
BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ DLA GMINY DOBRÓŃ



Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XIX/144/20
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 29 września 2020 r.



WYKONAWCA:

e-GIS Pracownia Urbanistyczno-Projektowa Sp. z o.o.

ul. Bednarska 24/39, 93-030 Łódź

email. egis.lodz@gmail.com

tel. +48 663-322-405

1. Wprowadzenie	4
1.1. Cel opracowania	4
1.2. Przepisy regulujące	4
2. Analiza ekonomiczna	6
3. Analiza środowiskowa	12
4. Analiza społeczna	13
4.1. Liczba ludności i jej zmiany	13
4.2. Warunki mieszkaniowe	18
5. Prognoza demograficzna	20
6. Główne czynniki determinujące rozwój i politykę przestrzenną gminy	23
7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	24
7.1. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji mieszkaniowej	24
7.2. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej	25
7.3. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej	26
8. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę	27
9. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy (sumy chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz chłonności obszarów poza w pełni wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w granicach jednostki osadniczej, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę)	30
10. Potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy oraz możliwości ich finansowania z budżetu gminy	34
10.1. Koszty związane z budową nowych dróg gminnych	34
10.2. Koszt inwestycji gminnych w zakresie infrastruktury technicznej	35
10.3. Koszt inwestycji gminnych w zakresie infrastruktury społecznej	35
10.4. Podsumowanie możliwości finansowych gminy	35

1. Wprowadzenie

Ustawa o rewitalizacji (Dz. U z 2015r. poz. 1777) wprowadzającą zmianę w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek sporządzenia dla projektu studium m.in. dodatkowych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Wprowadzenie instytucji bilansu wynikało ze stwierdzonej w licznych badaniach statystycznych nadpodaży terenów przeznaczonych pod nową zabudowę w dokumentach planistycznych gminy w stosunku do rzeczywistego zapotrzebowania

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o ustalenia obecnie obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń przyjętego Uchwałą Nr XV/110/2016 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 11 lutego 2016 roku, uzupełnione o ustalenia projektu zmiany z 2020 r..

1.1. Cel opracowania

Celem niniejszej analizy jest:

- 1) Wykonanie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych.
- 2) Wykonanie prognozy demograficznej.
- 3) Zbadanie możliwości finansowych Gminy Dobroń.
- 4) Oszacowanie chłonności, położonych na terenie Gminy Dobroń, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
- 5) Oszacowanie chłonności, położonych na terenie Gminy Dobroń, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.
- 6) Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę i wskazanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę na terenie Gminy Dobroń w perspektywie nie dłuższej niż 30 lat.

1.2. Przepisy regulujące

Sporządzając przedmiotowe studium uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z wymogiem określonym w art. 1 ust. 3 tejże ustawy ustawodawca wskazuje na możliwość dokonywania zmian w zagospodarowaniu terenów z uwzględnieniem analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, przy czym to w ust. 4 art. 1 wskazuje katalog przesłanek, którymi mają się kierować organy publiczne przy określaniu przeznaczenia terenu, sposobów zagospodarowania i korzystania z terenu, w tym sytuowania nowej zabudowy przy jednoczesnym zrealizowaniu wymagań wynikających z zasad: ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią i walorów ekonomicznych przestrzeni. Organy gminy zobowiązane zatem zostały do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, maksymalnego wykorzystania przez mieszkańców publicznego transportu zbiorowego, zapewnienia rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, a także planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach już zurbanizowanych, bądź przeznaczonych w planach miejscowych na takie cele.

Powyższe oznacza, iż nowe przesądzenia planistyczne mogą nastąpić tylko i wyłącznie w drodze wyjątku w odniesieniu do innych obszarów, co wynika wprost z dyspozycji. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu: „ W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: (...) 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- a) na obszarach 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 (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”.

Powyższe wartości planowania przestrzennego zawarte zostały w sposób szczególny w art. 10 ust. 1 pkt 7, art. 10 ust. 2 pkt 1 i art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. a-c, 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.”.

2. Analiza ekonomiczna

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat gmina odnotowała systematyczny wzrost dochodów, które w 2018 r. osiągnęły poziom 38 589 056,57 zł. Na dochód ogółem składają się subwencja ogólna, dochody własne, dotacje celowe z budżetu państwa oraz środki pochodzące ze źródeł zagranicznych niepodlegające zwrotowi, środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej i inne środki określone w odrębnych przepisach.

Tabela 1. Dochody ogólne gminy Dobroń w latach 2008-2018.

Rok	Kategoria dochodu		
	Dochody ogółem	Dochody własne	Subwencja ogólna
2008	15 384 543,26 zł	8 163 275,22 zł	4 656 572,00 zł
2009	16 911 608,55 zł	9 692 077,27 zł	4 719 222,00 zł
2010	17 384 905,11 zł	9 682 326,19 zł	5 018 941,00 zł
2011	17 642 423,29 zł	9 862 316,96 zł	5 051 066,00 zł
2012	19 501 354,62 zł	10 639 993,85 zł	5 761 394,00 zł
2013	21 546 967,31 zł	12 526 246,63 zł	5 935 695,00 zł
2014	23 637 730,74 zł	14 459 187,92 zł	5 768 309,00 zł
2015	23 053 622,92 zł	13 873 643,75 zł	6 015 736,00 zł
2016	27 589 292,67 zł	14 232 986,99 zł	6 380 923,00 zł
2017	30 434 014,60 zł	15 661 182,19 zł	6 325 254,00 zł
2018	38 589 056,57 zł	17 777 325,56 zł	6 445 022,00 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, wrzesień 2019.

Subwencje ogólne są przekazywane przez organy państwowe na zadania własne gmin i stanowią, łącznie z dochodami własnymi, podstawę do planowania wydatków budżetowych na dany rok. O przeznaczeniu środków przekazanych w ramach subwencji decyduje organ stanowiący – Rada Gminy Dobroń.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2018. r. poz. 1530) źródłami dochodów gminy są:

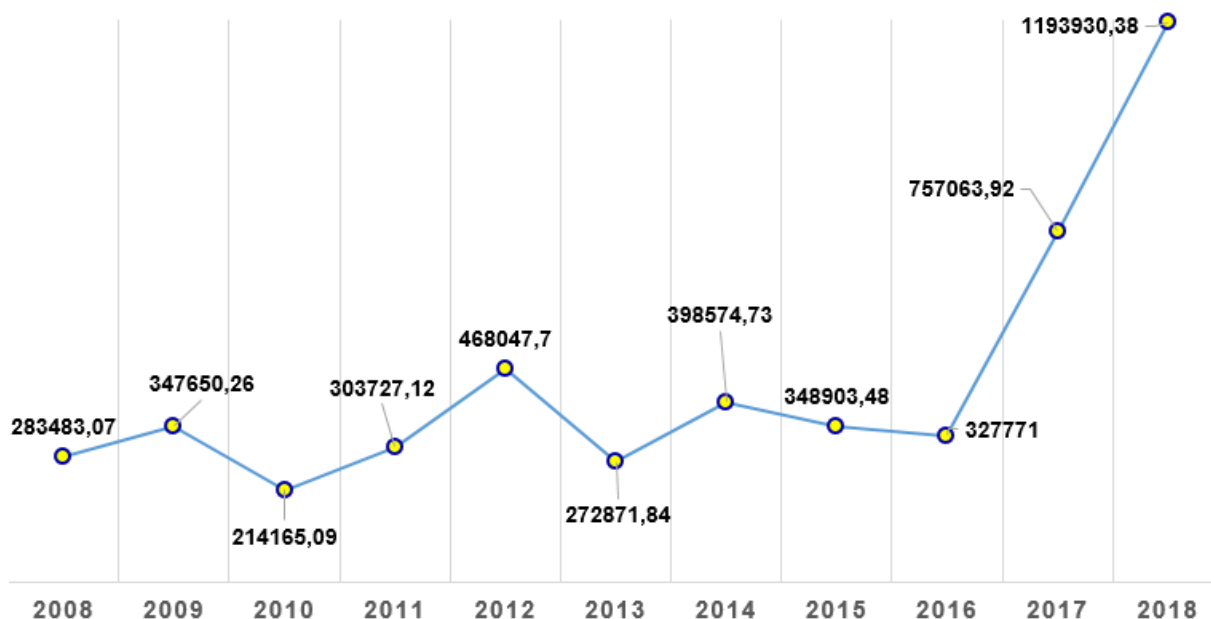
- 1) wpływy z podatków:
 - a) od nieruchomości,
 - b) rolnego,
 - c) leśnego,
 - d) od środków transportowych,
 - e) dochodowego od osób fizycznych, opłacanego w formie karty podatkowej
 - f) od spadków i darowizn,
 - g) od czynności cywilnoprawnych;
- 2) wpływy z opłat:
 - a) skarbowej,
 - b) targowej,
 - c) miejscowej, uzdrowskiej i od posiadania psów,
 - d) reklamowej,
 - e) eksploatacyjnej
 - f) innych stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów.

W strukturze dochodów gminy Dobroń największy udział w 2018 r. miały dochody celowe z budżetu państwa – 21,73%, udział w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa – 18,9%, subwencja ogólna – 16,7%, wpływy z podatków – 16,05%, dochody majątkowe 15,25%.

W porównaniu do roku 2013 roku nastąpił spadek wszystkich ww. wpływów. Nastąpił jednak prawie dwukrotny wzrost dotacji celowych z budżetu państwa, które w 2013 r. wynosiły 11,31 dochodów ogółem.

Wśród wpływów z podatków w 2018 r. największe zapewnił podatek od nieruchomości – 69,12% oraz podatek od czynności cywilno-prawnych osób fizycznych – 18,35%. W stosunku do 2008 r. zmalał jednak procentowy udział wpływów z podatku rolnego z 0,9% dochodów bieżących do 0,62 w 2018 r., zwiększyły się natomiast wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych osób fizycznych. Wzrost ten związany jest ze zwiększonym zainteresowaniem na rynku nieruchomości w gminie Dobroń.

Rysunek 1. Wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych osób fizycznych w gminie Dobroń w latach 2008-2018



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, wrzesień 2019.

Wydatki ponoszone przez jednostki samorządu terytorialnego podzielić można pod względem przeznaczenia na dwie duże grupy:

- 1) wydatki bieżące – związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania poszczególnych obiektów jednostek samorządu terytorialnego i zaspokajaniem bieżących potrzeb wynikających z realizacji zadań,
- 2) wydatki inwestycyjne – służące podwyższaniu standardów i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego.

Przeciętna wartość wydatków bieżących w Gminie Dobroń w latach 2008-2018 kształtowała się na poziomie 89,3%, natomiast wydatki inwestycyjne stanowiły przeważnie 10,7% i były nieznacznie niższe niż dla powiatu pabianickiego – 10,9%.

