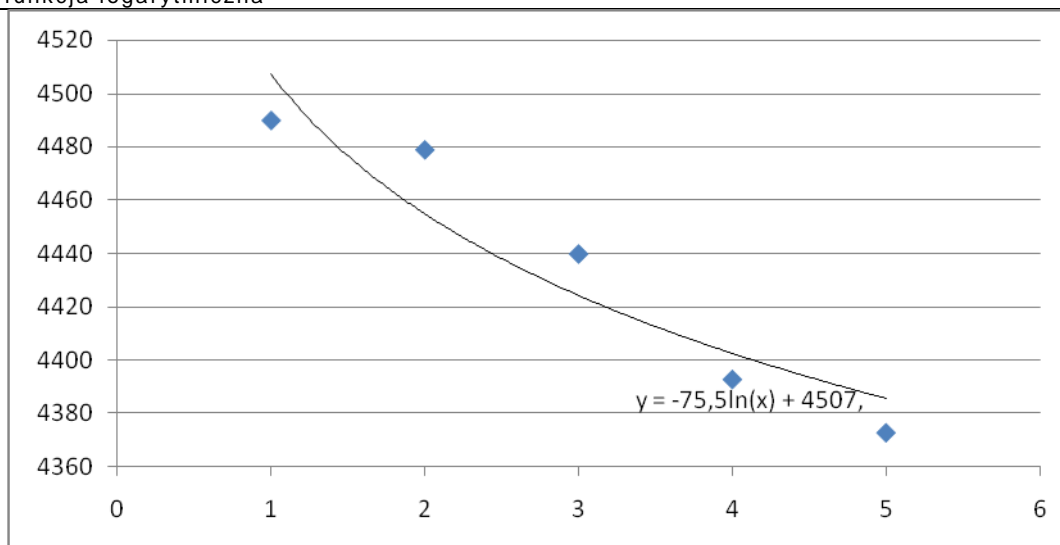
$Wpr$  – współczynnik przyrostu rzeczywistego wyrażony w %

Jak wynika z Tabeli nr 18, liczba mieszkańców gminy Rejowiec Fabryczny systematycznie spada. W 2014 r. gminę zamieszkiwało 4373 osób, co było spadkiem w porównaniu do 2010 r. o 117 osób. Na podstawie danych z okresu od 2002 r. do 2014 r. opracowano prognozę liczby ludności gminy

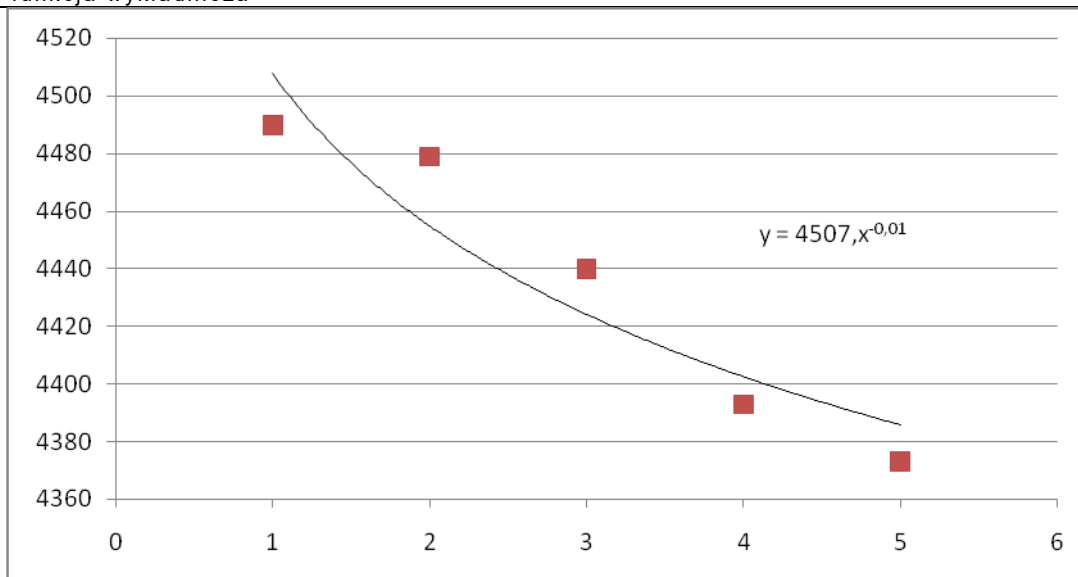
Rejowiec Fabryczny w perspektywie 30-letniej, celem określenia przyszłych potrzeb rozwojowych gminy.

Prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w 2044 r. obliczono na 2 sposoby. Pierwszym z nich był model regresji. Jest to metoda statystyczna pozwalająca na badanie związku pomiędzy wielkościami danych i przewidywanie na tej podstawie nieznanymi wartościami jednych wielkości na podstawie znanych wartości innych. Najczęściej wykorzystywaną metodą jest regresja liniowa, jednak w tym przypadku nie została ona zastosowana, ponieważ nie można już teraz założyć, że notowany obecnie spadek liczby ludności będzie stały w każdej jednostce czasu do 2044 r. Zastosowano więc funkcję logarytmiczną i wykładniczą i porównano otrzymane wyniki, które zostały przedstawione na Rysunku nr 24 i Rysunku nr 25.

**Rysunek 24.** Model regresji dla prognozowanej liczby mieszkańców gminy Rejowiec Fabryczny w 2044 r. – funkcja logarytmiczna



**Rysunek 25.** Model regresji dla prognozowanej liczby mieszkańców gminy Rejowiec Fabryczny w 2044 r. – funkcja wykładnicza



Cyfry przedstawione na osi poziomej wykresów (1-5) odpowiadają poszczególnym analizowanym okresom czasu (2010-2014). Na podstawie liczby ludności w tych latach określono linię trendu oraz wygenerowano wzór do obliczenia liczby ludności w dowolnej perspektywie czasu przy założeniu, że obecny trend będzie się utrzymywał. W przypadku zastosowanych funkcji logarytmicznej i wykładniczej założono, że ubytek liczby ludności w gminie od ok. 2020 r. zacznie wyhamowywać, choć cały czas będzie się utrzymywać delikatna tendencja ujemna. Po uśrednieniu otrzymanych

wyników stwierdzono, że najbardziej prawdopodobna liczba ludności w gminie Rejowiec Fabryczny w 2044 r. wyniesie ok. 4200 mieszkańców (przy utrzymujących się dotychczasowych trendach demograficznych).

Drugą zastosowaną metodą był wzór nr 1, który bazował na liczbie ludności w momencie wyjściowym (2014 r.) i współczynnika przyrostu rzeczywistego w danym roku. Otrzymany w ten sposób wynik to niecałe 3900 mieszkańców.

Obydwie zastosowane metody bazują na obecnym trendzie demograficznym. W ostatnich latach liczba ludności gminy spadała w dość szybkim tempie, dlatego otrzymane wyniki stanowią pesymistyczną prognozę demograficzną dla gminy. Nie można jednak wykluczyć, że w perspektywie 30-letniej na terenie gminy pojawią się nowe czynniki, które w sposób znaczący ograniczą odpływ ludności, a wręcz spowodują jej napływ. Do takich z pewnością zaliczyć można budowę dużych obiektów przemysłowych i usługowych, w tym na obszarach SSE Euro-Park Mielec oraz planowaną budowę kopalni węgla kamiennego w sąsiedniej gminie Siedliszcze. Przykład powiatu bełchatowskiego pokazuje, że powstanie zakładu górniczego w znaczący sposób wpływa na wzrost liczby ludności w całym regionie, nie tylko na terenie gminy, gdzie odbywa się wydobywanie. Gminy sąsiednie mogą stanowić atrakcyjną lokalizację dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz produkcyjno-usługowej, ponieważ są one położone poza zasięgiem uciążliwości związanych z prowadzoną eksploatacją. Potwierdzeniem tego trendu jest również przykład miasta Łęczna, którego intensywny rozwój nastąpił po wybudowaniu kopalni węgla kamiennego „Bogdanka” na terenie gminy Puchaczów. Liczba mieszkańców miasta wzrosła od tego momentu około 7-krotnie. Należy się zatem spodziewać, że również w przypadku gminy Rejowiec Fabryczny trend ten zostanie utrzymany, tym bardziej, że procedury formalno-prawne związane z realizacją kopalni w Kuliku są na tyle zaawansowane, że jej lokalizacja została przesądzona. Fakt ten, w połączeniu z korzystną lokalizacją gminy (w pobliżu planowanego węgla na drodze ekspresowej S12, w sąsiedztwie miast Siedliszcze i Rejowiec Fabryczny, na terenie specjalnej strefy ekonomicznej oraz projektowanych zbiorników wodnych Oleśniki i Poczekajka) pozwala z dużą dozą prawdopodobieństwa sądzić, że liczba mieszkańców gminy znacząco wzrośnie.

