

ZAŁĄCZNIK NR

**BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ
NA POTRZEBY**

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI



M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49, WWW.MIRBIURO.PL

OSTRÓW WIELKOPOLSKI 2016 R.

spis treści

1. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	3
1.1 MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ	3
1.2 ZABUDOWA MIESZKANIOWA I MIESZKANIOWO - USŁUGOWA	4
1.3 ZABUDOWA USŁUGOWA.....	5
1.4 ZABUDOWA PRZEMYSŁOWA, BAZ, SKŁADY I MAGAZYNy	5
1.5 TERENY POZOSTAŁE – UZUPEŁNIAJĄCE, W TYM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, TERENY CMENTARZY I PARKÓW	5
2. PRZEZNACZENIE I UŻYTKOWANIE GRUNTÓW (stan istniejący)	7
3. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY W RAMACH OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (art.10 ust.5 pkt 2) W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ	9
4. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE OSTRÓW WIELKOPOLSKI W RAMACH OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ INNYCH NIŻ WYMIENIONE ART.10 UST. 5 PKT 2 UOIZP (art.10 ust.5 pkt3).....	12
5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW W ISTNIEJĄCYCH STRUKTURACH PRZESTRZENNYCH GMINY ORAZ WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	18
6. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCEJ REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY (Art.10 ust. 5 pkt 5)	19
7. BILANS TERENÓW WG OKREŚLONYCH W PROJEKCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (GRUDZIEŃ 2015) - KIERUNKI PRZEZNACZENIA.....	19

1. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę został opracowany w oparciu art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 po. 199 z późniejszymi zmianami). Nakaz wykonania takiego opracowania został nałożony z dniem wejścia w życie tj. 18 listopada 2015r. ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777). Szczegółowy zakres i zasady opracowywanego bilansu zostały określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę kolejno formuje m.in. zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., szacuje chłonność terenów położonych w gminie, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Wynik analizy generuje dalsze działania gminy na płaszczyźnie m.in. opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przesądza czy powinno się wyznaczać nowe tereny inwestycyjne w gminie, jeśli tak, to dla jakich funkcji.

Przedmiotowe opracowanie może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru rozwiązań technicznych przy realizacji założeń studium, ustalania kolejności prac w przypadku etapowania danych procesów inwestycyjnych na terenie gminy.

Poniższe opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Wartości zamieszczone w tekście są wartościami przybliżonymi i nie można ich wykorzystywać, jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. Poniższy bilans może być przekalkulowany lub niedoszacowany. Czynniki zewnętrzne, na które autorzy prognozy nie mają wpływu, takie jak: nieprzewidywalność cen rynkowych, zmienność koniunktury gospodarczej i trendów społecznych, czy też tempo realizacji inwestycji powodują, iż uzyskany wynik jest obciążony wysokim prawdopodobieństwem błędu. Dlatego bilans opracowany w oparciu art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 po. 199 z późniejszymi zmianami) należy traktować jako wskazówkę w dalszej polityce planistycznej gminy.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie należy traktować jako podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.

1.1. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ (art.10 ust. 5 pkt 1)

Poniższe zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy. Ich szacunek jest oparty o pewne przyjęte założenia opisane poniżej, inne dla każdego rodzaju przeznaczenia. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane z podziałem na funkcję zabudowy, a jej wartości zostały wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy co jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 10 ust. 5 pkt 1.

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp).

1.2. ZABUDOWA MIESZKANIOWA I MIESZKANIOWO - USŁUGOWA

Zgodnie z poniższą tabelą (nr 2.1) dotyczącą zestawienia liczby budynków mieszkalnych oraz mieszkalno – usługowych na terenie gminy Ostrów Wielkopolski widoczny jest ciągły wzrost zabudowań. W przeciągu pięciu lat liczba budynków (tj. od 2009 -2014 roku) wzrosła o 297 obiektów. Przyjmując, iż wzrost ten będzie proporcjonalny, można założyć, iż w przeciągu najbliższych 30 lat liczba budynków mieszkalnych na terenie gminy Ostrów Wielkopolski winna wzrosnąć o 1782 sztuk.

Dodatkowo, zwrócić należy również uwagę, iż przeciętna liczba osób zamieszkująca dany budynek – mieszkanie w przeciągu ostatnich kilku lat wciąż maleje, z tego względu przyjęto, iż liczba zamieszkujących pojedynczy budynek zredukuje się do 3 osób w prognozowanym czasookresie (tab. 2.2) , co również wpłynie na zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Ponadto, zgodnie z analizą i prognozą demograficzną dla gminy przewidywany jest przyrost naturalny dodatni, zatem wzrost zabudowań winien być również wprost proporcjonalnie większy – zgodny z przyrostem naturalnym.

Tabela 1.1. Liczba budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, jeśli posiadają jedno mieszkanie (lata 2009-2014) wraz z prognozą na rok 2045

Rok	gmina	liczba mieszkańców na jedno mieszkanie	powiat ostrowski
2009	4077	4,52	28 823
2010	4114	4,50	29 056
2011	4201	4,43	29 580
2012	4243	4,40	29 874
2013	4307	4,35	30 216
2014	4374	4,30	30 525
prognoza rok 2045	6156	3,1	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, wykazu NBOC

Z uwagi na wiejski charakter gminy, dla pojedynczego budynku mieszkalnego przyjęto średnią powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 3000 m².

