

ANALIZY

**sporządzone na potrzeby opracowania
zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Szczytniki. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę***

**wynikające z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zespół autorski:

mgr inż. Anna Kania -

uprawnienia urbanistyczne nr 1681

mgr inż. arch. Agata Leopold

Szczytniki

SPIS TREŚCI

1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	3
1.1 Analizy ekonomiczne	3
1.2 Analizy środowiskowe	4
1.3 Analizy społeczne	4
1.4 Prognozy demograficzne	5
1.5 Podsumowanie	5
2. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej służących realizacji zadań własnych gminy.	6
3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	7
3.1 Maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę w skali gminy	7
3.2 Chłonność obszarów w ramach zawartych struktur funkcjonalno-przestrzennych	8
3.3 Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	11
3.4 Chłonność obszarów w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i obszarów przeznaczonych pod zabudowę w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	12
3.5 Chłonność obszarów a zapotrzebowanie na nową zabudowę	12

1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

1.1. Analizy ekonomiczne

Gmina Szczytniki uchwaliła Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Szczytniki na lata 2023-2029 uchwałą NR LVIII/299/2023z dnia 19 stycznia 2023 r.

Na prognozę dochodów budżetu Gminy Szczytniki mają wpływ m.in.:

- dochody z tytułu udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych,
- dochody z tytułu udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych,
- dochody z subwencji ogólnej
- dochody z tytułu dotacji i środków przeznaczonych na cele bieżące
- pozostałe dochody bieżące, w tym z podatku od nieruchomości,
- dochody majątkowe z tytułu dotacji i środków przeznaczonych na inwestycje,

Na prognozę wydatków Gminy Szczytniki mają wpływ m.in.:

- wydatki bieżące na wynagrodzenia i składki od nich naliczane
- wydatki bieżące z tytułu poręczeń gwarancji,
- wydatki na obsługę długu,
- wydatki majątkowe.

Ważnym aspektem ekonomicznym mającym zarówno wpływ na dochody, ale również i wydatki jest aspekt rozwoju przedsiębiorczości. W związku z powyższym niezbędne jest przygotowanie terenów pod wszelkie inwestycje, w tym również te przynoszące stosowne dochody do budżetu gminy, jak i te niezbędne dla potrzeb społeczności lokalnych, w szczególności dla rozwoju sportu, kultury i rekreacji.

Poniżej przedstawiono analizę uchwały budżetowej Rady Gminy Szczytniki na rok 2023.

W myśl uchwały NR LVIII/299/2023z dnia 19 stycznia 2023 r. w sprawie uchwały budżetowej Gminy Szczytniki na 2023 rok ustalono łączną kwotę dochodów budżetu na 2023 rok w wysokości **45.356.693,81 zł**, z tego:

- dochody bieżące w kwocie **34.144.806,16 zł**,
- dochody majątkowe w kwocie **34.144.806,16 zł**.

Kolejnym elementem uchwały budżetowej Rady Gminy Szczytniki były wydatki budżetowe.

- ustalono łączną kwotę wydatków budżetu na 2023 rok w wysokości **49 605 379,80** z tego:
- wydatki bieżące w wysokości **33 387 056,32 zł**,
- wydatki majątkowe w wysokości **16 218 323,48 zł**.

W 2023 roku Gmina Szczytniki przewidziała deficyt budżetowy. Ustalono, iż deficyt budżetu w kwocie **4 437 028,99 zł** zostanie sfinansowany przychodami z tytułu kredytów i pożyczek w wysokości **295 379,53 zł**, z tytułu nadwyżek z lat ubiegłych **265 874,47 zł** oraz wolnymi środkami w wysokości **3 875 774,99 zł**.

W uchwale budżetowej na 2023 rok Rada Gminy Szczytniki określiła łączną kwotę planowanych przychodów w wysokości **7 078 123,99 zł** oraz łączną kwotę planowanych rozchodów w wysokości **2 641 095,00 zł**.