Po analizie sytuacji demograficznej w gminach sąsiadujących z gminą Puchaczów, na terenie której powstała kopalnia Bogdanka stwierdzono, że we wszystkich gminach odnotowano wzrost liczby ludności po powstaniu kopalni. W większości gmin trend ten utrzymuje się do chwili obecnej (np. w gminie Cyców od 2004 roku, czyli ok. 30 lat po powstaniu kopalni, liczba mieszkańców wzrosła o ok. 6%). Na tym przykładzie widać, że inwestycje o tej skali, stwarzające po kilka tysięcy nowych miejsc pracy, bezpośrednio wpływają na zdecydowaną poprawę sytuacji demograficznej w regionie w wieloletniej perspektywie. Na tej podstawie założono, że w okresie 30-letnim należy się spodziewać wzrostu liczby mieszkańców gminy o ok. 45%.

Dlatego też przy prognozie demograficznej na 2044 r. zastosowano 2 warianty:

- **wariant pesymistyczny** – 4 000 mieszkańców (trend demograficzny będzie się utrzymywać na obecnym poziomie);
- **wariant optymistyczny** – 6 200 mieszkańców (liczba ludności znacząco się zwiększy dzięki budowie zakładu górniczego w gminie Siedliszcze oraz zagospodarowaniu terenów inwestycyjnych w specjalnej strefie ekonomicznej).

W dalszej części analizy zostanie określone zapotrzebowanie na nową zabudowę na terenie gminy Rejowiec Fabryczny w perspektywie 30-letniej przy uwzględnieniu obydwu wariantów prognozowanej liczby ludności.

Analiza migracji ludności wskazuje, że w ciągu pięciu lat, czyli od 2010 do 2014 roku, utrzymuje się stała tendencja emigracyjna, która jest bliska 0. Oznacza to, że spadek liczby ludności w gminie nie jest spowodowany przez przenoszenie się ludności do pobliskich miast. Przyczyny należy więc upatrywać w zmniejszającej się liczbie urodzeń. W Tabeli nr 19 przeanalizowano przyrost naturalny na terenie gminy Rejowiec Fabryczny w latach 2010-2014.

Tabela 19. Przyrost naturalny w gminie Rejowiec Fabryczny

Kategoria	2010	2011	2012	2013	2014	Tempo przyrostu/ubytku liczby ludności [%] – na podstawie wzoru nr 2
urodzenia	29	55	30	49	37	-0,0090
zgony	51	57	42	66	54	
przyrost naturalny	-22	-2	-12	-17	-17	
współczynnik przyrostu naturalnego	-4,9	-0,4	-2,7	-3,8	-3,9	

źródło: BDL GUS

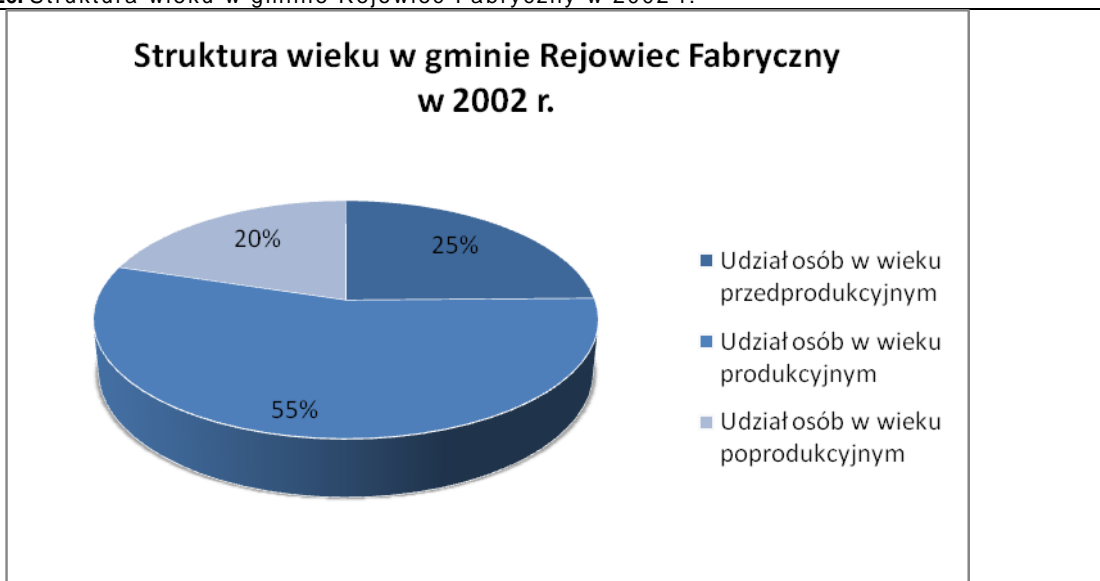
wzór nr 2:

$$W = \sqrt[10]{B/A} - 1 \quad (A = \text{liczba ludności w 2004 roku, } B = \text{liczba ludności w 2014 roku})$$

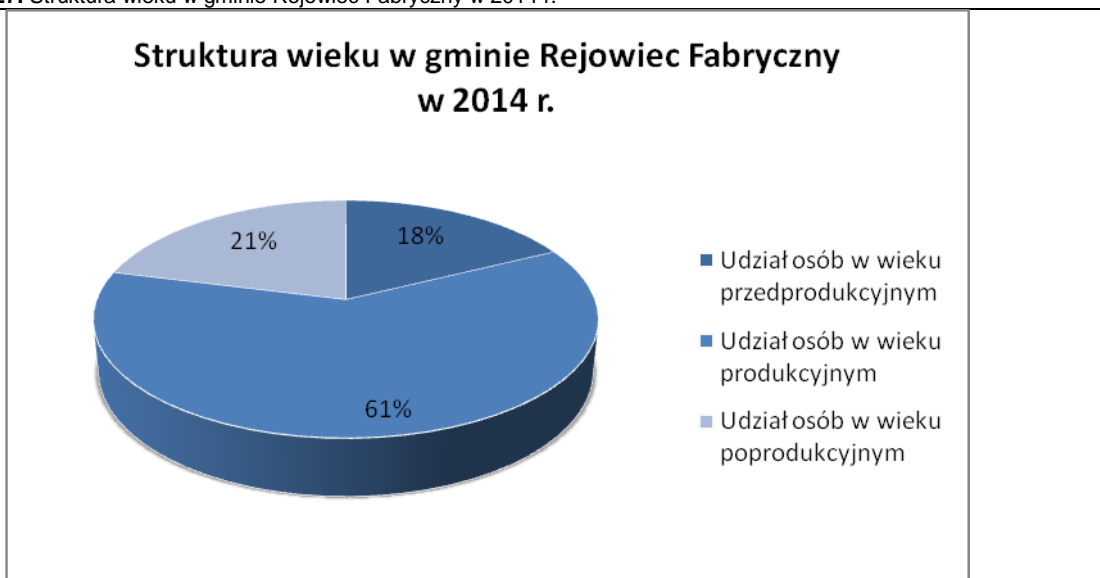
Analizując wskaźniki przyrostu naturalnego w ostatnich pięciu latach można zauważyć, że był on w tym czasie na ujemnym poziomie, z czego od 2011 r. tendencja ujemna jest coraz silniejsza.