Tabela 2. Wydatki gminy Dobroń w latach 2008-2018.

Rok	Wydatki					
	Wydatki ogółem	%	Wydatki bieżące	%	Wydatki inwestycyjne	%
2008	15 549 190,20 zł	100	13 830 114,19 zł	88,9	1 719 076,01 zł	11,1
2009	18 787 941,09 zł	100	14 514 765,59 zł	77,3	4 273 175,50 zł	22,7
2010	18 629 353,13 zł	100	15 346 594,47 zł	82,4	3 282 758,66 zł	17,6
2011	17 272 723,47 zł	100	15 872 280,15 zł	91,9	1 398 752,91 zł	8,1
2012	18 374 916,42 zł	100	17 217 700,41 zł	93,7	1 157 216,01 zł	6,3
2013	20 900 289,52 zł	100	18 662 719,71 zł	89,3	2 237 569,81 zł	10,7
2014	22 183 736,45 zł	100	20 506 969,99 zł	92,4	1 676 766,46 zł	7,6
2015	21 070 521,01 zł	100	19 607 670,79 zł	93,1	1 462 850,22 zł	6,9
2016	25 226 440,95 zł	100	24 216 989,03 zł	96	1 009 451,92 zł	4

2017	29 127 453,91 zł	100	25 929 792,89 zł	89	3 197 661,02 zł	11
2018	49 518 543,02 zł	100	27 376 527,81 zł	55,3	22 142 015,21 zł	44,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, wrzesień 2019.

W strukturze wydatków bieżących największy udział mają wydatki przeznaczone na oświatę i wychowanie, transport i łączność oraz gospodarkę komunalną i ochronę środowiska które od kilku lat wzrastają. Należy zaznaczyć, że duży wzrost tych ostatnich w 2018 r. miał charakter jednorazowy i związany był z kompleksową termomodernizacją budynków użyteczności publicznej na terenie Gminy Dobroń.

Tabela 3. Wydatki bieżące gminy Dobroń w latach 2016-2018 wg. wybranych działów Klasyfikacji Budżetowej

Kategoria wydatków	2016	2017	2018
Oświata i wychowanie	8 517 552,48 zł	9 734 464,62 zł	9 920 263,15 zł
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	1 862 290,35 zł	2 918 029,62 zł	20 787 554,50 zł
Administracja publiczna	2 828 002,39 zł	2 875 565,49 zł	3 171 941,75 zł
Transport i łączność	1 998 880,29 zł	1 920 071,42 zł	2 605 095,42 zł
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	878 761,75 zł	853 107,50 zł	891 077,98 zł
Gospodarka mieszkaniowa	109 165,27 zł	195 996,88 zł	128 217,96 zł
Pomoc Społeczna	6 855 775,54 zł	917 850,66 zł	910 744,69 zł
Rolnictwo i łowiectwo	1 018 966,36 zł	994 524,90 zł	974 843,96 zł
Kultura fizyczna	198 274,85 zł	189 488,28 zł	1 124 408,69 zł
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	366 503,54 zł	366 397,61 zł	678 425,23 zł
Edukacyjna opieka wychowawcza	248 152,17 zł	293 190,12 zł	216 091,01 zł
Obsługa długu publicznego	60 290,63 zł	39 944,02 zł	137 141,48 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, sierpień 2019.

Spośród wydatków na podstawie sprawozdań z wykonania budżetów Gminy Dobroń w latach 2008-2018 w poniższej tabeli pokazano najistotniejsze koszty poniesione przez gminę, związane z uzbrajaniem terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W zestawieniu nie wzięto pod uwagę kosztów stałych ponoszonych przez gminę w związku z funkcjonowaniem już istniejącej infrastruktury, jak to ma miejsce w przypadku danych GUS. Wyjątek stanowią wydatki na drogi do których zaliczono: ułożenie nakładek asfaltowych na istniejących dywanikach, ułożenie nowych dywaników, naprawa dróg asfaltowych po zimie, zakup kruszywa oraz destruktu na wyrównanie i utwardzenie dróg gminnych, zakup masy asfaltowej na zimno, budowa spowalniaczy.

Tabela 4. Wydatki Gminy Dobroń związane z inwestycjami w zakresie, wodociągów, kanalizacji, oświetlenia oraz dróg poniesione w latach 2008-2018.

Rok	Wydatki inwestycyjne związane z budową, rozbudową wg. kategorii w zł				Wykup gruntów pod drogi i ulice
	Wodociągi	Kanalizacja	Oświetlenie	Drogi	
2008	427 000 zł*	910 000 zł*	-	40 000 zł*	60 000 zł*
2009	394 000 zł	1 831 626 zł	77 043,26 zł	796 033,84 zł	40 000 zł
2010	434 264,03 zł	362 419,39 zł	26 766,41 zł	548 157,27 zł	26 423,88 zł
2011	327 697,28 zł	95 488 zł	89 136,19 zł	429 689,58 zł	11 486,76 zł
2012	141 973,95 zł	2 460,00 zł	8 978,02 zł	485 473,70 zł	2 366,12 zł
2013	10 000,00 zł	694 000 zł	53 263,25 zł	834 715,32 zł	-
2014	131 031,35 zł	407 538,27 zł	88 247,25 zł	740 625,28 zł	-
2015	105 623,49 zł	386 384,78 zł	54 984,56 zł	1 105 092,07 zł	-
2016	30 532 zł	8 857,00 zł	199 957,20 zł	1 290 674,79 zł	2 735,15 zł
2017	110 295,59 zł	35 381,00 zł	183 774,72 zł	1 215 344,79 zł	53 420,60 zł
2018	26 158,30 zł	-	222 913,34 zł	1 195 206,15 zł	12 128,60 zł
Średnia w latach 2008-2018	128 704,40 zł	120 304,04 zł	100 506,42 zł	383 469,50 zł	9 707,44 zł

*Kwota wydatków zaplanowana wg. budżetu na 2008r.

Źródło: Sprawozdania z wykonania budżetów Gminy Dobroń w latach 2008-2018, Urząd Gminy Dobroń

Realizacja inwestycji przez gminę stanowi podstawowe narzędzie jej rozwoju, które wyraża się przede wszystkim we wzroście konkurencyjności i zaspokajaniu potrzeb społeczności. Zasadnicze znaczenie w tym kontekście mają wydatki inwestycyjne, który w istotny sposób determinują zarówno skalę, jak i rodzaj podejmowanych działań inwestycyjnych. W tym kontekście wnioskować można, że niezbędność realizacji inwestycji przez gminę w kluczowy sposób wpływa na strukturę ponoszonych przez nią wydatków.

W poniższych tabelach przedstawiono wydatki inwestycyjne dla wybranych działów Klasyfikacji Budżetowej: Dział 600 - Transport i łączność oraz Dział 700 – Gospodarka mieszkaniowa poniesione przez Gminę Dobroń w latach 2008-2018.

Tabela 5. Wydatki inwestycyjne Gminy Dobroń poniesione w latach 2008-2018 wg. wybranych działów Klasyfikacji Budżetowej: Dział 600 - Transport i łączność oraz Dział 700 - Gospodarka mieszkaniowa.

Rok	Ogółem wydatki inwestycyjne	Transport i łączność	%	Gospodarka mieszkaniowa	%
2008	1 719 076,01 zł	32 940,00 zł	1,92	33 555,00 zł	1,95
2009	4 273 175,50 zł	67 320,00 zł	1,58	5 319,01 zł	0,12
2010	3 282 758,66 zł	-	-	26 423,88 zł	0,80
2011	1 398 752,91 zł	225 122,90 zł	16,09	11 486,76 zł	0,82
2012	1 157 216,01 zł	42 151,09 zł	3,64	2 366,12 zł	0,20
2013	2 237 569,81 zł	316 749,24 zł	14,16	-	-
2014	1 676 766,46 zł	192 124,00 zł	11,46	9 597,16 zł	0,57
2015	1 462 850,22 zł	686 891,47 zł	46,96	-	-
2016	1 009 451,92 zł	396 755,23 zł	39,30	2 735,15 zł	0,27

2017	3 197 661,02 zł	464 846,49 zł	14,54	53 420,60 zł	1,67
2018	22 142 015,21 zł	1 356 288,50 zł	6,13	13 128,60 zł	0,06
Średnia w latach 2008-2018	4 355 729,37 zł	378 118,89 zł	15,58%	15 803,23 zł	0,65%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, wrzesień 2019

Tabela 6. Wydatki inwestycyjne Gminy Dobroń poniesione w latach 2008-2018 wg. wybranych działów Klasyfikacji Budżetowej: Dział 900 - Gospodarka komunalna i ochrona środowiska oraz Dział 801 - Oświata i wychowanie.

Rok	Ogółem wydatki inwestycyjne	Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	%	Oświata i wychowanie	%
2008	1 719 076,01 zł	22 753,00 zł	1,32	205 556,57 zł	11,96
2009	4 273 175,50 zł	21 613,52 zł	0,51	1 645 077,36 zł	38,50
2010	3 282 758,66 zł	59 780,00 zł	1,82	1 992 304,98 zł	60,69
2011	1 398 752,91 zł	202 048,87 zł	14,44	9 348,00 zł	0,67
2012	1 157 216,01 zł	289 579,99 zł	25,02	159 679,97 zł	13,80
2013	2 237 569,81 zł	89 334,03 zł	3,99	1 000 504,08 zł	44,71
2014	1 676 766,46 zł	116 999,33 zł	6,98	369 897,96 zł	22,06
2015	1 462 850,22 zł	114 807,22 zł	7,85	12 879,15 zł	0,88
2016	1 009 451,92 zł	334 689,09 zł	33,16	169 371,00 zł	16,78
2017	3 197 661,02 zł	1 320 159,05 zł	41,29	1 087 501,18 zł	34,01
2018	22 142 015,21 zł	19 067 535,23 zł	86,11	514 359,59 zł	2,32
Średnia w latach 2008-2018	4 355 729,37 zł	2 163 929,93 zł	22,25%	716 647,98 zł	24,64

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, wrzesień 2019

Na powyższych przykładach można zauważyć, że wydatki inwestycyjne w Gminie Dobroń mają charakter zmienny w czasie i są uwarunkowane sytuacją gospodarczą kraju oraz ustawodawstwem dotyczącym samorządów lokalnych. Jednocześnie wielkość inwestycji traktowana jest jako ważny wskaźnik rozwoju i kondycji finansowej gminy, gdyż jest ono możliwe dopiero po pokryciu przez gminę koniecznych wydatków bieżących.

3. Analiza środowiskowa

Uwarunkowania wynikające z przeprowadzonej analizy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, predyspozycji geograficzno-klimatycznych oraz wyników inwentaryzacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego, które warunkują rozwój przestrzenny, pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji związanych z nowymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę w gminie Dobroń.