Jak wynika z ww. analizy uchwały budżetowej, dochody budżetu gminy nie są wartością wysoką, wobec rozlicznych zadań, które gmina Szczytniki winna realizować dla potrzeb wspólnoty samorządowej. Konieczne jest zatem stałe zwiększanie dochodów, w celu sukcesywnego zaspokajania potrzeb inwestycyjnych i innych potrzeb mieszkańców. Możliwość taką daje wyznaczanie kolejnych terenów inwestycyjnych. Zatem omawiana zmiana obowiązujących zapisów Studium jest w pełni uzasadniona w analizowanym aspekcie.

1.2. Analizy środowiskowe

Gmina Szczytniki jest gminą typowo rolniczą przeważający jej obszar zajmują użytki rolne. Zajmują one 88,6% powierzchni gminy, natomiast 4,4% powierzchni gminy zajmują lasy. Korzystne warunki glebowe stwarzają możliwość prowadzenia efektywnej działalności rolniczej. Obszar gminy Szczytniki położony jest poza obszarami przyrodniczymi chronionymi prawem. Gmina posiada oczyszczalnię ścieków, z której korzysta na chwilę obecną jedynie część mieszkańców gminy.

Gminę Szczytniki charakteryzuje bardzo niski stopień uprzemysłowienia gminy, w związku z tym i brak zanieczyszczeń środowiskowych, co ma wpływ na dobry stan środowiska naturalnego. Stosunkowo duża liczba stawów ziemnych tworzy dobry mikroklimat w rejonie miejscowości Staw, Lipka, Krowica Zawodnia, Krowica Pusta, Marchwacz. Predysponuje to tereny położone w okolicy tych miejscowości do lokowania zabudowy mieszkaniowej i tej związanej ze sportem, rekreacją, kulturą.

Powyższy stan daje podstawy do stwierdzenia, iż na terenie gminy Szczytniki istnieje deficyt terenów usługowych i produkcyjnych (generalnie terenów pod rozwój działalności gospodarczej). Tym samym zasadne jest aby wprowadzać stosowne regulacje planistyczne w przypadku pojawienia się możliwości realizacji nowych przedsięwzięć inwestycyjnych, spełniających – co oczywiste – wszystkie rygory zachowania ładu przestrzennego.

Tego typu też są proponowane w opracowywanym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Szczytniki dwa tereny, położone w miejscowości Marchwacz. Poszerzają one wyznaczoną już wcześniej w Studium strefę terenów sportu i rekreacji o niewielkie fragmenty gruntu, użytkowany obecnie rolniczo.

Oczywistym zatem jest, iż omawiana zmiana obowiązujących zapisów Studium jest w pełni uzasadniona w analizowanym aspekcie.

1.3. Analizy społeczne

Do najważniejszych aspektów społecznych Gminy Szczytniki umożliwiających rozwój gminy należą:

- dobra dostępność komunikacyjna poprzez drogę krajową nr 12 z ośrodkiem miejskim – miastem Kaliszem, położonym w powiecie kaliskim i ośrodkiem miejskim – miastem Błaszki, położonym w powiecie sieradzkim.
- dobra dostępność komunikacyjna poprzez rozbudowaną sieć drogową z poszczególnymi miejscowościami w gminie, a ośrodkiem gminnym – miejscowością Szczytniki,
- zaspokojenie potrzeb oświatowych,
- dobrze rozwinięty system opieki zdrowotnej.

Do słabych aspektów mających wpływ na ograniczenie rozwoju gminy można zaliczyć:

- ujemny przyrost naturalny,
- mały pozarolniczy rynek pracy,
- niedoinwestowana infrastruktura komunalna, niski stopień skanalizowania gminy,
- niedostateczna sieć handlowo-usługowa,
- braki w nowoczesnej infrastrukturze sportowej, w szczególności tej poza szkolnej, położonej w większych ośrodkach osadniczych, do których zaliczają się miejscowości: Szczytniki, Iwanowice, Marchwacz, Staw, Kuczewola.

Powyższe w sposób istotny wpływa na poziom życia mieszkańców i możliwości wykorzystania przez nich lokalnego potencjału na rynku pracy oraz możliwości wypoczynku i rekreacji w miejscu ich zamieszkania.

Oczywiste jest, iż brak tych możliwości spowoduje odpływ mieszkańców do bardziej rozwiniętych miejscowości poza terytorium gminy Szczytniki, natomiast szerszy dostęp do pracy i miejsc rekreacji codziennej oraz kultury da podstawy do zatrzymania, szczególnie młodych ludzi na terenie gminy.