Kolejnym istotnym aspektem poddanym analizie jest struktura wiekowa w gminie Rejowiec Fabryczny w latach: 2002 i 2014 (Rysunek nr 26 i 27).

Rysunek 26. Struktura wieku w gminie Rejowiec Fabryczny w 2002 r.



Rysunek 27. Struktura wieku w gminie Rejowiec Fabryczny w 2014 r.



Analizując strukturę wiekową ludności na obszarze opracowania można zauważyć utrzymującą się zdecydowaną przewagę udziału osób w wieku produkcyjnym w stosunku do pozostałych grup wiekowych. Jednocześnie dość znacznie zmniejszyła się liczba mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym. W badanym okresie liczba ich liczba spadła z 1174 do 774. Oznacza to, że w najbliższych latach coraz bardziej będzie zauważalny wzrost liczby mieszkańców gminy w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym

W prognozie demograficznej przeanalizowane zostały również dane dotyczące wielkości gospodarstw domowych oraz ilości mieszkań, które przedstawiono w Tabeli nr 20.

**Tabela 20.** Liczba gospodarstw domowych w gminie Rejowiec Fabryczny w latach 2002, 2010 i 2014

Rok	Liczba ludności	Liczba mieszkań	Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	Liczba gospodarstw domowych	Różnica między liczbą mieszkań a liczbą gospodarstw domowych
2002	4745	1408	2,89	1642	-234
2011	4479	1624	2,86	1565	59
2014	4373	1637	2,77	1579	58

źródło: BDL GUS

W analizowanym okresie wraz ze spadkiem liczby ludności spadała liczba gospodarstw domowych (podobnie jak ich przeciętna wielkość). Poprawiła się jednak znacznie sytuacja mieszkaniowa. Według danych GUS w 2002 r. na terenie gminy występował znaczny deficyt liczby mieszkań (w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej) w stosunku do liczby gospodarstw domowych. Jednak do 2011 r. powstało ponad 200 nowych mieszkań, dzięki czemu obecna sytuacja gminy w tym aspekcie jest dobra.

Na podstawie danych demograficznych z okresu 2002-2014 oraz Prognozy demograficznej na lata 2014-2050 dla województwa lubelskiego oszacowano przypuszczalną liczbę gospodarstw domowych w gminie Rejowiec Fabryczny w 2044 r. z uwzględnieniem trzech wariantów prognozowanej liczby ludności: optymistycznego, neutralnego i pesymistycznego.

**Tabela 21.** Prognoza demograficzna do roku 2044

Wariant	Liczba ludności	Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym województwo	Liczba gospodarstw domowych	Różnica liczby gospodarstw domowych w stosunku do 2014 r.	Stosunek liczby gospodarstw domowych do liczby mieszkań w 2014 r.
pesymistyczny	4 000	2,45	2,51	1634	55	-3
optymistyczny	6 200	2,45	2,51	2531	952	894

źródło: BDL GUS, Prognoza demograficzna na lata 2014-2050 dla województwa lubelskiego

We wszystkich trzech wariantach prognozowana liczba gospodarstw domowych będzie wyższa niż w 2014 roku, głównie ze względu na dość wyraźny spadek średniej liczby osób w gospodarstwie domowym (średnio o 0,26 osoby), który został oszacowany na podstawie następującej proporcji:

$$\frac{\text{średnia liczba osób w gospodarstwie domowym w gminie w 2044 r.}}{\text{średnia liczba osób w gosp. domowym w województwie lubelskim w 2044 r.}} = \frac{\text{średnia liczba osób w gosp. domowym w gminie w 2011 r.}}{\text{średnia liczba osób w gospodarstwie domowym w województwie lubelskim w 2011 r.}}$$

Następnie porównano otrzymane wartości z liczbą mieszkań w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej na terenie gminy w 2014 r. Według wariantu pesymistycznego wzrost liczby gospodarstw domowych będzie na tyle niewielki, że zostanie on całkowicie pokryty przez nadwyżkę mieszkaniową z 2014 r. Jednak w przypadku wariantu optymistycznego konieczna będzie lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy. W przypadku jej spełnienia, do 2044 r. będzie musiało powstać ok. 900 nowych mieszkań w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej. W dalszej części analizy wartości te zostaną porównane z powierzchnią niezabudowanych terenów inwestycyjnych, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę, w celu rozstrzygnięcia zasadności przeznaczania nowych terenów na terenie gminy Rejowiec Fabryczny pod zabudowę mieszkaniową.



## 7. Czynniki, które mogą mieć wpływ na zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Rejowiec Fabryczny w najbliższych latach

W analizie uwzględniono następujące dokumenty strategiczne:

- Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjęty uchwałą NR XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.,
- Strategia Rozwoju Gminy Rejowiec Fabryczny z 2007 r.

Dokumenty strategiczne na szczeblach krajowym i wojewódzkim wskazują ogólną wizję rozwoju gminy Rejowiec Fabryczny. Najważniejszym założeniem PZPW jest włączenie gminy do regionalnego obszaru funkcjonalnego – Łęczyńsko-chełmskiego okręgu górnictwo-energetycznego. Priorytetem rozwojowym tego obszaru jest rozwój energetyki w oparciu o miejscowe zasoby surowcowe (zapewnienie przestrzennych warunków rozwoju i zagospodarowania regionu przemysłowego opartego na zasobach węgla kamiennego). Wśród wiodących kierunków zagospodarowania kluczową pozycję zajmuje rozwój infrastruktury. Należy zatem dążyć do ujednoczenia ustaleń dokumentów planistycznych na terenie gminy z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego województwa w tym zakresie.

Ważnym czynnikiem rozwojowym, o którym również jest mowa w planie zagospodarowania przestrzennego województwa jest budowa drogi ekspresowej S12 na odcinku Piaski-Dorohusk, która ma przebiegać przez sąsiednią gminę Siedliszcze. Według danych pozyskanych z GDDKiA w pobliżu skrzyżowania drogi krajowej nr 12 z drogą wojewódzką nr 839, ma być zlokalizowany węzeł „Marynin-Karczemka”, co stanowi dodatkową szansę na rozwój sektora usług (głównie handlu, gastronomii i bazy noclegowej).

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa ujęte zostały również plany wybudowania zbiornika wodnego Oleśniki, którego znaczna część ma się znajdować na terenie gminy Rejowiec Fabryczny. Oprócz funkcji retencyjnych ma się on również przyczynić do rozwoju turystyki i rekreacji nie tylko na samym zbiorniku, ale też na Kanale Wieprz-Krzna. Według planów inwestycja ma się zakończyć w 2020 r.

Na podstawie Strategii Rozwoju Gminy Rejowiec Fabryczny oraz analizy uwarunkowań społecznych, ekonomicznych, środowiskowych i demograficznych określono główne czynniki, będące szansą na rozwój społeczno-gospodarczy gminy w najbliższych latach. Należą do nich:

### *Istniejące czynniki*

- położenie gminy w pobliżu dużych ośrodków miejskich, ponadto niedaleko granicy państwa, co stwarza możliwość współpracy transgranicznej,
- bardzo dobre powiązania komunikacyjne gminy z otoczeniem – droga krajowa nr 12, linia kolejowa Warszawa-Dorohusk,
- włączenie terenów inwestycyjnych w Pawłowie do SSE Euro-Park Mielec,
- obecność na terenie gminy w pełni uzbrojonych terenów inwestycyjnych (pod zabudowę produkcyjną i mieszkaniową) w Pawłowie, Krzywoli, Kaniem Stacji i w Kaniem,
- wysokie walory turystyczne gminy – tereny cenne przyrodniczo, obszary i obiekty zabytkowe, urozmaicony krajobraz, szlaki turystyczne,

### *Potencjalne czynniki*

- rozpoczęcie w obrębie Łęczyńsko-chełmskiego okręgu górnictwo-energetycznego (wyznaczonego w PZPW) eksploatacji miejscowych zasobów surowcowych oraz rozwój energetyki w oparciu o te surowce. Nawet jeśli finalnie wydobycie będzie się odbywać poza granicami gminy, przyniesie to korzyści finansowe dla całego regionu,
- wybudowanie drogi ekspresowej S12 na północ od gminy, z węzłem w Siedliszczu,
- maksymalne wykorzystanie dostępnych środków Unii Europejskiej, m.in. na rozbudowę systemu komunikacyjnego, sieci wodno-kanalizacyjnej i rozwój infrastruktury społecznej,
- wybudowanie zbiorników wodnych Oleśniki i Poczekajka.