Tym samym, przy założeniu że:

- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, budynek mieszkalny w przeciągu najbliższych 30 lat wyniesie 1782,
- liczba mieszkańców przypadająca na jedno mieszkanie osiągnie wartość 3,
- średnia powierzchnia działki budowlanej to 3000 m²,
- średni wskaźnik przyrostu naturalnego będzie wynosił 3 promile,
- niepewność procesów rozwojowych w wysokości 30% od otrzymanego wyniku

otrzymujemy: $(1782 + 4374 \times 0,33) \times 0,3 \text{ ha} \times 1,3 = 1258 \text{ ha}$ maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

1.3 ZABUDOWA USŁUGOWA

Poprawiając komfort życia mieszkańców, szczególnie na obszarach wiejskich należy zadbać o ich łatwy dostęp do podstawowych usług. Planowany jest rozwój przedsiębiorczości na obszarach popegeerowskich oraz wzrost zapotrzebowania na tereny pod inwestycje na terenach wiejskich, dające alternatywę dla prowadzenia działalności rolniczej. Funkcja ta, jest charakterystyczna dla obrzeży obszarów miejskich.

Z uwagi na fakt, iż zabudowa usługowa jest funkcją towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, i służy głównie zapotrzebowaniu podstawowych jak i dodatkowych potrzeb przyszłych mieszkańców - dla przewidywanego zapotrzebowania na zabudowę usługową odniesiono, się do zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe, i przyjęto iż wygenerują one 30% więcej powierzchni pod funkcję usługową. Tym samym otrzymano wartość 377,4 ha powierzchni maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową w gminie.

1.4. ZABUDOWA PRZEMYSŁOWA, BAZ, SKŁADY I MAGAZYNY

Przewiduje się zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową, bazy, składy i magazyny, obiekty wysokich technologii, w tym na tereny obsługi produkcji rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstw leśnych i rybackich. Największy, zwarty obszar przeznaczony pod tę funkcję położony w części północno – wschodniej gminy. Pozostałe, mniejsze tereny z takim przeznaczeniem rozproszone są na całym terytorium gminy, co świadczy o dobrym dostępie społeczeństwa do potencjalnych miejsc pracy.

Zakładając ciągły rozwój gospodarczy terenu, atrakcyjność położenia, z uwagi na lokalizację obwodnicy miasta Ostrów Wielkopolski, dla zabudowy przemysłowej przyjęto wskaźnik odniesienia od zabudowy mieszkaniowej wynoszący 35% , tj. 453,6 ha maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową w gminie.

1.5. TERENY POZOSTAŁE – UZUPEŁNIAJĄCE, W TYM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, TERENY CMENTARZY I PARKÓW

Dla terenów pozostałych, będące nierozzerwalnie związane z terenami zabudowy mieszkaniowej, usługowej jak i przemysłowej, w celu ich poprawnego funkcjonowania przyjęto zapotrzebowanie wynoszące 10% w stosunku do zapotrzebowania na zabudowania mieszkaniowe. Co daje 129,6 ha maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę pozostałą, w tym, infrastruktury technicznej, cmentarzy i parków.

Poniżej zostało przedstawione zestawienie powierzchni w tym w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcję dla maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę.

Tabela 1.2 - Bilans terenów maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Ostrów Wielkopolski	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
łącznie	2201,50	10,6%		5 032 000,00			5 874 860,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinna	1258,00	6,08%	15%	1 887 000,00	2	75%	2 830 500,00
tereny zabudowy usługowa (30%)	377,40	1,82%	20%	754 800,00	2	7%	1 132 200,00
tereny zabudowy przemysłowej (35% - w stosunku do zabudowy mieszkaniowej)	440,30	2,13%	50%	2 201 500,00	1	80%	1 761 200,00
tereny zabudowy pozostałej (10% - w stosunku do zabudowy mieszkaniowej)	125,80	0,61%	15,00%	188 700,00	1	80%	150 60,00

Źródło: opracowanie własne

Tabela 1.3 – Chłonność terenów wyrażone w maksymalnej w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	szacunkowa wielkość działek [m2]	szacunkowa ilość działek	szacunkowa ilość nowych mieszkańców, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom
łącznie	2201,50		6 552	12 580
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinna	1258,00	3000	4193	12580
tereny zabudowy usługowej (30%)	37,40	3000	1258	0
tereny zabudowy przemysłowej (35%)	440,30	4 00	1101	0
tereny zabudowy pozostałej (10% - w stosunku do zabudowy mieszkaniowej)	125,80	4 000		