1) Tereny wyłączone z zabudowy:

- a) rzeki, mniejsze cieki, kanały, rowy stałe lub okresowe,
- b) zbiorniki wodne,
- c) tereny podmokłe, zabagnione,
- d) tereny izolowanych zagłębień bezodpływowych,
- e) tereny leśne i większe skupiska zadrzewień,
- f) tereny łąk i pastwisk pełniących funkcje ekologiczne,
- g) tereny objęte ochroną konserwatorską.

2) Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:

- a) tereny położone w granicach Obszar Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi, Dolina Grabi, zespołów przyrodniczo krajobrazowych Mogilno, Dobroń, Grabia oraz Obszaru Natura 2000 Grabia PLH100021.
- b) tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.),
- c) tereny predysponowane do wyznaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej o korzystnych warunkach glebowych (wysokie klasy bonitacyjne gleb I-III),
- d) tereny ochrony bezpośredniej oraz pośredniej ujęć wody,
- e) tereny stanowisk archeologicznych,
- f) grunty zmeliorowane,
- g) obszary występowania surowców piasków, żwirów, z wyjątkiem obiektów związanych z pozyskiwaniem kopalin,
- h) tereny przeznaczone pod liniowe układy infrastruktury technicznej (drogi, linie energetyczne itp.).

3) Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:

- a) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piasków luźnych i gliniastych) o dużym zróżnicowaniu warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych, korzystne dla zabudowy z ograniczeniami,
- b) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piasków gliniastych i glin), o warunkach gruntowo-wodnych umożliwiających zainwestowanie oraz stosunkowo korzystnych warunkach geotechnicznych,
- c) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piaszczysto-żwirowych), bez ograniczeń geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy,
- d) tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

Analiza środowiskowa elementów środowiska przyrodniczego wskazuje nieznaczne przekształcenia środowiska przyrodniczego gminy Dobroń. Są to głównie zmiany na terenach użytkowanych rolniczo (grunty orne i łąki) oraz obszarach zabudowanych. Stopień degradacji poszczególnych komponentów jest nieznaczny. Niewielkie pogorszenie stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego wynika z lokalnej emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych

z indywidualnych palenisk domowych, zakładów produkcyjno-usługowych oraz emisji spalin ze środków transportu wzdłuż najbardziej uczęszczanych szlaków komunikacyjnych. Nieznaczne pogorszenie stanu wód powierzchniowych jest wynikiem zrzutu ścieków, przede wszystkim pochodzących z gospodarstw domowych.

Powyższe uwarunkowania nie stwarzają szczególnych ograniczeń dla rozwoju przestrzennego.

Przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie istotne jest jednak uwzględnienie wymagań wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, a zwłaszcza obszarów objętych formami ochrony przyrody, lasów, trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych oraz terenów rolniczych najwyższych klas bonitacyjnych. Należy również pamiętać, iż nowe inwestycje powinny być lokalizowane przede wszystkim na obszarach, które z obiektywnych przyczyn są najbardziej atrakcyjne dla zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

4. Analiza społeczna

4.1. Liczba ludności i jej zmiany

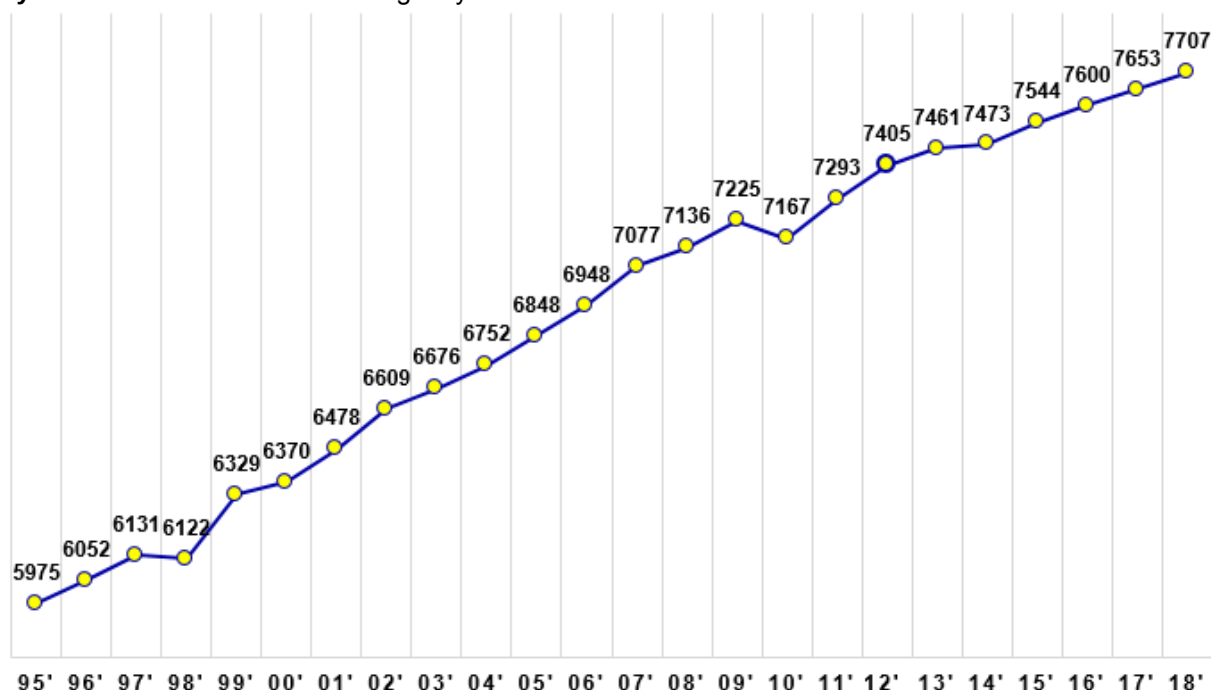
Gmina Dobroń należy do obszarów słabo zaludnionych na tle powiatu pabianickiego. Wskaźnik gęstości zaludnienia kształtuje się poniżej przypadającej na gminy powiatu i w 2018 roku wynosił 81 osób/km² (średnia dla powiatu pabianickiego to 242 osoby/km²). Gęstość zaludnienia w gminie jest zdecydowanie niższa od średniej dla województwa (135 osób/km²) i od średniej krajowej wynoszącej 123 osoby/km². Jednocześnie analizując gęstość zaludnienia w gminie na przestrzeni ostatnich 10 lat obserwujemy tendencję wzrostową.

Tabela 7. Gęstość zaludnienia w os./km²

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
gmina Dobroń	75	76	78	78	78	79	80	80	81
pow. pabianicki	244	244	243	243	243	243	242	242	242
woj. łódzkie	140	139	139	138	137	137	136	136	135
Polska	123	123	123	123	123	123	123	123	123

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Banku Danych Lokalnych, wrzesień 2019.

Według danych GUS na dzień 31.12.2018 r. gminę zamieszkiwało 7 707 mieszkańców. W gminie obserwuje się zjawisko wzrostu liczby mieszkańców postępujące od 1995 r. W ciągu 23 lat liczba ludności gminy zwiększyła się o 1732 osoby. Spowodowane jest to głównie dodatnim saldem migracji, gdyż przyrost naturalny w latach 1995-2018 przeważnie był ujemny.

Rysunek 2. Liczba mieszkańców gminy Dobroń w latach 1995-2018

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Banku Danych Lokalnych, wrzesień 2019

Największy przyrost liczby mieszkańców w badanym okresie miał miejsce w 1999 r. – wzrost o 3,4%, 2002 r. - 2% oraz 2007 r. - 1,9%. Spadek liczby mieszkańców gminy wystąpił jedynie dwa razy. Miało to miejsce w 1998 r. (-0,1%) oraz 2010 r. (-0,8%). Średni przyrost liczby ludności w latach 1995-2018 wyniósł około 75 mieszkańców każdego roku.

Analizując strukturę wieku mieszkańców pod kątem wieku produkcyjnego, a nieprodukcyjnego, okazuje się, że w wieku produkcyjnym w 2018 r. było w Gminie Dobroń 61,8% ogólnej liczby mieszkańców, zaś w wieku przedprodukcyjnym 18,3% i poprodukcyjnym 19,9% mieszkańców. Dla porównania w 2003 r. udział grupy przedprodukcyjnej był znacznie wyższy i wynosił 22,5%, grupy produkcyjnej 61,8% i grupy w wieku poprodukcyjnym 15,7%.

Tabela 8. Ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w gminie Dobroń

Rok	Wiek						Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym
	przedprodukcyjny		produkcyjny		poprodukcyjny		
	ogółem	w tym kobiety	ogółem	w tym kobiety	ogółem	w tym kobiety	
2003	1503	733	4126	1998	1047	695	61,8
2008	1379	656	4616	2213	1141	786	54,6
2013	1368	648	4800	2270	1293	876	55,4
2018	1407	673	4765	2257	1535	1018	61,7

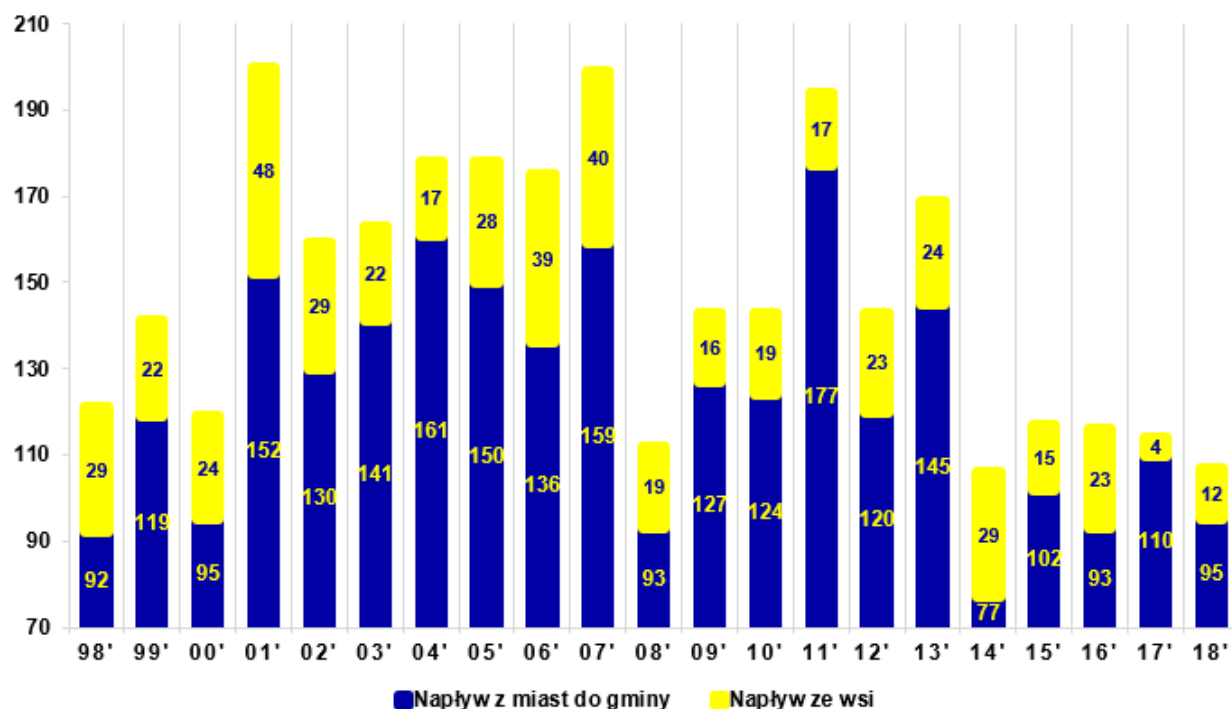
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Banku Danych Lokalnych, wrzesień 2019