## 8. Określenie zapotrzebowania na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i produkcyjno-usługowej

Dla wskazanych w niniejszej analizie wariantów prognozowanej liczby ludności obliczono maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy w podziale na funkcje, bazując na tym, że w chwili obecnej na każdego mieszkańca przypada ok. 27 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej). Na terenie gminy zdecydowanie przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zakłada się, że tak będzie również w przyszłości. Nie przewiduje się potrzeby przeznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W chwili obecnej wskaźnik powierzchni zabudowy mieszkaniowej (niemal wyłącznie jednorodzinnej) na 1 mieszkańca jest dość niski, 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 m<sup>2</sup>/mieszkańca. W związku z zauważalnym wyrównywaniem się poziomu rozwoju Polski i krajów zachodnich UE należy założyć, że w perspektywie 30-letniej przeciętna wielkość mieszkań w kraju będzie rosła. W związku z zakładanym rozwojem społeczno-gospodarczym gminy oraz prognozowanym spadkiem wielkości gospodarstw domowych przyjmuje się docelowy wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej w wysokości 45 m<sup>2</sup>/ 1 mieszkańca.

Przy obliczeniu zapotrzebowania na nową zabudowę usługową kierowano się tym, że obecnie ten typ zabudowy stanowi ok. 7% całkowitej powierzchni budynków mieszkalnych na terenie gminy, co nie spełnia obecnego zapotrzebowania na ten typ zabudowy, zwłaszcza biorąc pod uwagę stopę bezrobocia w gminie na poziomie 15%. W perspektywie 30-letniej zapotrzebowanie na tereny usługowe dodatkowo jeszcze wzrośnie, w związku z realizacją inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy, a zwłaszcza w jej sąsiedztwie. W związku z tym założono, że maksymalne zapotrzebowanie wzrosnie około dwukrotnie w porównaniu do sytuacji obecnej i wyniesie w przybliżeniu 15% maksymalnej prognozowanej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (stan istniejący + zapotrzebowanie). Czynniki te będą miały również bezpośredni wpływ na wzrost zapotrzebowania na zabudowę o funkcji produkcyjnej, która jest stosunkowo słabo rozwinięta na terenie gminy i jej powierzchnia stanowi obecnie niecałe 2% powierzchni zabudowy mieszkaniowej. Przewiduje się, że zwłaszcza w związku z potencjalnym zagospodarowaniem terenów włączonych do specjalnej strefy ekonomicznej, zapotrzebowanie na tereny o tej funkcji wzrośnie i wyniesie ok. 10% maksymalnej prognozowanej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (stan istniejący + zapotrzebowanie).

W przypadku zabudowy letniskowej obliczono, że na ten cel w obowiązujących planach miejscowych zostało przeznaczone ok. 12 ha terenu (w Pawłowie, Krasnem i Wólce Kańskiej), z czego 97% ich powierzchni nie została jeszcze zagospodarowana. Na tej podstawie stwierdzono, że w obrębie gminy nie ma obecnie zapotrzebowania na przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę letniskową. Dopuszczalne jest natomiast ich wyznaczenie na niezagospodarowanych terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową w obowiązujących planach miejscowych, w zależności od lokalnych potrzeb. Będzie się to wiązało z koniecznością zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla takich terenów.

Na etapie sporządzania analizy trudno jest jednoznacznie określić, w jaki sposób poszczególne potencjalne czynniki rozwojowe, o których mowa w rozdziale 7. przełożą się na maksymalne zapotrzebowanie na poszczególne funkcje zabudowy wyrażone w jej powierzchni użytkowej. Nie ma pewności, że w perspektywie 30-letniej przyjęte wskaźniki będą wystarczające do całkowitego zaspokojenia potrzeb miejscowej ludności. Niepewność procesów rozwojowych została również uwzględniona w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 ze zm.), która daje możliwość zwiększenia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę maksymalnie o 30%.

Tabela 22. Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie Rejowiec Fabryczny

Wariant prognozy demograficznej	Prognozowana liczba ludności	Funkcja zabudowy	Wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę	Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy – po odliczeniu powierzchni zabudowy istniejącej [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa istniejącej zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę w mpzp oraz luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [m <sup>2</sup> ]	Różnica między zapotrzebowaniem na nową zabudowę zwiększonym o 30% (na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) a chłonnością terenów przeznaczonych pod zabudowę w mpzp oraz luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [m <sup>2</sup> ]	Zapotrzebowanie na wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę (poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę w mpzp oraz lukami w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej)
optymistyczny	6 200	mieszkaniowa (w zabudowie jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej)	45 m <sup>2</sup> /mieszkańca	155 211	117 589	159 205	42 570	stwierdzono
		usługowa	15% prognozowanej pow. zabudowy mieszkaniowej	32 800	8 122	22 929	19 700	stwierdzono
		produkcyjna i produkcyjno-usługowa	10% prognozowanej pow. zabudowy mieszkaniowej	25 190	2 087	120 049	-87 300	nie stwierdzono
pesymistyczny	4 000	mieszkaniowa (w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej)	45 m <sup>2</sup> /mieszkańca	62 411	117 589	159 205	-78 071	nie stwierdzono
		usługowa	15% prognozowanej pow. zabudowy mieszkaniowej	18 879	8 122	22 929	1 613	stwierdzono
		produkcyjna i produkcyjno-usługowa	10% prognozowanej pow. zabudowy mieszkaniowej	15 913	2 087	120 049	-99 362	nie stwierdzono

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz. 1073) 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.

Na podstawie Tabeli nr 22 stwierdzono, że biorąc pod uwagę obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę, w przypadku utrzymania obecnych trendów demograficznych (wariant pesymistyczny) chłonność terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową i produkcyjną w obowiązujących planach miejscowych jest na tyle duża, że w całości pokryje zapotrzebowanie na zabudowę o tej funkcji w gminie w perspektywie 30-letniej.

Jako że procedury zmierzające do powstania zakładu górniczego w Kuliku oraz drogi ekspresowej S12 są na wysokim poziomie zaawansowania, należy założyć, że w gminie Rejowiec Fabryczny zostanie zrealizowana optymistyczna prognoza demograficzna, a co za tym idzie wystąpi konieczność wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Jedynie w przypadku zabudowy produkcyjnej, chłonność terenów przeznaczonych pod ten cel w planach miejscowych jest na tyle wysoka, że w perspektywie 30-letniej nie przewiduje się konieczności przeznaczania nowych terenów na ten cel.

W związku z powyższym obliczono różnicę między zwiększonym zgodnie z ustawą zapotrzebowaniem na nową zabudowę (w podziale na funkcje), a chłonnością niezainwestowanych terenów z planów miejscowych oraz w obrębie luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wynik ten uznano za ostateczną podstawę do wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjno-usługową na terenie gminy Rejowiec Fabryczny.

## 9. Podsumowanie – określenie ostatecznego zapotrzebowania na obszary rozwoju zabudowy w gminie Rejowiec Fabryczny (po uwzględnieniu potrzeb rozwojowych gminy i prawa miejscowego)

Jak wykazano już na wcześniejszym etapie analizy, powierzchnia terenów niezabudowanych, które w obowiązujących planach miejscowych zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe, wynosi około 440 ha. Ich chłonność wynosi z kolei, łącznie z lukami w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, około 5 800 osób.

W związku z przesądzoną realizacją zakładu górniczego na terenie gminy Siedliszcze oraz węzła „Marynin-Karczemka” na drodze ekspresowej S12, a także po uwzględnieniu maksymalnego zapotrzebowania na poszczególne funkcje zabudowy (Tabela nr 22) wnioskuje się, aby w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rejowiec Fabryczny wyznaczyć strefy rozwoju zabudowy wynikające z optymistycznego wariantu prognozy demograficznej.

W wyniku analizy (Rysunek nr 29) wyznaczono tereny rozwoju zabudowy o przewadze funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej, na obszarach rozwoju zabudowy wyznaczonych na podstawie kryteriów ogólnych (etap I analizy) i poza obszarami o ograniczonych możliwościach zabudowy oraz proponowanych do objęcia zakazem zabudowy na podstawie kryteriów szczegółowych (etap II analizy). Funkcje poszczególnych terenów wynikają ze złożonych wniosków przez właścicieli poszczególnych nieruchomości. W celu weryfikacji wyznaczonych granic obszarów rozwoju zabudowy poza planami miejscowymi oraz obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w Tabeli nr 23 przedstawiono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W bilansie nie uwzględniono wyznaczonej w Studium strefy zabudowy usługowo-produkcyjnej związanej z zakładem górniczym w Kuliku gmina Siedliszcze, ponieważ realizacja na tym terenie zabudowy i infrastruktury związanej z przeróbką węgla nie wynika z potrzeb rozwojowych gminy Rejowiec Fabryczny. Jest to teren poprzemysłowy, położony w sąsiedztwie wyrobiska margli w Krasnem, w którym docelowo mają być składowane odpady kopalniane z kopalni węgla kamiennego w Kuliku (gmina Siedliszcze) w celu przywrócenia naturalnej rzeźby terenu. Jest to teren o powierzchni ok. 27 ha. Docelowo zostanie on jednak zabudowany w niewielkim stopniu, ponieważ znacząca część przedmiotowego terenu zostanie przeznaczona pod składowisko węgla. Jako że realizacja zakładu górniczego w Kuliku jest już przesądzona, zasadne jest wyznaczenie w przedmiotowym Studium strefy zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z zakładem górniczym w tej lokalizacji z uwagi na zakładane docelowe rozwiązania związane z funkcjonowaniem tego zakładu przemysłowego o znaczeniu ponadlokalnym. Zakład górniczy planuje w rejonie wyrobiska w Krasnem zlokalizowanie zakładu przeróbczego węgla, skąd surowiec będzie dalej transportowany przy wykorzystaniu istniejącej linii kolejowej.

Przy wykonaniu bilansu terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę założono, że 75% powierzchni stref lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej zostanie w rzeczywistości zabudowana. Wskaźnik ten przyjęto na podstawie analizy opracowań urbanistycznych. Pozostałą część tych terenów stanowią będą drogi publiczne, wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, tereny zieleni osiedlowej, place zabaw, tereny sportu i rekreacji osiedlowej.

W przypadku projektowanych terenów o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej przyjęto, że tereny mieszkalno-usługowe będą stanowić maksymalnie 35% powierzchni tych stref (obecnie jest to ok. 30%). Ponadto przewiduje się, że na części terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej powstanie zabudowa usługowa. Na podstawie analizy sytuacji w gminie przyjęto, że tereny mieszkalno-usługowe mogą stanowić maksymalnie 30% powierzchni zabudowy tych stref. Jako uśredniony wskaźnik przyjęto ponadto, że udział zabudowy mieszkaniowej będzie wynosił minimalnie 80% zabudowy na terenach mieszkalno-usługowych. Wskaźniki te przyjęto przy obliczeniu ostatecznego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy, poza obowiązującymi planami miejscowymi oraz obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Przy obliczeniu powierzchni użytkowej zabudowy, która może być zrealizowana w obrębie poszczególnych obszarów rozwoju zabudowy przyjęto wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy dla poszczególnych funkcji zgodnie ze stanem rzeczywistym na terenie gminy (Tabela nr 8).

Na potrzeby analizy wskazano również najbardziej korzystne z ekonomicznego i środowiskowego punktu widzenia lokalizacje, na których mogą powstać zakłady górnicze związane z eksploatacją węgla kamiennego. W chwili obecnej nie ma planów ich budowy, jednak ze względu m.in. na

niepewną sytuację na rynku surowców nie można wykluczyć takiej możliwości. Tereny te zostały przedstawione na Rysunku nr 28. Spośród terenów, na których występują udokumentowane złoża węgla kamiennego, wykluczono te, które spełniają następujące warunki:

- są położone w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczonych w I etapie analizy,
- znajdują się w odległości do 50 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych,
- są terenami leśnymi,
- położone są poza obszarem chronionego krajobrazu i terenem NATURA 2000,
- położone są poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków.

Założono również, że zakład górniczy powinien się znajdować w stosunkowo niewielkiej odległości od najważniejszych dróg na terenie gminy oraz powinien mieć znaczną powierzchnię – minimum 40 ha.

Wyznaczone w ten sposób obszary są najbardziej predysponowane do lokalizacji zakładu górniczego na terenie gminy Rejowiec Fabryczny. Należy jednak pamiętać, że odnoszą się one jedynie do sytuacji powierzchniowej. W celu ich weryfikacji należy przeprowadzić szczegółową analizę opłacalności wydobycia węgla kamiennego na poszczególnych terenach.

Rysunek 28. Tereny predysponowane do lokalizacji zakładu górniczego w gminie Rejowiec Fabryczny

