

## **ANALIZY SŁUŻĄCE OKREŚLENIU POTRZEB ROZWOJOWYCH MIASTA I GMINY WOŁÓW**

bilanse terenów pod zabudowę zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) dla miasta i gminy Wołów

### Zespół autorski:

#### Zespół Głównego Projektanta:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka  
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 3 i 4  
uopizp

mgr inż. Paweł Niemiec  
uprawnienia urbanistyczne nr 1685  
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 2, 3 i 4  
uopizp

#### Projektant

mgr inż. Anna Skiba  
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

---

*Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie i jest własnością firmy DBPU sp. z o.o. podlega ochronie zg. z ustawą z dnia 4.02.1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych  
Opracowanie jest kompletne z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.*

*Wykorzystanie opracowania dla innych celów niż określone w opracowaniu oraz umowie nr WIT.271.2.54.2016 z dnia 7 września 2016 roku jest niedopuszczalne, przez autora nie przewidziane i nie może stanowić odpowiedzialności autora.*

*Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne, których występowania nie mógł stwierdzić w toku prac projektowych.*

*Opracowanie zostało sporządzone na podstawie danych i informacji do których autorzy opracowania mieli dostęp oraz według ich najlepszej wiedzy.*



## Spis treści

Spis treści.....	3
1. Wprowadzenie .....	4
2. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy .....	6
3. Analizy ekonomiczne.....	7
4. Analizy środowiskowe .....	9
5. Analizy społeczne .....	10
6. Prognoza demograficzna .....	13
7. Możliwość finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy .....	15
8. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	20
8.1. Dane wyjściowe .....	20
8.2. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.....	21
8.3. Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej .....	25
8.4. Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w poprzednim punkcie.....	26
8.5. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą powierzchni użytkowych z pkt 8.3 i 8.4.....	28
8.6. Możliwość finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	31
8.7. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy.....	31
9. Podsumowanie.....	32

## 1. Wprowadzenie

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) wprowadziła zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. nr 778 z późn. zm.) poprzez zmianę w części zakresu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmieniony art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza obowiązek uwzględnienia w Studium potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Wprowadzone zmiany do ustawy regulują również szczegółowo wykonanie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z tymi regulacjami dokonując bilansu, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy,
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy,
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych

obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy,

4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:

a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,

b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu,

5) określa się:

a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;

6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Przy czym podczas określania zapotrzebowania na nową zabudowę, bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

## **2. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Wizją rozwoju miasta i gminy Wołów przedstawioną w Aktualizacji Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Wołów z 2015 r., przyjętej uchwałą nr X/64/2015 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 20 maja 2015 r., jest Rozwój Miasta i Gminy Wołów poprzez wykorzystanie ich potencjałów lokalizacyjnych.

W związku z powyższym w dokumencie strategicznym określone zostały cele strategiczne oraz cele operacyjne z podziałem na trzy cele strategiczne:

- Cel strategiczny 1 – maksymalizacja korzyści z relacji miasta i gminy Wołów z otoczeniem pozapowiatowym; cele operacyjne:
  - poprawa dostępności komunikacyjnej,
  - tworzenie relacji gospodarczych z Wrocławiem, utrzymanie i akwizycja nowych inwestycji zewnętrznych,
  - poprawa atrakcyjności rekreacyjnej oraz promocja walorów turystyczno-rekreacyjnych,
  - tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego (postępująca suburbanizacja),
- Cel strategiczny 2 – maksymalizacja korzyści miasta Wołów jako lokalnego bieguna rozwoju; cele operacyjne:
  - wysoki standard i dostępność usług publicznych,
  - wspieranie koncentracji działalności gospodarczej i usług otoczenia biznesu,
  - atrakcyjna oferta kulturalna,
- Cel strategiczny 3 – maksymalizacja standardu życia mieszkańców gminy; cele operacyjne:
  - rozwój infrastruktury technicznej gminy,
  - stymulowanie rozwoju małej przedsiębiorczości,
  - wspieranie obszarów rolniczych,
  - wysoka jakość kształcenia na poziomie podstawowym,
  - optymalne gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi gminy,
  - wzrost skuteczności pomocy społecznej,
  - bezpieczeństwo publiczne,

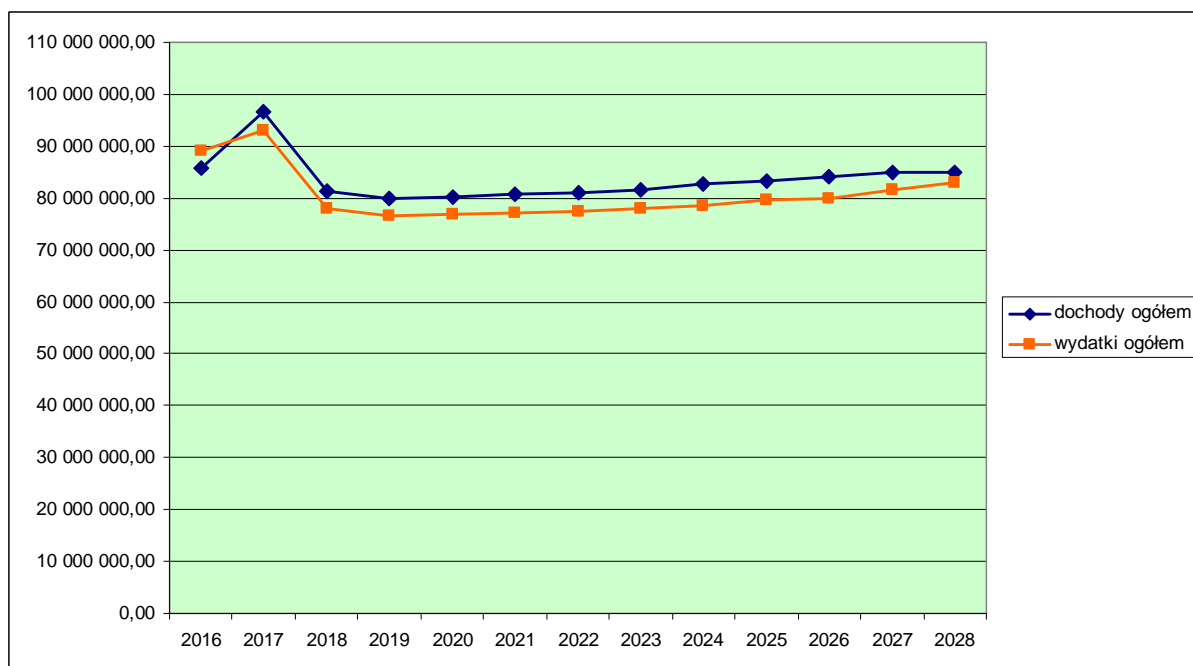
- poprawa estetyki i atrakcyjności przestrzeni publicznej oraz integracja i aktywizacja mieszkańców.

### **3. Analizy ekonomiczne**

Uchwałą nr XXIII/129/2016 z dnia 30 grudnia 2015 r. Rada Miejska w Wołowie przyjęła Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Wołów na lata 2016-2028, która została zmieniona uchwałami nr XXXII/192/2016 z dnia 11 lipca 2016 r. oraz nr XXXIII/198/2016 z dnia 18 sierpnia 2016 r. Wieloletnia prognoza finansowa obejmuje dochody i wydatki bieżące, dochody i wydatki majątkowe, wynik budżetu, sposób sfinansowania deficytu lub przeznaczenia nadwyżki, przychody i rozchody budżetu, kwotę długu oraz sposób finansowania spłaty długu. W prognozie zachowany został wymóg zrównoważenia budżetu w części bieżącej w całym okresie objętym prognozą. Planowane wydatki bieżące uwzględnione w planie nie są wyższe, niż planowane dochody bieżące. Wieloletnia prognoza finansowa zawiera również prognozę kwoty długu, która została sporządzona na lata 2016-2028. W latach 2017-2028 nie zostały zaplanowane przychody z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i emisji papierów wartościowych. W latach 2017 – 2028 dług będzie się stopniowo zmniejszał, a źródłem spłaty długu będą prognozowane nadwyżki budżetowe. Obliczone na podstawie prognozowanych wielkości relacje spłat zobowiązań finansowych i kosztów ich obsługi do planowanych dochodów ogółem nie przekraczają dopuszczalnego poziomu.

Zgodnie z prognozą w najbliższych latach planowane jest systematyczne zwiększanie dochodów gminy. Wydatki gminy początkowo będą zmniejszane, a następnie systematycznie będą wzrastać, jednakże planowane jest zachowanie dystansu pomiędzy dochodami i wydatkami, co zostało zobrazowane na wykresie 1.

**Wykres 1 Prognoza wydatków i dochodów miasta i gminy Wołów na lata 2016 - 2028**



Wydatki ogółem zobrazowane na powyższym wykresie zawierają wydatki bieżące oraz wydatki majątkowe. Wydatki bieżące na przestrzeni prognozowanej wynoszą od 72% (w 2017 r.) do 91% (w 2025 i 2026 r.) wszystkich wydatków miasta i gminy Wołów. Zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych wydatki bieżące jednostek budżetowych obejmują: wynagrodzenia i uposażenia osób zatrudnionych w państwowych jednostkach budżetowych oraz składki naliczane od tych wynagrodzeń i uposażeń, zakupy towarów i usług, koszty utrzymania oraz inne wydatki związane z funkcjonowaniem jednostek budżetowych i realizacji ich zadań statutowych, jak również koszty zadań zleconych do realizacji jednostkom zaliczanym i niezaliczanym do sektora finansów publicznych, z wyłączeniem organizacji pozarządowych. Natomiast wydatki majątkowe obejmują: wydatki na zakup i obcięcie akcji oraz wniesienie wkładów do spółek prawa handlowego oraz wydatki inwestycyjne państwowych jednostek budżetowych oraz dotacje celowe na finansowanie lub dofinansowywanie kosztów inwestycji realizowanych przez inne jednostki. Niewątpliwie pozytywny wpływ na budżet będzie miała realizacja programu Rodzina 500+, gdzie założono że założono iż realizacją programu objętych będzie 70% ogółu dzieci do 18 roku życia. Na realizację zadania gmina otrzymała dotację, która powiększa możliwości uzyskania np. kredytu. Reasumując WPF zawierająca wskazanie spłaty długu oraz bieżących zobowiązań pozwala przyjąć, iż kondycja finansowa gminy jest poprawna i pozwala na finansowanie inwestycji.



## 4. Analizy środowiskowe

Stan środowiska na terenie miasta i gminy Wołów został opisany w IV części Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wołów w drugim rozdziale pn. Uwarunkowania środowiskowe. Dodatkowo oprócz diagnozy stanu środowiska opisanego w zmianie studium wskazać należy możliwość użycia analizy SWOT, jako narzędzia dodatkowej diagnozy i planowania strategicznego.

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy musi uwzględniać zasady określone m.in. w strategii rozwoju gminy. Na potrzeby Aktualizacji strategii rozwoju miasta i gminy Wołów z 2015 r. została sporządzona analiza SWOT, z której następujące elementy dotyczą środowiska:

- Mocne strony:
  - zabytki kultury materialnej,
  - ponadprzeciętne walory turystyczne i obecne na terenie gminy inwestycje w infrastrukturę turystyczną,
  - oczyszczalnie ścieków,
  - znaczący udział terenów leśnych w ogólnej powierzchni gminy,
  - duża powierzchnia obszarów cennych przyrodniczo,
  - szlaki turystyczne piesze i rowerowe,
  - peryferyjne położenie względem głównych szlaków komunikacyjnych w aspekcie rozwoju turystyki rowerowej, pieszej, agroturystyki i ochrony przyrody,
  - rozdrobnienie gospodarstw rolnych w aspekcie rozwoju turystyki, agroturystyki, rolnictwa ekologicznego i ochrony przyrody,
- Słabe strony:
  - bonitacja gleb,
  - przetwórstwo rolno-spożywcze,
  - braki w infrastrukturze rekreacyjno – sportowej,

- zróżnicowanie przestrzenne pod względem zaopatrzenia w gaz i zanieczyszczenia powietrza – tzw. niska emisja na skutek niskiej jakości paliw grzewczych,
  - zły stan techniczny oraz zanieczyszczenie ściekami systemu rowów melioracyjnych i systemu drenarskiego i nawadniającego,
  - zagrożenie powodziowe,
  - niewystarczający stan bazy noclegowej turystycznej oraz promocji turystycznej gminy,
- Szanse:
- realizacja Programu dla Odry 2006, w tym budowa polderu zalewowego Damaszków-Trachalice zakończenie budowy stopnia wodnego Malczyce szansą na redukcję zagrożenia powodziowego,
  - rozwój leśnictwa i przemysłu drzewnego,
  - rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego i rolnictwa ekologicznego,
  - rozwój różnych form turystyki, w tym agroturystyki,
  - działania na rzecz rozwoju całej aglomeracji wrocławskiej i współpracy gmin,
- Zagrożenia:
- zagrożenia związane z eksploatacją stopnia wodnego w Malczycach (w tym erozja wgłębna koryta Odry),
  - zanieczyszczenia środowiska będące następstwem niskiej emisji, odprowadzania ścieków bytowych do zaniedbanych rowów melioracyjnych, używania nawozów i środków ochrony roślin, nielegalnym pozbywaniem się odpadów,
  - niszczenie krajobrazu wskutek szeroko rozumianej presji budowlanej.

## **5. Analizy społeczne**

Diagnoza warunków życia mieszkańców miasta i gminy Wołów została opisana w IV części Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wołów w czwartym rozdziale pn. Uwarunkowania demograficzne. Dodatkowo oprócz diagnozy warunków życia mieszkańców opisanej

w zmianie studium wskazać należy możliwość użycia analizy SWOT, jako narzędzia dodatkowej diagnozy i planowania strategicznego.

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy musi uwzględniać zasady określone m.in. w strategii rozwoju gminy. Na potrzeby Aktualizacji strategii rozwoju miasta i gminy Wołów z 2015 r. została sporządzona analiza SWOT, z której następujące elementy dotyczą analizy społecznej:

– Mocne strony:

- położenie geograficzne – bliskość Wrocławia,
- zabytki kultury materialnej,
- ponadprzeciętne walory turystyczne o obecne na terenie gminy inwestycje w infrastrukturę turystyczną,
- przyrost naturalny znacznie powyżej średniej dla województwa i powiatu,
- rozwój mieszkalnictwa w ostatnich latach,
- system oświaty dostosowany do potrzeby mieszkańców,
- spadek liczby osób korzystających z pomocy społecznej, wzrost nakładów w tym obszarze,
- dostępność do usług bankowych,
- bogate zaplecze energetyczne,
- oczyszczalnie ścieków,
- rozwój sektora małych i średnich przedsiębiorstw,
- bogata oferta inwestycyjna, uzbrojone tereny inwestycyjne,
- znaczący udział terenów leśnych w ogólnej powierzchni gminy,
- duża powierzchnia obszarów cennych przyrodniczo,
- szlaki turystyczne i rowerowe,
- peryferyjne położenie względem głównych szlaków komunikacyjnych w aspekcie rozwoju turystyki rowerowej, pieszej, agroturystyki i ochrony przyrody,
- rozdrobnienie gospodarstw rolnych w aspekcie rozwoju turystyki, agroturystyki, rolnictwa ekologicznego i ochrony przyrody,,

– Słabe strony:

- zły stan techniczny dróg oraz peryferyjne położenie względem głównych szlaków komunikacyjnych (czas dojazdu do Wrocławia),
- braki w infrastrukturze dla osób niepełnosprawnych i osób starszych,
- braki w infrastrukturze rekreacyjno – sportowej,
- stan techniczny infrastruktury przedszkolnej i szkolnej wymagający remontów i modernizacji,
- niepokojąca sytuacja finansowa ośrodków opiekuńczo-wychowawczych,
- zróżnicowanie przestrzenne pod względem liczby osób pracujących (75% osób pracujących to mieszkańcy Wołowa),
- niewystarczające standardy w obszarze mieszkalnictwa,
- niska kondycja tkanki społecznej (bezrobocie długotrwałe, przemoc w rodzinie, alkoholizm),
- zróżnicowanie przestrzenne pod względem zaopatrzenia w gaz i zanieczyszczenia powietrza – tzw. niska emisja na skutek niskiej jakości paliw grzewczych,
- brak kompleksowych łączy światłowodowych (słaba jakość sieci telekomunikacyjnych),
- ograniczony dostęp do usług na terenach wiejskich,
- zagrożenie powodziowe,
- niewystarczający stan bazy noclegowej turystycznej oraz promocji turystycznej gminy

– Szanse:

- wzrost inwestycji,
- realizacja Programu dla Odry 2006, w tym budowa polderu zalewowego Damaszków-Trachalice zakończenie budowy stopnia wodnego Malczyceszansą na redukcję zagrożenia powodziowego,
- rozwój leśnictwa i przemysłu drzewnego,
- bliskość Wrocławia oraz gmin powiatu lubińskiego i polkowickiego – usługi i rynek pracy,

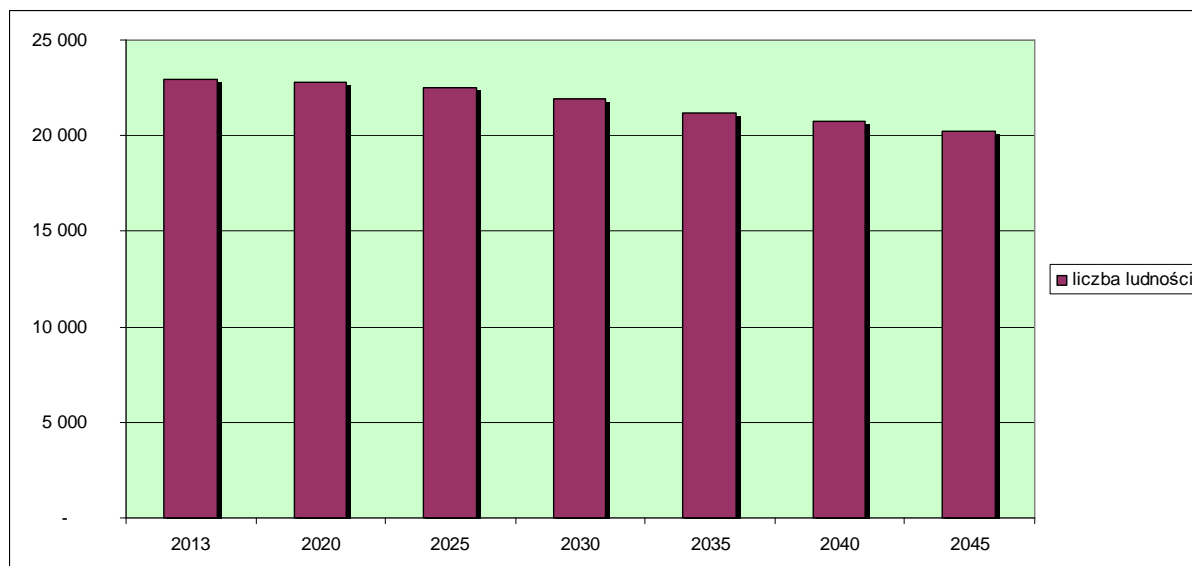
- rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego i rolnictwa ekologicznego,
  - rozwój różnych form turystyki, w tym agroturystyki,
  - postępująca suburbanizacja,
  - pozycja regionu (bliskość granicy),
  - działania na rzecz rozwoju całej aglomeracji wrocławskiej i współpracy gmin,
  - rozbudowa systemu szerokopasmowego dostępu do Internetu,
  - rozwój komunikacji publicznej w ramach aglomeracji,
  - wzrost mobilności zawodowej i geograficznej,
- Zagrożenia:
- wymywanie wykwalifikowanej siły roboczej głównie przez Wrocław,
  - zagrożenia związane z eksploatacją stopnia wodnego w Malczycach (w tym erozja wgłębna koryta Odry),
  - wzrost bezrobocia,
  - ubóstwo,
  - trendy demograficzne,
  - zanieczyszczenia środowiska będące następstwem niskiej emisji, odprowadzania ścieków bytowych do zaniedbanych rowów melioracyjnych, używania nawozów i środków ochrony roślin, nielegalnym pozbywaniem się odpadów,
  - niska konkurencyjność gminy względem obszarów ościennych,
  - niszczenie krajobrazu wskutek szeroko rozumianej presji budowlanej,
  - zagrożenie powodzią i suszą znacznych obszarów gminy,
  - wzrost mobilności zawodowej i geograficznej.

## **6. Prognoza demograficzna**

W 2015 r. Instytut Rozwoju Terytorialnego opracował „Prognozę demograficzną dla gmin województwa dolnośląskiego do 2035 r.”. Opracowanie zawiera prognozy demograficzne dla 36 gmin miejskich, 55 gmin miejsko-wiejskich oraz 78 gmin wiejskich położonych na terenie województwa dolnośląskiego. Prognoza została

opracowana w oparciu o dane dotyczące liczby ludności faktycznie zamieszkałej w poszczególnych gminach, tzn. ogółu osób zameldowanych na pobyt stały i rzeczywiście tam zamieszkałych oraz osób przebywających czasowo i zameldowanych na pobyt czasowy ponad 3 miesiące. W szacowaniu przyszłej liczby ludności według płci i wieku, przedstawionej w dokumencie, uwzględnione zostały naturalne przesunięcia kohort oraz przewidywane zmiany w zakresie ruchu naturalnego ludności oraz migracji. Prognoza demograficzna dla gmin województwa dolnośląskiego sporządzona została w jednym, najbardziej realistycznym wariantcie (analogicznie jak w prognozie GUS dla powiatów), a jej wyniki w zakresie liczby i struktury ludności zostały przedstawione w czterech przekrojach czasowych, tj. dla lat: 2020, 2025, 2030 i 2035. Ponieważ opracowanie zawiera prognozę do 2035 r., a w przypadku niniejszego opracowania niezbędna jest dłuższa perspektywa czasowa, analogicznie dla miasta i gminy Wołów obliczono prognozowaną liczbę ludności dla dwóch kolejnych przedziałów czasowych, tj. do 2045 r. Prognoza ludności dla miasta i gminy Wołów na lata 2013-2045 została przedstawiona na poniższym wykresie. Widoczny jest systematyczny spadek liczby ludności z 22939 w 2013 r. do 20237 w 2045 r., co daje ubytek ludności o ok. 12%.

**Wykres 2 Prognoza ludności dla miasta i gminy Wołów na lata 2013-2045**



Zestawiając powyższą prognozę demograficzną z prognozą dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050, opracowanej i opublikowanej przez Główny Urząd Statystyczny, zgodnie z którą w badanym przedziale czasowym

liczba mieszkańców powiatu wołowskiego, składającego się z dwóch gmin miejsko-wiejskich Wołów i Brzeg Dolny oraz jednej gminy wiejskiej, zmniejszy się o ok. 13%, co stanowi zbliżoną wartość do oszacowanej na podstawie „Prognozy demograficznej dla gmin województwa dolnośląskiego do 2035 r.”. Należy zatem uznać, że dane te są wystarczające do prowadzenia dalszych analiz.

## **7. Możliwość finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

W związku z wyznaczonymi w obowiązującym Studium terenami pod lokalizację nowej zabudowy konieczna będzie rozbudowa sieci komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

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

- wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych,
- wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- zaopatrzenia w gaz,
- zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,

- edukacji publicznej i innych wynikających z ustawy o samorządzie gminnym.

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

Dostępne gminom źródła finansowania inwestycji infrastrukturalnych można pogrupować w następujące kategorie:

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

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

Infrastruktura techniczna jest finansowana w dużej mierze z funduszy Unii Europejskiej. W celu zmniejszania różnic w poziomie gospodarczo-społecznym krajów i regionów Unii Europejskiej zostały powołane różnego rodzaju fundusze. Różnice w poziomie ekonomicznym pojawiły się wraz z przyjmowaniem do Unii kolejnych państw członkowskich, których wyniki gospodarcze odbiegały od państw najbardziej rozwiniętych. W dalszej perspektywie zapewnienie równowagi gospodarczej i społecznej krajów członkowskich wiązało się z planami wprowadzenia unii gospodarczo-walutowej. Fundusz Spójności miał dostarczyć wsparcia finansowego na realizację dużych inwestycji związanych z rozwojem lub modernizacją infrastruktury transportowej i ochrony środowiska.



Regulacje dotyczące udzielania dotacji celowych z budżetu państwa na realizację zadań inwestycyjnych gminy zostały zawarte w ustawie o finansach publicznych. Zgodnie z treścią tych przepisów gminy mogą otrzymać dotacje celowe na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji jako zadania własne, z zakresu administracji rządowej, inne zlecone ustawami. Zasady i tryb udzielania dotacji celowych dla gmin określa ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

W myśl ustawy o finansach publicznych, gminy mogą zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe m.in. na finansowanie wydatków nie znajdujących pokrycia w planowanych dochodach budżetowych.

Na poziom wydatków gminy na realizację inwestycji gminnych, wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, wpływ ma wiele czynników, m.in.:

- szczegółowe zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego m.in. dotyczące realizacji dróg publicznych - im większy udział dróg publicznych w planie, tym większy koszt dla gminy realizacji ustaleń tego planu, dotyczące realizacji infrastruktury technicznej, w tym np. dopuszczenie realizacji indywidualnych sposobów odprowadzania ścieków, a co za tym idzie brak konieczności docelowego uzbrojenia terenu w sieć kanalizacyjną zastrzeżeniem zgodności z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- kolejność realizacji planów miejscowych - w przypadku stopniowego oddalania się od terenów o w pełni wykształconej infrastrukturze, koszty będą większe w realizacji poszczególnych zadań,
- wysokość subwencji czy dotacji celowych otrzymanych na realizację zadań własnych, wysokość pozyskanego finansowania ze środków zewnętrznych, a także wykorzystanie możliwości współpracy podmiotu publicznego i partnera prywatnego w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Zgodnie z ustaleniami Wieloletniej Prognozy Finansowej gmina zaplanowała na lata 2016-2028 następujące zadania:

- adaptacja dworca autobusowego na potrzeby parkingu w Wołowie – 1,5 mln zł,

- budowa ścieżek pieszo-rowerowych i tras rowerowych na terenie gminy Wołów – 4,7 mln zł,
- poprawa bezpieczeństwa w powiecie poprzez wyposażenie jednostek OSP w specjalistyczny sprzęt oraz specjalistyczne samochody ratownicze – 1,7 mln zł,
- udrożnienie gminnej pętli komunikacyjnej (Wołów – Lubiąż) – 1,4 mln zł,
- zmiana organizacji ruchu z przebudową nawierzchni i budową parkingów przy ul. Kolejowej w Wołowie wraz z przebudową budynku dworca PKP – 5,8 mln zł,
- wykonanie modernizacji energetycznej budynków oświatowych i kulturalnych w Gminie Wołów – Wołowski Ośrodek Kultury – filia w Lubiążu, Przedszkole Słoneczko, Zespół Szkół Publicznych w Lubiążu – 5,4 mln zł,
- kompleksowa termomodernizacja budynków gminnych: Publiczne Gimnazjum w Wołowie, Przedszkole „Chatka Puchatka” w Wołowie, budynku OSIR przy ul. Trzebnickiej w Wołowie, budynek Ratusza w Wołowie – termomodernizacja, uzyskanie oszczędności – 9,5 mln zł,
- sieć kanalizacyjna i wodociągowa dla gminy Wołów – uzupełnienia i przyłączenia obiektów gminnych – 397 tys. zł,
- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 338 w miejscowości Wołów – ul. Kościuszki, Leśna, Wojska Polskiego, Chopina, Piłsudskiego, Poznańska, Ludowa i Wiejska – 21 mln zł,
- budowa i przebudowa dróg - 5,1 mln zł,
- budowa obiektów rekreacji i sportu oraz obiektu lekkoatletycznego w Wołowie – 3,1 mln zł.

Szczegółowy zakres obowiązków wykonywanych przez gminy, dokładnie precyzują odrębne ustawy, m.in. ustawa prawo energetyczne, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawa o drogach publicznych.

W obszarze gminy Wołów 93,2% ludności korzysta z instalacji wodociągowej, 66,5 % z instalacji kanalizacyjnej, 51,2% z instalacji gazowej<sup>1</sup>. Ogólna długość sieci wodociągowej na terenie miasta i gminy Wołów wynosi

---

<sup>1</sup> dane GUS 2015

ok. 143,1 km, przy czym zarówno miasto Wołów, jak i wszystkie wsie w gminie są objęte siecią wodociągową, za wyjątkiem jednego przysiółka – Kretowice, położonego w północnej części obrębu Wrzosa. Ogólna długość sieci kanalizacyjnej w gminie jest dwukrotnie mniejsza od sieci wodociągowej, wynosi ok. 71,7 km i obejmuje następujące miejscowości: Wołów, Lubiąż (częściowo), Mojęcice, Łososiowice, Piotroniowice, Lipnica, Stary Wołów, Uskorz Wielki, Uskorz Mały, Pełczyn, Bożeń (częściowo), Siołkowice, Stęszów, Warzęgowo, Garwół. Ogólna długość czynnej sieci gazowej w gminie Wołów wynosi ok. 48 km, z czego 6 km to sieć przesyłowa, a 42 km, to sieć rozdzielcza.

Gmina Wołów posiada stuprocentowe pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które zostały sporządzone zgodnie z obowiązującym Studium, w związku z czym wszystkie nowe tereny przeznaczone w Studium pod zabudowę zostały potwierdzone w planach. Dla planów miejscowych zostały sporządzone prognozy skutków finansowych uchwalenia, w których to prognozach szacuje się potencjalne koszty, które poniesie gmina w przypadku realizacji ustaleń planu. Zgodnie z powyższymi prognozami wyposażenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w infrastrukturę techniczną i komunikację, nie będzie nieść za sobą strat w gminie, ponieważ nie będzie odbywało się wyłącznie z dochodów własnych gminy, gdyż gmina może do tego celu skorzystać ze środków zewnętrznych.

Powyższa analiza obrazuje możliwość korzystania w zakresie finansowania potrzeb własnych nie tylko z budżetu własnego, ale również ze środków pobocznych. Przyjąć należy, iż możliwości finansowe gminy pozwalają na utrzymanie wielkości obszarów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczonych w Studium i utrzymanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego a środki przeznaczone na infrastrukturę pozwalają na sukcesywne uzbrajanie terenów i wykorzystywanie ich w latach następnych.

## **8. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

### **8.1. Dane wyjściowe**

Na potrzeby bilansu terenów wyodrębniono 3 zasadnicze funkcje zabudowy kształtujące strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy:

- funkcję mieszkalną (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna i zagrodowa),
- funkcję usługową zawierająca wszelkiego rodzaju usługi zarówno publiczne, jak i usługi komercyjne, usługi sportu i rekreacji i usługi turystyki, jak również związane z obsługą rolnictwa,
- funkcję produkcyjną, składów i magazynów.

Pozostałe funkcje w ramach, których realizowana może być zabudowa, pełnią funkcję uzupełniającą w stosunku do powyżej wymienionych (np. infrastruktura techniczna, cmentarze) lub możliwość lokalizacji zabudowy jest związana wyłącznie z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania danego terenu (np. zabudowa związana z gospodarką rolną, leśną lub wodną dopuszczona w przepisach odrębnych). Wszystkie funkcje dodatkowe cechują się niewielkim odsetkiem powierzchni użytkowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu jaki zajmują. Ponadto możliwa do zliczenia powierzchnia użytkowa związana jest wyłącznie z budynkami towarzyszącymi podstawowej funkcji terenu, która to funkcja jest pełniona przez różnego rodzaju budowle, obiekty liniowe lub inne obiekty terenowe, których powierzchnia użytkowa jest niemożliwa lub trudna do określenia. W związku z powyższym brak jest zależności pomiędzy możliwą do zliczenia powierzchnią użytkową funkcji dodatkowych, a powierzchnią użytkową funkcji zasadniczych lub strukturą demograficzną.

W celu obliczenia istniejącej powierzchni użytkowej poszczególnych funkcji na terenie gminy dla zabudowy mieszkaniowej uwzględniono dane do celów podatkowych, natomiast dla funkcji usługowej i produkcyjnej, z uwagi na brak rozdzielenia tych funkcji w dokumentach podatkowych, wykorzystano dane pochodzące z ewidencji gruntów i budynków. Powierzchnia użytkowa istniejących budynków w podziale na funkcje przedstawia się następująco:

- dla funkcji mieszkalnej – ok. 637 874 m<sup>2</sup>,
- dla funkcji usługowej – ok. 232 572 m<sup>2</sup>,
- dla funkcji produkcyjnej, składów i magazynów – ok. 112 292 m<sup>2</sup>.

## **8.2. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nowa zabudowę**

W związku z przeprowadzonymi w poprzednich punktach analizami ekonomicznymi, środowiskowymi, społecznymi, prognozami demograficznymi przy uwzględnieniu możliwości finansowania gminy poniżej przedstawiono maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy wraz z argumentacją.

### – Funkcja mieszkalna

Na potrzeby obliczeń związanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę funkcji mieszkalnej nie wprowadzano podziału na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową wielorodzinną. Ze względu na charakterystykę gminy oraz zapisy w planach miejscowych nie wyodrębniono również zabudowy zagrodowej. Zapotrzebowanie na funkcję mieszkalną należy rozumieć jako całościowe zapotrzebowanie miasta i gminy Wołów na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej, która może być realizowana w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej, szeregowej, czy bliźniaczej, w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która również może przyjąć różną formę, jak również na terenach typowo wiejskich w formie zabudowy zagrodowej.

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

- ponadprzeciętne atrakcje turystyczne,
- duża powierzchnia obszarów cennych przyrodniczo,
- bliskość ośrodków kształcenia wyższego,
- atrakcyjne położenie gminy w odległości ok. 50 km od Wrocławia.

Ponadto przyjęto zasadę, iż polityka gminy zmierza do zwiększania standardów życia mieszkańców poprzez:

- stopniową likwidację substandardowych zasobów mieszkaniowych,
- osiągnięcie wskaźnika 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania/osobę jako docelową wartość przeciętną dla gminy (dane GUS z 2015 r. - 26,3 m<sup>2</sup> na osobę). Wg danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w całej Polsce w 2015 r. wyniosła 27 m<sup>2</sup>, co jest wartością wyższą od średniej dla miasta i gminy Wołów, i na przestrzeni lat charakteryzuje się systematycznym wzrostem (w ciągu minionych 10 lat wzrosła o prawie 20%). Zgodnie z raportem Eurostatu w 2013 r. w Polsce prawie połowa ludności żyje w przeludnionych mieszkaniach, co plasuje Polskę na niechlubnym trzecim miejscu wśród krajów UE. Gorsze warunki są tylko w Rumunii i na Węgrzech. W czołówce krajów cechujących się najlepszymi warunkami mieszkalnymi są Dania, Austria, Luksemburg, Szwecja i Niemcy, w których przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi ok. 50 m<sup>2</sup>. Mając na uwadze powyższe, jak również charakter gminy Wołów (gmina miejsko-wiejska), z dominującą zabudową jednorodzinną, jak również w części wiejskiej ze znaczącym udziałem zabudowy zagrodowej, cechującymi się niską intensywnością) należy uznać, że dotychczasowy wskaźnik jest zdecydowanie za niski. Należy dążyć do systematycznej poprawy warunków życia mieszkańców gminy, poprzez umożliwienie zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań do standardów unijnych, tj. do wielkości 50,0 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca,
- zwiększenie wskaźnika samodzielności zamieszkania – 95%, tj. 1,05 gospodarstwa domowego na mieszkanie,
- wymiana zabudowy mieszkaniowej substandardowej na zabudowę o współczesnych standardach.

**Tabela 1 Zapotrzebowanie na funkcję mieszkalną do 2045 r.**

	Powierzchnia użytkowa istniejącej zabudowy z danych do celów podatkowych [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana w 2045 r. powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [m <sup>2</sup> ]	Maksymalne zapotrzebowanie gminy przy uwzględnieniu niepewności inwestycyjnej [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana w 2045 r. powierzchnia użytkowa, uwzględniająca niepewność inwestycyjną [m <sup>2</sup> ]
Funkcja mieszkalna	637 874	1 011 850	373 976	486 169	1 124 043

– Funkcja usługowa

Na funkcję usługową składają się usługi publiczne i usługi komercyjne. Grupę usług publicznych reprezentują usługi związane z publiczną nauką i oświatą, kulturą, opieką zdrowotną i społeczną, administracją. Na funkcję usługową składają się również: usługi związane ze sportem i rekreacją, biura, a także usługi związane z turystyką i jej obsługą, oraz obsługą rolnictwa. Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy usługowej są:

- rosnący popyt na dobra i usługi, na agroturystykę i turystykę weekendową,
- wzrost zapotrzebowania na usługi okołoturystyczne,
- ponadprzeciętne atrakcje turystyczne,
- możliwość wykorzystania potencjału aglomeracji wrocławskiej,
- istnienie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK” Podstrefa Wołów,
- ulgi podatkowe dla przedsiębiorców na terenie strefy ekonomicznej,
- dla usług turystycznych i sportowych – ponadprzeciętne atrakcje turystyczne, dobrze zachowane środowisko przyrodnicze, duża lesistość,
- wysoki poziom bezrobocia, co wiąże się z potrzebą tworzenia nowych miejsc pracy, zatrzymując tym samym aktualnych mieszkańców, jak również przyciągając nowych.

Ponadto przyjęto zasadę zgodną z ogólnopolskim trendem, jak również ze strategią gminy, mającą na celu zwiększenie dostępności usług dla wszystkich mieszkańców oraz stworzenie warunków do prowadzenia przez mieszkańców gminy działalności gospodarczej, poprzez dążenie gminy do zwiększania udziału powierzchni związanych z działalnością gospodarczą (w tym usług) w stosunku do powierzchni mieszkalnych (obecnie wskaźnik wynosi jedynie 0,36, pożądane osiągnięcie wysokości wskaźnika na poziomie 0,5).

**Tabela 2 Zapotrzebowanie na funkcję usługową do 2045 r.**

	Powierzchnia użytkowa istniejącej zabudowy z mapy ewidencyjnej [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana w 2045 r. powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [m <sup>2</sup> ]	Maksymalne zapotrzebowanie gminy przy uwzględnieniu niepewności inwestycyjnej [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana w 2045 r. powierzchnia użytkowa, uwzględniająca niepewność inwestycyjną [m <sup>2</sup> ]
Funkcja usługowa	232 572	505 925	273 353	355 359	587 931

– Funkcja produkcyjna, składów i magazynów

Do funkcji produkcyjnej można zaliczyć zarówno zabudowę związaną bezpośrednio z produkcją, jak również z szeroko rozumianym przemysłem, oraz obiektami składów i magazynów. Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej są:

- wysoki poziom bezrobocia, co wiąże się z potrzebą tworzenia nowych miejsc pracy, zatrzymując tym samym aktualnych mieszkańców, jak również przyciągając nowych,
- istnienie strefy ekonomicznej,
- ulgi podatkowe dla przedsiębiorców na terenie strefy ekonomicznej,
- duże zasoby siły roboczej,
- dobry klimat dla rozwoju przedsiębiorczości.

Ponadto przyjęto zasadę zgodną z ogólnopolskim trendem, jak również ze strategią gminy, mającą na celu zwiększenie stworzenie warunków do prowadzenia przez mieszkańców gminy działalności gospodarczej (nie tylko usługowej, jak również związanej z produkcją, czy rzemiosłem), poprzez dążenie gminy do zwiększania udziału powierzchni związanych z działalnością gospodarczą (produkcyjną, rzemieślniczą, składową i magazynową) w stosunku do powierzchni mieszkalnych w celu znaczącego zwiększenia miejsc pracy dla mieszkańców gminy (obecnie wskaźnik wynosi jedynie 0,18 pożądanego osiągnięcia wysokości wskaźnika na poziomie 0,5).



**Tabela 3 Zapotrzebowanie na funkcję produkcyjną do 2045 r.**

	Powierzchnia użytkowa istniejącej zabudowy z mapy ewidencyjnej [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana w 2045 r. powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [m <sup>2</sup> ]	Maksymalne zapotrzebowanie gminy przy uwzględnieniu niepewności inwestycyjnej [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana w 2045 r. powierzchnia użytkowa, uwzględniająca niepewność inwestycyjną [m <sup>2</sup> ]
Funkcja produkcyjna, składów i magazynów	112 292	505 925	393 633	511 723	624 015

Przeprowadzone analizy zarówno stanu istniejącego, jak i planowanych przez gminę kierunków rozwoju, pozwalają na określenie maksymalnego w skali miasta i gminy Wołów zapotrzebowanie na nową zabudowę. Przy obliczeniu maksymalnego zapotrzebowania w skali gminy na nową zabudowę wzięto pod uwagę perspektywę 30 lat, tj. lata 2015 - 2045, jak również niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się w możliwości zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%. W związku z powyższym maksymalne zapotrzebowanie, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, w perspektywie 30 lat, kształtuje się następująco:

- dla funkcji mieszkalnej (wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej) - ok. 486 169 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla funkcji usługowej - ok. 355 359 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla funkcji produkcyjnej, składów i magazynów - ok. 511 723 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

### **8.3. Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

Na potrzeby niniejszego opracowania oszacowano chłonność, położonych na terenie całej gminy miejsko-wiejskiej Wołów obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w przyjętym powyżej podziale na następujące funkcje:

- mieszkalną (wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej),
- usługową (różnego rodzaju usługi, zarówno publiczne jak i komercyjne, w tym również związane ze sportem, rekreacją, czy turystyką),

- produkcyjną, w tym również związaną z rzemiosłem, składami i magazynami.

Przy założeniu zachowania dotychczasowych proporcji zachodzących pomiędzy powierzchniami odpowiednich funkcji, jak również ich procentowym udziale w całości terenów zabudowanych, oraz biorąc pod uwagę tereny towarzyszące zabudowie poszczególnych funkcji takie, jak związane z obsługą komunikacyjną oraz zielenią urządzoną, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, chłonność rozumiana jako możliwość lokalizowana na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej w podziale na funkcje zabudowy, kształtuje się następująco:

- dla funkcji mieszkalnej (wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej) - ok. 92 492 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla funkcji usługowej - ok. 33 723 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla funkcji produkcyjnej, składów i magazynów - ok. 16 282 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

**Tabela 4 Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze**

	Powierzchnia terenu brutto [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia terenu netto [m <sup>2</sup> ]	Intensywność zabudowy (średnia)	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
Funkcja mieszkalna	177 018	168 167	0,55	92 492
Funkcja usługowa	73 954	70 256	0,48	33 723
Funkcja produkcyjna, składów i magazynów	40 807	38 767	0,42	16 282

#### **8.4. Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w poprzednim punkcie**

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę „szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2<sup>2</sup>, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną

<sup>2</sup> obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy”. Stosując powyższy przepis przeanalizowano kolejno wszystkie obowiązujące na terenie miasta i gminy Wołów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące swym zakresem gminę w całości. W myśl powyżej przytoczonego przepisu obszary zlokalizowane w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a jednocześnie objęte obowiązującymi planami, nie zostały wzięte do obliczeń zawartych w niniejszym rozdziale (uwzględnione zostały w poprzednim rozdziale).

Do obliczenia powierzchni użytkowej nowej zabudowy przewidzianej w miejscowych planach (innej niż zlokalizowana w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej) użyte zostały następujące dane i współczynniki:

- powierzchnia terenów brutto, na której lokalizowana będzie nowa zabudowa, innych niż zlokalizowane w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumiana jako powierzchnia terenów w liniach rozgraniczających<sup>3</sup>,
- współczynnik przejścia z powierzchni terenów brutto terenu do powierzchni netto (bez komunikacji i innych przeznaczeń uzupełniających określonych w planach) – 15%,
- maksymalna intensywność zabudowy z miejscowych planów, wyliczoną dla każdego przeznaczenia z osobna, na podstawie określonej w planach powierzchni zabudowy oraz liczby kondygnacji (w przypadku braku określenia w planie liczby kondygnacji, została ona obliczona na podstawie określonej w planie wysokości zabudowy oraz charakterystycznej dla danego rodzaju zabudowy potencjalnej wysokości kondygnacji),
- współczynnik przejścia z maksymalnej intensywności zabudowy na średnią wynoszący 50%,
- współczynnik korygujący dla terenów rolniczych z dopuszczoną zabudową zagrodową lub zabudową związaną z obsługą rolnictwa założony na poziomie 10%.

---

<sup>3</sup> w przypadku, gdy na części terenu zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, od powierzchni terenu brutto odjęto powierzchnię w granicach nieruchomości, na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa.

Zgodnie z powyżej opisaną metodologią obliczona została chłonność położonych na terenie miasta i gminy Wołów obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę, innych niż położone w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje, kształtująca się następująco:

- dla funkcji mieszkalnej (wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej) - ok. 3 182 162 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla funkcji usługowej - ok. 1 184 022 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla funkcji produkcyjnej, składów i magazynów - ok. 761 520 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

**Tabela 5 Chłonność nowych terenów pod zabudowę z obowiązujących mpzp**

	Powierzchnia terenu brutto [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia terenu netto [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
Funkcja mieszkalna	17 955 648	16 262 334	3 182 162
Funkcja usługowa	4 971 513	4 636 067	1 184 022
Funkcja produkcyjna, składów i magazynów	2 636 751	2 529 624	761 520

## **8.5. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą powierzchni użytkowych z pkt 8.3 i 8.4**

Porównanie maksymalnego w skali miasta i gminy Wołów zapotrzebowania na nową zabudowę określonego w rozdziale 8.2 z sumą powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, wyliczonych w rozdziałach 8.3 i 8.4, obrazuje poniższa tabela. Z zestawienia tych wartości w poniższej tabeli wynika, że wartość maksymalnego zapotrzebowania miasta i gminy Wołów na nową zabudowę jest znacząco mniejsza od chłonności terenów zlokalizowanych w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i chłonności terenów zaplanowanych w obowiązujących dokumentach. Ponieważ maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, ma zastosowanie art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, zgodnie z którym w takim przypadku nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami już wyznaczonymi w miejscowych planach.

**Tabela 6 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, wynikającej z rozdziałów 8.3 i 8.4**

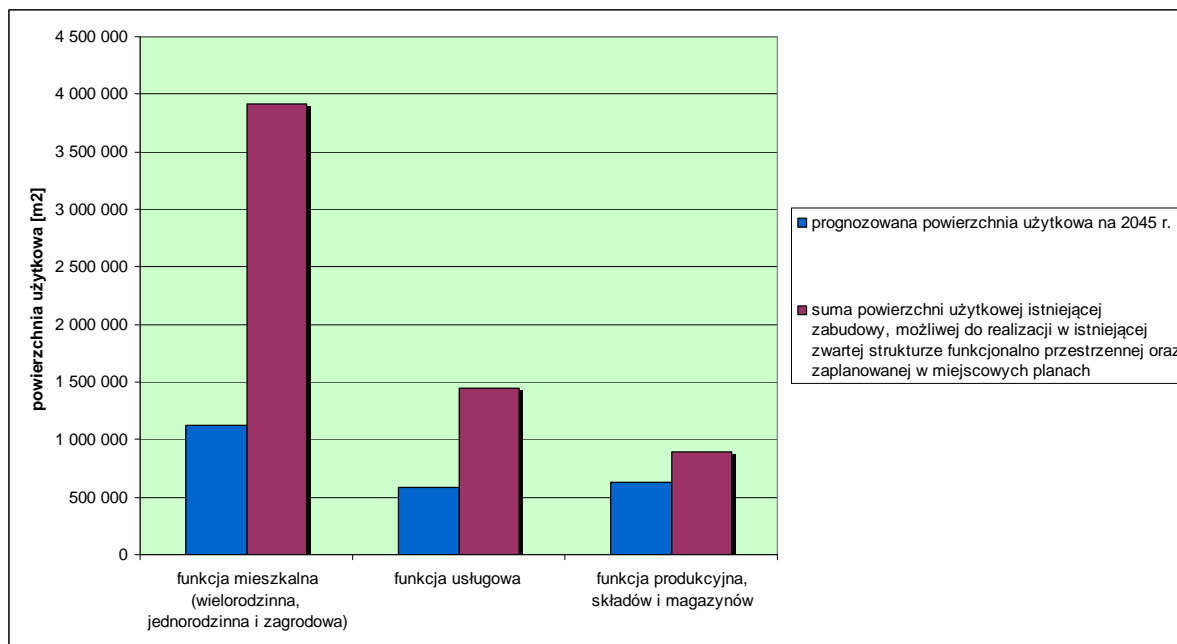
funkcja zabudowy	maksymalne zapotrzebowanie	chłonność zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej	chłonność terenów z mpzp położonych poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną	[1] - [2] - [3]
	[1]	[2]	[3]	[4]
	powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]			
mieszkalna (wielorodzinna, jednorodzinna i zagrodowa)	486 169	92 492	3 182 162	<b>- 2 788 485</b>
usługowa	355 359	33 723	2 493 273	<b>- 862 386</b>
produkcyjna, składów i magazynów	511 723	16 282	761 520	<b>- 266 079</b>

W celu zobrazowania różnicy pomiędzy prognozowaną powierzchnią użytkową zabudowy na 2045 r. a sumą powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy, powierzchni możliwej do realizacji w istniejącej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz powierzchni użytkowej zaplanowanej w miejscowych planach, z podziałem na poszczególne funkcje zabudowy, wartości te zestawiono w poniżej przedstawionej tabeli oraz zobrazowano na poniższym wykresie.

**Tabela 7 Porównanie prognozowanej powierzchni użytkowej na 2045 r. z sumą powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy, powierzchni użytkowej możliwej do realizacji w istniejącej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz powierzchni użytkowej zaplanowanej w miejscowych planach**

funkcja zabudowy	prognozowana powierzchnia użytkowa na 2045 r.	Suma powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy, możliwej do realizacji w istniejącej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz zaplanowanej w miejscowych planach
	[1]	[2]
	powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	
mieszkalna (wielorodzinna, jednorodzinna i zagrodowa)	<b>1 124 043</b>	<b>3 912 528</b>
usługowa	<b>587 931</b>	<b>1 450 317</b>
produkcyjna, składów i magazynów	<b>624 015</b>	<b>890 094</b>

**Wykres 3 Porównanie prognozowanej powierzchni użytkowej na 2045 r. z sumą powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy, powierzchni użytkowej możliwej do realizacji w istniejącej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz powierzchni użytkowej zaplanowanej w miejscowych planach**



Powyżej zamieszczony wykres przedstawia znaczące różnice pomiędzy zaplanowanymi w obowiązujących miejscowych planach terenami pod zabudowę, które to tożsame są z terenami przewidzianymi w obowiązującym Studium. Dla zabudowy mieszkaniowej powierzchnia terenów zarezerwowanych w planach miejscowych pod lokalizację nowej zabudowy powoduje, że sumaryczna wartość powierzchni użytkowej możliwej do realizacji bez zmian w dotychczasowych dokumentach planistycznych przewyższa niemal czterokrotnie prognozowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej w 2045 r. W przypadku zabudowy usługowej różnica jest nieco mniejsza. Prognozowana powierzchnia użytkowa w ramach zabudowy usługowej na 2045 r. jest ponad dwukrotnie mniejsza niż powierzchnią, którą umożliwiają obowiązujące miejscowe plany. Jedynie dla zabudowy produkcyjnej wartości są bardziej zbliżone.

Opisana powyżej sytuacja jest spowodowana rozległymi terenami przewidzianymi pod nową zabudowę zarezerwowanymi w obowiązujących planach, przy jednoczesnym prognozowanym ujemnym przyroście naturalnym.

Aby zbudować wszystkie tereny przewidziane pod realizację zabudowy mieszkaniowej w 2045 r. liczba mieszkańców gminy i miasta Wołów powinna wynosić 78 251 mieszkańców, przy czym zgodnie z opracowaną prognozą demograficzną

wyniesie ok. 20 237, tj. ponad trzykrotnie mniej (w 2015 r. zgodnie z danymi GUS wyniosła 22 856).

#### **8.6. Możliwość finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy zostały określone w pkt 7.

#### **8.7. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy**

Realizacja nowej zabudowy, możliwej do lokalizacji w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na terenach przeznaczonych w miejscowych planach pod nową zabudowę, będzie związana niejednokrotnie z realizacją infrastruktury technicznej, drogowej oraz społecznej. W przypadku terenów położonych w wykształconej już zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej koszty ponoszone przez gminę będą minimalizowane. W pozostałych przypadkach, tj. w przypadku realizacji ustaleń obowiązujących planów poza zawartą strukturą, koszty mogą być odpowiednio większe.

Na poziom wydatków gminy na realizację inwestycji gminnych wynikających z konieczności realizacji zadań własnych wpływ ma wiele czynników, m.in.:

- szczegółowe zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego m.in. dotyczące realizacji dróg publicznych - im większy udział dróg publicznych w planie, tym większy koszt dla gminy realizacji ustaleń tego planu, dotyczące realizacji infrastruktury technicznej, w tym np. dopuszczenie realizacji indywidualnych sposobów odprowadzania ścieków, a co za tym idzie brak konieczności docelowego uzbrojenia terenu w sieć kanalizacyjną zastrzeżeniem zgodności z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,

- kolejność realizacji planów miejscowych - w przypadku stopniowego oddalania się od terenów o w pełni wykształconej infrastrukturze, koszty realizacji poszczególnych zadań będą stopniowane,
- wysokość subwencji czy dotacji celowych otrzymanych na realizację zadań własnych, wysokość pozyskanego finansowania ze środków zewnętrznych, a także wykorzystanie możliwości współpracy podmiotu publicznego i partnera prywatnego w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Miasto i gmina Wołów jak wynika z analizy ekonomicznej obecnie znajduje się w poprawnej kondycji finansowej. Zakłada się, iż zgodnie z opracowanymi prognozami finansowymi dla wszystkich obowiązujących planów, które swoim zasięgiem obejmują całą gminę, realizacja ustaleń obowiązujących planów nie przewyższy możliwości finansowych budżetu miasta i gminy Wołów na lata 2015-2045.

## **9. Podsumowanie**

Przeprowadzona analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy Wołów, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wykazała, że tereny przeznaczone pod realizację nowej zabudowy określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tożsame z terenami wyznaczonymi w obowiązującym Studium, są wystarczające i zaspokajają możliwości rozwoju miasta i gminy Wołów na co najmniej 30 lat, tj. w okresie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.