Tabela 9. Ruch naturalny i migracje ludności w Gminie Dobroń

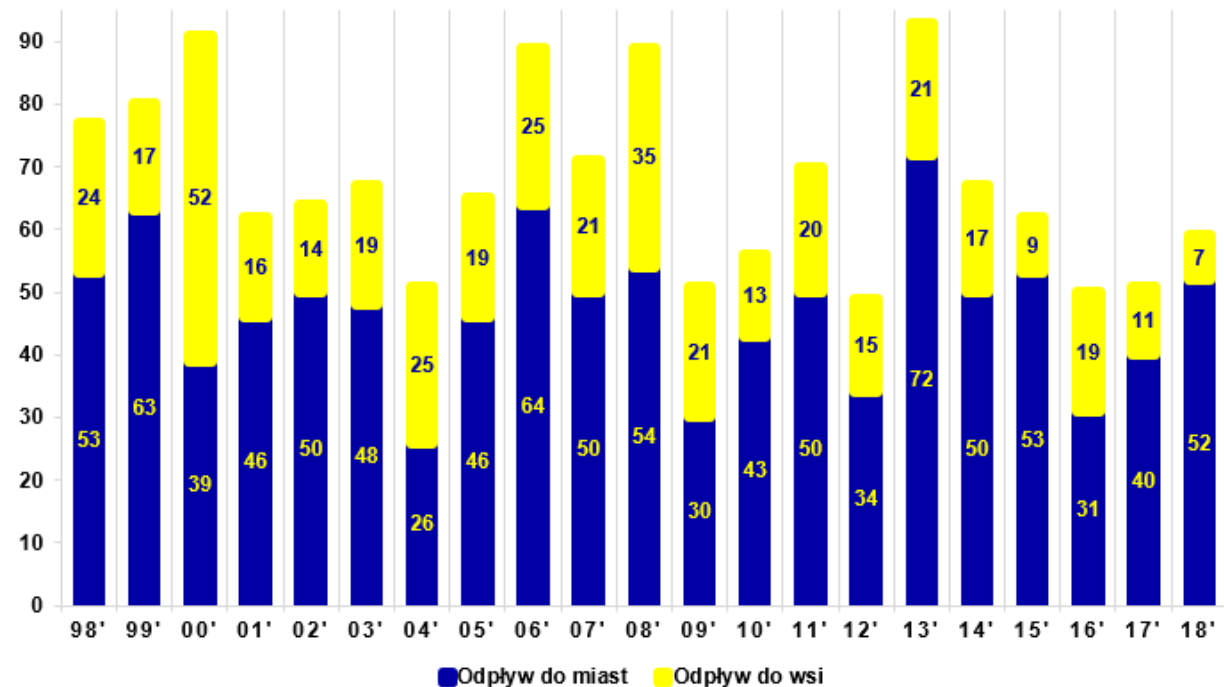
Rok	Ruch naturalny				Migracje wewnętrzne na pobyt stały			
	Urodzenia żywe	Zgony		Przyrost naturalny	Napływ	Odływ	Napływ z miast do gminy	Saldo migracji
		ogółem	w tym niemowląt					
1998	52	81	0	-29	121	77	92	44
1999	53	69	0	-16	141	80	119	61
2000	58	71	0	-13	120	91	95	29
2001	50	73	0	-23	200	63	152	137
2002	50	52	0	-2	159	64	130	95
2003	40	76	0	-36	165	67	141	98
2004	54	60	0	-6	179	51	161	128
2005	59	64	0	-5	184	65	150	119
2006	62	70	0	-8	176	91	136	85
2007	69	58	0	11	202	80	159	122
2008	82	72	0	10	114	92	93	22
2009	77	72	0	5	145	51	127	94
2010	63	64	0	-1	145	61	124	84
2011	68	71	1	-3	200	71	177	129
2012	80	64	0	16	147	49	120	98
2013	69	72	0	-3	170	99	145	71
2014	65	77	1	-12	106	67	77	39
2015	71	66	1	5	0	0	102	0
2016	67	78	0	-11	116	50	93	66
2017	74	82	0	-8	116	52	110	64
2018	74	73	0	1	107	59	95	48

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Banku Danych Lokalnych, wrzesień 2019

Przyrost naturalny w 2018 r. w gminie był dodatni i wynosił 1. Liczba ludności w gminie powoli systematycznie rośnie. Liczba ludności w wieku produkcyjnym wykazuje spadek, wzrasta jednak liczba ludności w wieku poprodukcyjnym. Oznacza to powolny wzrost średniego wieku mieszkańców gminy.

Rysunek 3. Migracje wewnętrzne na pobyt stały w latach 1995-2018 – kierunek napływu mieszkańców

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Banku Danych Lokalnych, wrzesień 2019

Rysunek 4. Migracje wewnętrzne na pobyt stały w latach 1995-2018 – kierunek odpływu mieszkańców

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Banku Danych Lokalnych, wrzesień 2019

Tabela 10. Liczba mieszkańców w Gminie Dobroń według miejscowości w latach 1998-2018.

OBREB	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	ROZNICA
DOBROŃ	1550	1556	1554	1590	1611	1647	1669	1708	1720	1747	1784	1817	1858	1923	1988	2008	2020	2029	2041	2063	2073	+523
CHECHŁO PIERWSZE	679	700	722	779	808	832	881	893	921	968	980	987	1009	1036	1051	1061	1074	1076	1082	1086	1087	+408
CHECHŁO DRUGIE	753	758	755	765	779	773	796	818	842	852	851	877	879	865	864	884	879	887	881	892	912	+159
PRZYGOŃ	86	96	96	93	107	110	115	136	145	148	153	153	152	158	163	162	163	161	161	154	159	+73
ORPEŁÓW	388	392	386	393	392	389	392	391	393	408	406	411	413	420	420	421	425	435	444	446	438	+50
MARKÓWKA	140	141	135	141	142	147	150	157	164	161	165	172	174	184	183	184	189	190	186	186	190	+50
KOLONIA LDZAŃ	84	82	80	82	89	91	97	101	104	102	104	108	106	103	115	124	124	126	129	131	133	+49
WINCENTÓW	156	154	159	156	164	165	164	168	163	165	167	168	170	182	180	185	182	183	180	189	197	+41
BARYCZ	203	206	205	206	202	204	211	214	218	218	221	229	237	243	238	247	240	242	241	244	237	+34
WYMYŚŁÓW FRANCUSKI	79	76	75	77	79	77	77	76	77	78	75	80	84	86	92	87	88	87	98	107	109	+30
MOGILNO DUŻE	239	240	239	241	251	249	253	247	245	244	245	245	244	240	245	245	248	258	260	272	267	+28
SZCZERKI	49	43	46	50	47	47	51	51	52	54	52	57	55	56	59	57	59	65	68	66	65	+16
MOGILNO MAŁE	166	165	167	170	169	173	177	179	179	181	179	175	177	175	180	183	179	175	175	178	181	+15
DOBROŃ MAŁY	176	174	176	179	186	186	190	189	186	194	196	193	190	190	190	190	188	185	187	191	189	+13
WYMYŚŁÓW ENKLAWA	29	28	28	27	29	30	30	30	30	28	26	26	26	31	35	38	39	43	42	40	39	+10
MORGI	38	38	37	36	32	33	33	34	33	34	29	30	33	37	35	42	42	44	48	47	46	+8
BROGI	33	34	30	30	29	28	28	29	30	33	32	31	31	32	31	33	34	35	35	34	36	+3
ZIMNE WODY	34	31	31	31	31	32	32	31	32	33	33	38	39	39	39	36	34	34	35	35	37	+3
RÓŻA	169	169	162	161	162	166	166	164	168	179	179	176	177	174	170	171	170	171	171	174	171	+2
TALAR	24	24	24	24	21	22	26	26	27	27	25	25	25	25	20	20	20	19	23	22	23	-1
ORPEŁÓW NUMERKI	191	192	194	192	195	189	200	194	194	194	196	187	189	189	192	192	195	187	187	187	190	-1
WYMYŚŁÓW PIASKI	34	35	34	34	35	34	29	29	26	25	24	27	26	31	30	29	26	30	34	28	31	-3
POLESZYN	190	191	192	185	189	188	189	196	199	195	193	194	188	189	187	181	177	177	178	175	180	-10
DOBROŃ DUŻY	412	408	418	419	418	407	401	401	396	410	404	403	410	402	403	405	403	397	398	395	393	-19
LDZAŃ	158	159	160	161	159	156	153	151	148	140	134	133	132	130	131	128	131	130	127	129	132	-26

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Dobroń (wrzesień 2019)

4.2. Warunki mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe gminy Dobroń, według banku danych lokalnych GUS w 2017 r. obejmowały łącznie 2655 mieszkań z 11723 izbami. Własność osób fizycznych stanowi większość mieszkań. W skład mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na dzień 1 stycznia 2017 r. wchodziły 34 lokale mieszkalne (o łącznej powierzchni użytkowej lokalu 24 m²).