Źródło: opracowanie własne

2. PRZEZNACZENIE I UŻYTKOWANIE GRUNTÓW (stan istniejący)

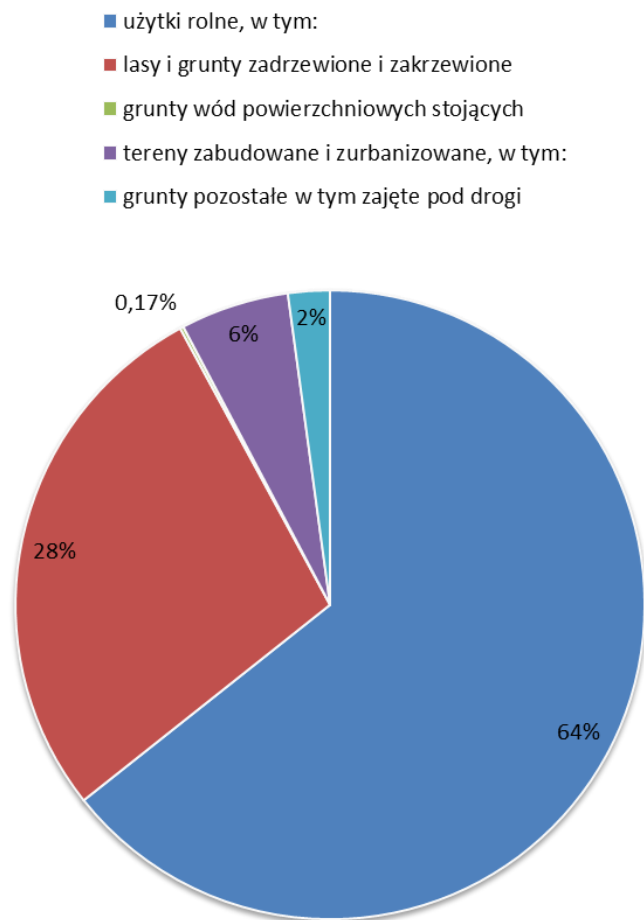
W oparciu o zestawienie gruntów gminy Ostrów Wielkopolski oraz inwentaryzację terenu zgodne ze stanem na dzień 01.01.2016r. Bilans terenów według kategorii zagospodarowania przedstawia poniższa tabela:

Tabela 2.1. Bilans terenów wg rodzaju użytkowania

Tereny wg użytkowania:	Powierzchnia w ha	Udział % w ogólnej powierzchni Gminy Ostrów Wlkp.	Udział % w danej podgrupie
użytki rolne, w tym:	13312,00	64,31%	100,00%
<i>grunty orne</i>	<i>12001,00</i>	<i>57,98%</i>	<i>90,15%</i>
<i>sady</i>	<i>21,00</i>	<i>0,10%</i>	<i>0,16%</i>
<i>łąki trwałe</i>	<i>971,00</i>	<i>4,69%</i>	<i>7,29%</i>
<i>pastwiska</i>	<i>319,00</i>	<i>1,54%</i>	<i>2,40%</i>
las i grunty zadrzewione i zakrzewione	575,00	27,80%	100,00%
grunty wód powierzchniowych stojących	36,10	0,17%	100,00%
tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym:	1153,60	5,57%	100,00%
<i>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinna i mieszkaniowo - usługowe</i>	<i>576,80</i>	<i>2,79%</i>	<i>50,00%</i>
<i>tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinna</i>	<i>40,94</i>	<i>0,20%</i>	<i>3,55%</i>
<i>tereny zabudowy usługowej w tym rekreacyjno - sportowe</i>	<i>95,86</i>	<i>0,46%</i>	<i>8,31%</i>
<i>tereny zabudowy przemysłowej, baz składy i magazyny</i>	<i>94,75</i>	<i>0,46%</i>	<i>8,21%</i>
<i>teren lotniska</i>	<i>104,05</i>	<i>0,50%</i>	<i>9,02%</i>
<i>tereny zabudowy mieszkaniowej - rlnicze (produkcja rolna)</i>	<i>72,06</i>	<i>0,35%</i>	<i>6,25%</i>
<i>tereny wydobywcze</i>	<i>13,65</i>	<i>0,07%</i>	<i>1,18%</i>
<i>tereny infrastruktury technicznej w tym cmentarze</i>	<i>75,49</i>	<i>0,36%</i>	<i>6,54%</i>
<i>tereny kolejowe</i>	<i>80,00</i>	<i>0,39%</i>	<i>6,93%</i>
grunty pozostałe w tym zajęte pod drogi	444,30	2,15%	100,00%
RAZEM:	0700,00	100,00%	

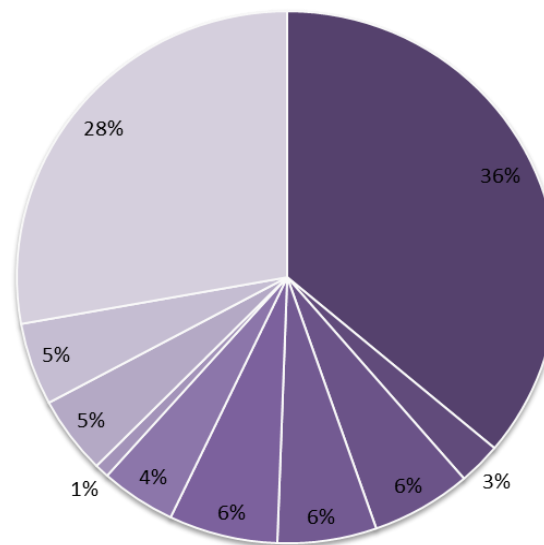
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i Urzędu Gminy

Ryc. 2.1 Bilans terenów ogółem



Ryc. 3.1. Bilans terenów zurbanizowanych i zabudowanych

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinna i mieszkaniowo - usługowe
 ■ tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinna
 ■ tereny zabudowy usługowej w tym rekreacyjno - sportowe
 ■ tereny zabudowy przemysłowej, baz składy i magazyny
 ■ teren lotniska
 ■ tereny zabudowy mieszkaniowej - rolnicze (produkcja rolna)
 ■ tereny wydobywcze
 ■ tereny infrastruktury technicznej w tym cmentarze
 ■ tereny kolejowe
 ■ grunty pozostałe w tym zajęte pod drogi



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i Urzędu Gminy

3. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY W RAMACH OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (art.10 ust.5 pkt 2) W GRANICACH JEDNOSTKI ADMINISTRACYJNEJ.

Obecnie zabudowa w gminie Ostrów Wielkopolski jest stosunkowo rozproszona. Dawne tereny zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej w poszczególnych jednostkach osadniczych zostały znacząco „rozciągnięte” przez nowe zabudowania mieszkalne. Lokalizowane są one w bezpośrednim sąsiedztwie danych miejscowości, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, lecz często w pewnej odległości od ich centrów. Stanowi to utrudnienie w jednoznacznym wyznaczeniu zwartych struktur. Nie mniej jednak w przeprowadzonej szczegółowej analizie obszary te wyznaczono domykając obecną zabudowę. Ponadto wzięto pod uwagę wszystkie tereny, jeszcze nie zagospodarowane, znajdujące się w „plombach” istniejących zabudowań w danej miejscowości gminy. Założono również że uruchomienie tych obszarów nie będzie się wiązało z konieczności realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Cały ten teren został potraktowany jako możliwy do zagospodarowania i zainwestowania.

Przyjęto, iż 70% omawianych terenów będzie przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, a pozostałe 20% - pod zabudowę usługową oraz 10% pod zabudowę przemysłową.

Poniższa tabela pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w jednostkach osadniczych gminy Ostrów Wielkopolski w ramach istniejącej zwartej struktury z podziałem na funkcje. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 15% powierzchni całego terenu, 2 kondygnacje nadziemne, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 75% powierzchni zabudowy razy ilość kondygnacji;
- dla zabudowy usługowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 20% powierzchni całego terenu, 2 kondygnacje nadziemne, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 75% powierzchni zabudowy w pomnożeniu z ilością kondygnacji;
- dla zabudowy przemysłowej, składów i magazynów – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 50% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy w pomnożeniu z ilością kondygnacji.

Tabela. 3.1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna w granicach jednostki osadniczej)

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Ostrów Wielkopolski	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	92,00	0,4%		165 600,00			225 860,00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinna (70%)	64,40	0,31%	15%	96 600,00	2	75%	144 900,00
tereny zabudowy usługowa (20%)	18,40	0,09%	20%	36 800,00	2	75%	55 200,00
tereny zabudowy przemysłowej (10%)	6,44	0,03%	50%	32 200,00	1	80%	25 760,00

Źródło: opracowanie własne

W analizie wyznaczono 92 ha obszarów zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej przeznaczoną pod nową zabudowę mieszkaniową, usługową i przesyłową, co stanowi około 0,4% powierzchni gminy. Zdecydowanie największy ten obszar znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie z granicami miasta Ostrów Wielkopolski.

W efekcie wyznaczone tereny, wymagające dopełnienia nową zabudową doprowadzą do powstania spójnych i funkcjonalnych jednostek osadniczych.

Możliwe jest również uzupełnienie zabudowy na istniejących obszarach przemysłowych. Największy potencjał w tym zakresie mają tereny usytuowane we wschodniej i północno-wschodniej części gminy Ostrów Wielkopolski, będące dobrą lokalizacją ze względu na bliskość z projektowaną i częściowo istniejącą już obwodnicą miasta, jak i drogą krajową i połączeniem kolejowym.

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie 1500m² i zabudowy mieszkaniowo-usługowej na poziomie 2000m² (średnio działki o powierzchni 1200m²-2000m²);

- 3 osoby na mieszkanie/dom.

Ze względu na charakter gminy Ostrów Wielkopolski i przeważającą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wzięto po uwagę że na nowych terenach będzie realizowana tylko zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, stanowiąca kontynuację struktury przestrzennej gminy.

Tabela. 3.2 Chłonność terenu w ramach istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej – szacunkowa ilość mieszkańców.

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	szacunkowa wielkość działek [m2]	szacunkowa ilość działek	szacunkowa ilość nowych mieszkańców, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	92,00		347	1 042
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinna (70%)	64,40	2500	258	773
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowa (20%)	18,40	2500	74	221
tereny zabudowy przemysłowej (10%)	6,44	4 000	16	48

Źródło: opracowanie własne

4. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE OSTRÓW WIELKOPOLSKI W RAMACH OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ INNYCH NIŻ WYMIENIONE ART.10 UST. 5 PKT 2 UOIZP (art.10 ust.5 pkt 3)

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Ostrów Wielkopolski w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wzięto pod uwagę wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie (*tabela nr 4.1*). Założono również, że uruchomienie większości nowych obszarów inwestycyjnych na terenie gminy będzie się wiązało z konieczności realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W związku z powyższym odpowiedni procent w zależności od złożoności planów powierzchni terenów brutto, położonych w obrębie gminy Ostrów Wlkp, przeznaczono na realizację komunikacji oraz rezerwę terenów pod infrastrukturę techniczną. Dla pozostałej powierzchni oszacowano chłonność terenu w podziale na funkcje zabudowy, uwzględniając ustalenia miejscowych planów zagospodarowania. Należy nadmienić jednak, że do sporządzenia tego bilansu przyjęto pewien stopień ogólności zapisów aktów prawa miejscowego. W końcowym zestawieniu, wykluczono również obszary, które w swoim zasięgu obejmują tereny już uwzględnione w danej jednostce osadniczej gminy, tj. związane z istniejącą strukturą funkcjonalno - przestrzenną.

Tabela 4.1. Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Ostrów Wlkp. z uwzględnienie powierzchni terenów nie zabudowanych lub nie związanych z istniejącą strukturą funkcjonalno przestrzenną (stan na 03.02.2016 r.)

LP	NAZWA MPZP	POWIERZCHNIA TERENU	% TERENÓW POD ZABUDOWĘ MN I U	POWIERZCHNIA POD ZABUDOWĘ	% TERENÓW NIE ZABUDOWANYCH LUB NIE ZWIĄZANYCH Z ISTNIEJĄCĄ STRUKTURĄ FUNKCJ. - PRZ.	POWIERZCHNIA TERENÓW NIE ZABUDOWANYCH	UWAGI
1	Uchwała Nr XL/328/2013 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 29 października 2013 roku w sprawie mpzp dla zespołu zabudowy w centralnej części wsi Czekanów w gminie Ostrów Wielkopolski	40,07	0,8	32,1	90%	28,85	uwzględnione
2	Uchwała Nr XXXVIII/334/2009 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 29 grudnia 2009 roku w sprawie mpzp gminy Ostrów Wielkopolski - dla działek nr 48/4, 49, 50, 52, 58, 59/2, 60 i 61 położonych w obrębie geodezyjnym KARSKI oraz działek nr 398, 399, 400, 401, 402 położonych w obrębie geodezyjnym CZEKANÓW	28,34	0,8	22,7	90%	20,40	uwzględnione
3	Uchwała nr XXI/312/2002 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 3 lipca 2002 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany mpzp gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi CZEKANÓW	78,92	0,9	71,0	30%	21,31	w części nie uwzględnione, pokrywa się z istniejącą strukturą funkcjonalno - przestrzenną
4	Uchwała Nr X/82/2003 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 8 września 2003 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany mpzp gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi DANISZYN, DZIAŁKA NR 698	0,6	1	0,6	0%	0,00	nie uwzględnione, pokrywa się z istniejącą strukturą funkcjonalno - przestrzenną

5	Uchwała nr XXV/193/97 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 29 października 1997 r. w sprawie zmiany mpzp gminy Ostrów Wielkopolski - sołectwo DANISZYN I MAZURY	1062,01	0,05	53,1	32%	16,99	w części nie uwzględnione, pokrywa się z istniejącą strukturą funkcjonalno - przestrzenną
6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Ostrów Wielkopolski - wieś Wysocko Wielkie - rejon ul. Południowej Uchwała XVI/99/96 z dnia 1996-04-30	25,19	0,2	5,0	20%	1,01	w części nie uwzględnione, pokrywa się z istniejącą strukturą funkcjonalno - przestrzenną
7	Uchwała nr XXIX/253/2006 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 2 marca 2006 roku w sprawie uchwalenia mpzp gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi FRANKLINÓW	253,56	0,05	12,7	41%	5,20	w części nie uwzględnione, pokrywa się z istniejącą strukturą funkcjonalno - przestrzenną
8	Uchwała nr XL/327/2013 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 29 października 2013 roku w sprawie uchwalenia mpzp dla zespołu zabudowy południowo-wschodniej części miejscowości GORZYCE WIELKIE w gminie Ostrów Wielkopolski	11,09	0	0,0	0%	0,00	nie uwzględnione, pokrywa się z istniejącą strukturą funkcjonalno - przestrzenną
9	Uchwała Nr XII/102/2003 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 19 grudnia 2003 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany mpzp gminy Ostrów Wielkopolski dla działek ewidencyjnych nr 108/2, 108/3, 108/5, 108/6, 108/8, 1241/15 we wsi GORZYCE WIELKIE	14,81	0,85	12,6	10%	1,26	uwzględnione
10	Uchwała Nr XII/103/2003 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 19 grudnia 2003 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany mpzp gminy Ostrów Wielkopolski dla działek zlokalizowanych w rejonie ul. Piaskowej, Południowej i Spacerowej we wsi GORZYCE WIELKIE	22	0,8	17,6	89%	15,66	uwzględnione
11	Uchwała Nr X/81/2003 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 8 września 2003 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany mpzp gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi KAMIENICE NOWE	13,81	0,05	0,7	45%	0,31	w części nie uwzględnione, pokrywa się z istniejącą strukturą funkcjonalno - przestrzenną
12	Uchwała Nr XXIX/236/98 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 18 czerwca 1998r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski - wieś KWIATKÓW	690,72	0,17	117,4	10%	11,74	w części nie uwzględnione, pokrywa się z istniejącą strukturą funkcjonalno - przestrzenną
13	Uchwała nr XXII/235/2008 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 28 października 2008 roku w sprawie uchwalenia mpzp gminy Ostrów Wielkopolski - dla działek nr 337/21, 337/22, 337/23, 337/24, 337/25, 253, 255/9, 257/6, 258/2 położonych w obrębie geodezyjnym LEWKÓW	14,66	0,75	11,0	93%	10,23	uwzględnione
14	Uchwała Nr XXIX/237/98 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 18 czerwca 1998r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski - wieś LEWKOWIEC					0,00	nie uwzględnione, pokrywa się z istniejącą strukturą funkcjonalno - przestrzenną
15	Uchwała nr XL/329/2013 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 29 października 2013 roku, w sprawie uchwalenia mpzp dla farmy wiatrowej w obrębie geodezyjnym SADOWIE w gminie Ostrów Wielkopolski	39,84	0	0,0	0%	0,00	nie uwzględnione
16	Uchwała Nr XXIX/241/98 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 18 czerwca 1998r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski - wieś SOBÓTKA	0,1	1	0,1	0%	0,00	nie uwzględnione

17	Uchwała nr V/29/99 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 12 marca 1999 r. w sprawie zmiany mpzp gminy Ostrów Wielkopolski - wieś SOBÓTKA	1,1	0	0,0	0%	0,00	nie uwzględnione
18	Uchwała nr V/30/99 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 12 marca 1999 r. w sprawie zmiany mpzp gminy Ostrów Wielkopolski - wieś TOPOLA MAŁA	3,28	0,9	3,0	25%	0,74	w części nie uwzględnione, pokrywa się z istniejącą strukturą funkcjonalno - przestrzenną
19	Uchwała nr XXII/193/2005 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski, z dnia 31 marca 2005 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany mpzp gminy Ostrów Wielkopolski w części dot. wsi TOPOLA MAŁA	415,8	0,21	87,3	22%	19,21	nie uwzględnione, pokrywa się z istniejącą strukturą funkcjonalno - przestrzenną
20	Uchwała Nr XXXV/277/2013 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 28 marca 2013 roku w sprawie uchwalenia mpzp dla terenu położonego we wschodniej części WTÓREK w gminie Ostrów Wielkopolski	28,76	0,8	23,0	80%	18,41	uwzględnione
21	Uchwała Nr XXI/313/2002 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 3 lipca 2002 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany mpzp gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi WTÓREK	948,47	0,18	170,7	21%	35,85	w części nie uwzględnione, pokrywa się z istniejącą strukturą funkcjonalno - przestrzenną
22	Uchwała nr XXIV/216/2005 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski, z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia mpzp gminy Ostrów Wielkopolski- dla działek nr 38/2, 40, 41, 42, 730, 741, 742, 743/1, 743/2, 743/3, 769 położonych w obrębie geodezyjnym WYSOCKO WIELKIE	9,9	0,8	7,9	63%	4,99	uwzględnione
23	Uchwała Nr X/80/2003 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 8 września 2003 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany mpzp gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi ZACHARZEW	158,1	0,15	23,7	70%	16,60	w części nie uwzględnione, pokrywa się z istniejącą strukturą funkcjonalno - przestrzenną
24	Uchwała Nr XII/132/2000 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 9 lutego 2000 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski, w części dotyczącej rurociągu paliwowego Płock-Ostrów Wielkopolski, wraz z infrastrukturą towarzyszącą	-	0	0		0,00	
25	Uchwała Nr XXII/225/2001 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 30 maja 2001 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany mpzp gminy Ostrów Wielkopolski, w obrębie Lewkowiec, w części dotyczącej rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych z pompowni przy ul. Gdańskiej w Ostrowie Wlkp. do oczyszczalni ścieków w Rąbczynie	-	0	0		0,00	
26	Uchwała Nr XXII/229/2001 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 30 maja 2001 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany mpzp gminy Ostrów Wielkopolski, w obrębie Karski, w części dotyczącej rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych z pompowni przy ul. Gdańskiej w Ostrowie Wlkp. do oczyszczalni ścieków w Rąbczynie	-	0	0		0,00	
27	Uchwała NR XXIX/238/98 z dnia 1998-06-18 w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski-Wieś Lewkowiec	-	0	0		0,00	
28	Uchwalenie mpzp Gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej przebiegu rurociągu paliwowego DN 250 Ostrów Wielkopolski - Wrocław, Uchwała nr 191/2008 z 13.06.2008 roku	-	0	0		0,00	

29	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV przez tereny wsi Wysocko Wielkie, Smardowskie Olendry i Sadowie, Uchwała Nr 288/2006 z dnia 28.06.2006 roku	-	0	0		0,00	
		3861,13		672,2	0,3	228,7591	

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z powyższym szacunkiem, gmina Ostrów Wielkopolski posiada w chwili obecnej ok. 228,76 ha powierzchni przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę.

Rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Ostrów Wielkopolski w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę ukazuje Tabela nr 4.2 wykluczając już tereny objęte szacunkiem w ramach istniejących struktur przestrzennych gminy. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1,5 kondygnacje nadziemne, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 75% powierzchni zabudowy w pomnożeniu z ilością kondygnacji;
- dla zabudowy usługowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1,5 kondygnacje nadziemne, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 75% powierzchni zabudowy w pomnożeniu z ilością kondygnacji;
- dla zabudowy przemysłowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 40% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy w pomnożeniu z ilością kondygnacji;

Tabela 4.2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (w ramach obowiązujących planów miejscowych)

	powierzchnia terenów inwestycyjnych [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy Ostrów Wielkopolski	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinna (70%)	160,13	0,77%	10%	160131,4	1,5	75%	180 147,82
tereny zabudowy usługowa (25%)	57,19	0,28%	10%	57189,8	1,5	75%	64 338,51
tereny zabudowy przemysłowej (5%)	11,44	0,06%	40%	45751,8	1	80%	36 601,46
RAZEM	228,76	1,11%		263073,0		0,75	281 087,78

Źródło: opracowanie własne

Na terenie gminy Ostrów Wielkopolski w ramach obowiązujących planów miejscowych zbilansowana chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej jak i przemysłowej, składów i magazynów wynosi łącznie 281 087 m², co zapewni miejsca dla około 2400 nowych mieszkańców.

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej : 2500 m²,
- powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy przemysłowej, baz, składów i magazynów : 4000 m³
- 3 osoby na mieszkanie/dom.

Ze względu na charakter gminy Ostrów Wielkopolski i przeważającą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wzięto po uwagę że na nowych terenach będzie realizowana tylko zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, stanowiąca kontynuację struktury przestrzennej gminy.

Tabela nr 4.3 – Chłonność terenu w ramach obowiązujących planów miejscowych – szacunkowa ilość nowych mieszkańców

Funkcja zabudowy	powierzchnia terenów inwestycyjnych [ha]	szacunkowa wielkość działek [m ²]	szacunkowa ilość działek	szacunkowa ilość nowych mieszkańców, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom na jednej działce budowlanej
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (75%)	160,13	2500	641	1921,6
tereny zabudowy usługowa (20%)	45,75	2500	183	549,0
tereny zabudowy przemysłowej (10%)	22,88	4 000	57	0,0
RAZEM	228,76		881	2470,6

Źródło: opracowanie własne

5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW W ISTNIEJĄCYCH STRUKTURACH PRZESTRZENNYCH GMINY ORAZ WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (art.10 ust.5. pkt 4)

Dokonując porównania maksymalnego zapotrzebowania w skali gminy na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych gminy –to jest w istniejących jednostkach osadniczych gminu oraz obszarami wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art.10 ust.5. pkt 4) przyjęto jak poniżej.

Tabela 5.1 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych oraz wynikających z mpzp.

	Tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [ha] z podziałem na poszczególne funkcje		
Tereny zabudowane:	tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy przemysłowej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	2830500,00	1132200,00	1761200,0
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	144900,00	55200,00	25760,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	180147,82	64338,51	36601,46
PORÓWNANIE:	2505452,18	1012661,49	1698838,5

Źródło: opracowanie własne

Dodatni wynik porównania oznacza, że istnieje konieczność wyznaczenia nowych obszarów w studium poza terenami branyymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących planistycznych dokumentów.

6. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCEJ REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY (Art.10 ust. 5 pkt 5)

Obszar gminy Ostrów Wielkopolski jest zaopatrzony w komunikacyjną i infrastrukturę techniczną oraz społeczną. W ramach nowych inwestycji oraz potencjalnego przyrostu liczby mieszkańców będzie istniała konieczność jej rozbudowania. Szczególne znaczenie ma infrastruktura społeczna. W zakresie poprawy infrastruktury komunikacyjnej planowana jest rozbudowa połączeń drogowych pomiędzy miejscowościami, budowa dróg gminnych, osiedlowych oraz chodników. Dla poprawy komfortu życia mieszkańców oraz w celu przygotowania terenów inwestycyjnych, niezbędna jest dalsza rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. W ramach infrastruktury społecznej planowane są inwestycje związane z funkcją szkolną i przedszkolną, między innymi: remont przedszkola, budowa sali gimnastycznej. Planowana jest również poprawa warunków wypoczynku i rekreacji, szczególnie dotycząca obszarów wiejskich, przykładowo: budowa świetlicy, przebudowa stadionu sportowego.

Na powyższe inwestycje przeznaczone są przede wszystkim wydatki majątkowe gminy oraz środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej, a także środki pochodzące ze źródeł zagranicznych niepodlegające zwrotowi. Wsparcie stanowią dotacje i pożyczki z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych i innych środków zewnętrznych.

7. BILANS TERENÓW WG OKREŚLONYCH W PROJEKCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (GRUDZIEŃ 2015) - KIERUNKI PRZEZNACZENIA

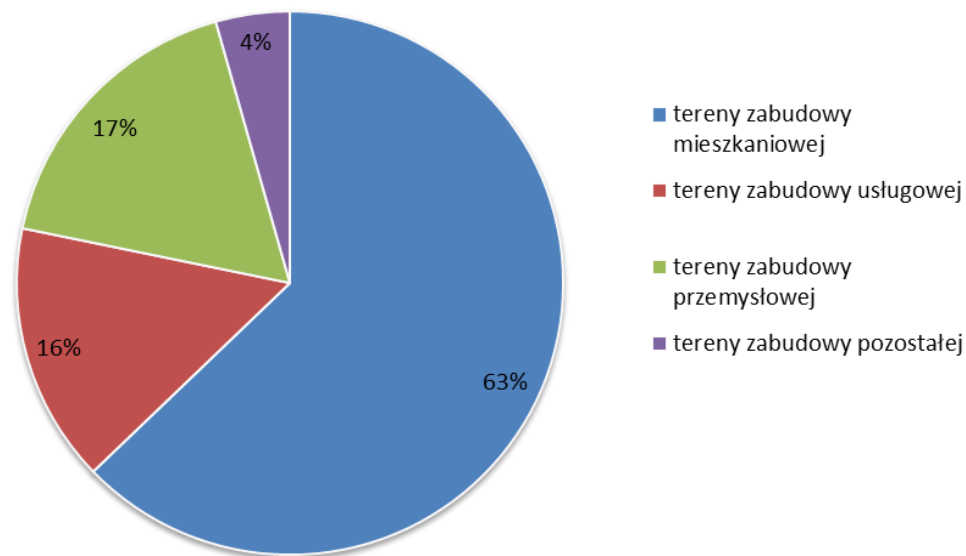
Przy bilansowaniu terenów wg określonych w projekcie studium kierunków przyjęto, że tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej będzie się traktować częściowo łącznie, przy założeniu – że wyznaczone w projekcie studium tereny mieszkaniowe zostaną zabudowane w 60% zabudową mieszkaniową i w 20% zabudową usługową. Do tego przy zabudowie usługowej dodano wydzielone osobno tereny usługowe. Pozostałe 10% powierzchni terenów mieszkaniowych – przeznaczone będzie na zabudowę i użytkowanie towarzyszące – między innymi: infrastrukturę techniczną, komunikacyjną itp.

Tabela 7.1. Bilans terenów wyznaczonych w studium – szacunkowa chłonność terenu

	Powierzchnia terenów inwestycyjnych [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Ostrów Wielkopolski	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa wielkość działek [m2]	szacunkowa ilość działek
tereny zabudowy mieszkaniowej	1901,00	9,18%	10%	1901000,0	1,5	75%	2 138 625,00	2500	
tereny zabudowy usługowej	470,00	2,27%	10%	470000,0	1,5	75%	528 750,00	2500	
tereny zabudowy przemysłowej	498,78	2,41%	40%	1995120,0	1	80%	1 596 096,00	4 000	
tereny zabudowy pozostałej	125,80	0,61%	10%	125800,0	1	80%	100 640,00		
RAZEM	0,00	0,00%		4366120,0		0,75	4 263 471,00		1

Źródło: opracowanie własne

Ryc. 7.1. Diagram kołowy – bilansu terenów wyznaczonych w studium – powierzchnia terenów inwestycyjnych



Powyższa tabela określa szacunkową chłonności terenów, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, wyznaczonych w studium pod określonej wyżej funkcje.

Natomiast zgodnie z poniżej zamieszczonym porównaniem, zapotrzebowania na nową zabudowę, dla którego wzięto pod uwagę perspektywę zabudowy na najbliższe 30 lat, jak i niepewność procesów rozwojowych wyrażoną zwiększeniem zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%, przyjęty wariant projektu studium jest adekwatny i nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy. Studium przewiduje lokalizację nowej zabudowy poza obszarami w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz poza obszarami przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych w ilości nieco mniejszej niż wynika z uzupełnionego bilansu.

Tabela 7.2. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów w projektowanym studium.

	Tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [w m ²] z podziałem na poszczególne funkcje		
Tereny zabudowane:	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy przemysłowej
projektowane w studium	2667375,00		1596096,0
przyjęty wskaźnik zabudowy mieszkaniowej -0,6, przyjęty wskaźnik zabudowy usługowej -0,2	2138625,00	528750,00	
Wynik porównania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych oraz wynikających z mpzp	2505452,18	1012661,49	1698838,5

Zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę, prognozując na rok 2045 rok jest skorelowane ze wzrostem liczby mieszkańców, i tym samym ze stopniowym rozrostem obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Zapotrzebowanie na tereny usługowe, mieszkaniowe i przemysłowe zostanie całkowicie zapewnione przez uzupełnienie zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, przez realizację zapisów w obowiązujących miejscowych planach przestrzennych jak i przez stopniową realizację projektowanych terenów zabudowanych według kierunków studium.