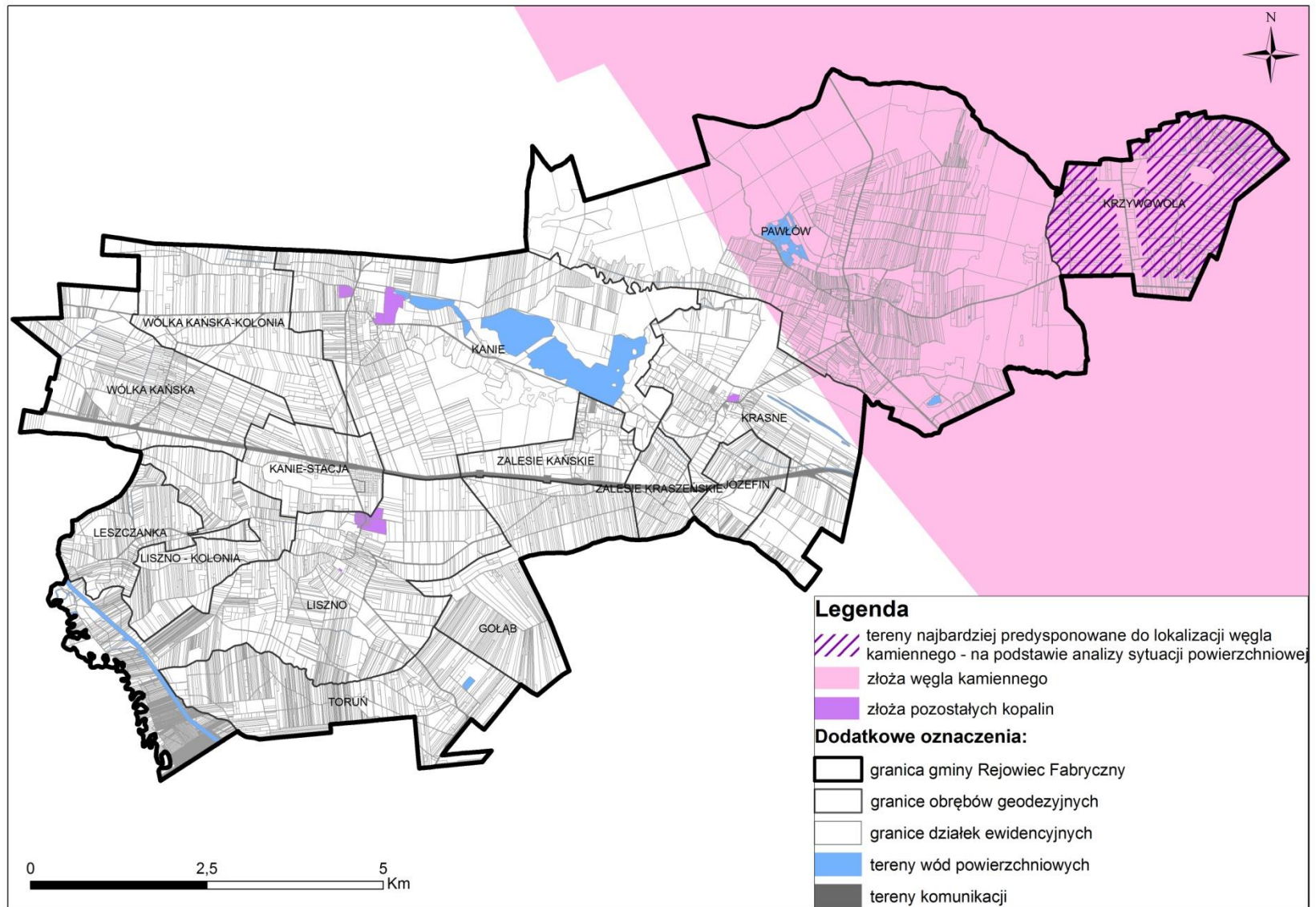
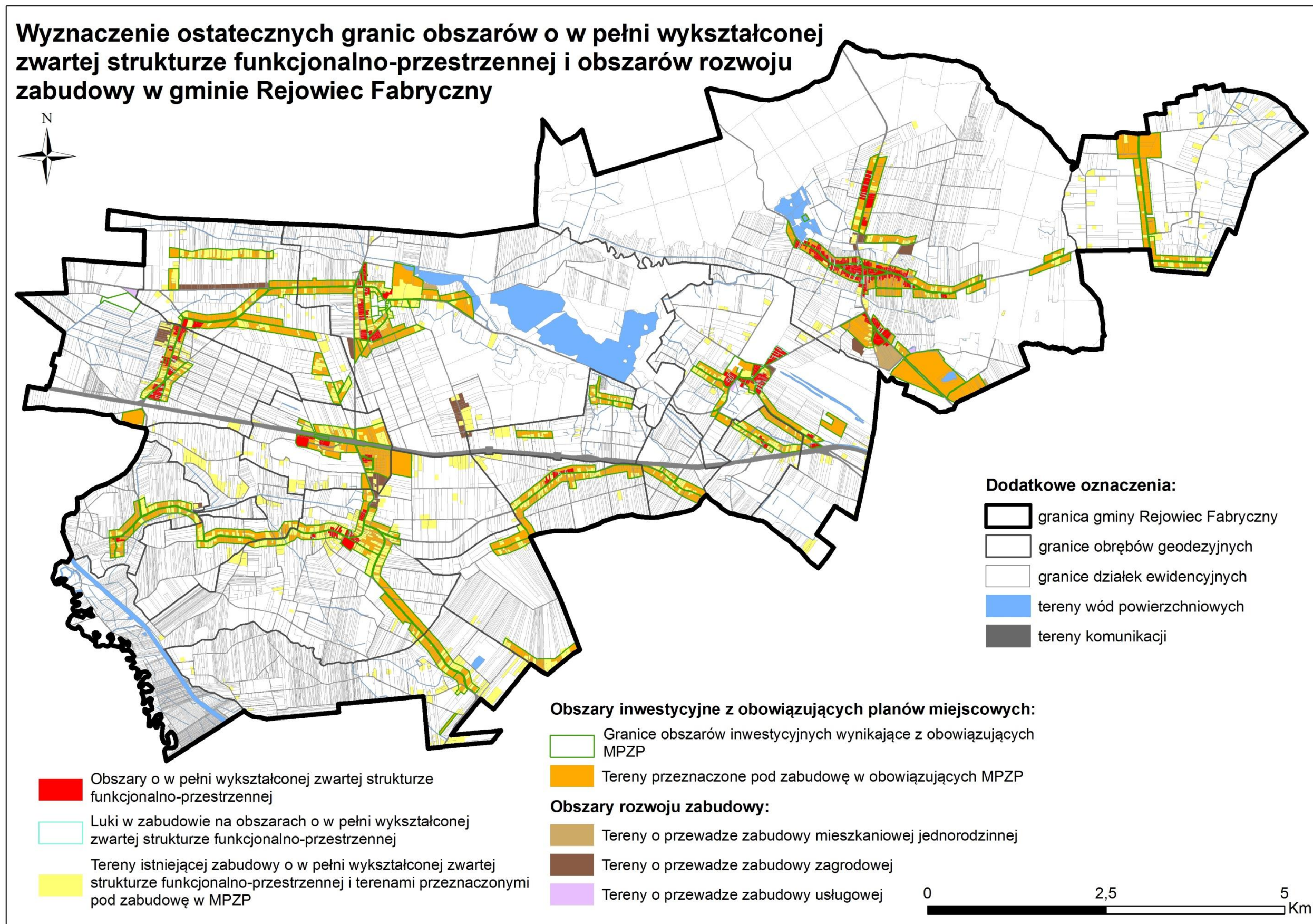


Tabela 23. Bilans terenów rozwoju zabudowy w gminie Rejowiec Fabryczny

Funkcja zabudowy	Powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę poza obowiązującymi planami miejscowymi i terenami istniejącej zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia terenu, na której powstanie zabudowa (75% całkowitej powierzchni terenu) [m <sup>2</sup> ]	Udział zabudowy mieszkaino-usługowej na terenach mieszkaniowych	WIZ	Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Maksymalne zapotrzebowanie na dany typ zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
mieszkaniowa jednorodzinna (w tym na terenach zabudowy zagrodowej)	255 537	191 653	30%	0,25	54 046	37 832	42 570
usługowa na terenach mieszkaniowych	-	-	-	jak dla terenów w MN	3 449	2 415	19 700
usługowa	25 225	18 920	-	0,35	6 620	4 635	



Rysunek 29. Ostateczny granice obszarów przewidzianych do zabudowy w gminie Rejowiec Fabryczny



## 10. Możliwości finansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców. Gmina realizuje zadania publiczne, do których należy m.in. infrastruktura techniczna. Zadania inwestycyjne powinny być finansowane zgodnie z zasadami planowania i dysponowania środkami publicznymi, zgodnie z 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.

Możliwości finansowania przez gminę Rejowiec Fabryczny wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, opracowano na podstawie kosztów jakie gmina poniosła na realizację adekwatnych zadań w latach ubiegłych.

Na podstawie analizy inwestycji przeprowadzonych w gminie w latach 2007-2015 stwierdzono, że nakłady na budowę i remonty dróg publicznych stanowiły w tym okresie ok. 5% całkowitych nakładów inwestycyjnych, zaś na rozbudowę sieci wodno-kanalizacyjnej – ok. 50%. W tym czasie nastąpił szereg inwestycji związanych z gospodarką wodno-ściekową. Obecnie sieć wodociągowa na terenie gminy jest dobrze rozwinięta, planowana jest z kolei budowa sieci kanalizacyjnej w Lisznie.

W Wieloletniej Prognozie Finansowej określono przewidziane nakłady inwestycyjne do 2019 r. Na podstawie sytuacji z lat ubiegłych założono, że średnio na terenie gminy w tym okresie 5% nakładów inwestycyjnych będzie przeznaczane na remonty i budowę dróg publicznych, zaś 30% - na rozbudowę sieci wodno-kanalizacyjnej, w tym na rozbudowę kanalizacji w Krasnem, Pawłowie i Lisznie.

**Tabela 24.** Szacunkowe wydatki na rozbudowę układu komunikacyjnego i sieci wodno-kanalizacyjnej w latach 2016-2019

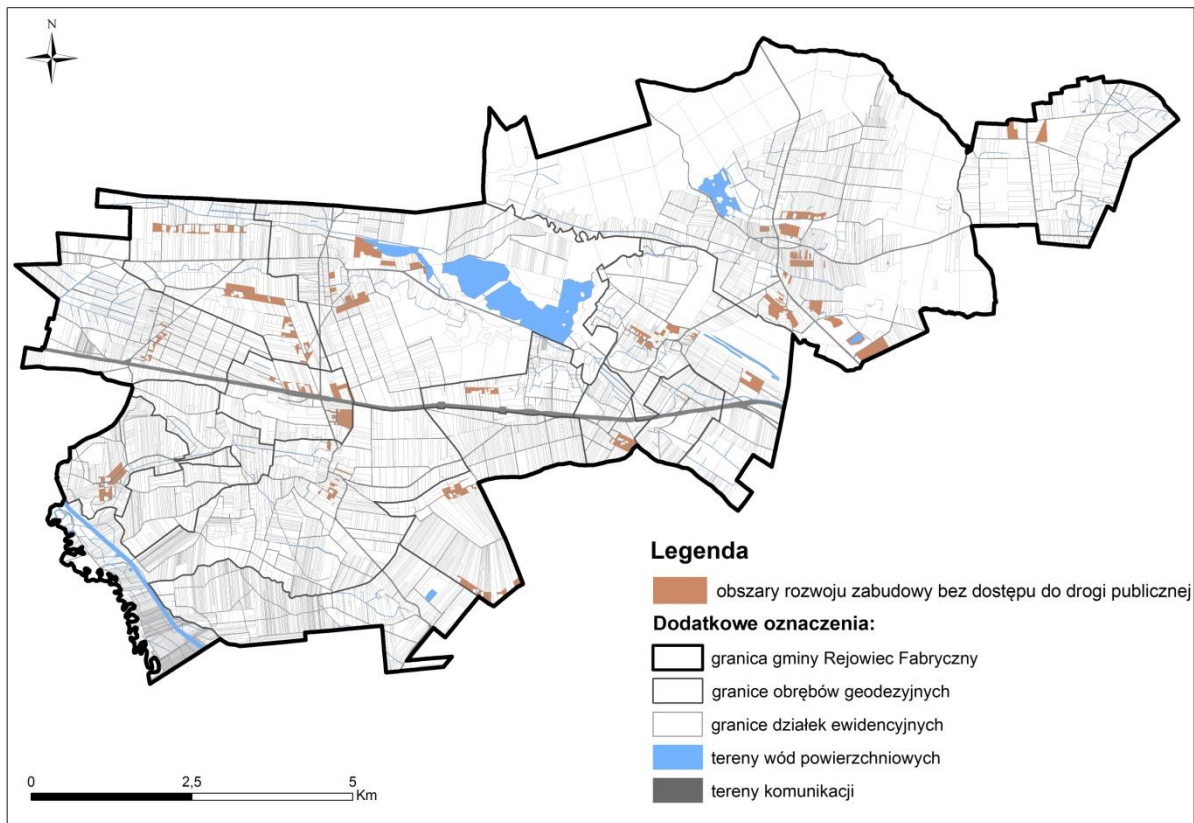
ROK	PLANOWANE WYDATKI BUDŻETOWE [zł]	PLANOWANE WYDATKI INWESTYCYJNE [zł]	UDZIAŁ INWESTYCJI W WYDATKACH [%]	PRZYBLIŻONE WYDATKI NA BUDOWĘ I MODERNIZACJĘ DRÓG [zł]	PRZYBLIŻONE WYDATKI NA ROZBUDOWĘ SIECI WODNO-KANALIZACYJNEJ [zł]
2016	15725831,62	937087,51	5,96	786 291	281 126
2017	13407560,00	1400700,00	10,45	670 378	420 210
2018	17565563,00	6613700,00	37,65	878 278	1 984 110
2019	12863220,00	2063380,00	16,04	643 161	619 014

źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Rejowiec Fabryczny

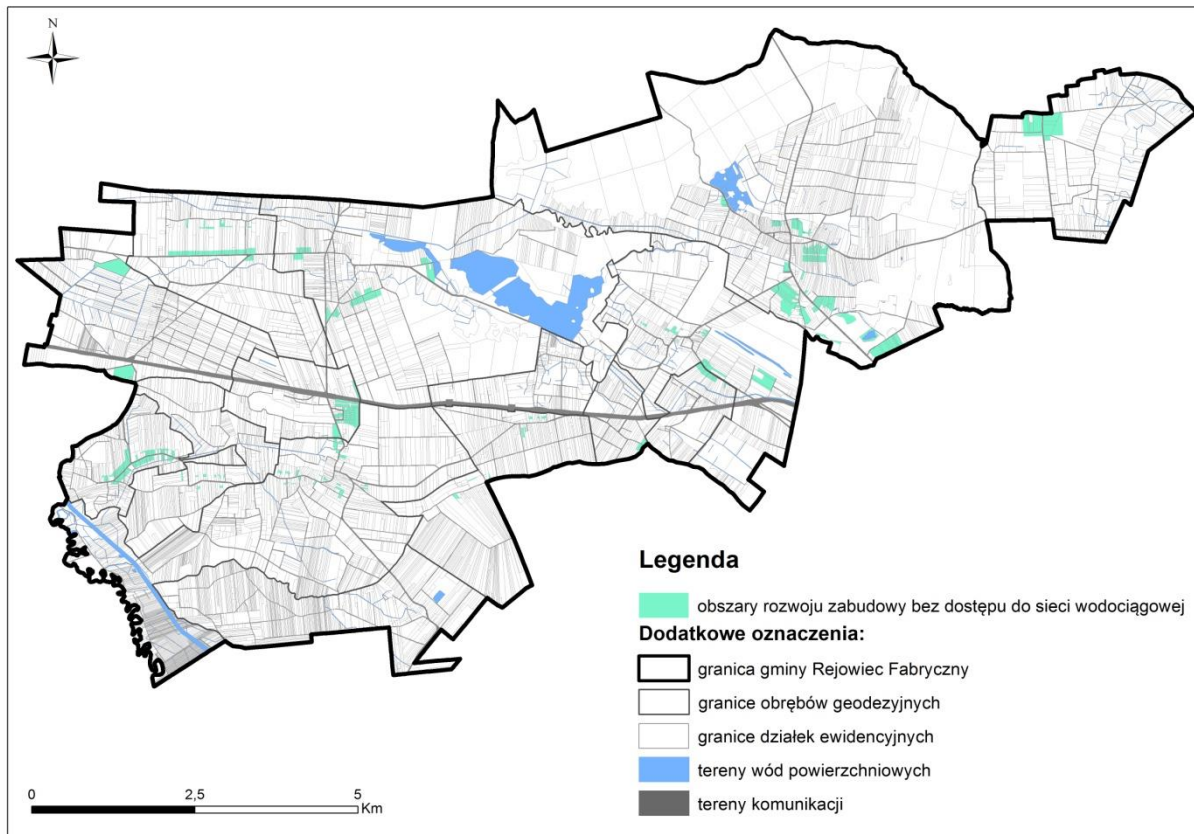
Należy pamiętać, że wartości przedstawione w tabeli mają charakter szacunkowy i wskazują jedynie ogólne tendencje planowanych wydatków do 2019 r. Wynika z nich, że średnie roczne wydatki na rozbudowę układu komunikacyjnego mogą wynieść ok. 740 000 zł, zaś na rozbudowę sieci wodno-kanalizacyjnej – ok. 820 000 zł.

W oparciu o powyższe informacje przeprowadzono weryfikację wskazanych w analizie terenów przewidzianych pod zabudowę pod kątem możliwości zrealizowania przez gminę Rejowiec Fabryczny układu drogowego oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Na rysunkach nr 30, 31 i 32 wskazano niezainwestowane dotychczas tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tereny wskazane pod zabudowę jako wynik przeprowadzonej analizy możliwości i potrzeb rozwoju gminy bez dostępu do drogi publicznej, sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacyjnej. Założono, że dostęp do ww. sieci infrastruktury technicznej posiadają tereny oddalone od nich maksymalnie o 50 m. W przypadku szacowania kosztów budowy dróg pominięto te tereny, w obrębie których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zakładają realizację układu komunikacyjnego w postaci dróg wewnętrznych.

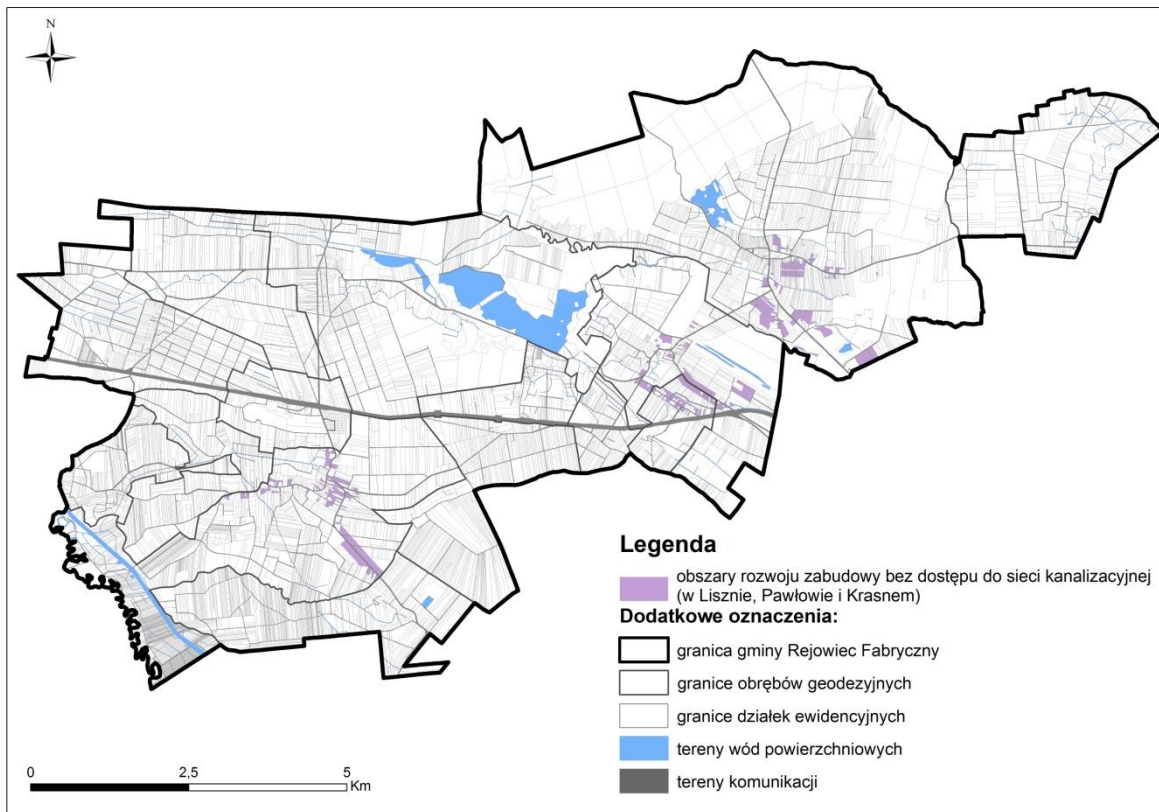
Rysunek 30. Tereny przeznaczone pod zabudowę bez dostępu do drogi publicznej



Rysunek 31. Tereny przeznaczone pod zabudowę bez dostępu do sieci wodociągowej



Rysunek 32. Tereny przeznaczone pod zabudowę bez dostępu do sieci kanalizacyjnej



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 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Rejowiec Fabryczny, dla których obliczono powierzchnię terenu przeznaczonego pod zabudowę oraz łączną długość dróg obsługujących dany obszar. Na potrzeby analizy założono, że sieć wodno-kanalizacyjna będzie realizowana wzdłuż nowo realizowanych dróg, zaś przyłącza do poszczególnych działek będą wykonywane na koszt właściciela lub inwestora.

Tab. 25. Długość dróg publicznych obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących mpzp

LOKALIZACJA TERENU PRZEZNACZONEGO POD ZABUDOWĘ W MPZP	POWIERZCHNIA TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ [HA]	DŁUGOŚĆ DRÓG PUBLICZNYCH OBSŁUGUJĄCYCH DANY TEREN [M]	DŁUGOŚĆ DRÓG PUBLICZNYCH OBSŁUGUJĄCYCH DANY TEREN W PRZELICZENIU NA JEDNOSTKĘ POWIERZCHNI TERENU ZABUDOWANEGO [M/HA]
zmiana mpzp dla obszarów położonych w miejscowości Kanie (Uchwała Nr XLVI/241/10 z dn. 14.09.2010 r.)	10,69	1200,00	112,27
zmiana mpzp dla gminy Rejowiec Fabryczny (Uchwała Nr XXV/127/2012 z dn. 26.10.2010 r.) - załącznik nr 14	2,64	250,00	94,68
zmiana mpzp dla gminy Rejowiec Fabryczny (Uchwała Nr XXV/127/2012 z dn. 26.10.2010 r.) - załącznik nr 10	7,57	780,00	103,09
zmiana mpzp dla gminy Rejowiec Fabryczny (Uchwała Nr XXV/127/2012 z dn. 26.10.2010 r.) - załącznik nr 12	0,75	100,00	133,20
<b>Średnie wartości</b>	<b>5,41</b>	<b>582,50</b>	<b>110,81</b>

Z powyższej tabeli wynika, że średnio na każdy hektar terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową lub produkcyjno-usługową w gminie Rejowiec Fabryczny przypada ok. 111 m dróg (z wyjątkiem dróg wewnętrznych realizowanych wewnątrz terenów funkcjonalnych). Założono, że długość koniecznej do wybudowania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będzie taka sama. W Tabeli nr 26 przedstawiono szacunkowe koszty realizacji infrastruktury drogowej oraz wodno-kanalizacyjnej na terenach, które na podstawie analizy potrzeb i możliwości rozwojowych gminy zostały wyznaczone pod realizację zabudowy. Założono, że sieć kanalizacyjna powstanie w Lisznie, Krasnem i Pawłowie, czyli w miejscowościach, w których istnieje lub planowana jest budowa sieci kanalizacyjnej. Koszt budowy metra bieżącego sieci oszacowano na podstawie informacji zawartych w Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych za II kwartał 2014 r. oraz po

**Tabela 26.** Potencjalne koszty realizacji układu komunikacyjnego i sieci wodno-kanalizacyjnej na wyznaczonych obszarach rozwoju zabudowy

Rodzaj terenu przeznaczanego pod zabudowę	Powierzchnia [ha]	Długość sieci koniecznej do zrealizowania [km]	Koszt realizacji km sieci [zł]	Szacunkowy koszt realizacji sieci [zł]
Bez dostępu do drogi publicznej	168	18,56	1 500 000	ok. 27 800 000
Bez dostępu do sieci wodociągowej	165	18,24	110 000	ok. 2 000 000
Bez dostępu do sieci kanalizacyjnej	117	12,95	126 500	ok. 1 650 000
			<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>ok. 31 500 000</b>

Przedstawione w tabeli koszty mają charakter szacunkowy i w rzeczywistości mogą się nieco różnić. Na podstawie wydatków, jakie gmina Rejowiec Fabryczny poniosła na rozwój układu komunikacyjnego oraz rozbudowę sieci wodno-kanalizacyjnej w latach 2007-2015 oraz planowanych wydatków inwestycyjnych do 2019 roku obliczono, że w perspektywie 30-letniej gminę będzie stać na uzbrojenie wszystkich terenów przewidzianych pod rozwój zabudowy w niniejszej analizie. Przy realizacji przyjętych założeń gminie zajmie to ok. 20 lat. Należy jednak pamiętać, że w przypadku pojawienia się korzystnych czynników rozwojowych, takich jak zagospodarowanie terenów inwestycyjnych pod zabudowę produkcyjną, dochody budżetu gminy wzrosną, a co za tym idzie wydatki na inwestycje również będą wyższe. Wówczas czas realizacji układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej zostanie skrócony.