Należy zauważyć, iż w omawianym rejonie gminy Szczytniki brak jest nowoczesnych, różnorodnych boisk

sportowych i zorganizowanych terenów rekreacji. Ma to decydujący wpływ na uznanie tego rodzaju inwestycji za zasadną. Dodatkowym argumentem przemawiającym za realizacją tego zamierzenia inwestycyjnego jest znaczna odległość do najbliższych tożsamyh z projektowaną funkcją terenów sportu i rekreacji oraz kultury (zlokalizowanych w Szczytnikach przy istniejącej szkole), wynosząca ponad 5 km.

Ma to decydujący wpływ na uznanie tego rodzaju inwestycji za zasadną. Oczywiście zatem jest, iż omawiana zmiana obowiązujących zapisów Studium jest w pełni uzasadniona w analizowanym aspekcie.

1.4 Prognozy demograficzne

Gminę Szczytniki, która posiada powierzchnię 110,3 km² zamieszkuje ok. 7,5 tysiąca mieszkańców.

Z prognoz demograficznych pozyskanych z internetowej bazy danych dostępnej na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że liczba mieszkańców gminy Szczytniki na przestrzeni ostatnich lat uległa zmniejszeniu, co przedstawia poniższa tabela:

Gmina Szczytniki	2005r.	2010r.	2015r.	2020r.	2021r.	2022r.
Liczba ludności	8108	7958	7888	7652	7616	7528

W ciągu siedemnastu lat liczba mieszkańców spadła o 526, co wskazuje na spadkowy trend. Zakładając utrzymanie trendu spadku liczby ludności, stan ludności w 2050 roku wyniesie 7002 mieszkańców.

Na terenie gminy i miasta odnotowano również ujemny przyrost naturalny, który wg danych Głównego Urzędu Statystycznego, który w 2022 r. wyniósł -30.

Niemniej jednak stwierdzić należy, że spadek liczby ludności w ostatnich latach na terenie gminy czy też ujemny przyrost naturalny jak i pozostałe aspekty demograficzne nie powinny być podstawą do wysuwania wniosków o braku potrzeby wprowadzenia zmian w zapisach Studium. Zmiany te dotyczą bowiem jedynie dwóch terenów inwestycyjnych, będących kontynuacją już wyznaczonej wcześniej strefy usług sportowych. Zmiana ta polega jedynie na rozszerzeniu możliwości inwestycyjnych funkcji usługowej z zakresu kultury, kultury fizycznej w tym usług sportu i rekreacji o fragment usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.

Gmina jednak winna dążyć do jak największego uatrakcyjnienia, zarówno w aspekcie rynku pracy jak i wypoczynku, swoje terytorium, co bez wątpienia da podstawę do zwiększenia liczby ludności na terenie gminy, a to z kolei przyniesie jej dalszy rozwój.

Zmiany demograficzne nie mają decydującego znaczenia dla uznania potrzeby realizacji zabudowy rozszerzenia terenów z zakresu usług sportu i kultury w Marchwaczu.

Omawiane zmiany, opisane bardziej szczegółowo w dalszej części niniejszego tekstu, są niezbędne i zostały uznane zarówno przez mieszkańców jak władze gminy jako konieczne do wykonania w najbliższym czasie.

1.5 Podsumowanie

Obszar objęty zmianą Studium zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przeznaczonego już w obowiązującym Studium na cele zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki. Z uwagi na brak kompleksu sportowego o podwyższonym standardzie, umożliwiającego realizację boiska pełnowymiarowego do piłki nożnej uzasadniona jest docelowa realizacja tego rodzaju zabudowy w tym rejonie gminy Szczytniki.

Wymaga to poszerzenia terenu, przeznaczonego obecnie pod uprawę gruntów rolnych. W dotychczas obowiązującym Studium analizowany teren inwestycyjny stanowi teren upraw polowych i w nieznacznej części teren

produkcji rolniczej (roślinnej i zwierzęcej).