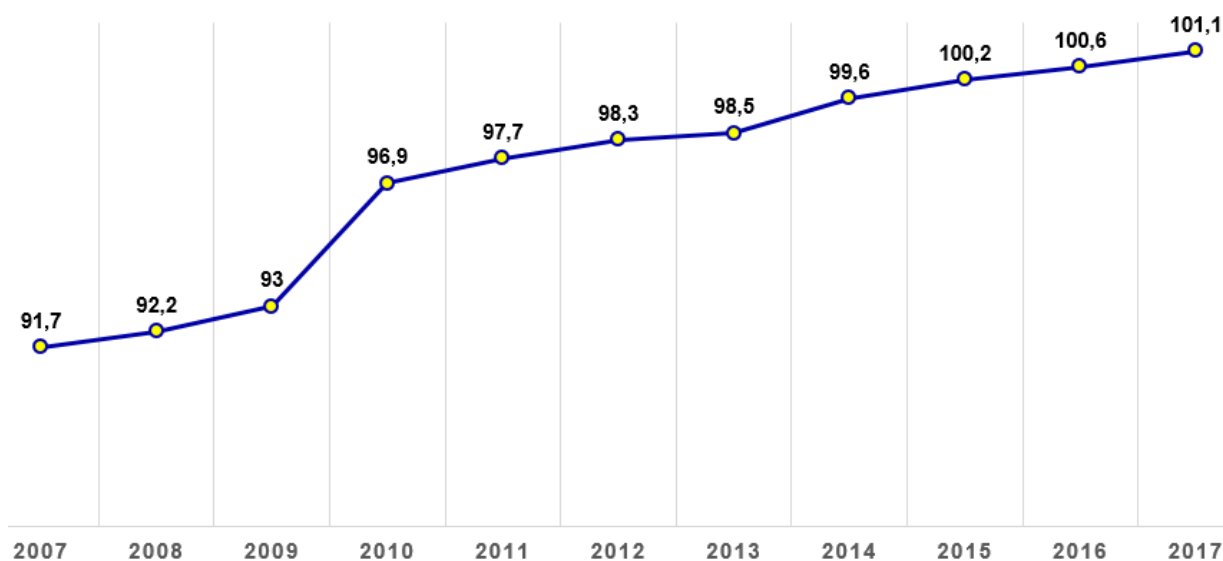
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu wynosiła w 2017 r. 4,42 natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wyniosła 101,1 m² i była większa o 9,4 m² w stosunku do okresu sprzed 10 lat.

Tabela 11. Zasoby mieszkaniowe w gminie Dobroń w latach 2007-2017 r.

Rok	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²
2007	2 268	9 416	208 045
2008	2 296	9 565	211 802
2009	2 330	9 754	216 759
2010	2 476	10 731	239 842
2011	2 503	10 891	244 525
2012	2 531	11 047	248 674
2013	2 556	11 175	251 853
2014	2 578	11 307	256 747
2015	2 607	11 465	261 136
2016	2 632	11 597	264 884
2017	2 655	11 723	268 344

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, wrzesień 2019.

Rysunek 5. Wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w gminie Dobroń w latach 2007-2017 (wartości podane w m²)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, wrzesień 2019

Na podstawie analizy zmian cech ilościowych zasobów mieszkaniowych w latach 2007-2017, prognozuje się dalszy systematyczny przyrost liczby mieszkań, a także wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w założonej perspektywie planistycznej (do 2049 roku). Związane jest to przede wszystkim z bogaceniem się społeczeństwa i potrzebą poprawy warunków zamieszkania mieszkańców gminy.

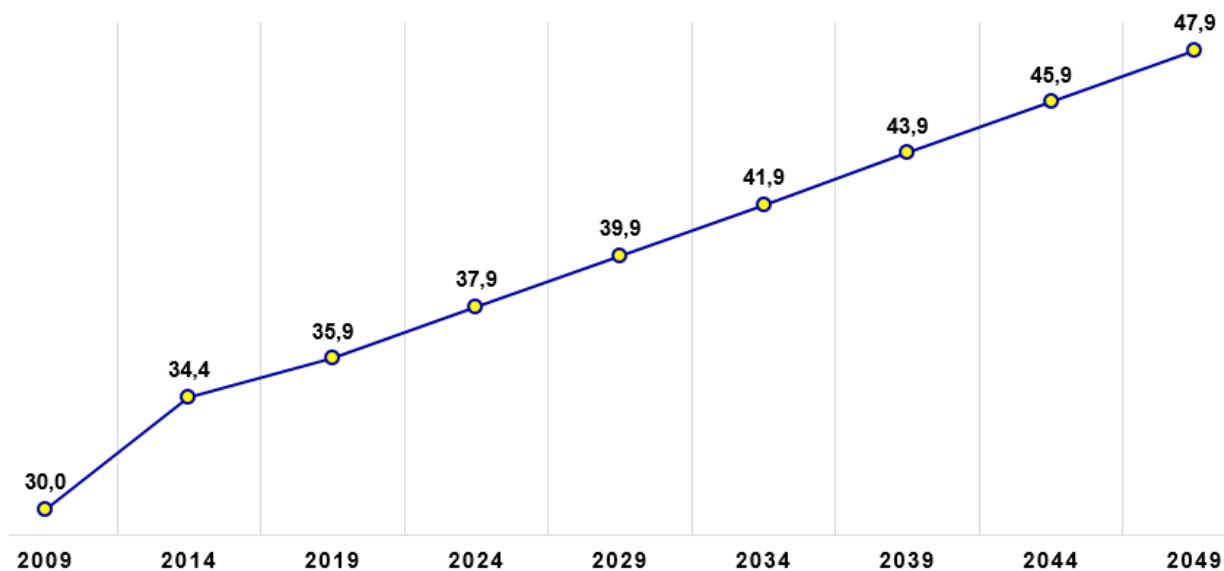
Istotna jest też zmiana wzorów życia rodzinnego – dotyczy ona problematyki zaniku domów wielopokoleniowych (obejmujących trzy lub więcej pokoleń), jako formy zamieszkania dla rodzin. Obecna przemiana modelu rodziny w której dzieci opuszczają dom, zostawiając rodziców na dużej powierzchni mieszkania, przyczynia się do wzrostu wymienionych w powyższej tabeli cech.

Do innych czynników wpływających na powyższy stan możemy zaliczyć:

- 1) starzenie się społeczeństwa,
- 2) samotność starszych ludzi,
- 3) migracje młodych ludzi,
- 4) większa liczba rodziców samotnie wychowujących dzieci, 5) wzrost liczby tzw. singli,
- 6) pary bezdzietne.

Powyższe czynniki, w zdecydowanie większym stopniu, wpływają na wzrost wartości wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę. Prognozuje się, wzrost jego wartości o około 30% w stosunku do roku 2017.

Rysunek 6. Wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę w gminie Dobroń w latach 2009-2049 (wartości podane w m²)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, wrzesień 2019

5. Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna obejmuje przewidywanie kształtowania się w przyszłości zjawisk i procesów demograficznych, ich kierunków oraz tempa rozwoju, jak również przemian strukturalnych. Przewidywanie przyszłych kierunków zmian procesów demograficznych zawsze jest obciążone dużą niepewnością.

Prognozę demograficzną dla Dobroń oparto na danych Głównego Urzędu Statystycznego z opracowania „Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030”. Prognoza ta została opracowana w oparciu o długoterminowe założenia Prognozy ludności Polski na lata 2014 – 2050 oraz „Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 – 2050”.

Prognoza ludności gmin do 2030 r. jako punkt wyjścia przyjmuje stan ludności w dniu 31.12.2016 r. w obowiązującym wówczas podziale administracyjnym. Ze względu na dużą zmienność współczynników demograficznych w czasie w poszczególnych gminach, w GUS podjęto decyzję o skróceniu horyzontu prognozy. Ostatnim rokiem prognozy ludności gmin jest rok 2030, a nie 2050 jak we wspomnianych na wstępie prognozach opracowanych dla kraju, województw i powiatów.

Szczegółowe wyniki prognozy ludności (w podziale na ekonomiczne i biologiczne grupy wieku) oraz wartości zdarzeń ruchu naturalnego i wędrownego zostały udostępnione w formie tabel dla poszczególnych gmin oraz tabeli zbiorczej, która umożliwia analizy porównawcze.

W przedmiotowym „Bilansie” prognozę demograficzną dla Gminy Dobroń przedstawiono w założonym horyzoncie czasowym obejmującym lata 1995 - 2049. Na podstawie prognozy GUS określono prognozowaną zmianę liczby ludności w latach 2019- 2049 w ujęciu procentowym (Tabela 12). Następnie uzyskane wartości wskaźników odniesiono do aktualnej liczby ludności na obszarze Gminy Dobroń (Rysunek 7). W Tabeli 13 zaprezentowano uzyskane wyniki dotyczące prognozowanej liczby ludności na obszarze gminy w 2049 roku.

Tabela 12. Prognozowana procentowa zmiana liczby ludności w latach 2019-2049

Nazwa	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
Gmina Dobroń	+19,69 %	+17,91%	+21,47 %

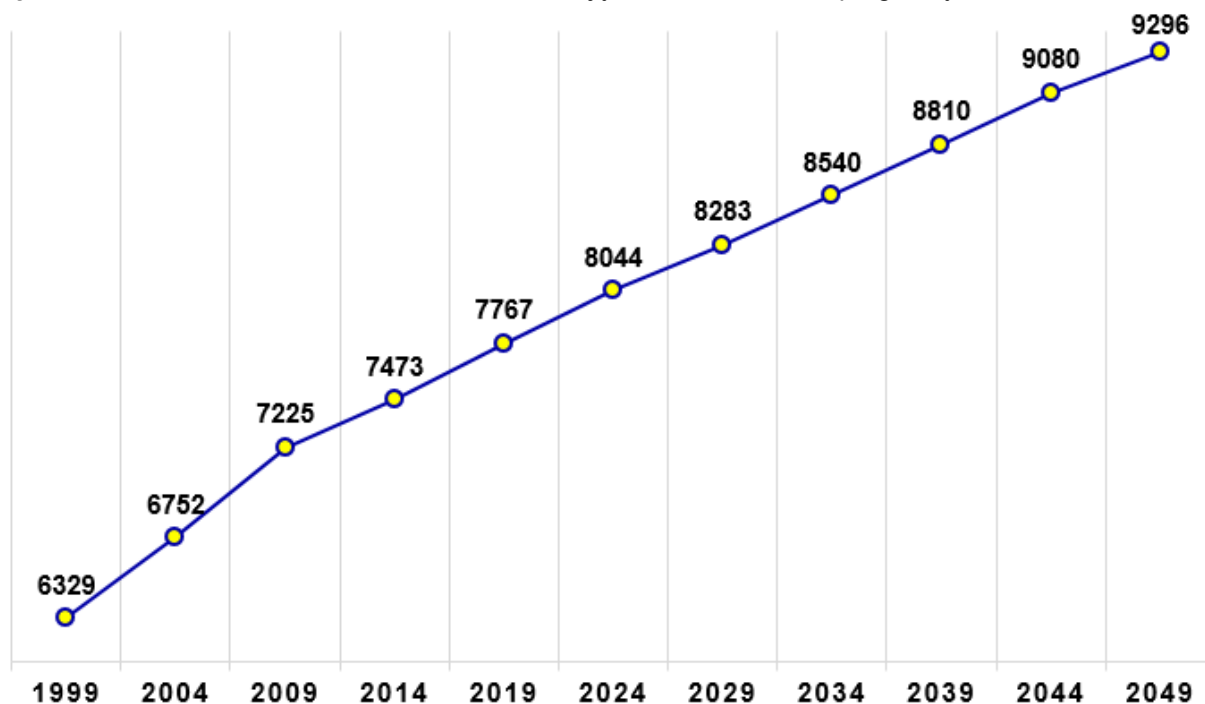
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS oraz Prognozy ludności gmin na lata 2018-2030 - tablica zbiorcza, wrzesień 2019.