W niniejszej zmianie Studium konieczne jest pozyskania nieco większego terenu umożliwiającego realizację w szczególności wielofunkcyjnych boisk sportowych i rekreacji codziennej. Zatem zmiana Studium wymaga poszerzenia na terenie gruntów rolnych. W dotychczas obowiązującym Studium analizowany teren to teren pod upraw polowych i teren produkcji rolniczej (roślinnej i zwierzęcej).

W obowiązującym „Studium ...” obszar objęty zmianą Studium niemal w całości stanowi grunt rolny klasy: RIIIb i RIVa. Gleby klasy III są chronione przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze i nieleśne. Wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w procedurze opracowania planu miejscowego, a ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń „Studium ...”. Zatem ustalenia obowiązującego „Studium ...” ograniczają możliwość realizacji zabudowy usługowej.

W związku z wprowadzeniem możliwości realizacji na tymże terenie zabudowy usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki będzie on wymagał stosownych przekształceń, w tym zmiany obowiązującego „Studium ...”, a następnie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Reasumując w niniejszej zmianie Studium teren położony w miejscowości Marchwacz wymaga rozszerzenia o funkcję usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.

2. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej służących realizacji zadań własnych gminy.

Przy wyznaczaniu terenów pod zabudowę należy wziąć pod uwagę możliwości finansowania zadań własnych gminy, związanych z realizacją dróg gminnych, realizacją sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i sieci oświetleniowej. Wykonanie tych zadań może być realizowane ze środków własnych gminy, ze środków unijnych lub ze środków pozyskanych w ramach partnerstwa-publiczno-prywatnego.

Tereny zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki 1US-UK i 2US-UK zlokalizowane są w bliskim sąsiedztwie drogi gminnej, z niezbędną infrastrukturą techniczną. Już dzisiaj urządzenia te obsługują funkcjonujące od wielu lat boisko wiejskie. I w tym przypadku nie planuje się kolejnych inwestycji infrastrukturalnych (w zakresie zadań własnych gminy) w najbliższym czasie.

Planuje się natomiast poszerzenie istniejących terenów kultury, kultury fizycznej w tym usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, tj. zadań z zakresu infrastruktury społecznej służących realizacji zadań własnych gminy, realizowanych jako inwestycje celu publicznego. Zostały one szeroko omówiono w treści zmiany Studium, jak i powyżej.

Biorąc pod uwagę wyżej przytoczone analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, jak również analizy demograficzne uznaje się, że realizacja inwestycji gminnych na planowanych terenach zabudowy usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, będzie możliwa do sfinansowania z budżetu gminy w kolejnych latach. Na ten cel mogą być pozyskane środki zewnętrzne, które zasilą budżet gminy.

Możliwość sfinansowania planowanych przedsięwzięć będzie ułatwione poprzez już częściowe zainwestowanie na omawianym terenie, jak również predyspozycje terenowe (płaski teren, bez kolizji infrastrukturalnych o znacznej, dającej szerokie możliwości rozlokowania poszczególnych obiektów, powierzchni).

Zadania własne gminy realizowane jako inwestycje celu publicznego w wyniku wyznaczenia terenów pod zabudowę w ramach zmiany Studium będą zatem w oparciu o istniejące i pozyskane środki finansowe, stąd nie wpłyną negatywnie na stan finansów gminy Szczytniki.

3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

3.1. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy

Z uwagi na różnorodne formy architektoniczne budynków, a także zawiłości związane z obliczaniem powierzchni użytkowej budynków w celu uproszczenia obliczeń, przyjęto założenie, iż wielkość powierzchni użytkowej budynku tożsama jest z powierzchnią zabudowy na pojedynczej działce budowlanej.

Zabudowa mieszkaniowa

Liczba ludności gminy Szczytniki, zgodnie z przeprowadzoną prognozą demograficzną do roku 2050 spadnie o 526 osoby i wyniesie 7002 osoby. Pomimo spadającej liczby mieszkańców konieczne będzie uwzględnienie powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej z uwagi na ogólnokrajową tendencję do zmniejszania się średniej liczby mieszkańców w gospodarstwie domowym (stat.gov.pl). W roku 2022 przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosiła 99,1 m², a w jednym mieszkaniu zamieszkiwało średnio 3,5 osób. W związku z powyższym na jedną osobę przypada średnio 28,3 m² powierzchni użytkowej. W celu polepszania jakości zamieszkania można przyjąć dążenie do uzyskania wyższego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę przynajmniej na poziomie 39,0m². Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wyniesie zatem 58 507,0 m².

Planowany podział zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wg funkcji zabudowy przedstawiono w tab. 3.1.1.

Tab. 3.1.1 Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w gminie Szczytniki, podział wg funkcji zabudowy, opracowanie własne na podstawie istniejącej zabudowy i liczby budynków oddanych do użytkowania.

Funkcja Zabudowy	udział w zabudowie mieszkaniowej w gminie	planowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową(w m2)
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	88,7%	51 896
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)	11,3%	6 611
Razem	100,0%	58 507

Zabudowa usługowa

Średnia powierzchnia użytkowa w budynkach usługowych oddanych do użytkowania na terenie gminy Szczytniki w latach 2015-2022 wynosiła 325,0 m². Średnia natomiast liczba budynków usługowych oddanych do użytkowania rocznie na terenie gminy wynosiła ok. 3 szt. Zatem średnioroczne zapotrzebowania na zabudowę usługową wynosi 975 m². W perspektywie natomiast najbliższych 30 lat maksymalne zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową przemysłu wyniesie ok. 29250 m². Dane zobrazowano w tab. 3.1.2, w której zostały przedstawione przyjęte wskaźniki oraz wielkości przyjęte w oparciu o przeprowadzoną analizę oddanych do użytkowania budynków na terenie gminy Szczytniki, w tym kontekście wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Zabudowa usługowa z zakresu usług sportu, rekreacji, kultury

Średnia powierzchnia użytkowa obiektów usługowych oddanych do użytkowania na terenie gminy Szczytniki w latach 2015-2022 wynosiła 350,0 m². Średnia natomiast liczba obiektów usługowych (w tym boisk) oddanych do użytkowania rocznie na terenie gminy wynosi ok. 3 szt. Zatem średnioroczne zapotrzebowania na zabudowę usługową z zakresu usług sportu, rekreacji, kultury czy edukacji wynosi 1050 m². W perspektywie natomiast najbliższych 30 lat maksymalne zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową przemysłu wyniesie ok. 31500 m². Dane zobrazowano

w tab. 3.1.2, w której zostały przedstawione przyjęte wskaźniki oraz wielkości przyjęte w oparciu o przeprowadzoną analizę oddanych do użytkowania obiektów usługowych na terenie gminy Szczytniki, w tym kontekście wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Zabudowa przemysłowa

W latach 2015-2022 na terenie gminy nie oddano do użytkowania budynków przemysłowych. Gmina Szczytniki jest typową gminą rolniczą.

Zabudowa zagrodowa

Średnia powierzchnia użytkowa budynków, w tym szklarni oddanych do użytkowania na terenie gminy Szczytniki w latach 2015-2022 wynosiła 530,0 m². Średnia liczba budynków i szklarni oddanych do użytkowania rocznie na terenie gminy wynosi ok. 13 szt. Zatem średnioroczne zapotrzebowania na taką zabudowę wynosi 6890 m². W perspektywie natomiast najbliższych 30 lat maksymalne zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową przemysłu wyniesie ok. 206700 m². Dane zobrazowano w tab. 3.1.2, które zostały przedstawione przyjęte wskaźniki oraz wielkości przyjęte w oparciu o przeprowadzoną analizę przeprowadzoną analizę oddanych do użytkowania budynków na terenie gminy Szczytniki, w tym kontekście wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Tab. 3.1.2 Średnie roczne zapotrzebowanie powierzchni użytkowej budynków usługowych i przemysłowych oraz budynków realizowanych w zabudowie zagrodowej, źródło: opracowanie własne na podstawie liczby budynków oddanych do użytkowania

Funkcja zabudowy	U	P	RM	US	Razem
średnia ilość budynków rocznie	3	2	13	3	
średnia powierzchnia zabudowy (w m ²)	325	415	530	350	
średni roczne zapotrzebowanie (w m ²)	975	830	6 890	1 050	9 745
Rezerwy terenu, wynikające z polityki Gminy, która ma na celu zapewnienie możliwości rozwoju gospodarczego.	12 982	-	-	10 972	23 954
zapotrzebowanie w perspektywie 30 lat	42 232	24 900	206 700	42 472	316 304

3.2. Chłonność obszarów w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych

Analiza odnośnie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę należy rozpocząć od określenia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i podziale na funkcje zabudowy w granicach jednostki osadniczej (zwarte obszary osadnicze). Ocenę chłonności obszarów (wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy), dokonano poprzez wyodrębnienie zwartych terenów zabudowy w poszczególnych sołectwach i określenie ich rzeczywistego stopnia zagospodarowania. W tym celu konieczne jest przeanalizowanie przestrzennego rozmieszczenia istniejącej zabudowy rozlokowanej na terenie gminy. Istniejąca zabudowa zlokalizowana jest przede wszystkim w ukształtowanych centrach wsi, przy głównych ciągach komunikacyjnych. Istniejąca zabudowa ma charakter zwarty w ramach ukształtowanych jednostek gminy Szczytniki, a także charakter zabudowy rozproszonej.

Mając zarys przestrzenny istniejącej zabudowy można wyodrębnić obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych poszczególnych sołectw. Mając tak zobrazowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną oszacowano powierzchnię rezerw.

Powierzchnię obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na funkcje zabudowy (w m²) oraz powierzchnię terenów niezainwestowanych w ramach obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na funkcje zabudowy (m²) przedstawiono w poniżej w tabeli (tab. 3.2.1 i 3.2.2).

Tab. 3.2.1. Powierzchnia obszarów zainwestowanych oraz powierzchnia terenów niezainwestowanych w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych w gminie Szczytniki w m², w podziale na sołectwa/miejscowości oraz funkcje zabudowy, źródło: opracowanie własne

SOŁECTWO / MIEJSCOWOŚĆ	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		Zabudowa zagrodowa		Zabudowa usługowa (w tym usługi sportu, kultury)		Zabudowa produkcyjna		ZABUDOWA RAZEM	RAZEM REZERWY [m ²]
	MN		MW		RM		U (w tym US)		P			
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2		
1 Antonin	-	-	-	-	67 890	5 678	1 000	-	-	-	68 890	5 678
2 Borek	-	-	-	-	143 476	5 678	6 400	-	-	-	149 876	5 678
3 Chojno	8 395	-	-	-	84 456	870	-	-	-	-	92 851	870
4 Cieszyków	4 261	-	-	-	138 556	7 896	-	-	-	-	142 817	7 896
5 Główny	-	-	-	-	120 771	6 789	-	-	-	-	120 771	6 789
6 Guzdek- Daniel	-	-	-	-	34 560	6 589	-	-	-	-	34 560	6 589
7 Gorzuchy	-	-	-	-	86 229	7 896	-	-	-	-	86 229	7 896
8 Iwanowice	8 978	-	-	-	137 865	7 865	36 789	-	9 879	1 567	193 511	9 432
9 Iwanowice II	35 478	5 603	-	-	78 964	6 789	8 650	-	-	-	123 092	12 392
10 Joanka	-	-	-	-	167 846	6 780	4 560	-	-	-	172 406	6 780
11 Korzekwin	4 225	-	-	-	136 787	4 567	-	-	-	-	141 012	4 567
12 Kuczewoła	3 678	-	-	-	216 784	890	-	-	-	-	220 462	890
13 Marchwacz	12 456	-	21 901	-	66 879	2 765	-	-	-	-	101 236	2 765
14 Marchwacz Kolonia	-	-	-	-	56 934	4 387	-	-	-	-	56 934	4 387
15 Kościany- Lipka	-	-	-	-	71 894	2 546	4 329	-	-	-	76 223	2 546
16 Krowica Pusta	-	-	-	-	70 283	3 802	-	-	-	-	70 283	3 802
17 Krowica Zawodnia	34 887	-	-	-	74 853	2 657	6 800	-	-	-	116 540	2 657
18 Marcjanów	-	-	-	-	57 986	4 520	-	-	-	-	57 986	4 520
19 Mroczy Wielkie	-	-	-	-	87 043	6 702	-	-	-	-	87 043	6 702
20 Murowaniec	-	-	-	-	23 841	1 364	-	-	-	-	23 841	1 364
21 Niemiecka Wieś	-	-	-	-	49 761	1 482	-	-	-	-	49 761	1 482
22 Popów	14 224	-	-	-	184 932	8 692	8 688	-	-	-	207 844	8 692