Tabela 13. Prognozowana liczba ludności w Gminie Dobroń w 2049 r.

Nazwa	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
Gmina Dobroń	9296	4461	4835

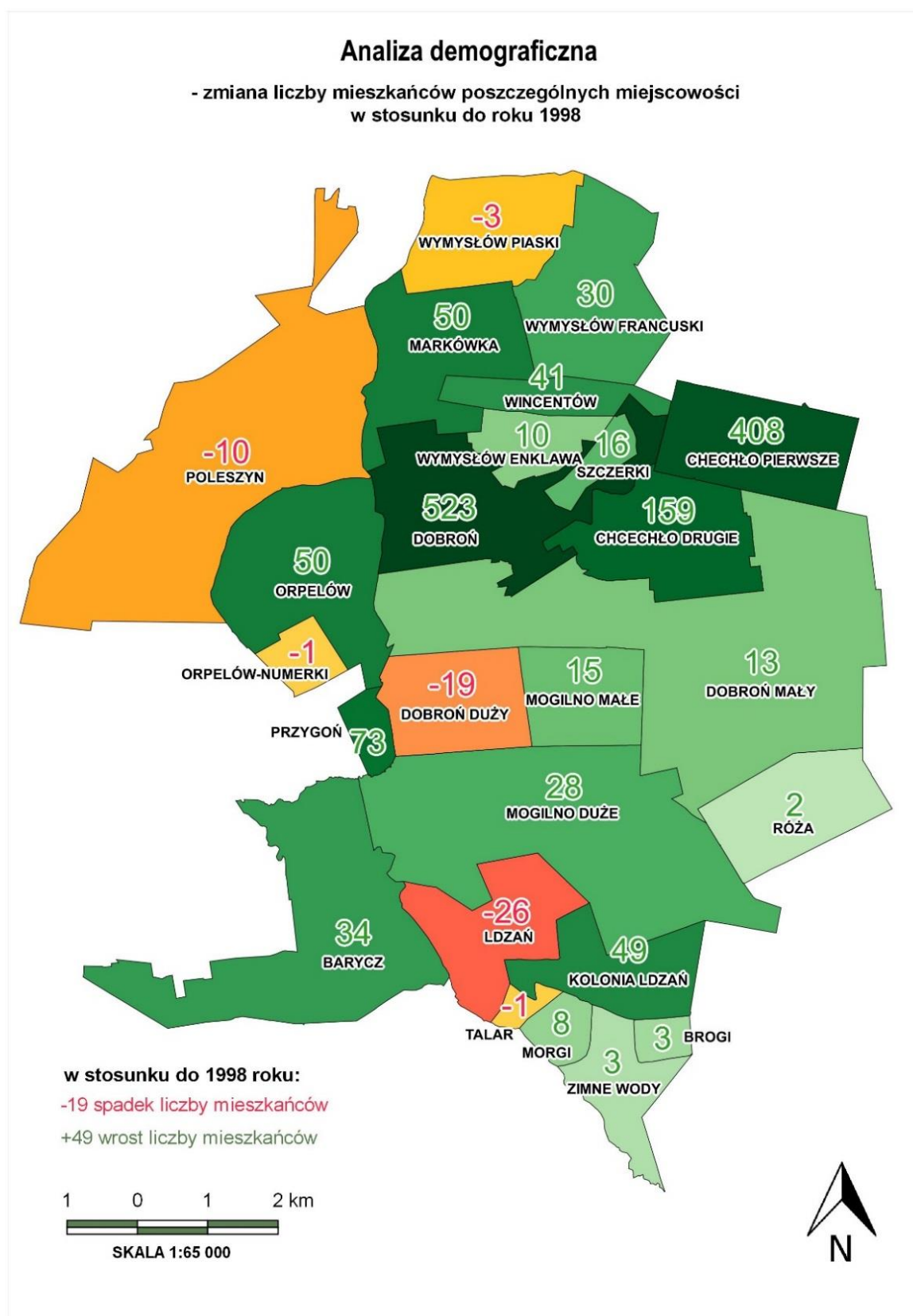
Źródło: Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS oraz Prognozy ludności gmin na lata 2018-2030 - tablica zbiorcza, wrzesień 2019.

Prognozowana liczba ludności na obszarze Gminy Dobroń zwiększy się w stosunku do 2019 r. o 1529 osób. Związane będzie to przede wszystkim, ze zwiększaniem się populacji na obszarze gminy oraz dodatnim saldem wewnętrznym.

Rysunek 7. Liczba ludności w Gminie Dobroń w ujęciu 5-letnim wraz z prognozą do roku 2049 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030 - tablica zbiorcza, wrzesień 2019.

Analizując dane zamieszczone w powyższych tabelach i wykresach należy stwierdzić, iż w badanym okresie perspektywicznym, ludność Gminy Dobroń zwiększy się średnio o 19,69% w stosunku do stanu ludności w 2019 r.

Rysunek 8. Zmiana liczby mieszkańców poszczególnych miejscowości w stosunku do roku 1998

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Dobroniu, wrzesień 2019.

6. Główne czynniki determinujące rozwój i politykę przestrzenną gminy

Uwarunkowania demograficzne stanowią istotny argument przemawiający za racjonalizacją polityki przestrzennej. Nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową, powinny uwzględniać faktyczne zmiany w zakresie przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, tendencje w zakresie wzrostu średniej powierzchni mieszkań i potrzebę poprawy warunków zamieszkania w zakładanej perspektywie planistycznej, biorąc pod uwagę prognozowany wzrost populacji gminy.

Przewidywany wzrost liczby ludności Gminy Dobroń wynika m.in. z dobrych warunków:

1. komunikacyjnych (bezpośrednie połączenie z Łodzią poprzez drogi szybkiego ruchu i kolej),
2. ekonomicznych (niższe ceny ziemi oraz zabudowy),
3. lokalizacyjnych (zielona, spokojna okolica, czyste powietrze).

Gmina Dobroń może skutecznie konkurować z innymi gminami aglomeracji Łódzkiej o osoby pracujące w Łodzi, które szukają miejsca do zamieszkania poza miastem. Najprawdopodobniej, w przyszłości dalej będą zachodzić zmiany funkcji terenów z rolniczych na mieszkalne, a gmina z czasem może stać się sypialnią miasta Łodzi.

Kształtowanie polityki przestrzennej gminy powinno być nastawione jednak na wielofunkcyjny rozwój. Zapewnienie odpowiedniej ilości terenów mieszkaniowych powinno nastąpić przy równoległym dbaniu o poprawę struktury funkcjonalno-przestrzennej. Mieszkańcom gminy należy zagwarantować możliwość dostępu do podstawowych usług, miejsc użyteczności publicznej, terenów zieleni, rekreacji i wypoczynku.

Wyżej wymienione uwarunkowania, są również korzystne dla rozwoju lokalnego rynku pracy. Pod względem ewentualnych bodźców rozwojowych dla gminy największe znaczenie ma węzeł komunikacyjny „Dobroń”. W bezpośrednim sąsiedztwie węzłów lokalizują się przedsiębiorstwa określane mianem logistycznych, tzn. firmy dysponujące powierzchnią magazynową i produkcyjną. Obecność dróg ekspresowych i towarzyszące im funkcje produkcyjne generować będą szereg uciążliwości. W przypadku rozwoju tego rodzaju zagospodarowania mieszkańcy będą musieli się zmagać z hałasem, spaliniami, czy ciężkim transportem kołowym. Nowe tereny przeznaczone pod aktywność gospodarczą należy wyznaczać w sposób jak najmniej kolidujący z funkcją mieszkaniową.

Celem nadrzędnym w planowaniu przestrzennym jest zrównoważony rozwój, a jednym z jego 3 filarów, obok kwestii społecznych i gospodarczych, jest kształtowanie środowiska. Na obszarze gminy tereny rolne, pełnią obok funkcji produkcyjnych także przyrodnicze. Wraz z rozwojem funkcji pozarolniczych na obszarach wiejskich, następuje systematyczne uszczuplenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zmiany krajobrazowe w jej obrębie. Nawet na obszarach, na których występują bardzo dobre warunki naturalne do prowadzenia działalności rolniczej, rolnictwo ustępuje innym funkcjom lub całkowicie zanika. Perspektywicznie, tam gdzie produkcja rolna jest nieekonomiczna, obszary rolne, mogą stanowić miejsca wypoczynku i rekreacji. Poważnym problemem może być niekontrolowany rozwój zabudowy i wzrost gęstości zaludnienia naruszający ciągłość ekologiczną obszarów oraz krajobraz kulturowy. Istniejący krajobraz i stan środowiska jest jednym z czynników zachęcających ludzi do opuszczenia zatłoczonego, głośnego i zanieczyszczonego miasta. Dlatego też wartości krajobrazowe i walory przyrodnicze powinny być chronione w ustaleniach polityki przestrzennej gminy.

7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - podstawą wyznaczenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów oraz kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych z zabudowy jest bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z wymogami ww. ustawy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje cztery główne etapy:

1. Określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę - na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.
2. Oszacowanie chłonności, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej - rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.
3. Oszacowanie chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej - rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy (obszary rozwoju zabudowy w planach miejscowych).
4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

7.1. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji mieszkaniowej

W pierwszym etapie prac, maksymalne zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową należy określić w oparciu o prognozowaną liczbę ludności. Wymagany ustawowo sposób wymiarowania zapotrzebowania zakłada konieczność przejścia na m² powierzchni użytkowej zabudowy. W związku z tym, na podstawie analizy zmian zaobserwowanych w ostatnich latach prognozuje się dalszy wzrost ilości mieszkań oraz ich przeciętnej powierzchni użytkowej w założonej perspektywie planistycznej (do roku 2049).

Wykorzystując wyniki przeprowadzonych prognoz i analiz można szacunkowo określić wielkość zapotrzebowania na nowe budownictwo mieszkalne, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy. Danymi wejściowymi do określenia zapotrzebowania są:

- Prognozowana liczba ludności gminy **9 296** mieszkańców w 2049 r.
- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę: **47,9 m²**
- Prognozowana powierzchnia użytkowa ogółu mieszkań w gminie: **445 278 m²** (wynikająca z dwóch ww. wartości)

Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem w m² w 2017 r.
268 344 m²

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem w m² w 2049 r.
445 278 m²

**Prognozowany wzrost ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań w 30 letniej
 perspektywie planistycznej**
176 934 m²
 (445 278 – 268 344)

W związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności gminy oraz przy uwzględnieniu rosnącej powierzchni użytkowej zabudowy na jednego mieszkańca do roku 2049 r., należy stwierdzić, iż w ciągu następnych 30 lat, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie **176 934 m²** powierzchni użytkowej (tj. około **478 ha** terenów zabudowy mieszkaniowej).