23	Pośrednik	-	-	-	-	48 302	3 027	-	-	-	-	48 302	3 027
24	Radliczyce	54 027	-	1 765	-	537 023	9 148	38 856	8 762	-	-	631 671	17 910
25	Sobiesęki Pierwsze	1 084	-	-	-	84 026	3 027	-	-	-	-	85 110	3 027
26	Sobiesęki Drugie	-	-	-	-	13 843	2 739	5 000	-	-	-	18 843	2 739
27	Sobiesęki Trzecie	-	-	-	-	111 528	26 742	-	-	-	-	111 528	26 742
28	Staw	5 673	-	-	-	300 675	2 045	29 266	-	-	-	335 614	2 045
29	Szczytniki	2 886	-	-	-	411 597	4 452	13 883	-	7 032	-	435 398	4 452
30	Trzęsów	-	-	-	-	136 392	1 456	-	-	-	-	136 392	1 456
31	Tymieniec	-	-	-	-	49 438	6 604	-	-	-	-	49 438	6 604
	Razem	190 252	5 603	23 666	-	3 851 414	166 444	164 221	8 762	16 911	1 567	4 246 464	182 376

1 – powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na funkcje zabudowy (m²)

2 – powierzchnia terenów niezainwestowanych w ramach obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na funkcje zabudowy (m²)

gdzie:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

RM – tereny zabudowy zagrodowej,

U (w tym US-UK) – tereny zabudowy usługowej, w tym usług sportu i kultury

P – tereny zabudowy produkcyjnej

Tab. 3.2.2. Powierzchnia rezerw wyrażona w powierzchni użytkowej w ramach obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej tzw. obszarach zwartych. źródło: opracowanie własne

FUNKCJA TERENU	POWIERZCHNIA REZERW	ŚREDNIA POWIERZCHNIA DZIAŁKI	ILOŚĆ DZIAŁEK	ŚREDNIA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA NA JEDNEJ DZIAŁCE	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA W REZERWACH ZWARTYCH OBSZARÓW
MN	5 603	1 000	6	300	1 681
MW	-	1 500	-	675	-
RM	166 444	3 000	55	1 050	58 255
U (w tym US-UK)	8 762	1 000	9	400	3 505
P	1 567	2 000	1	1 000	784
RAZEM	182 376				64 225

gdzie

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

RM – tereny zabudowy zagrodowej,

U (w tym US-UK) – tereny zabudowy usługowej, w tym usług sportu i kultury.

P – tereny zabudowy produkcyjnej.

Na terenie gminy Szczytniki w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno przestrzennej występuje łącznie 64 225 m² rezerw powierzchni użytkowej zabudowy.

3.3. Chłonność obszarów przeznaczonych pod budowę w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Szczytniki obowiązują trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W celu obliczenia chłonności w ramach planów miejscowych, wzięto pod uwagę część obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi na terenie gminy, które nie zawierają się w zwartych obszarach osadniczych.

Tab. 3.3.1. Powierzchnia obszarów zainwestowanych oraz powierzchnia terenów niezainwestowanych w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Szczytniki w podziale na sołectwa/miejscowości oraz funkcje zabudowy, źródło: opracowanie własne

SOŁECTWO / MIEJSCOWOŚĆ		Zabudowa produkcyjna		Zabudowa usługowa (w tym usługi sportu)		ZABUDOWA RAZEM	RAZEM REZERWY [m ²]
		P		U (w tym US-UK)			
		1	2	1	2	1	2
1.	Szczytniki	7213	2318	12982	8982	20195	11300
2.	Marchwacz	0	0	0	10972	0	10972

1- powierzchnia terenów zainwestowanych w ramach mpzp
2- rezerwa w mpzp

gdzie:

P – tereny zabudowy zagrodowej,
U (w tym US-UK) – tereny usług, w tym usług sportu i kultury).

Tab. 3.3.2. Powierzchnia rezerw wyrażona w powierzchni użytkowej w ramach obowiązujących planów zagospodarowania zagospodarowania przestrzennego, źródło: opracowanie własne

FUNKCJA TERENU	POWIERZCHNIA REZERW W MPZP	POWIERZCHNIA JEDNEJ DZIAŁKI	LICZBA DZIAŁEK	POW. UŻYTKOWA ZABUDOWY NA JEDNEJ DZIAŁCE	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA ZABUDOWY REZERW W MPZP
P	2 318	2 000	1	1 000	1 159
U (w tym US)	19 954	1 000	20	400	7 982
RAZEM	22 272	-			9 141

gdzie:

P – tereny zabudowy zagrodowej,
U (w tym US-UK) – tereny usług, w tym usług sportu i kultury

Na terenie gminy Szczytniki w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poza zwartymi obszarami osadniczymi występuje łącznie ok. 9141 m² rezerw powierzchni użytkowej zabudowy.

3.4 Chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych pod zabudowę w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W tabeli poniżej przedstawione zostało zestawienie rezerw powierzchni w obrębie istniejących zwartych obszarów osadniczych oraz w obowiązujących planach miejscowych. Na terenie gminy Szczytniki występuje łącznie ok. 13429 m² rezerw powierzchni użytkowej zabudowy.

Tab. 3.4.1. Zestawienie powierzchni rezerw w obrębie zwartych obszarów osadniczych i w obrębie miejscowych planów zagospodarowania terenu, źródło: opracowanie własne

Funkcja terenu	Rezerwy powierzchni						Kategoria zabudowy
	w tym:				ogółem		
	w obrębie zwartych obszarów osadniczych		w planach miejscowych		w obrębie zwartych obszarów osadniczych oraz w planach miejscowych		
	powierzchnia terenów	powierzchnia użytkowa zabudowy	powierzchnia terenów	powierzchnia użytkowa zabudowy	powierzchnia terenów	powierzchnia użytkowa zabudowy	
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	
MN	5 603	1 681	-	-	5 603	1 681	mieszkaniowa jednorodzinna
MW	-	-	-	-	-	-	mieszkaniowa wielorodzinna
RM	166 444	58 255	-	-	166 444	58 255	zagrodowa
P	1 567	784	2 318	1 159	3 885	1 943	przemysłowa
U, w tym US-UK	8 762	3 505	19 954	7 982	28 716	11 486	usługowa
RAZEM	10 329	4 288	22 272	9 141	32 601	13 429	

gdzie:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

RM – tereny zabudowy zagrodowej,

P – tereny zabudowy produkcyjnej,

U (w tym US-UK) – tereny zabudowy usługowej, w tym usług sportu i kultury.

3.5 Chłonność obszarów a zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Szczytniki

Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, finansowych, środowiskowych, społecznych i gospodarczych oraz prognozy demograficznej gmina Szczytniki do roku 2050 będzie wykazywała zapotrzebowanie na ok. 51 896 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oraz 280 443 m²

pod zabudowę przemysłową, zagrodową i usługową. Łącznie zapotrzebowanie na nową zabudowę do 2050r. wyniesie ok. 332 339m² powierzchni użytkowej zabudowy.

Tab. 3.5.1. Różnica pomiędzy maksymalnym zapotrzebowaniem na zabudowę, a chłonnością obszarów wynikającą z analizy zwartej zabudowy i mpzp (dane w m²), źródło: opracowanie własne

Kategoria zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę (A)	Maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę* (B)	Suma chłonności obszarów (MPZP + zwarta zabudowa) (C)	Różnica pomiędzy maksymalnym zapotrzebowaniem a sumą chłonności (B-C)
mieszkaniowa jednorodzinna	51 896	67 464	1 681	65 784
mieszkaniowa wielorodzinna	6 611	8 595	-	8 595
usługowa (w tym usług sportu i kultury)	42 232	54 902	11 486	43 415
przemysłowa	24 900	32 370	1 943	30 428
zabudowa zagrodowa	206 700	268 710	58 255	210 455
Suma	332 339	432 041	73 365	358 676

*Ustalono biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

Analizując powyższą tabelę można zauważyć, iż maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej rezerw terenów na terenie obszarów zwartych oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na powyższe możliwe jest wyznaczenie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i poza obszarami obszarów przeznaczonymi pod zabudowę w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.