Ustalenia Studium powinny łącznie wyznaczyć około **1 204 ha** terenów zabudowy mieszkaniowej (**726,42 ha** obecnie zabudowanych i zainwestowanych + **478 ha** wynikających z prognozowanego zapotrzebowania).

7.2. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej

Podstawową potrzebę w zakresie terenów zabudowy stanowi zapewnienie dostępu do usług, w szczególności usług podstawowych. Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a tym samym na szeroko rozumiany rozwój. Poprawiając komfort życia mieszkańców, należy zadbać o łatwy dostęp do różnego rodzaju usług.

Biorąc pod uwagę wzrost zamożności społeczeństwa oraz stopień korzystania z różnego rodzaju usług, zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe w aktualnej proporcji do terenów mieszkaniowych (zaledwie 3%) może okazać się niewystarczające dla zabezpieczenia potrzeb przyszłych mieszkańców, w szczególności z uwagi na zmiany w zakresie struktury zatrudnienia – rosnąca liczba jednoosobowych działalności gospodarczych oraz rozwój sektora małych i średnich przedsiębiorstw. W ustaleniach Studium należy zapewnić odpowiednią podaż terenów przeznaczonych pod funkcje usługowe. Rozwój usług w gminie będzie również wynikał z dobrego połączenia komunikacyjnego z głównymi ośrodkami kraju i regionu (drogi ekspresowe S14 i S8).

W celu oszacowania zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej przeanalizowany został aktualny stosunek powierzchni terenów usługowych do powierzchni terenów mieszkaniowych, który wynosi około 3% (726 ha terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz 22 ha terenów istniejącej zabudowy usługowej).

Zakłada się, że powierzchnia terenów usług powinna posiadać możliwości rozwoju w sposób proporcjonalny do terenów zabudowy mieszkaniowej, a stosunek ten powinien wynosić 10% powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej.

$$10\% \times 1204 \text{ ha} = 120,4 \text{ ha}$$

(10% x Prognozowana powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej = prognozowana powierzchnia ogółu terenów o funkcji usługowej)

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wymagane jest przejście na m² powierzchni użytkowej zabudowy. Dla potrzeb opracowania przyjęto wartość **0,5** jako wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów o funkcji usługowej.

$$1\ 204\ 000\ \text{m}^2 \times 0,5 = 602\ 000\ \text{m}^2$$

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej ustala się w wysokości **602 000 m²** powierzchni użytkowej (**120.4 ha** z czego 21,6 ha stanowią tereny aktualnie zabudowane i zainwestowane).

7.3. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej

Funkcją inicjującą rozwój gminy będzie działalność produkcyjno-wytwórcza, której dalszy rozwój stymulować będzie bezpośredni dostęp do dróg ekspresowych. Obecnie na obszarze wyznaczono już tereny inwestycyjne, ujęte w zwarte, urządzone obszary, częściowo objęte ustaleniami miejscowych planów. Jednym z podstawowych kierunków polityki przestrzennej gminy winno być tworzenie warunków dla rozwoju zakładów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych pozwalających na powstawanie nowych miejsc pracy. W Studium należy wskazać obszary inwestycyjne pod przedmiotowe funkcje, zlokalizowane w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego „Dobroń” oraz już istniejącej bazy produkcyjnej gminy.

Dla potrzeb bilansu zakłada się, że powierzchnia terenów produkcyjno-usługowych powinna docelowo wynosić około 15% powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej.

$$15\% \times 1\ 204\ \text{ha} = 180,6\ \text{ha}$$

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wymagane jest przejście na m² powierzchni użytkowej zabudowy. Dla potrzeb opracowania przyjęto wartość **1,0** jako wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów o funkcji produkcyjno-usługowej.

$$1\ 806\ 000 \times 1,0 = 1\ 806\ 000\ \text{m}^2$$

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej ustala się w wysokości **1 806 000 m²** powierzchni użytkowej (**180,6 ha** z czego 42,6 ha stanowią tereny aktualnie zabudowane i zainwestowane).

7.4. Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji rekreacji indywidualnej

Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacji indywidualnej znajdują się w południowej części gminy, w dolinie rzeki Grabi. Niewątpliwe zainteresowanie wypoczynkiem na terenie Gminy Dobroń można zaobserwować wśród mieszkańców Łodzi, Łasku i Pabianic. Bliskie sąsiedztwo i dogodny dostęp komunikacyjny wpływa na wzrost zapotrzebowania na tereny rekreacji indywidualnej.

Dla potrzeb bilansu zakłada się, że powierzchnia terenów rekreacji indywidualnej powinna wynosić około 10% powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej.

$$10\% \times 1204 \text{ ha} = 120,4 \text{ ha}$$

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wymagane jest przejście na m² powierzchni użytkowej zabudowy. Dla potrzeb opracowania przyjęto wartość **0,1** jako wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów o funkcji rekreacji indywidualnej.

$$1\,204\,000 \text{ m}^2 \times 0,1 = 120\,400 \text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej ustala się w wysokości **120 400 m²** powierzchni użytkowej (**120.4 ha** z czego 28 ha stanowią tereny aktualnie zabudowane i zainwestowane).

8. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę

Kolejnym etapem sporządzanego bilansu jest oszacowanie chłonności obszarów zabudowy. W celu przedstawienia chłonności obszarów, rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyznaczone zostały obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych.

Następnie przeanalizowano tereny leżące poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, przeznaczone w miejscowych planach pod zabudowę.

Podział na funkcje zabudowy wynika ze sposobu w jaki określono prognozowane zapotrzebowanie. Funkcje zabudowy podzielono na cztery podstawowe, według wiodącego przeznaczenia terenu:

- 1) **Zabudowę mieszkaniową** w skład której wchodzi następujące jednostki planistyczne Studium:
 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,
 - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - Tereny zabudowy zagrodowej,
 - Tereny rezerw inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) **Zabudowę usługową** w skład której wchodzi następujące jednostki planistyczne Studium:
 - Tereny zabudowy usługowej,
- 3) **Zabudowę produkcyjno-usługową** w skład której wchodzi następujące jednostki planistyczne Studium:
 - Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów,
 - Tereny rezerw inwestycyjnych dla zabudowy produkcyjno-usługowej,
- 4) **Zabudowę rekreacji indywidualnej** w skład której wchodzi następujące jednostki planistyczne Studium:
 - Tereny rekreacji indywidualnej (letniskowej).

Tabela 14. Chłonność zabudowy w podziale na funkcje zabudowy o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy o pizp (ha).

Wiodąca funkcja terenu	Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy (ha)
Zabudowa mieszkaniowa	295,75
Zabudowa usługowa	10,88
Zabudowa produkcyjno-usługowa	2,11
Zabudowa rekreacji indywidualnej	11,74

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 15. Chłonność „planistyczna” obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 3 ustawy o pizp (ha)

Wiodąca funkcja terenu	Powierzchnia obszarów chłonności planistycznej (ha)
Zabudowa mieszkaniowa	139,37
Zabudowa usługowa	7,64
Zabudowa produkcyjno-usługowa	14,43
Zabudowa rekreacji indywidualnej	2,86

Źródło: Opracowanie własne

W oparciu o powyżej wskazane powierzchnie oraz przyjęte współczynniki intensywności zabudowy, wyliczono wartość chłonności w wyrażoną powierzchni użytkowej zabudowy. Dla potrzeb bilansu założono następujące współczynniki intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: obliczono faktyczne współczynniki intensywności jedynie dla budynków mieszkalnych (bez zabudowy gospodarczej, garażowej i innej towarzyszącej). Współczynnik obliczono na podstawie dostępnych danych statystycznych z GUS – powierzchnia użytkowa mieszkań w m² w gminie. Wartość tą podzielono przez powierzchnię terenów zabudowanych i zainwestowanych o dominującej funkcji mieszkaniowej. Tak obliczony współczynnik intensywności (o wartości w przybliżeniu **0,037**) wykorzystano do przeliczenia chłonności zabudowy w m². Przyjęta wartość współczynnika zapewnia proporcjonalność i porównywalność uzyskanych obliczeń z wynikami analiz sporządzonych na podstawie danych GUS.
- dla pozostałych funkcji zabudowy przyjęto współczynniki intensywności zabudowy zgodnie z określonymi w części określającej zapotrzebowanie tj.:
 - zabudowa usługowa: **0,5**
 - zabudowa produkcyjno-usługowa: **1,0**
 - zabudowa rekreacji indywidualnej: **0,1**

Tabela 16. Chłonność zabudowy w podziale na funkcje zabudowy o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy o pizp (w m² powierzchni użytkowej)

Wiodąca funkcja terenu	Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy (ha)	Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy (m ²)
Zabudowa mieszkaniowa	295,75	109 427,5
Zabudowa usługowa	10,88	54 400
Zabudowa produkcyjno-usługowa	2,11	21 100
Zabudowa rekreacji indywidualnej	11,74	11 740

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 17. Chłonność „planistyczna” obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 3 ustawy o pizp (w m² powierzchni użytkowej)

Wiodąca funkcja terenu	Powierzchnia terenów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę w ha	Powierzchnia terenów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę w m ²
Zabudowa mieszkaniowa	139,37	51 566,9
Zabudowa usługowa	7,64	38 200
Zabudowa produkcyjno-usługowa	14,43	144 300
Zabudowa rekreacji indywidualnej	2,86	2 860

Źródło: Opracowanie własne

Wartość chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę należy traktować jedynie orientacyjnie, ze świadomością, iż o rzeczywistym „obciążeniu” teren, decyduje przede wszystkim jego faktyczne zainwestowanie. Prawdopodobnie nie dojdzie do sytuacji, w której wszystkie możliwe tereny zostaną zabudowane zgodnie z założonymi wskaźnikami. Wpływ na to będą miały następujące czynniki:

1. wraz z postępującą urbanizacją chęć posiadania działki większej, aniżeli wskazuje minimalny „normatyw” powierzchniowy określony w planach miejscowych, w celach wypoczynkowych, rekreacyjnych, alienacji od sąsiadów,
2. moda na duże powierzchniowo działki i budynki,
3. potrzeba lub konieczność posiadania większej działki, z uwagi na uwarunkowania rodzinne, bądź z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą np. w formie nieuciążliwych usług, które wymagają dodatkowej powierzchni pod zabudowę budynku usługowego, kolejnych miejsc parkingowych itp.;
4. sentymentalne, rozumiane jako przywiązanie do ziemi („ojcowizna”);
5. nieuregulowane stany prawne, własnościowe;
6. inne czynniki.

9. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy (sumy chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz chłonności obszarów poza w pełni wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w granicach jednostki osadniczej, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę)

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów ma na celu wskazanie priorytetów w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz zapobiec nadmiernemu wyznaczaniu terenów, dla których ustalenia Studium przewidują już wystarczającą do rozwoju powierzchnie zabudowy.

Tabela 18. Tok postępowania przy sporządzaniu bilansu objął kolejno następujące fazy pracy:

Oznaczenie w ustawie	Fazy pracy	Rodzaj czynności – określa się	Wymagany sposób wymiarowania
pkt 1	„A”	maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę wyrażone: - w liczbie ludności - w hektarach	konieczność przejścia na m ² powierzchni użytkowej zabudowy
pkt 2	„B”	chłonność obszarów „o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalnoprzestrzennej - obszary wymiarowane w hektarach	konieczność przejścia na m ² powierzchni użytkowej zabudowy
pkt 3	„C”	chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych innych niż wymienione wyżej - obszary wymiarowane w ha	konieczność przejścia na m ² powierzchni użytkowej zabudowy
pkt 4	„D”	Wynik bilansu: A – (B+C) = wynik ujemny: nie przewiduje się nowej zabudowy A – (B+C) = wynik dodatni: przewiduje się nową zabudowę	konieczność przejścia na powierzchnię terenu zabudowy w ha

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 19. Suma chłonności zabudowy i chłonności „planistycznej” (B+C)

Wiodąca funkcja terenu	Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy (m ²) „B”	Powierzchnia obszarów chłonności planistycznej (m ²) „C”	Suma chłonności obszarów
Zabudowa mieszkaniowa	109 427,5	51 566,9	160 994,4
Zabudowa usługowa	54 400	38 200	92 600

Zabudowa produkcyjno-usługowa	21 100	144 300	165 400
Zabudowa rekreacji indywidualnej	11 740	2 860	14 600

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 20. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 i 3 ustawy o pizp

Wiodąca funkcja terenu	Suma chłonności obszarów „B”+”C”	Zapotrzebowanie wyrażone w powierzchni użytkowej „A”	Wynik bilansu A-(B+C)
Zabudowa mieszkaniowa	160 994,4	176 934	15 939,6
Zabudowa usługowa	92 600	602 000	509 400
Zabudowa produkcyjno-usługowa	165 400	1 806 000	1 640 600
Zabudowa rekreacji indywidualnej	14 600	120 400	105 800

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 21. Wynik bilansu przeliczony na hektary (powierzchnia terenów do wyznaczenia w Studium)

Wiodąca funkcja terenu	Wynik bilansu A-(B+C) w m ²	Wynik bilansu w ha (podzielony przez wskaźnik intensywności)
Zabudowa mieszkaniowa	15 939,6	43,08
Zabudowa usługowa	509 400	101,88
Zabudowa produkcyjno-usługowa	1 640 600	164,06
Zabudowa rekreacji indywidualnej	105 800	105,8

Źródło: Opracowanie własne

Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę, przekracza sumę chłonności obszarów o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 i 3 ustawy o pizp (wynik dodatni) dla każdej wyszczególnionej funkcji zabudowy. W związku z powyższym zasadne jest wyznaczenie w Studium terenów rozwoju zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Ustalenia obowiązującego Studium wyznaczają wyżej wspomniane tereny rozwoju zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dla których nie został jeszcze opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Poniższa tabela przedstawia ich zestawienie.

Tabela 22. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 4 lit a i b ustawy o pizp

Wiodąca funkcja terenu	Obszary przeznaczone pod zabudowę dla których nie opracowano miejscowego planu	Zapotrzebowanie na tereny zabudowy	Wynik bilansu
Zabudowa mieszkaniowa	224,6	43,08	-181,52
Zabudowa usługowa	40,25	101,88	61,63
Zabudowa produkcyjno-usługowa	99,62 (w tym 48,5 ha wyznaczone w projekcie zmiany Studium z 2020 r.)	164,06	64,44
Zabudowa rekreacji indywidualnej	48,19	105,8	57,61

Źródło: Opracowanie własne

Po uwzględnieniu powierzchni wszystkich terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę, jedynie funkcja mieszkaniowa wykazała nadwyżkę w odniesieniu do przyjętych założeń. Wynik bilansu należy interpretować następująco:

1. dla terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczono o 181,52 ha więcej niż wykazało określone zapotrzebowanie
2. dla pozostałych terenów zabudowy dopuszcza się wyznaczenie nowych terenów o powierzchni nie przekraczającej kolejno: 61,6 ha dla zabudowy usługowej, 64,44 ha dla zabudowy produkcyjno-usługowej i 57,6 ha dla zabudowy rekreacji indywidualnej.

Zgodnie z art. 10 ust 7 pkt. 2 Wójt Gminy ma możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%. Związane jest to z niepewnością przewidywania procesów rozwojowych.

Przykładowo zapotrzebowanie określone na poziomie 478 ha można zwiększyć o 30%, co daje nam wynik 621,4 ha. Po przemnożeniu tej powierzchni przez przyjęty wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej, powiększone zapotrzebowanie wyniesie 229 918 m² powierzchni użytkowej.

Podmiana wartość prognozowanego zapotrzebowania na większe o 30% nadal nie uzasadni wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Nawet przy przyjęciu wariantu 130% prognozowanego rozwoju, ustalenia obecnego Studium i tak wykazują nadwyżkę wyznaczonych terenów mieszkaniowych o 38,32 ha.

$$229\,918\text{ m}^2 - 160\,994,4\text{ m}^2 = 68\,923,6\text{ m}^2$$

$$68\,923,6\text{ m}^2 / 0,037 = 186,28\text{ ha}$$

$$186,28\text{ ha} - 224,6\text{ ha} = - 38,32\text{ ha}$$

10. Potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy oraz możliwości ich finansowania z budżetu gminy

Zadania własne gminy, determinujące możliwości rozwoju przestrzennego wynikają wprost z ustawy o samorządzie gminnym. Dotyczyć one będą przede wszystkim wydatków inwestycyjnych, związanych z przygotowaniem terenów pod nowe inwestycje oraz realizację zadań komunalnych, tj.:

- budowę dróg publicznych wraz z odwodnieniem i oświetleniem;
- budowę uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej;
- realizację inwestycji z zakresu podstawowej infrastruktury społecznej;

10.1. Koszty związane z budową nowych dróg gminnych

Większość terenów zabudowy wskazanych w Studium posiada możliwość obsługi komunikacyjnej w oparciu o obecny układ drogowy (wymagane są jedynie remonty i modernizacja istniejącego układu drogowego). Z terenów niezagospodarowanych, a ujętych w dotychczasowym dokumentach planistycznych, konieczność skomunikowania przez nowy system dróg wystąpi dla terenów zabudowy w miejscowościach: Orpelów (30 ha), Wymysłów Enklawa (22 ha), Chechło Drugie (38 ha) oraz Kolonia Ldzań (52 ha). Łączna powierzchnia terenów wymagających budowy nowych dróg gminnych wynosi około 132 ha (1,32 km²).

Według dostępnych danych GUS, ogólna gęstość dróg w Polsce o nawierzchni twardej w końcu 2017 r. wyniosła 95,8 km na 100 km². Wskaźnik ten odnosi się do ogólnej powierzchni Polski. Przedmiotowy obszar 1,32 km² będą natomiast stanowić wyłącznie tereny zabudowy o niskiej intensywności. W związku z powyższym można przyjąć, że na 1 km² przypadają będzie około 5 km utwardzonych dróg publicznych.

Wg katalogu cen jednostkowych i robót i obiektów drogowych – Bistyp drogi 2015 – cena brutto 1 km drogi lokalnej o szer. 4,00 m wynosi 1.525.164 zł, tym samym zapotrzebowanie na kapitał dla zabezpieczenia dojazdu do nowych terenów inwestycyjnych wynosi w zaokrągleniu **10,066 082** mln. zł w ciągu 30 lat. W ostatnich latach Gmina Dobroń przeznaczała średnio na wydatki inwestycyjne 1 200 000 zł rocznie.

Tabela 23. Wydatki inwestycyjne związane z budową, rozbudową dróg

Rok	2015	2016	2017	2018
Wydatki inwestycyjne związane z budową, rozbudową dróg	1 105 092,07 zł	1 290 674,79 zł	1 215 344,79 zł	1 195 206,15 zł

Źródło: Sprawozdania z wykonania budżetów Gminy Dobroń w latach 2008-2018, Urząd Gminy Dobroń

Przy zachowaniu obecnego poziomu wydatków na rozwój dróg, budżet Gminy Dobroń, w trzydziestoletniej perspektywie planistycznej, będzie dysponował kwotą w wysokości około 36 milionów złotych. Przewidywane koszty inwestycji drogowych związanych z obsługą terenów rozwoju zabudowy wynosić będą około 27% tej kwoty, w związku z czym potrzeby inwestycyjne nie przekraczają możliwości ich finansowania.

10.2. Koszt inwestycji gminnych w zakresie infrastruktury technicznej

Uruchamianie przez gminę nowych terenów zabudowy wiąże się z koniecznością rozbudowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Przy uwzględnieniu faktu, iż gmina posiada rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej (z sieci wodociągowej korzysta ponad 97% mieszkańców gminy), nie przewiduje się, aby wydatki na cele własne gminy związane z wprowadzeniem nowej zabudowy w studium, w istotny sposób obciążły budżet. Rozwój sieci kanalizacyjnej zostanie rozłożony w bardzo długim okresie wykraczającym poza założoną perspektywę czasową i będzie przebiegać etapowo. Odprowadzanie ścieków komunalnych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej będzie odbywało się do przydomowych oczyszczalni ścieków.

10.3. Koszt inwestycji gminnych w zakresie infrastruktury społecznej

Poza drogami i w części uzbrojeniem inżynierskim gmina poniesie wydatki inwestycyjne związane z infrastrukturą społeczną i zagospodarowaniem przestrzeni publicznych. Dotyczyć to będzie głównie wykonania parkingów publicznych, zagospodarowania terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej. Co do inwestycji kubaturowych z zakresu oświaty, obecna baza szkolnictwa jest wystarczająca. Pozostałe zadania, jak przedszkola, żłobki, przychodnie mogą być realizowane przez podmioty prywatne, co również nie będzie obciążać budżetu gminy.

10.4. Podsumowanie możliwości finansowych gminy

Utrzymanie finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej, wodno-kanalizacyjnej, oraz społecznej na obecnym poziomie (tab. 4) w zupełności zapewni środki do realizacji zadań własnych związanych z zagwarantowaniem właściwego funkcjonowania i obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę.