

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SIEDLISZCZU Z DNIA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIEDLISZCZE



CZEŚĆ III BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ Z ANALIZĄ POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA I GMINY SIEDLISZCZE

SPORZĄDZIŁ:
BURMISTRZ SIEDLISZCZA

OPRACOWANIE:
SUNBAR Sp. z o.o.
UL. NADARZYŃSKA 54
05-805 OTRĘBUSY

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki - kierujący pracami zespołu projektowego w składzie:
mgr inż. arch. krajobrazu Karina Konarzewska – koordynator prac projektowych
mgr inż. Inga Hutkowska
mgr inż. arch. krajobrazu Ewelina Kucharska
mgr inż. Daniel Jakubiak

Dokument aktualizowany:
- w latach 2018, 2019 – inż. Lucjan Zieliński
- w latach 2020, 2022, 2023 – mgr inż. Elżbieta Mazurek

Siedliszcze, 2017-2023

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	3
2. WSTĘPNE WYZNACZENIE OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ, ROZWOJU ZABUDOWY I NIEWSKAZANYCH DO ZABUDOWY	5
3. WYZNACZENIE OBSZARÓW PROPONOWANYCH DO OBJĘCIA ZAKAZEM ZABUDOWY I OBSZARÓW O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY	22
4. USZCZEGÓLOWIENIE GRANIC OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ, ROZWOJU ZABUDOWY I NIEWSKAZANYCH DO ZABUDOWY	35
5. ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ I NA OBSZARACH ROZWOJU ZABUDOWY	38
6. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA I GMINY SIEDLISZCZE.....	45
6.1. Analiza ekonomiczna	45
6.2. Analiza środowiskowa	48
6.3. Analiza społeczna.....	49
6.4. Prognoza demograficzna.....	51
7. CZYNNIKI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE SIEDLISZCZE W NAJBLIŻSZYCH LATACH.....	59
8. OKREŚLENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ.....	60
9. PODSUMOWANIE – OKREŚLENIE OSTATECZNYCH GRANIC OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ I ROZWOJU ZABUDOWY (PO UWZGLĘDNIENIU POTRZEB ROZWOJOWYCH GMINY I PRAWA MIEJSCOWEGO)	63
10. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	69

1. WSTĘP

W dniu 18 listopada 2015 roku weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2015 poz. 1777 ze zm.), która wprowadziła zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.) w zakresie sporządzania dokumentów planistycznych w planowaniu lokalnym.

W wyniku wprowadzonych w/w ustawą zmian, w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powstał obligatoryjny obowiązek przeprowadzenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, która w myśl art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi obejmować:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- możliwości finansowania przez gminę wykonywania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W związku z powyższym, celem przedmiotowej analizy jest wyznaczenie obszarów przewidzianych do urbanizacji oraz terenów, które w pierwszej kolejności powinny zostać przeznaczone na cele inwestycyjne w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obszary te wyznaczane są przy uwzględnieniu zarówno występujących na terytorium gminy uwarunkowań, jak i potrzeb oraz możliwości rozwojowych gminy w zakresie: zmian demograficznych, przestrzennych, możliwości finansowania nowych inwestycji oraz czynników zewnętrznych, które w najbliższej przyszłości mogą mieć wpływ na zagospodarowanie przestrzenne i rozwój Siedliszcza. Niniejsza analiza została opracowana w 30-letniej perspektywie czasowej.

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

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

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

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

Etapy analizy:

- wstępne wyznaczenie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów rozwoju zabudowy (w oparciu o kryteria ogólne),
- weryfikacja granic zewnętrznych wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów rozwoju zabudowy (w oparciu o kryteria szczegółowe),

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

Na potrzeby wyznaczenia obszarów urbanizacji w gminie Siedliszcze przyjęto, że:

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

2. WSTĘPNE WYZNACZENIE OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ, ROZWOJU ZABUDOWY I NIEWSKAZANYCH DO ZABUDOWY

Obszary te wyznaczono wstępnie na podstawie przyjętych kryteriów ogólnych.

Kryterium nr 1 – istniejąca zabudowa:

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

Tabela 1. Bilans powierzchni użytkowej zabudowy w gminie Siedliszcze

Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]		
	miasto Siedliszcze	część wiejska gminy	SUMA
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	47650,77	132535,82	180186,59
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1121,01	7387,51	8508,52
Zabudowa handlowo-usługowa	5953,09	3756,67	9709,76
Budynki biurowe	2346,42	455,25	2801,67
Budynki kultu religijnego	310,08	972,46	1282,54
Budynki sportu i rekreacji	1121,93	-	1121,93
Zabudowa letniskowa	-	432,5	432,50
Zabudowa przemysłowa i magazynowa	5476,28	902,26	6378,54
Zabudowa oświaty, nauki i kultury	4408,72	2966,46	7375,18
Szpitala i zakłady opieki zdrowotnej	5632,75	364,18	5996,93
SUMA	74 021,05	149 773,11	223 794,16

Całkowita powierzchnia użytkowa zabudowy w gminie Siedliszcze wynosi **223 794 m²**. Wartość ta zostanie w dalszej części analizy porównana z potrzebami rozwojowymi gminy. W bilansie pominięto budynki gospodarcze, silosy oraz budynki usług dla rolnictwa.

W analizie wskazano wszystkie działki ewidencyjne, na terenie których zlokalizowane są budynki o funkcjach przedstawionych w Tabeli nr 1. Otrzymały one punktację +10. W przypadku zabudowy

zagrodowej, która często jest zlokalizowana na podłużnych i wąskich działkach ewidencyjnych, zasięg obszarów zabudowanych został odpowiednio pomniejszony do granic konturów terenów zabudowanych przedstawionych na mapie ewidencyjnej. Obszary zabudowane w gminie Siedliszczce zostały przedstawione na rysunku 1. Widać wyraźnie, że zabudowa w części wiejskiej gminy jest bardzo rozproszona, jedynie w miejscowościach Bezek, Majdan Zahorodyński, Dobromyśl i Anusin ma bardziej zwarty charakter.

Kryterium nr 2 – użytkowanie terenu:

Na tym etapie skupiono się na analizie Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) pod kątem form użytkowania w odniesieniu do każdej działki ewidencyjnej. Najwyżej zostały ocenione działki (lub części działek) w granicach klasoużytków: B, Bi, Ba, Bp, Bz, Ti i Tr. Otrzymały one punktację +8. Działki ewidencyjne oznaczone w EGIB jako B-R, B-Ps i B-Ł otrzymały ocenę +3. Pozostałe obszary, z wyjątkiem lasów i rowów otrzymały ocenę +1. Łączna powierzchnia działek ewidencyjnych posiadających użytkowanie budowlane stanowi ok. 0,3% całkowitej powierzchni gminy, zaś działek zabudowanych na gruntach rolnych – 2,4%. (łącznie ok. 410 ha). Wynik tego etapu analizy został przedstawiony na rysunku 2.

Kryterium nr 3 – dostęp do drogi publicznej:

Dostęp do drogi publicznej rozumiany jest jako dostęp bezpośredni do dróg posiadających kategorię i klasę drogi (w myśl ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - *Dz. U. z 2016 poz. 1440 ze zm.*). Informacje o kategoriach dróg publicznych pozyskano z Urzędu Miejskiego w Siedliszczu. Posiłkowano się również danymi z TBD w zakresie klas dróg publicznych. Działki ewidencyjne na terenie gminy podzielono na dwie kategorie – posiadające i nieposiadające dostępu do istniejących dróg publicznych (klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej). Przez teren gminy przebiega również droga krajowa nr 12 (główna ruchu przyspieszonego). Drogi tej klasy służą do prowadzenia ruchu tranzytowego oraz charakteryzują się występowaniem wysokich prędkości miarodajnych oraz dużym udziałem w strukturze rodzajowej ruchu pojazdów ciężkich (typu TIR). W Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie określono, że bezpośrednie zjazdy z dróg tej klasy do posesji mogą być lokalizowane tylko w wyjątkowych sytuacjach, gdy nie ma możliwości połączenia pośredniego (np.: poprzez drogi serwisowe lub drogi wewnętrzne). W związku z powyższym w analizie jako działki ewidencyjne z dostępem do istniejących dróg publicznych wskazano jedynie te, które są połączone z drogą krajową nr 12 poprzez drogi wewnętrzne oraz działki połączone z istniejącymi drogami zbiorczymi, lokalnymi i dojazdowymi.

Działki ewidencyjne z dostępem do istniejących dróg publicznych w analizie otrzymały punktację +8 i stanowią ok. 79% całkowitej powierzchni gminy. Wynik tego etapu analizy został przedstawiony na rysunku 3. Obserwując przestrzenny rozkład terenów posiadających dostęp do dróg publicznych można stwierdzić, że wewnętrzny układ komunikacyjny w gminie jest dość dobrze rozwinięty. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, iż wiele dróg gminnych, zwłaszcza tych o nawierzchni gruntowej, wymaga poprawy stanu technicznego.

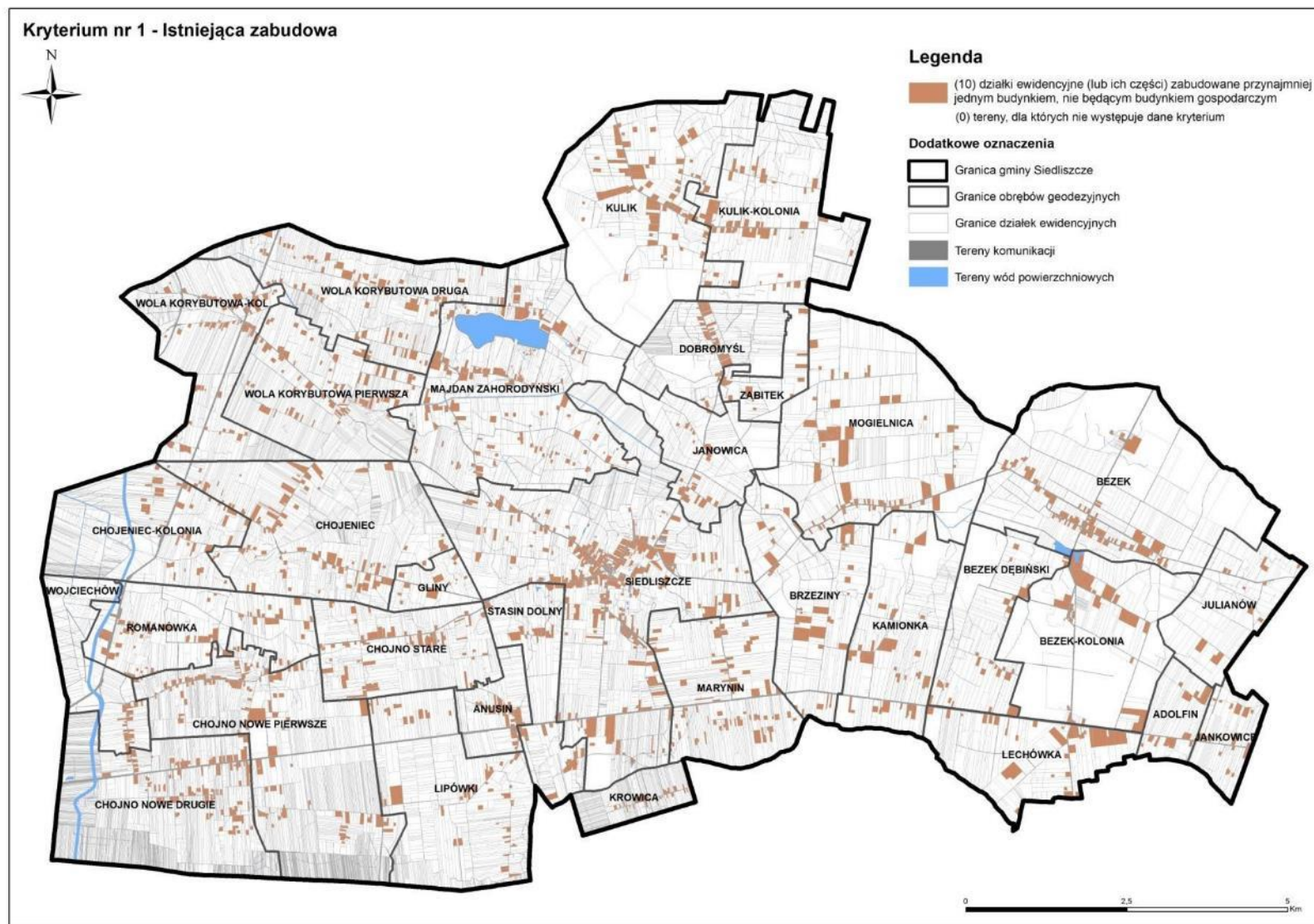
Kryterium nr 4a – dostęp do infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa):

Na potrzeby analizy założono, że dostęp do zbiorczej sieci wodociągowej posiadają działki ewidencyjne mające do niej bezpośredni dostęp, jak również oddalone od niej maksymalnie o 30 m. Założono, że w granicach tej odległości wykonanie przyłączy dla nowo realizowanej zabudowy będzie ekonomicznie uzasadnione. Po przeanalizowaniu przebiegu sieci wodociągowej na mapie zasadniczej obliczono, że dostęp do niej posiadają działki ewidencyjne o łącznej powierzchni stanowiącej ok. 49% całkowitej powierzchni gminy Siedliszczce, w tym 94% terenów zabudowanych w gminie. Otrzymały one w analizie punktację +8. Najwięcej działek zabudowanych pozbawionych dostępu do sieci wodociągowej występuje we wschodniej części gminy, w miejscowościach Kamionka i Mogilnica. Wynik tego kryterium został przedstawiony na rysunku 4.

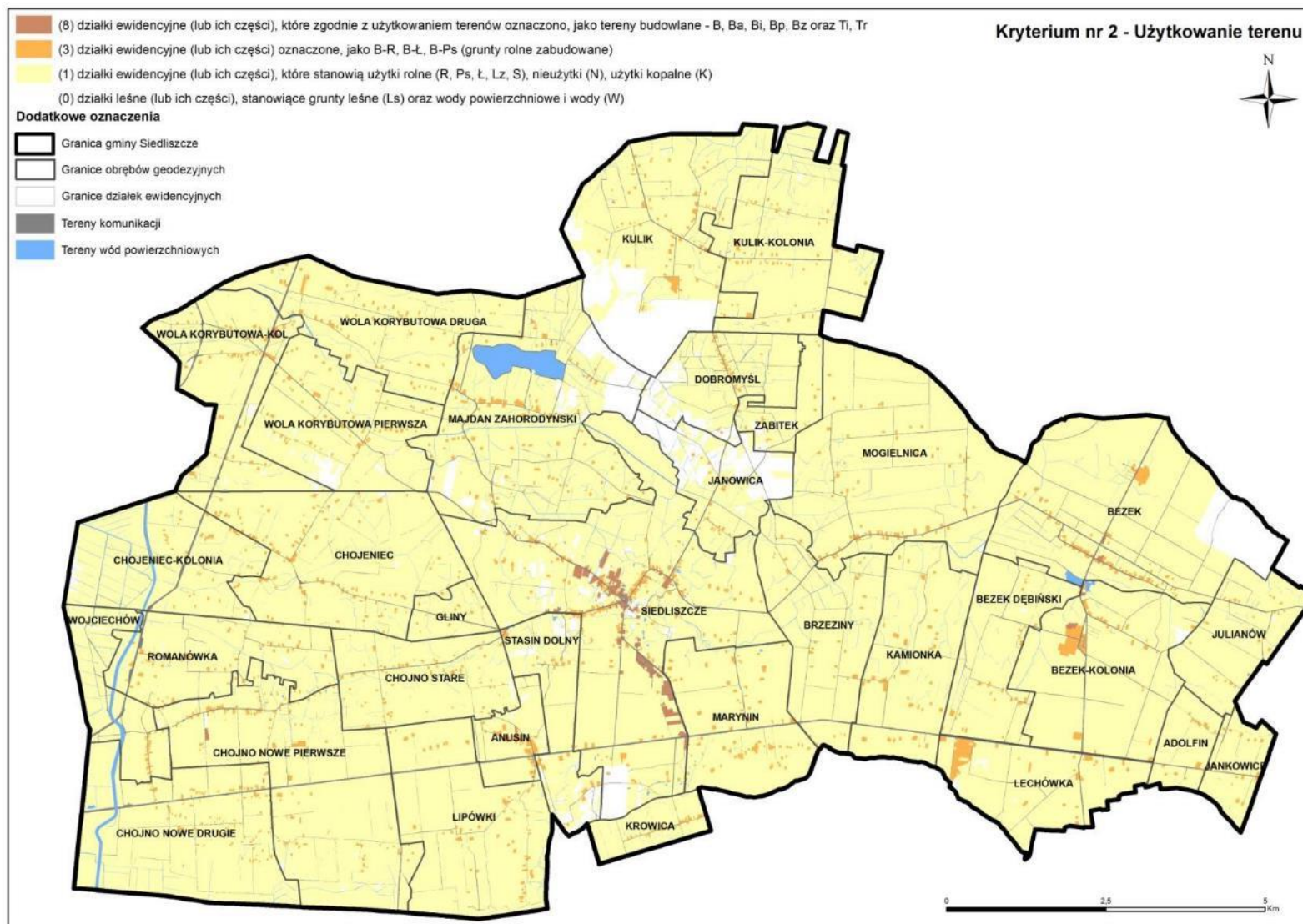
Kryterium nr 4b – dostęp do infrastruktury technicznej (sieć kanalizacyjna):

Podobnie jak w przypadku sieci wodociągowej założono, że dostęp do sieci kanalizacyjnej posiadają działki ewidencyjne oddalone od niej maksymalnie o 30 m. Według danych zaczerpniętych z mapy zasadniczej, w części wiejskiej gminy Siedliszcze dostęp do kanalizacji sanitarnej posiadają jedynie nieliczne działki położone w miejscowościach Bezek i Bezek-Kolonia. Z kolei w mieście Siedliszcze dostęp do sieci kanalizacyjnej posiada ok. 11% jego całkowitej powierzchni, w tym niemal połowa (48%) najintensywniej zabudowanych terenów w centralnej części miasta i to właśnie w obrębie miasta istnieją największe szanse na dalszą rozbudowę zbiorczej sieci kanalizacyjnej. Tereny te otrzymały w analizie punktację +8. Najwięcej obszarów niezabudowanych, położonych w zasięgu istniejącej sieci kanalizacyjnej, znajduje się wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 839 w południowej części miasta Siedliszcze. Ten etap analizy został przedstawiony na rysunku 5.

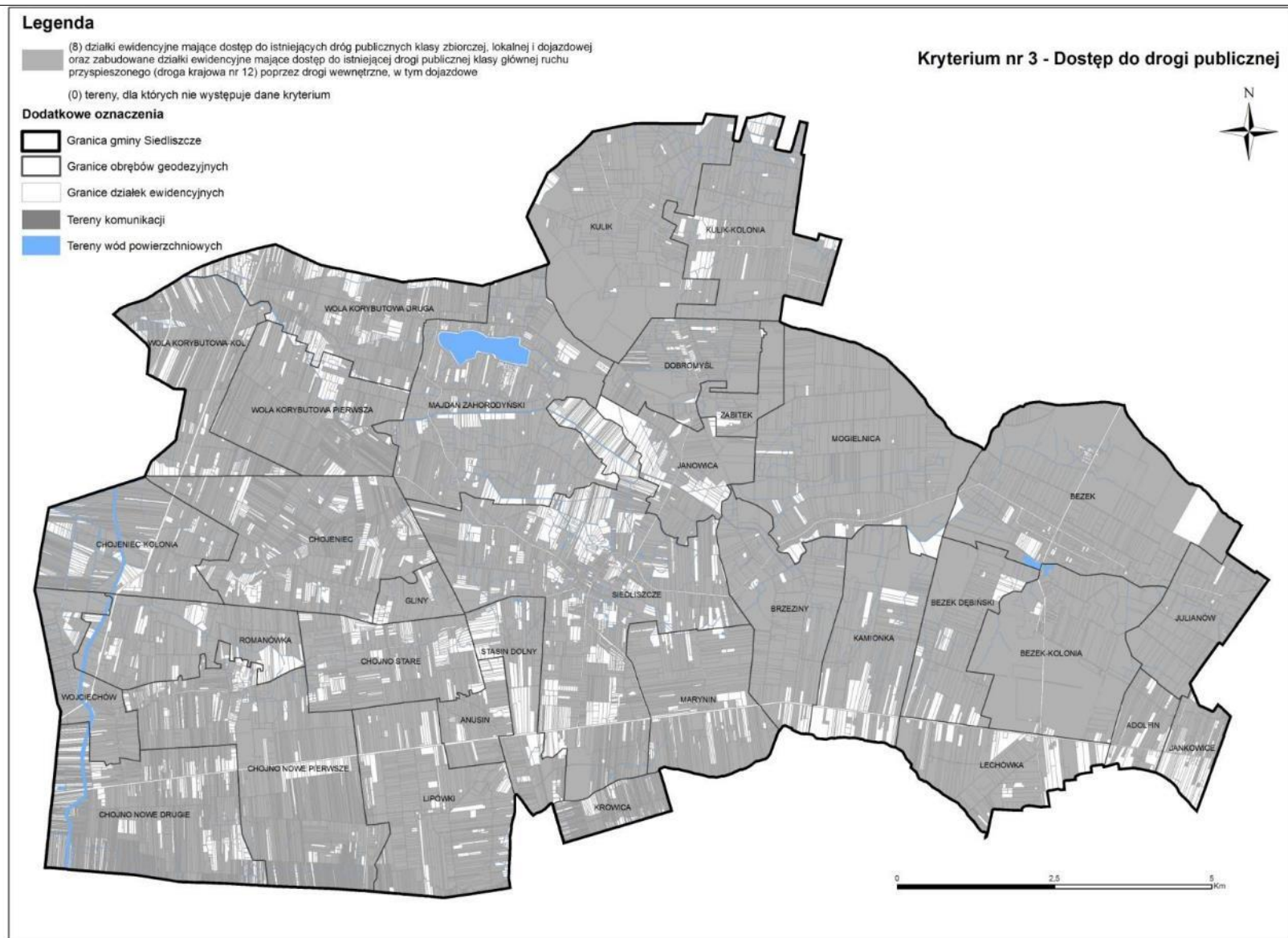
Rysunek 1. Istniejąca zabudowa w gminie Siedliszcze



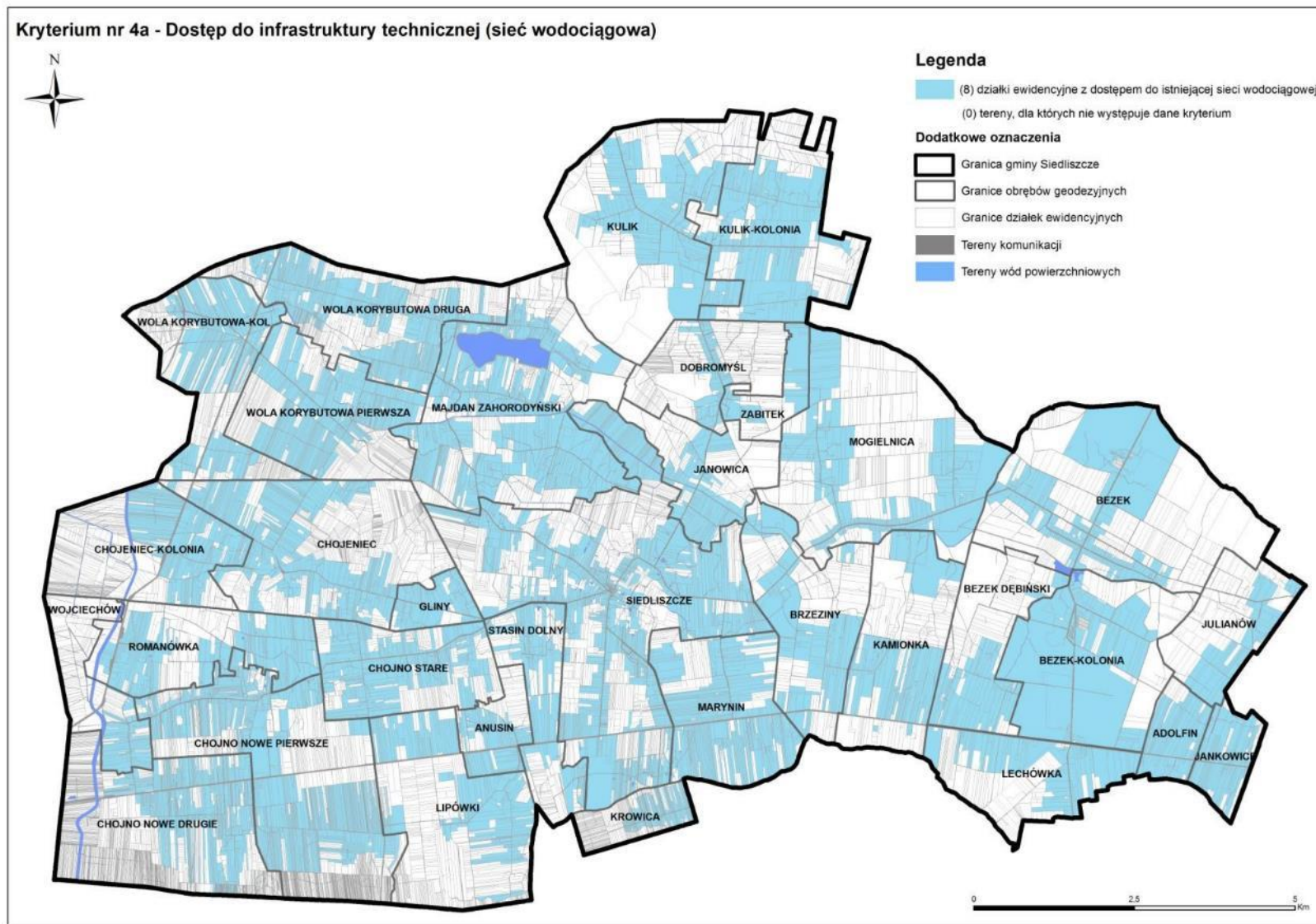
Rysunek 2. Użytkowanie terenu w gminie Siedliszcze



Rysunek 3. Dostęp do drogi publicznej w gminie Siedliszcze



Rysunek 4. Dostęp do istniejącej sieci wodociągowej w gminie Siedliszcze



Kryterium nr 5 – ruch inwestycyjny:

Analizy ruchu inwestycyjnego w gminie Siedliszcze dokonano na podstawie pozwoleń na budowę wydanych w latach 2013-2015. W analizie wzięto pod uwagę jedynie te pozwolenia, które dotyczyły budowy nowych budynków mieszkalnych, usługowych i letniskowych, a także zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na cele mieszkalne bądź usługowe. Wykaz wydanych na terenie gminy pozwoleń na budowę pozyskano ze Starostwa Powiatowego w Chełmie. Na rysunku 7. przedstawiono rozmieszczenie działek, dla których wydano pozwolenia na budowę pod wyżej wymienione cele. Łącznie, w ciągu trzech lat, wydano 65 takich decyzji, z czego najwięcej w centralnej i zachodniej części gminy.

Ruch inwestycyjny na terenie gminy Siedliszcze w ostatnich latach był stosunkowo niewielki, zwłaszcza w sektorze usług. Zdecydowana większość wydawanych pozwoleń na budowę dotyczyła rozbudowy infrastruktury technicznej (chodniki, przyłącza do sieci infrastruktury technicznej, przydomowe oczyszczalnie ścieków) oraz nadbudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych. Jedynie niewielka ich część dotyczyła nowej zabudowy. Trend ten najpewniej ulegnie zmianie w przypadku lokalizacji na terenie gminy inwestycji generujących nowe miejsca pracy, zwłaszcza po wybudowaniu kopalni węgla kamiennego w Kuliku. Zjawiska zintensyfikowanego ruchu budowlanego obserwowano w przypadku miast i miejscowości, w rejonie których rozwinął się przemysł wydobywczy (Łęczna, Bełchatów, Oświęcim, wcześniej Zagłębie Śląskie), doprowadzając do znacznego przyrostu terenów zurbanizowanych.

Kryterium nr 6 - polityka przestrzenna i prawo miejscowe:

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

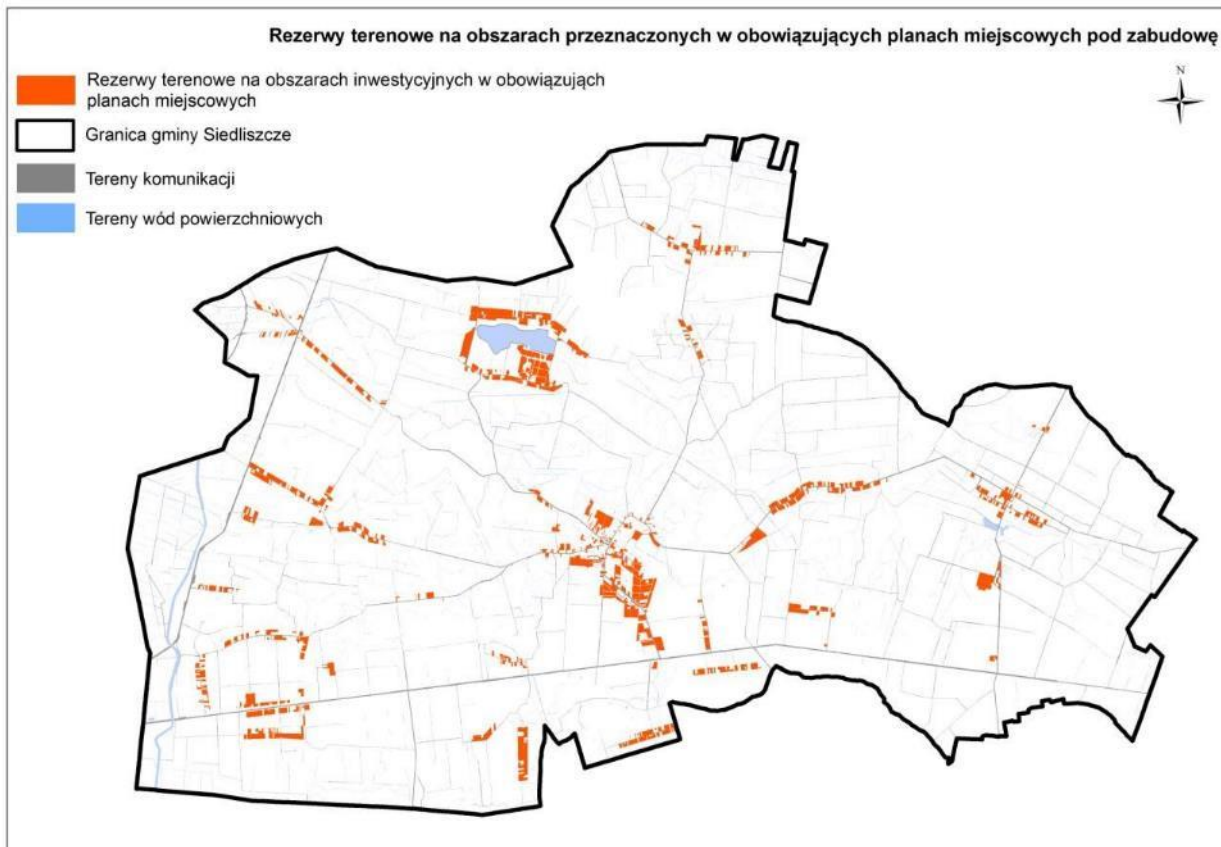
Na wyżej wymienione cele zostało przeznaczone około 4,3% całkowitej powierzchni gminy, z czego niemal 10% terenów w mieście Siedliszcze. Obszary te otrzymały w analizie punktację +8 i zostały przedstawione na rysunku 8.

Tabela 2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w gminie Siedliszcze

Funkcja terenu	Powierzchnia [m²]	Powierzchnia terenów zabudowanych [m²]	% powierzchni terenów niezabudowanych
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1354183	371895	72,5
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	39923	22570	43,5
zabudowa mieszkalno-usługowa	101422	60505	40,3
zabudowa zagrodowa	4344473	1848539	57,5
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacyjna	112094	10440	90,7
zabudowa usługowa (ogółem)	673420	50299	85,1
usługi oświaty	159726	100375	37,2
usługi zdrowia	69873	69640	0,3
usługi sportu i rekreacji	59240	1233	97,9
usługi kultu religijnego	36884	21083	42,8
zabudowa produkcyjna	64631	33183	36,3
zabudowa letniskowa	101542	11324	88,8
ŁĄCZNIE	7117411	2601086	63,5

Z powyższego bilansu wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną, w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, są zainwestowane w ok. 40%. Na chwilę obecną gmina Siedliszcze posiada jeszcze ok. 385 ha niezabudowanych terenów inwestycyjnych, z których najwięcej w planach miejscowych zostało przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN), zagrodową (MR) oraz usługową (U). Powyższy bilans ma charakter szacunkowy i nie daje jeszcze pełnego obrazu rezerw terenowych wewnątrz obszarów uruchomionych pod zabudowę. Ta zostanie określona w kolejnym etapie analizy. Jak wynika z rysunku 6., najwięcej terenów niezabudowanych zlokalizowanych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych występuje w mieście Siedliszcze, a także w miejscowościach Majdan Zahorodyński (głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) i Mogilnica (zabudowa zagrodowa).

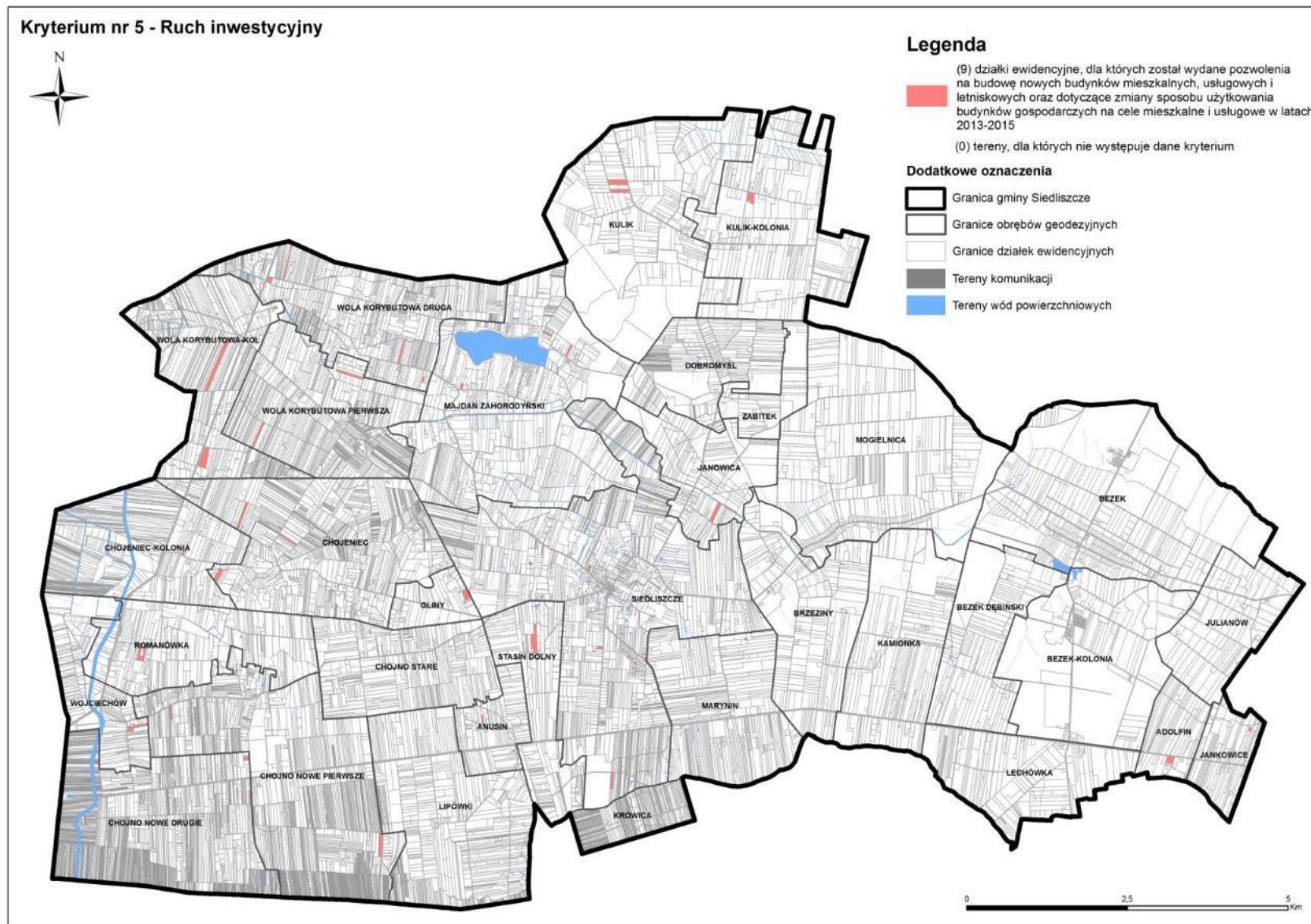
Rysunek 6. Rezerwy terenowe na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w gminie Siedliszcze



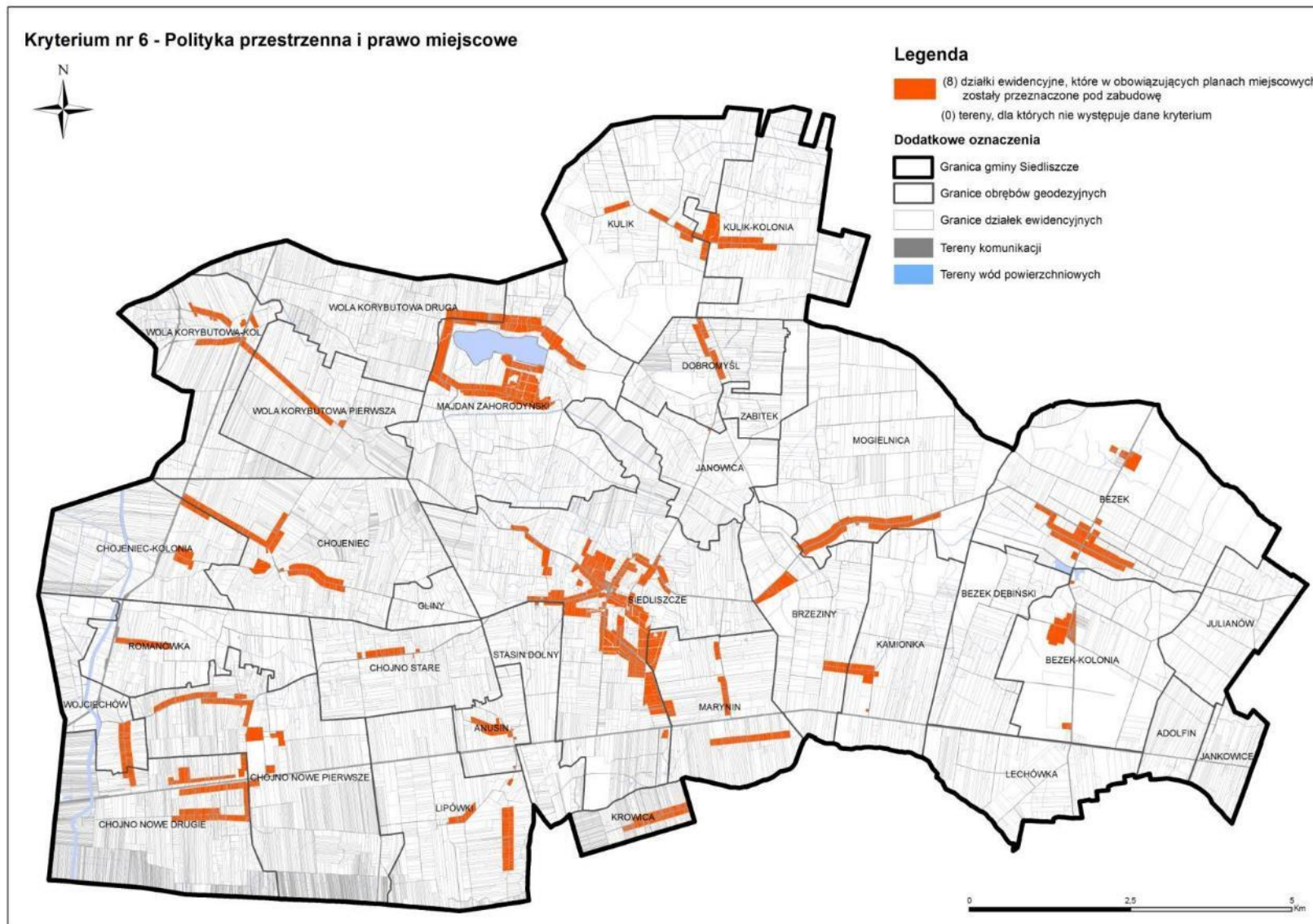
Kryterium nr 7 – wskaźnik intensywności zabudowy:

Przez wskaźnik intensywności zabudowy należy rozumieć iloraz sumy powierzchni kondygnacji wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce ewidencyjnej przez powierzchnię tej działki. Na potrzeby analizy jego wartość obliczono osobno dla miasta Siedliszcze i dla pozostałej części gminy. Wyliczone wskaźniki wynoszą odpowiednio 0,1895 i 0,0480. Pominięte zostały działki ewidencyjne o intensywności zabudowy poniżej 0,001, ponieważ najczęściej są to rozległe działki, zabudowane jedynie w minimalnym stopniu. Analizując wynik tego kryterium stwierdzono, że działki ewidencyjne, dla których wskaźnik intensywności zabudowy jest wyższy bądź równy od średniego stanowią 1,45% powierzchni miasta i 1,73% powierzchni pozostałej części gminy. Otrzymały one w analizie punktację +10. W ten oto sposób dla każdej miejscowości w gminie Siedliszcze zostały wskazane najintensywniej zabudowane tereny, wokół których w pierwszej kolejności powinna być lokalizowana nowa zabudowa, tak aby kształtować możliwie jak najbardziej zwarte zespoły zabudowy. Wynik kryterium został przedstawiony na rysunku 9.

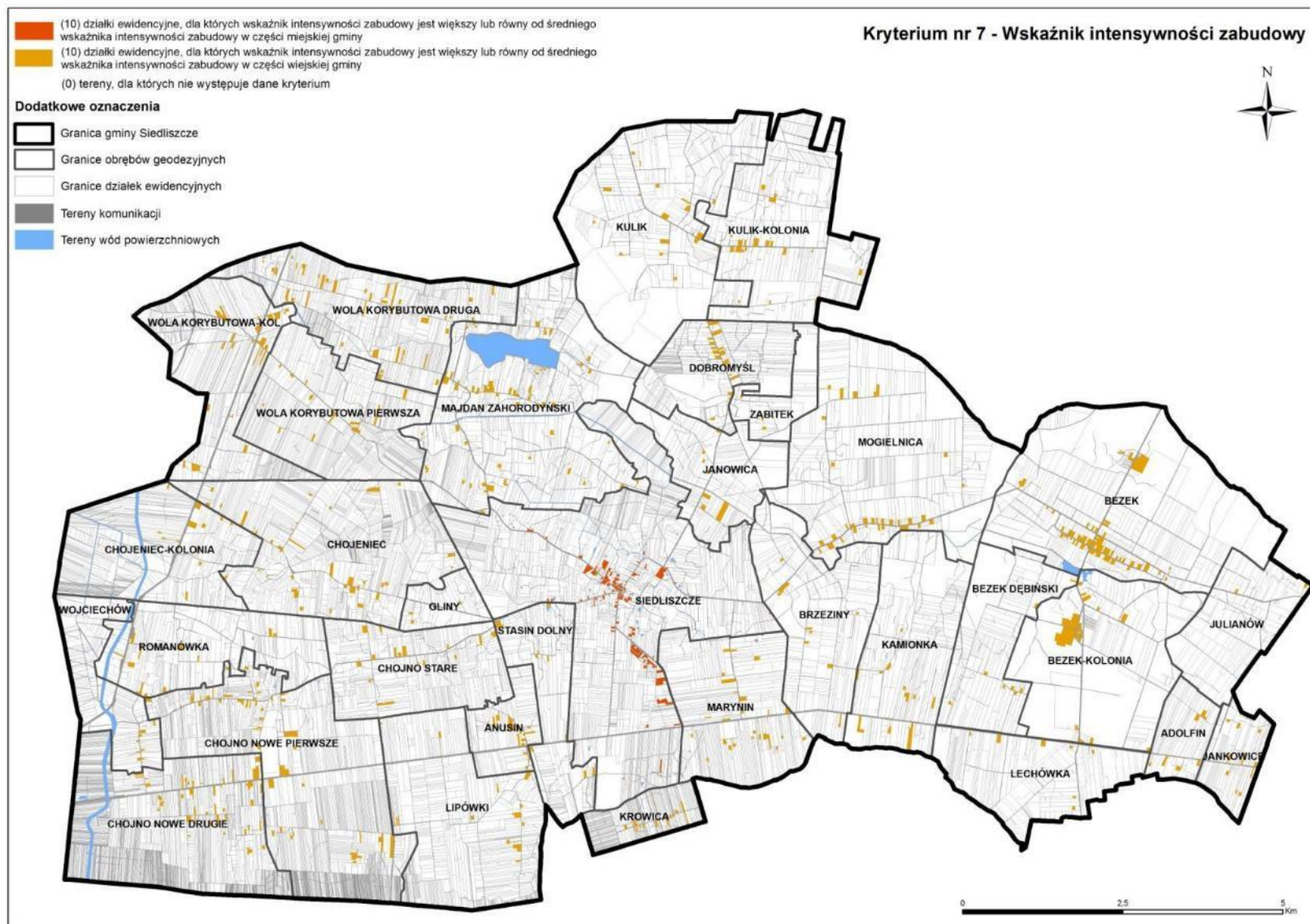
Rysunek 7. Ruch inwestycyjny w gminie Siedliszcze



Rysunek 8. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w gminie Siedliszcze



Rysunek 9. Tereny o wyższej intensywności zabudowy w stosunku do średniej w gminie Siedliszcze



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

dla miasta Siedliszcze:

- 0 - 20 - obszary niewskazane do zabudowy
- 21 - 43 - obszary rozwoju zabudowy
- 44 - 60 - obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

dla pozostałej części gminy:

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

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

Tabela 3. Bilans powierzchni wstępnie wyznaczonych obszarów do rozwoju zabudowy w gminie Siedliszcze

Kategoria	Powierzchnia [ha]		Suma [ha]	% powierzchni gminy
	miasto Siedliszcze	pozostała część gminy		
obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	292899,26	626654,06	919553,32	0,59
obszary rozwoju zabudowy	1624313,26	13577744,54	15202057,80	9,85

Z przedstawionego bilansu wynika, że wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej stanowią około 0,6% powierzchni gminy Siedliszcze, z kolei obszary rozwoju zabudowy – niecałe 10%. Na rysunku 10. przedstawiono wynik sumy zastosowanych w analizie kryteriów ogólnych, które zostały zgeneralizowane. Wynika z niego, że najwięcej obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zostało wytypowanych w centralnej i południowej części miasta (wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 839), a także w najintensywniej zabudowanych częściach miejscowości: Kulik-Kolonia, Dobromyśl, Anusin, Chojno Stare, Chojno Nowe Pierwsze i Majdan Zahorodyński, jak również dość znaczne obszary we wsiach: Bezek i Bezek-Kolonia. Najwięcej obszarów rozwoju zabudowy zostało wytypowanych w mieście Siedliszcze oraz w północnej i zachodniej części gminy (głównie w: Majdanie Zahorodyńskim, Kuliku, Chojeńcu, Woli Korybutowej Pierwszej i Drugiej, Chojnie Starym oraz w Chojnie Nowym Pierwszym i Drugim).

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

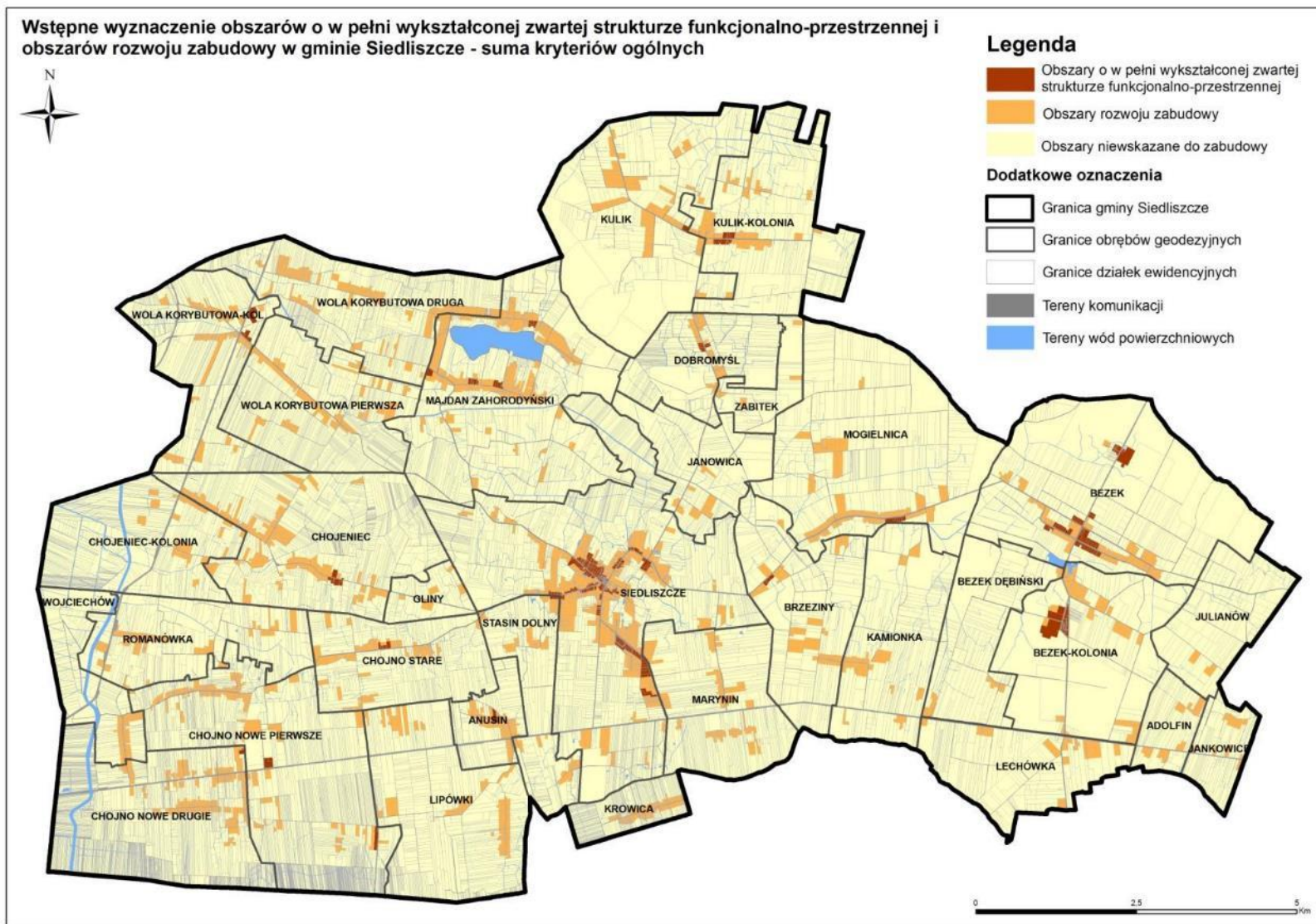
Należy jednak pamiętać, że obecnie prowadzone są intensywne działania zmierzające do realizacji kopania węgla kamiennego na terenie miejscowości Kulik, w północnej części gminy Siedliszcze. I jak wykazały obserwacje innych miast i miejscowości o podobnych uwarunkowaniach ekonomicznych, po

realizacji w ich sąsiedztwie dużych kopalni lub zakładów przemysłowych, miasta i miejscowości te zanotowały gwałtowny wzrost liczby ludności i intensyfikację procesów urbanizacyjnych. Intensywny rozwój gospodarczy niesie bowiem za sobą zapotrzebowanie na pracowników, usługi, mieszkania. Z całą pewnością należy zatem założyć, że po realizacji kopalni węgla kamiennego w Kuliku nastąpi gwałtowne zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane pod różne inwestycje, a największy popyt będzie dotyczył terenów miejskich, dobrze skomunikowanych z kopalnią, a jednocześnie pozostających poza zasięgiem jej oddziaływania.

Kolejnym ważnym aspektem jest utrzymanie ładu przestrzennego w gminie. Biorąc pod uwagę jedynie kryteria ekonomiczne, rozwój nowej zabudowy w części miasta Siedliszcze nie jest wskazany, głównie ze względu na znaczne koszty potencjalnych inwestycji, tym bardziej, że w innych miejscowościach gminy wskazano tereny, na których również może rozwijać się zabudowa. Jednak z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego, a także preferencji w wyborze miejsca zamieszkania przez napływającą ludność, należy dążyć do rozwoju zabudowy w obrębie miasta i zachowania rolniczego charakteru terenów wiejskich w gminie.

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

Rysunek 10. Tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozwoju zabudowy i niewskazane do zabudowy wyznaczone przy zastosowaniu kryteriów ogólnych



3. WYZNACZENIE OBSZARÓW PROPONOWANYCH DO OBJĘCIA ZAKAZEM ZABUDOWY I OBSZARÓW O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY

Kryterium nr 1 – tereny otwarte:

W analizie za tereny otwarte uznano przede wszystkim korytarze ekologiczne na terenie gminy Siedliszcze – Działy Grabowieckie i Wieprz-Krzna. Mają one charakter ponadlokalny i rozciągają się w zachodniej i południowo-zachodniej części gminy. Zasięg przestrzenny korytarzy ekologicznych został określony na podstawie opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla gminy Siedliszcze z 2016 r. Działki ewidencyjne (lub ich części), które znajdują się w ich zasięgu otrzymały w analizie ocenę -4. W obrębie tego kryterium wyszczególniono również grunty rolne IV klasy bonitacyjnej na terenach wiejskich, ponieważ ich przydatność rolnicza jest na tyle wysoka, że nie powinny być one w pierwszej kolejności przeznaczane pod zabudowę. Tereny te otrzymały w analizie ocenę -3. Ich powierzchnia stanowi około 41% całkowitej powierzchni części wiejskiej gminy. Wynik tego kryterium został przedstawiony na rysunku 11.

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

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

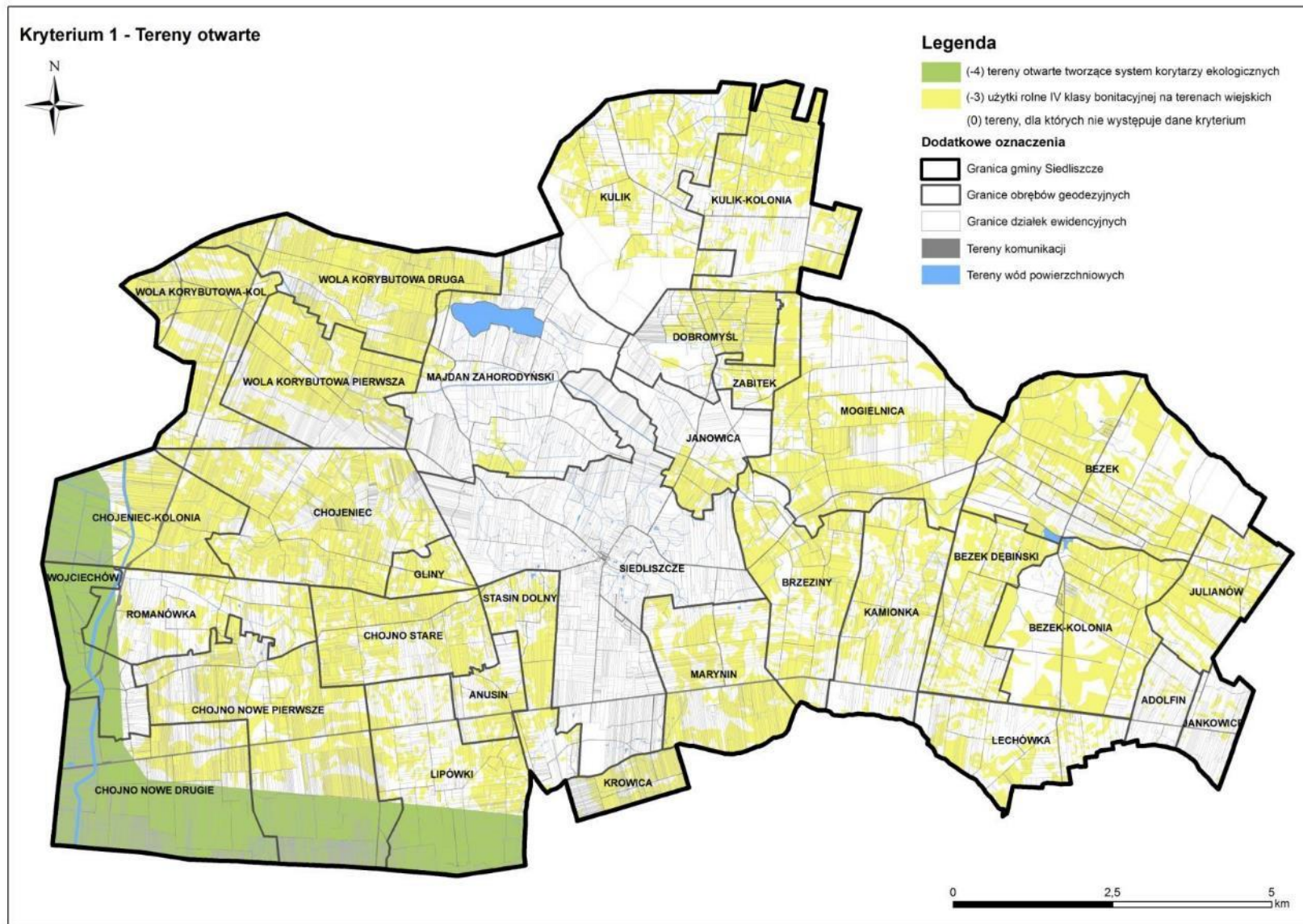
- Specjalny Obszar Ochrony SOO „Dobromyśl” - PLH 060033, o pow. 636,8 ha, ustanowiony w granicach gminy Siedliszcze (powierzchnia około 612 ha) i częściowo gminy Cyców (niewielki fragment), obejmujący kompleks leśny w zlewni rzeki Mogilnicy,
- Specjalny Obszar Ochrony SOO „Pawłów” - PLH 060065, o pow. 871 ha, położony na terenie gminy Siedliszcze (powierzchnia około 27 ha) i gminy Rejowiec Fabryczny (znacznie większa część),
- Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu.

W analizie obszary NATURA 2000 otrzymały ocenę -10, zaś obszary chronionego krajobrazu ocenę -5, ze względu na występujące tam ograniczenia w lokalizowaniu nowej zabudowy oraz wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe tych obszarów. Dane o ich rozmieszczeniu pozyskano z geoserwisu Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska i przedstawiono je na rysunku 12. Łączna powierzchnia terenów o ograniczonych możliwościach zabudowy wynikających z zapisów ustawy o ochronie przyrody stanowi około 16% całkowitej powierzchni gminy.

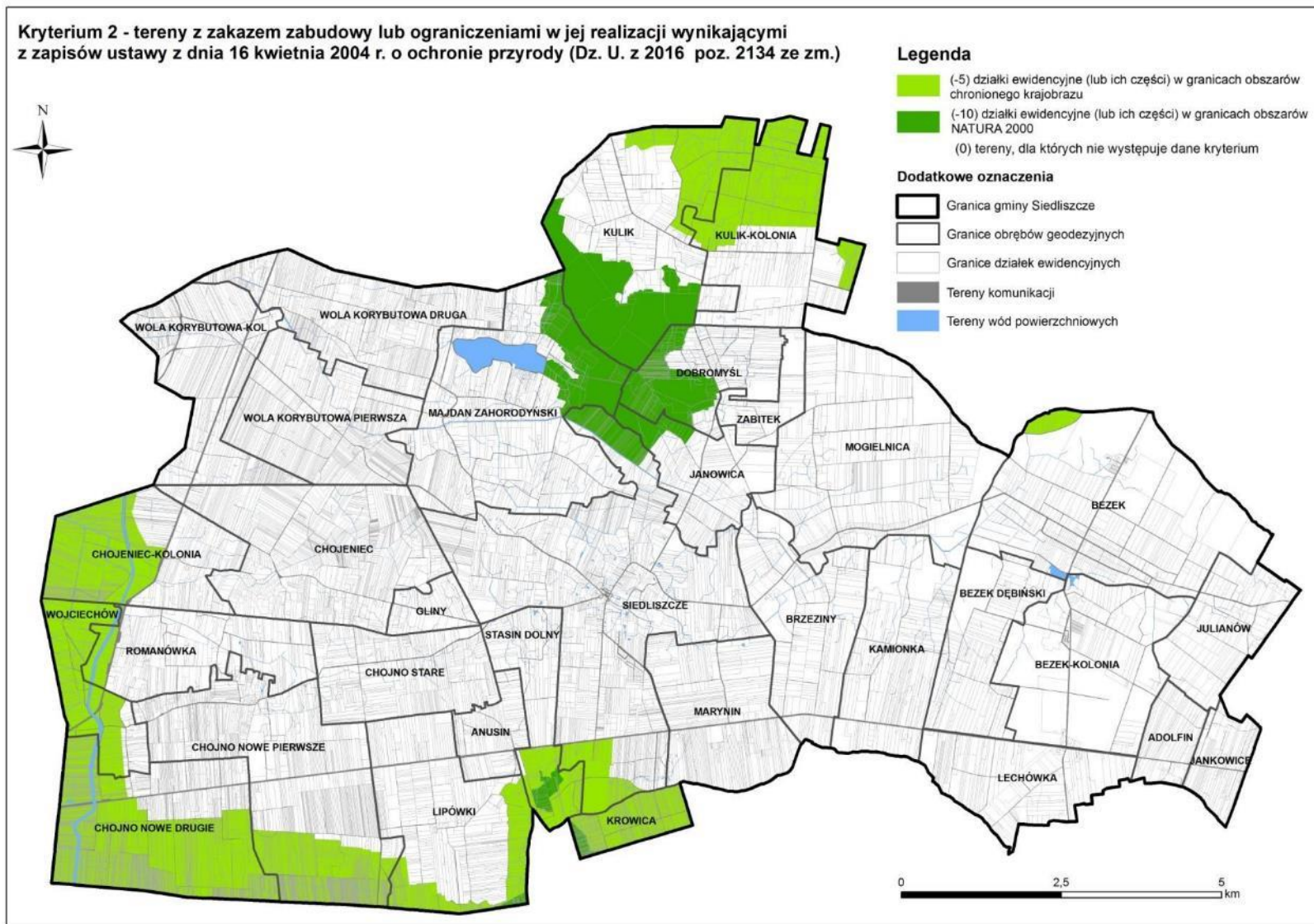
Kryterium nr 3 - tereny z zakazem zabudowy lub ograniczeniami w jej realizacji wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.):

W ramach tego kryterium wskazano obiekty i tereny objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dla których istnieją ograniczenia w rozwoju zabudowy. Uznano, iż zasadne jest oznaczanie tylko tych obiektów, które są ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków i mogą posiadać faktyczne ograniczenia w realizacji zabudowy. Uznano, że takimi obiektami są parki, cmentarze, kurhany lub inne założenia przestrzenne, których ochrona polega między innymi na zakazie wprowadzania nowej zabudowy. W przypadku stanowisk archeologicznych stwierdzono brak zasadności wykazywania ujemnej punktacji działkom położonym w ich granicach, z wyjątkiem kurhanów i cmentarzysk. Jak wykazały analizy, w granicach stanowisk archeologicznych mogą znajdować się zespoły zabudowy, głównie historycznej, co nie oznacza, że dalsza zabudowa w ich obrębie powinna być zakazana lub ograniczona. W analizie uwzględniono zatem 5 zespołów dworsko-parkowych: w Siedliszczu, Kuliku, Chojeńcu, Brzezinach i Chojnie Nowym Pierwszym, a także cmentarze zlokalizowane w różnych częściach gminy. Działki ewidencyjne w granicach ww. obszarów otrzymały punktację -10. Wynik tego etapu analizy został przedstawiony na rysunku 13.

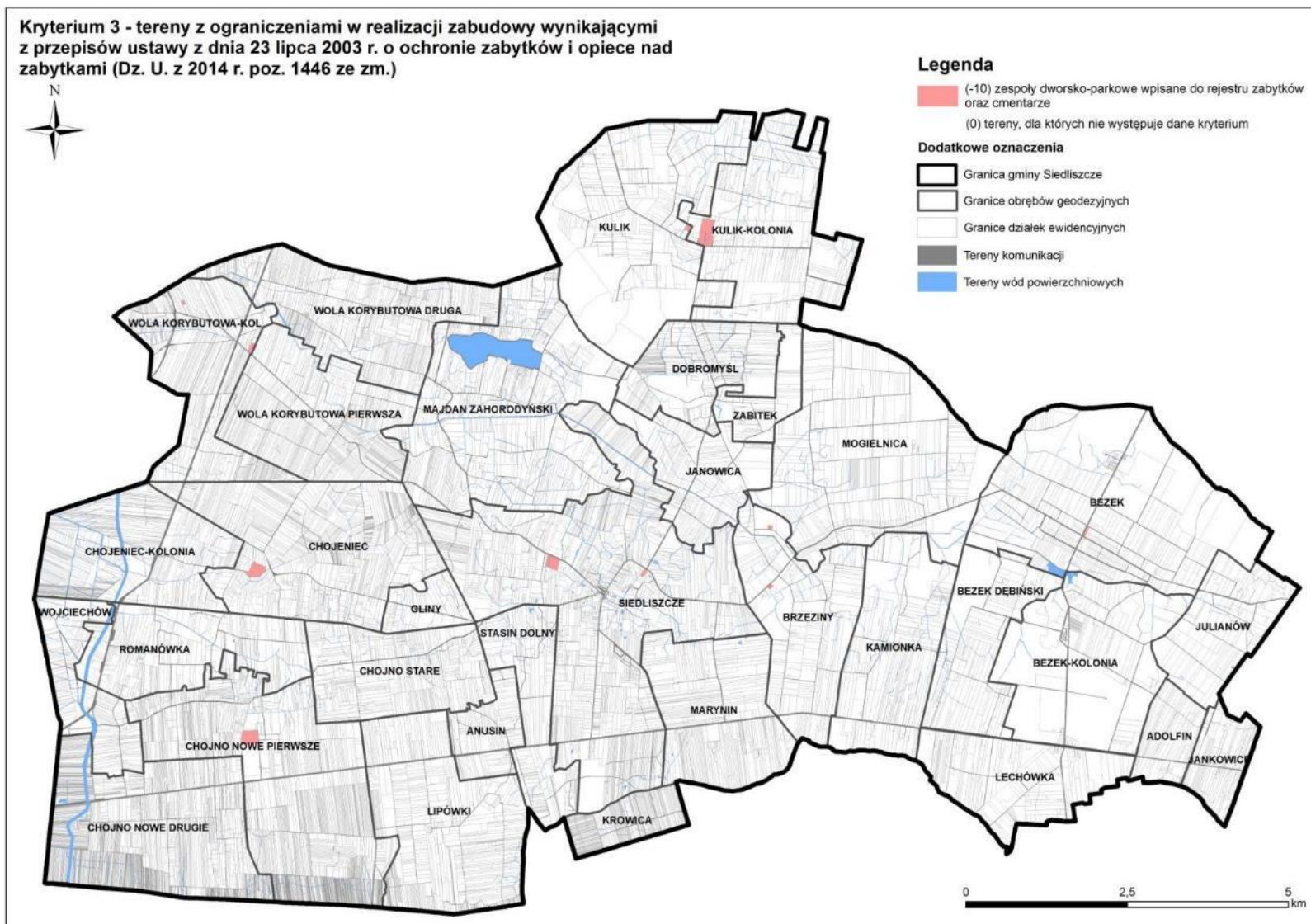
Rysunek 11. Tereny otwarte w gminie Siedliszcze



Rysunek 12. Obszary chronione na terenie gminy Siedliszcze

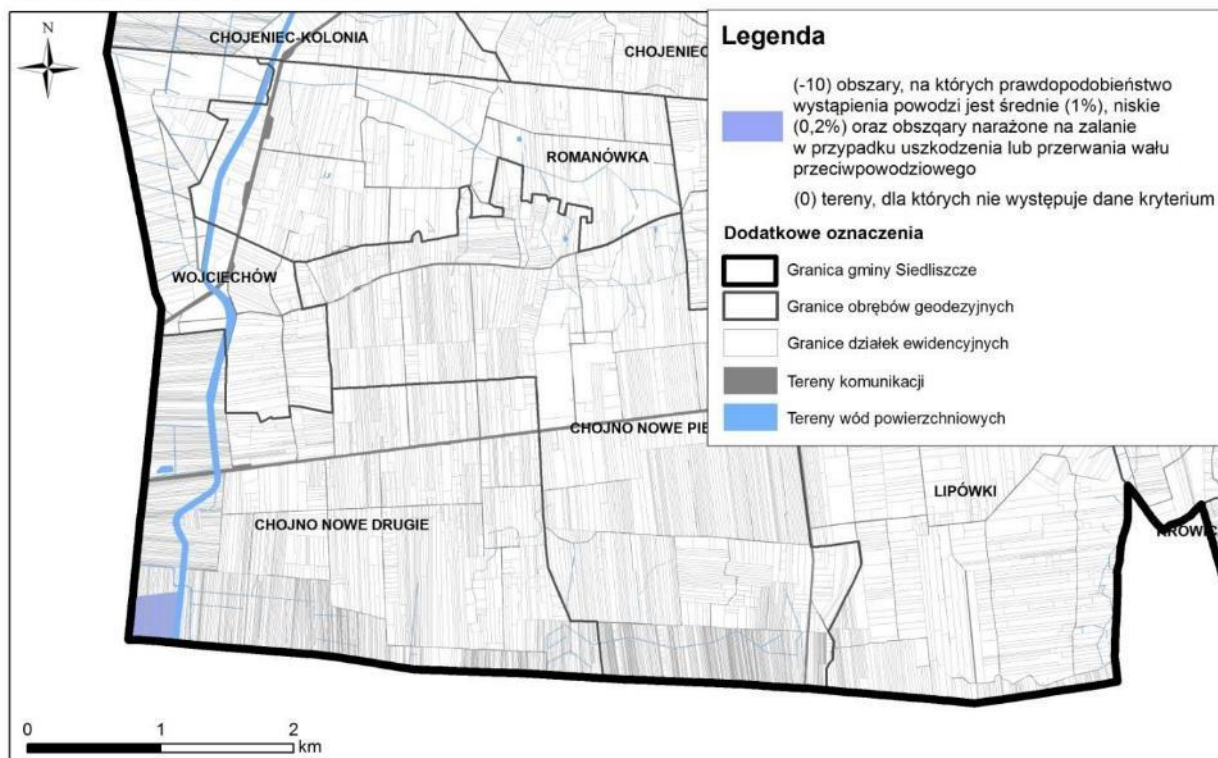


Rysunek 13. Tereny z ograniczeniami w realizacji zabudowy wynikającymi z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami



Kryterium nr 4 – zagrożenie powodziowe:

Na terenie gminy występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz. U. 2015 poz. 469 ze zm.), na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%). Ponadto na terenie gminy wskazano również obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) oraz obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Są to niewielkie obszary na południowo-zachodnim skraju gminy, który obecnie nie są zagospodarowane. Występują tu głównie łąki, pola i pastwiska. Otrzymały one w analizie ocenę -10. Wynik tego kryterium został przedstawiony na rysunku 14.

Rysunek 14. Zagrożenie powodziowe w gminie Siedliszcze**Kryterium 4 - Zagrożenie powodziowe****Kryterium nr 5 – Obszary i tereny górnicze oraz dokumentowane złoża kopalin na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 ze zm.):**

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

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

Na terenie gminy Siedliszcze występują dwie takie strefy w miejscowości Lechówka. Ponadto znaczna część gminy leży w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin, których granice zostały przedstawione na rysunku 15. Łączna powierzchnia obszarów występowania udokumentowanych złóż kopalin stanowi ok. 65% powierzchni gminy. Największym złożem jest złożo węgla kamiennego. Ze względu na uwarunkowania geologiczne zakłada się wydobycie tego surowca metodą podziemną. Zagospodarowanie terenu nie ograniczy więc przyszłej eksploatacji węgla, dlatego też

udokumentowane złoża węgla kamiennego, które obejmują ponad połowę obszaru gminy nie zostały ujęte w analizie jako czynnik ograniczający rozwój zabudowy.

Kryterium nr 6 - Grunty chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.):

Za grunty chronione na terenie gminy uznano grunty klas bonitacyjnych II-III położone poza granicami administracyjnymi miasta. Ich każdorazowe wyłączenie z produkcji rolnej wiąże się z koniecznością uzyskania zgody ministra właściwego ds. rolnictwa i rozwoju wsi, z wyjątkiem sytuacji opisanych w art. 7 ust. 2a ustawy.¹Z tego względu grunty rolne klas II-III na terenach wiejskich otrzymały w analizie punktację -10.

Grunty chronione stanowią znaczną powierzchnię części wiejskiej gminy, bo około 21%. Z tego względu jest to jedno z najważniejszych „kryteriów ujemnych” zastosowanych w analizie. Ich udział jest najwyższy w północnej i we wschodniej części gminy, w miejscowościach Kulik, Kulik-Kolonia, Mogilnica, Bezek, Bezek-Kolonia, Kamionka, Adolfin, Jankowice i Lechówka.

Ze względu na znaczny udział gleb chronionych w części wiejskiej gminy Siedliszcze, na potrzeby analizy postanowiono zbadać sytuację opisaną w art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, kiedy to zgoda ministra na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej nie jest wymagana. Spełnione muszą być wówczas następujące warunki:

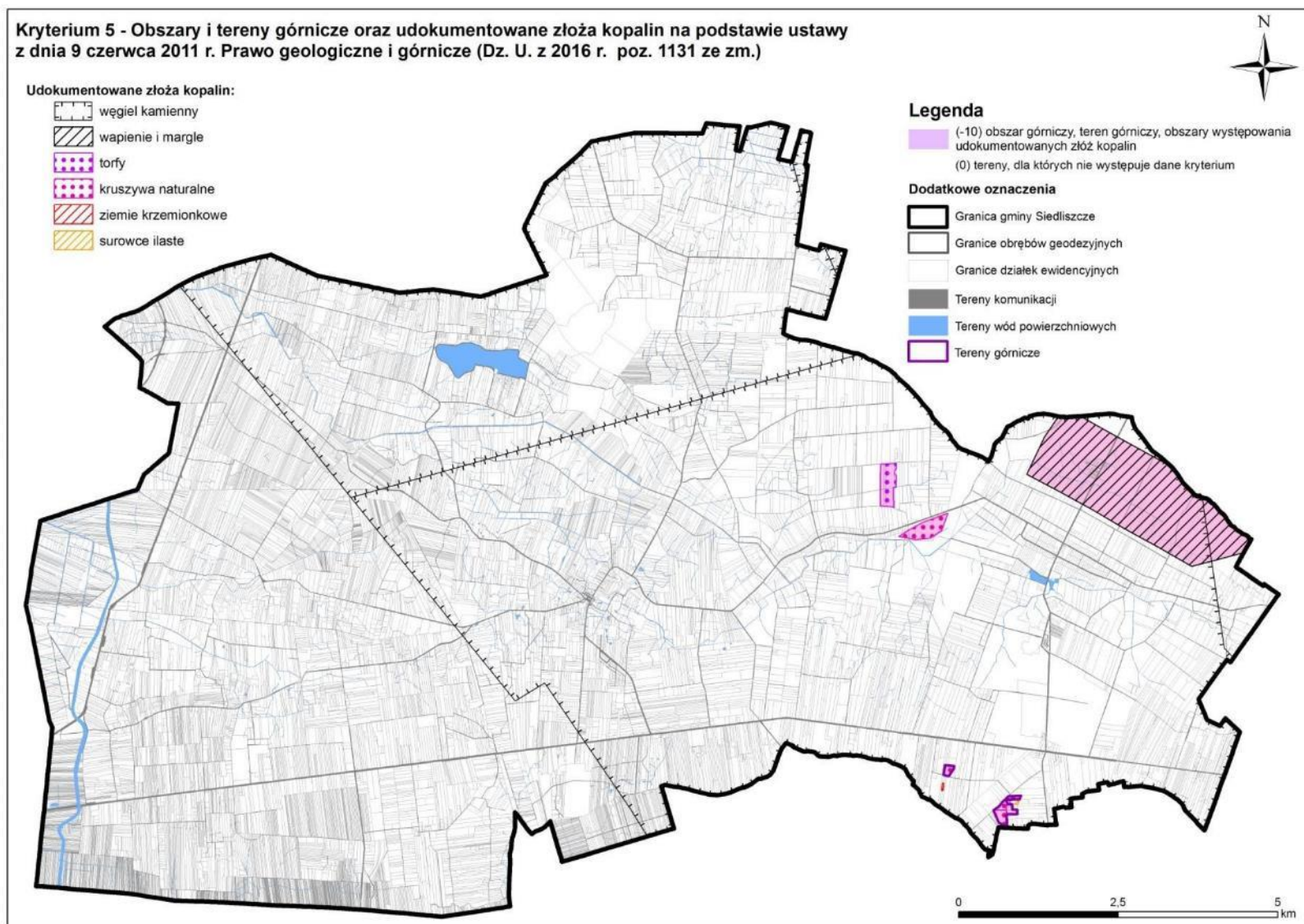
- co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- tereny położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, ze zm.);
- tereny położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 ze zm.);
- ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

W ustawie została określona również definicja zwartej zabudowy i obszaru zwartej zabudowy. *Przez zwartą zabudowę rozumie się zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość nie przekracza 100 metrów. Z kolei obszar zwartej zabudowy to obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m.*

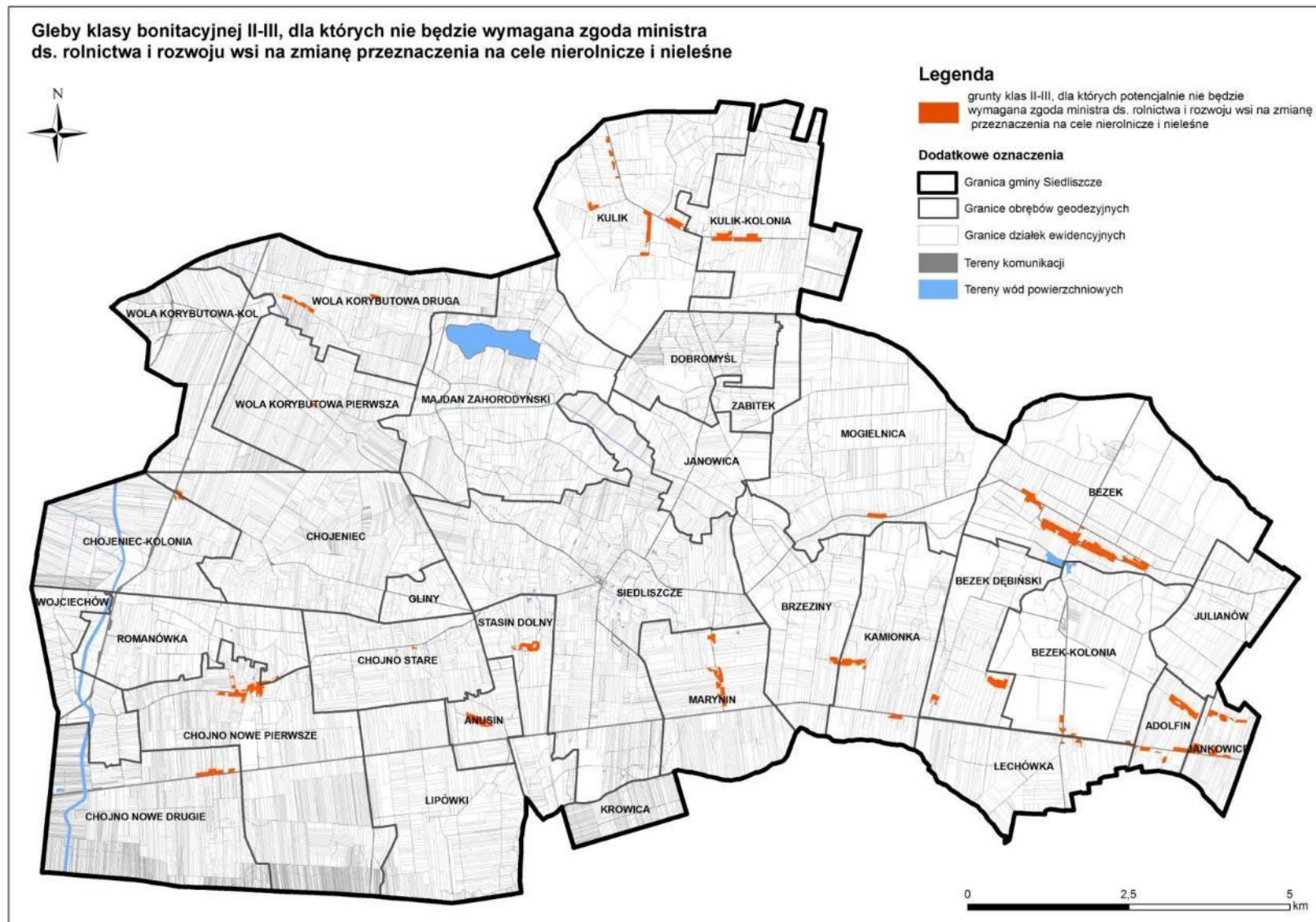
Na rysunku 16. przedstawiono wszystkie grunty klas bonitacyjnych II-III na terenie gminy Siedliszcze, które spełniają ww. warunki, za wyjątkiem kryterium powierzchni. Są to strefy ukazane w sposób uogólniony, które potencjalnie nie będą wymagały zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z produkcji rolnej, o ile ich powierzchnia przeznaczana w planach miejscowych pod zabudowę nie będzie przekraczała 0,5 ha. Najwięcej takich terenów znajduje się w obszarach zwartej zabudowy w miejscowościach: Chojno Nowe Pierwsze, Bezek, Adolfin, Jankowice, Anusin i Marynin. Ich znaczna część jest już zabudowana, jednak w zdecydowanej większości jest to zabudowa zagrodowa, dla której w przypadku sporządzania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagana jest stosowna zgoda na wyłączenie z produkcji rolnej.

¹ Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.)

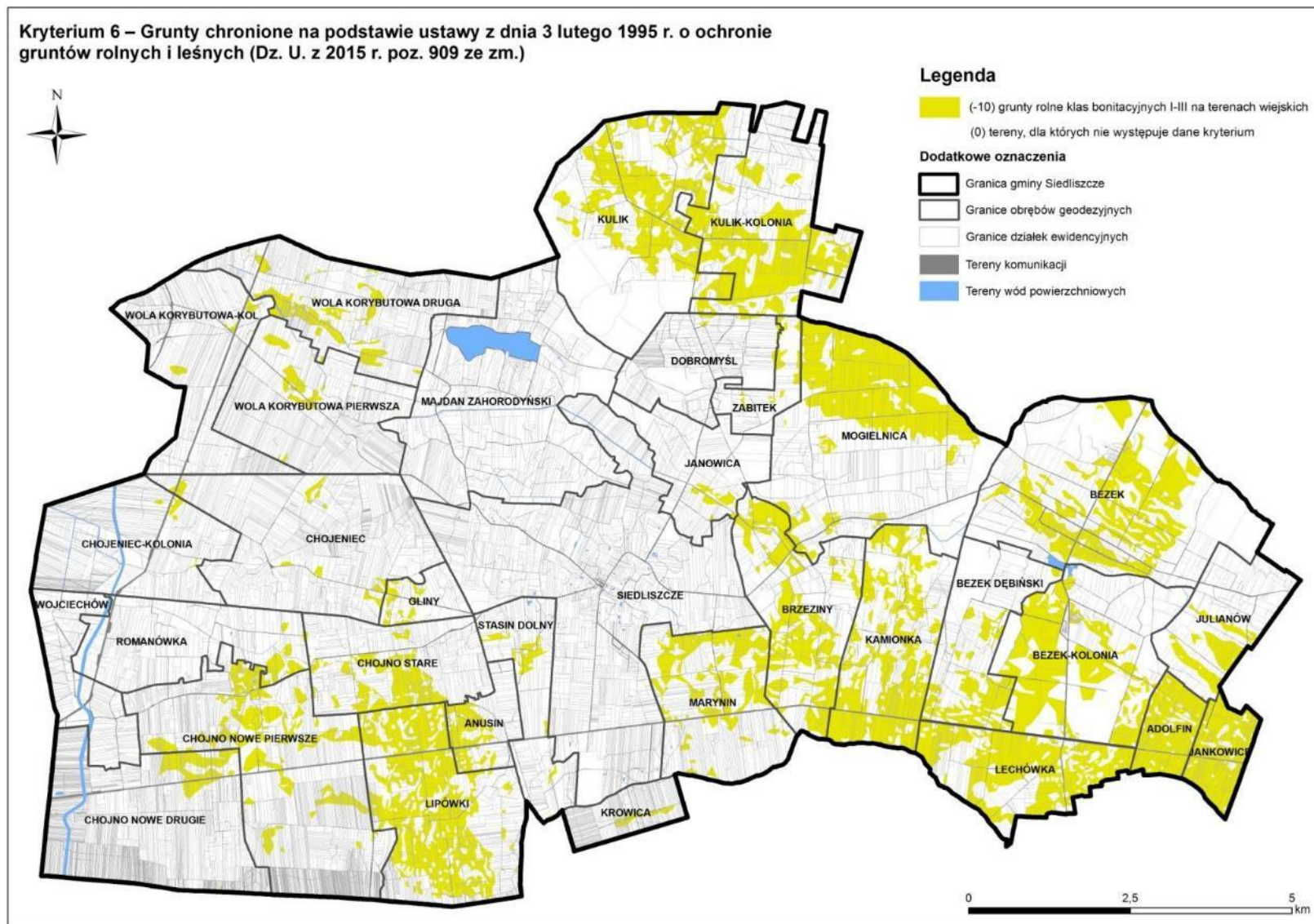
Rysunek 15. Obszary i tereny górnicze i udokumentowane złoża kopalin w gminie Siedliszcze



Rysunek 16. Grunty chronione, dla których mogą nie być wymagane zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne



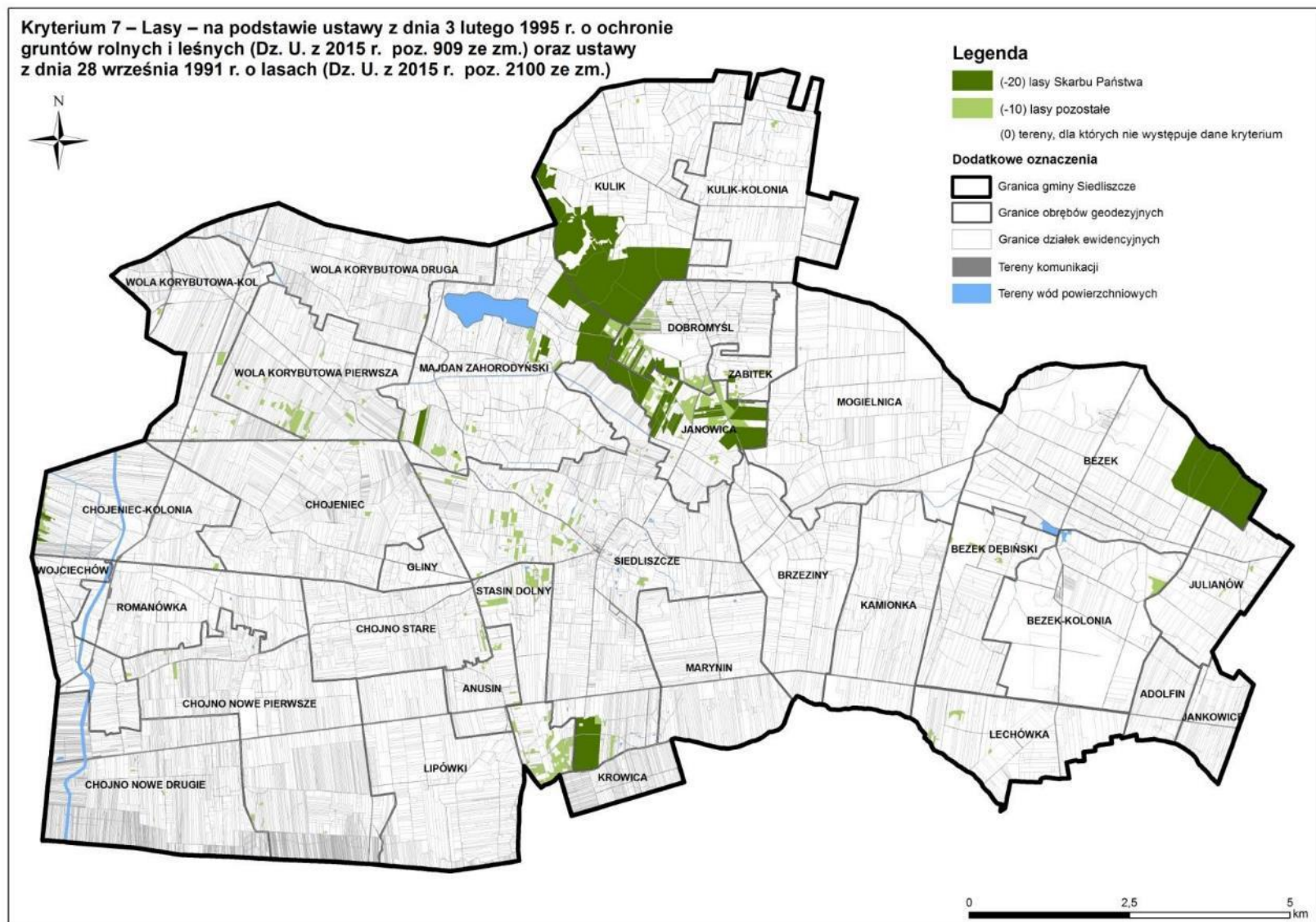
Rysunek 17. Gleby klas bonitacyjnych II-III w gminie Siedliszcze



Kryterium nr 7– Lasy – na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.) i ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2015 r. poz. 2100 ze zm.):

Lesistość w gminie Siedliszcze jest bardzo niska i wynosi 4,8% w skali całej gminy. Większość stanowią lasy publiczne Skarbu Państwa – ponad 72% powierzchni wszystkich lasów. Otrzymały one w analizie ocenę -20 (pozostałe lasy otrzymały ocenę -10). Informację o ich rozmieszczeniu uzyskano z Banku Danych o Lasach. Największe kompleksy leśne występują w północnej (Kulik, Majdan Zahorodyński) i wschodniej (Bezek) części gminy. Wynik tego kryterium został przedstawiony na rysunku 18.

Rysunek 18. Lasy na terenie gminy Siedliszcze



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

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

≥ (- 20) – obszary proponowane do objęcia zakazem zabudowy; od (- 5) do

(-19) – obszary o ograniczonych możliwościach zabudowy;

od 0 do (- 4) – pozostałe obszary.

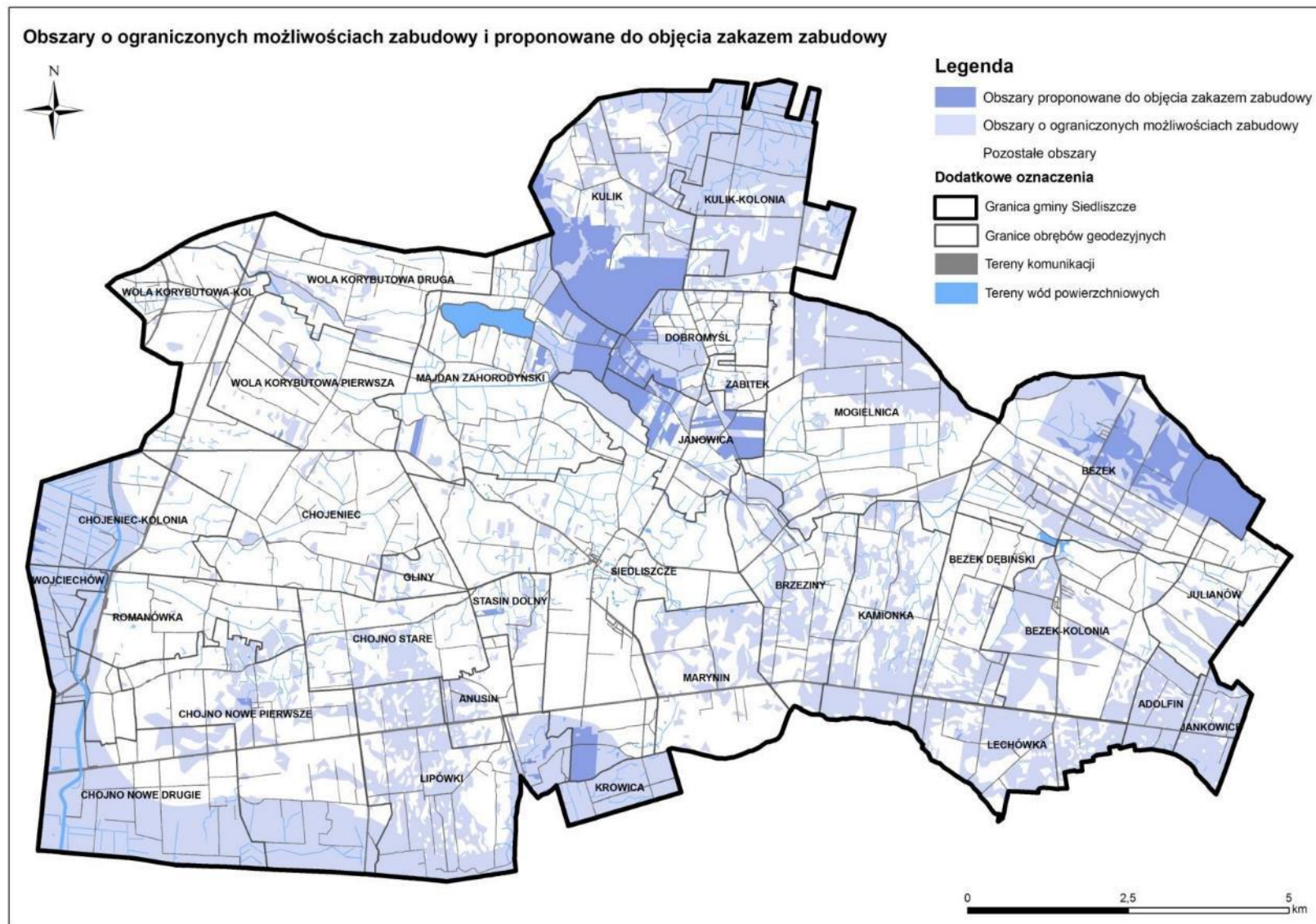
Rezultat sumy kryteriów szczegółowych został przedstawiony na rysunku 19. Wynika z niego, że największy wpływ na wyznaczenie obszarów proponowanych do objęcia zakazem zabudowy miały następujące czynniki:

- występowanie lasów Skarbu Państwa w północnej i we wschodniej części gminy;
 - występowanie obszarów zagrożenia powodziowego na południowo-zachodnim skraju gminy;
- Z kolei największy wpływ na wyznaczenie obszarów o ograniczonych możliwościach zabudowy miało:
- występowanie gruntów chronionych klas II-III, zwłaszcza we wschodniej części gminy;
 - występowanie prawnych form ochrony przyrody (obszary NATURA 2000 i obszary chronionego krajobrazu);
 - występowanie korytarzy ekologicznych w zachodniej części gminy;
 - występowanie obszarów i terenów górniczych oraz udokumentowanych złóż kopalin, poza złożami węgla kamiennego, których planowana eksploatacja będzie prowadzona metodą podziemną;
 - występowanie lasów prywatnych.

Łączna powierzchnia terenów proponowanych do objęcia zakazem zabudowy stanowi ok. 6% całkowitej powierzchni gminy, z czego najwięcej takich obszarów wytypowano w miejscowościach: Kulik, Janowica, Majdan Zahorodnyński oraz w Bezku. Obszary o ograniczonych możliwościach zabudowy stanowią około 38% powierzchni gminy Siedliszcze, a ograniczenie to wynika głównie z występowania gruntów chronionych II i III klas bonitacyjnych. Jednakże w przypadku konieczności pozyskania terenów o ograniczonych możliwościach zabudowy na potrzeby strategicznych dla gminy, powiatu, województwa lub kraju inwestycji, ograniczenia te pozostają bez znaczenia, a grunty mogą zostać przeznaczone na cele rozwoju zabudowy po uzyskaniu stosownych zgód.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że najmniej ograniczeń dla lokalizacji nowej zabudowy występuje w zachodniej części gminy, w miejscowościach: Chojeniec, Gliny, Romanówka, Chojno Stare, Chojno Nowe Pierwsze oraz Wola Korybutowa – Kolonia i przede wszystkim na terenie miasta Siedliszcze.

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



4. USZCZEGÓLOWIENIE GRANIC OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ, ROZWOJU ZABUDOWY I NIEWSKAZANYCH DO ZABUDOWY

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

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

Wynik tego etapu został przedstawiony na Rysunku nr 20. Był on podstawą do ostatecznego wyznaczenia granic obszarów zabudowanych, rozwoju zabudowy i niewskazanych do zabudowy na terenie miasta i gminy Siedliszcze:

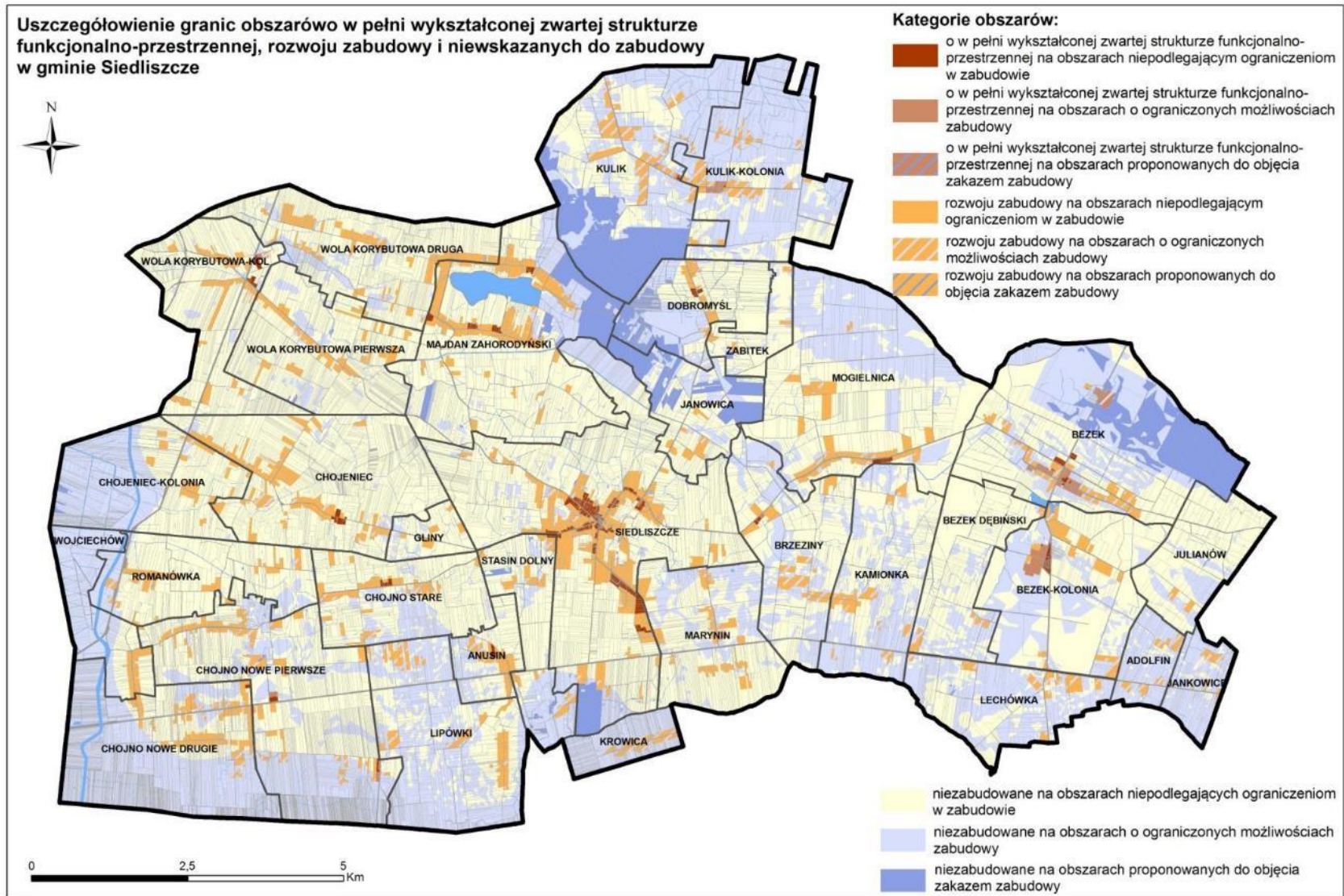
- obszary, o których mowa w pkt. 1 i 2 pozostały w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- obszary, o których mowa w pkt. 3 pozostały w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ale bez możliwości rozwoju zabudowy w obrębie luk w zabudowie (o ile takie wystąpią);
- obszary, o których mowa w pkt. 4 pozostały w granicach obszarów rozwoju zabudowy,
- obszary, o których mowa w pkt. 5 pozostały w granicach obszarów rozwoju zabudowy, z możliwością ich wyłączenia z tego obszaru, o ile wykazany zostanie brak potrzeb i możliwości rozwojowych gminy;
- obszary, o których mowa w pkt. 6 zostały wyłączone z granic obszarów rozwoju zabudowy i włączone do obszarów niewskazanych do zabudowy;
- obszary, o których mowa w pkt. 7, 8 i 9 pozostały w granicach obszarów niewskazanych do zabudowy;

W rezultacie otrzymano następujące kategorie obszarów przeznaczonych do urbanizacji (rysunek 21.):

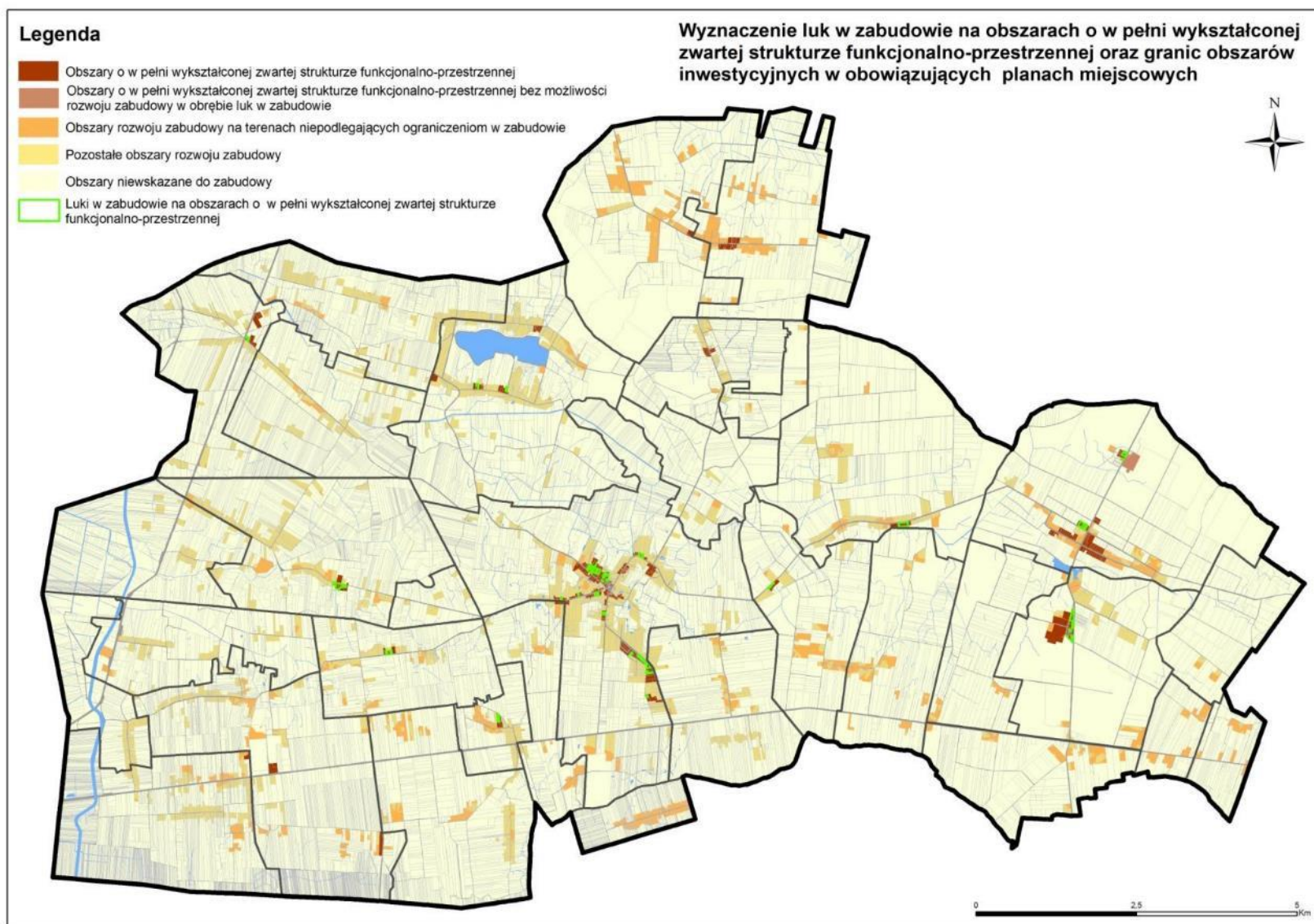
- obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (z lukami w zabudowie) – największe obszary w centralnej i południowej części miasta Siedliszcze, a także w miejscowościach Bezek, Bezek-Kolonia, Majdan Zahorodyński, Chojno Stare, Chojno Nowe Pierwsze i Dobromyśl;
- obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (bez możliwościach rozwoju zabudowy w obrębie luk w zabudowie) – w miejscowościach Bezek i Bezek-Kolonia;
- obszary rozwoju zabudowy niepodlegające ograniczeniom w zabudowie – położone w zachodniej części gminy, głównie w miejscowościach: Chojeniec, Romanówka, Chojno Stare, Wojciechów i Anusin oraz przede wszystkim na terenie miasta Siedliszcze;
- pozostałe obszary rozwoju zabudowy (podlegające ograniczeniom w zabudowie) – rozmieszczone fragmentarycznie na obszarze całej gminy;
- obszary niewskazane do zabudowy – rozmieszczone na terenie całej gminy.

Ważnym krokiem wykonanym na tym etapie analizy było wskazanie luk w zabudowie na terenach zabudowanych (rozumianych jako tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), czyli pojedynczych działek ewidencyjnych lub zespołów działek ewidencyjnych znajdujących się wewnątrz obszarów zabudowanych, posiadających dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej (energia elektryczna, wodociągi i kanalizacja sanitarna) i nie będących jednocześnie terenami zieleni urządzonej, cmentarzy lub ogródków działkowych. Powierzchnia luk w zabudowie stanowi około 10% wszystkich terenów zabudowanych w gminie, dla których istnieje możliwość rozwoju zabudowy w obrębie tych luk.

Rysunek 20.. Uszczegółowienie granic obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno -przestrzennej, rozwoju zabudowy i niewskazanych do zabudowy



Rysunek 21. Luki w zabudowie na obszarach zabudowanych



5. ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ I NA OBSZARACH ROZWOJU ZABUDOWY

Przedmiotem analizy chłonności jest określenie przybliżonej powierzchni użytkowej zabudowy oraz liczby mieszkańców przy założeniu całkowitej konsumpcji inwestycyjnej terenów obecnie niezabudowanych znajdujących się na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w obszarach rozwoju zabudowy.

W analizie określono chłonność dla:

- luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę.

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

- minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej i mieszkalno-usługowej – 1000 m², dla zabudowy produkcyjno-usługowej i zagrodowej – 2000 m², zaś dla zabudowy letniskowej – 500 m²;
- minimalna powierzchnia lokalu mieszkalnego dla gospodarstwa domowego – 60 m²;
- średnia liczba osób dla gospodarstwa domowego – 2,61 (na podstawie prognozy demograficznej na 2044 r.);
- maksymalna ilość kondygnacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 3 lub 4 (w zależności od terenu funkcjonalnego);
- współczynnik mieszkaniowy - 0,7 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (współczynnik realizacji powierzchni mieszkaniowej w powierzchni użytkowej budynku wielorodzinnego);
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, produkcyjnej i mieszkalno-usługowej – 0,6, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – 1,5, dla zabudowy usługowej – 0,8, zaś dla zabudowy letniskowej – 0,5 (na podstawie uśrednionych wskaźników z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w przypadku braku ustaleń dla terenów funkcjonalnych odnośnie maksymalnych wskaźników intensywności zabudowy, przyjęto wskaźniki ustalone dla odpowiednich funkcji zabudowy w innych obowiązujących planach miejscowych, w przypadku zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami posłużono się średnimi wskaźnikami przyjmowanymi dla tego typu zabudowy w planach miejscowych w sąsiedztwie gminy Siedliszcze).

Tabela 4. Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz z planów miejscowych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Lp.	FUNKCJA TERENU	Powierzchnia [m ²]	Wielkość działki dla typu zabudowy wg mpzp [m ²]	Prognozowana liczba gospodarstw domowych	Liczba osób /gospodarstwo domowe	Chłonność [os]	Chłonność – powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
		[A]	[B]	[C]	[D]	[E]	[F]
		-	-	[A/B]	-	[C*D]	-
luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej							
1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	33413,68	1000	33	2,61	87	14033,75
2	zabudowa mieszkaniowa zagrodowa	35512,93	2000	18	2,61	46	14915,43
3	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	12631,5	x	221	2,61	576	13263,07
4	zabudowa usługowa	1791,72	1000	x	x	x	1003,36
5	zabudowa produkcyjna	3562,36	2000	x	x	x	1994,92
tereny niezabudowane poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę							
6	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	619511,88	1000	620	2,61	1617	260194,99
7	zabudowa zagrodowa	2446275,98	2000	1223	2,61	3192	1027435,91
8	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	2126,81	x	37	2,61	97	13263,07
9	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami	31935,78	x	558	2,61	1456	33532,57
10	zabudowa mieszkalno-usługowa	46309,11	1000	46	2,61	121	19449,83
11	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa	101653,26	1000	102	2,61	265	42694,37
12	zabudowa usługowa	281834,81	1000	x	x	x	157827,49
13	zabudowa letniskowa	61274,48	500	x	x	x	21446,07
14	zabudowa produkcyjna	16543,25	2000	x	x	x	9264,22

Tabela 5. Obliczenie chłonności luk w zabudowie oraz na terenach niezabudowanych z planów miejscowych – powierzchnia użytkowa zabudowy

Lp.	FUNKCJA TERENU	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy (70% powierzchni całkowitej) [m ²]
luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej					
1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	33413,68	0,6	20048,21	14033,75
2	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	12631,5	1,5	18974,25	13263,07
3	zabudowa zagrodowa	35512,93	0,6	21307,76	14915,43
3	zabudowa usługowa	1791,72	0,8	1433,38	1003,36
4	zabudowa produkcyjna	3562,36	0,8	2849,89	1994,92
tereny niezabudowane poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę					
5	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	619511,88	0,6	371707,13	260194,99
6	zabudowa zagrodowa	2446275,98	0,6	1467765,59	1027435,91
7	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	2126,81	1,5	18947,25	13263,07
8	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami	31935,78	1,5	47903,67	33532,57
9	zabudowa mieszkalno-usługowa	46309,11	0,6	27785,47	19449,83
10	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa	101653,26	0,6	60991,96	42694,37
11	zabudowa usługowa	281834,81	0,8	225467,85	157827,49
12	zabudowa letniskowa	61274,48	0,5	30637,24	21446,07
13	zabudowa produkcyjna	16543,25	0,8	13234,60	9264,22

Tabela 6. Sposób liczenia chłonności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

	Powierzchnia [m ²]	WIZ	Ilość kondygnacji	Pow. całkowita [m ²]	Współczynnik mieszkaniowy [m ²]	Zakładana pow. mieszkania [m ²]	Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców
A	B	C	D	E	F	G	H	I
	-	-	-	[B x C]	[E x 0,7]	-	[F/G]	[H x 2,61]
Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej								
MW	12631,50	1,5	3	18947,25	13263,07	60	221	576
tereny niezabudowane poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę								
MW	2126,81	1,5	4	3190,22	2233,15	60	37	97
MWU	31935,78	1,5	3	47903,67	33532,569	60	558	1456

Z analizy chłonności wyznaczonych obszarów zabudowanych (tabela 4.) wynika, że w obrębie luk w zabudowie może zamieszkać ok. 710 osób. Dodatkowo w obrębie niezabudowanych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (znajdujących się poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) może zamieszkać ok. 6 750 osób, głównie na rozległych terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową (ok. 3 190 osób). Należy jednak pamiętać, że obecnie nie istnieje już tendencja do tworzenia nowych gospodarstw rolnych, a raczej do ich scalania. Część dawnej zabudowy zagrodowej zanika, a tereny rolne są łączone w większe gospodarstwa rolne. Dlatego istnieje bardzo małe prawdopodobieństwo, że obszary wyznaczonej w planach miejscowych na cele zabudowy zagrodowej wypełnią się w stu procentach. Będą to raczej epizodyczne działania inwestycyjne, tak jak to się obserwuje obecnie.

Podobnie przedstawia się sytuacja w przypadku terenów rolnych, dla których zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Siedliszcze (uchwała Nr XIII/96/04 Rady Gminy Siedliszcze z dnia 25 lutego 2004 r.) dopuszcza się możliwość realizacji nowych siedlisk rolniczych, jak również rozbudowy już istniejących. Należy jednak zauważyć, że na niezainwestowanych dotychczas rozległych terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę zagrodową można zlokalizować nawet ok. 300 nowych gospodarstw rolnych. Tereny te są rozmieszczone równomiernie we wszystkich miejscowościach gminy, w związku z czym nie przewiduje się, że nowe siedliska rolnicze będą lokalizowane na terenach rolnych. Będą to działania sporadyczne, niemożliwe do oszacowania na etapie sporządzania analizy. Jako, że nikt nie jest prawdopodobieństwo, że wyznaczone w planach miejscowych tereny zabudowy zagrodowej wypełnią się w stu procentach, obliczona potencjalna chłonność dla tych terenów najprawdopodobniej wystarczy, aby zrównoważyć ewentualną rozbudowę i realizację nowych siedlisk rolniczych na terenach rolnych.

Należy także wziąć pod uwagę, że przy obliczeniu chłonności sugerowano się minimalną powierzchnią działek budowlanych określoną w planach miejscowych. Po przeanalizowaniu sytuacji w gminie stwierdzono, że w rzeczywistości średnie powierzchnie działek budowlanych dla poszczególnych typów zabudowy są jednak większe. Przykładowo, powierzchnia działek budowlanych w zabudowie zagrodowej wynosi w wielu przypadkach powyżej 5000 m², zaś w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – powyżej 2000 m².

Przy założeniu, że średnia wielkość działki dla zabudowy zagrodowej wyniesie średnio 3000 m², to ich chłonność spadnie do ok. 2 tys. osób. Jeżeli więc rzeczywista wielkość działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej będzie średnio o 20% większa od powierzchni minimalnej, zaś w przypadku zabudowy zagrodowej o 30% (zgodnie z analizą terenów zabudowanych w gminie), to całkowita chłonność luk w zabudowie oraz niezabudowanych terenów inwestycyjnych z planów miejscowych wyniesie ok. 6 400 osób. Wartość ta będzie na dalszym etapie analizy brana pod uwagę przy określaniu zapotrzebowania na nową zabudowę na terenie gminy, jako najbardziej prawdopodobna do spełnienia, biorąc pod uwagę analizę stanu istniejącego.

Chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy została określona przy uwzględnieniu uśrednionego maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Wskaźniki te kształtują się od wartości 0,5 (dla zabudowy letniskowej) do wartości 2,0 (dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej). W celu ich weryfikacji obliczono jak kształtują się rzeczywiste wskaźniki intensywności zabudowy na obszarach istniejącej zabudowy, które w planach miejscowych zostały przeznaczone pod funkcję mieszkaniową, mieszkalno-usługową, zagrodową, usługową i produkcyjną. Wyniki zostały przedstawione w tabeli 7.

Tabela 7. Rzeczywiste wskaźniki intensywności zabudowy w podziale na funkcje na terenach objętych planami miejscowymi w gminie Siedliszcze

Funkcja	WIZ miasto Siedliszcze	WIZ część wiejska gminy	WIZ uśredniony
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkalno-usługowa	0,30	0,14	0,25
zabudowa zagrodowa	0,30	0,10	0,20
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i wielorodzinna z usługami	-	0,28	0,30
zabudowa letniskowa i mieszkalno-letniskowa	-	0,08	0,10
zabudowa usługowa	0,65	0,20	0,45
zabudowa produkcyjna	0,22	0,10	0,15

Tabela 8. Obliczenie chłonności według średniego wskaźnika intensywności zabudowy na terenie gminy – powierzchnia użytkowa zabudowy

FUNKCJA TERENU	Powierzchnia [m ²]	Wskaźnik intensywności zabudowy – na podstawie tabeli 5.	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy (70% powierzchni całkowitej) [m ²]
luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej				
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	31500	0,25	7875	5512,5
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	12631	0,3	3789,3	2652,5
zabudowa zagrodowa	34800	0,2	6960	4872
zabudowa usługowa	1650	0,45	742,5	519,7
zabudowa produkcyjna	3562	0,15	534,3	374,0
tereny niezabudowane poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę				
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	903982	0,25	225995,5	158196,9
zabudowa zagrodowa	2441254	0,2	488250,8	341775,6
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	2127	0,3	638,1	446,7
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami	31936	0,3	9580,8	6706,6
zabudowa mieszkalno-usługowa	45900	0,25	11475	8032,5
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa	101654	0,1	10165,4	7115,8
zabudowa usługowa	280544	0,45	126244,8	88371,4
zabudowa letniskowa	74742	0,1	7474,2	5231,9
zabudowa produkcyjna	16200	0,15	2430	1701

Jak wynika z tabeli 7. i z tabeli 8. na terenie miasta i gminy Siedliszcze pomimo, iż obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy, to w rzeczywistości poszczególne działki są zabudowywane w znacznie mniejszym stopniu. Ponadto większość terenów przeznaczonych pod zabudowę zostało wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedliszcze, przyjętym uchwałą nr XIII/69/2004 Rady Gminy Siedliszcze z dnia 25 lutego 2004 roku. W planie tym nie ma określonych maksymalnych wskaźników intensywności zabudowy i przyjęto dla nich uśrednione wskaźniki z pozostałych planów miejscowych. W związku z tym otrzymany wynik mógł zostać zbyt zgeneralizowany. W związku z tym w dalszych obliczeniach przyjęto całkowitą chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową, usługową i produkcyjną (wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy) według stanu istniejącego (tabela 8.).

Na podstawie analizy struktury terenów zabudowanych na obszarze gminy obliczono, że zabudowa mieszkaniowa stanowi ok. 25% całkowitej powierzchni zabudowanej w obrębie gospodarstw rolnych. W związku z tym przyjęto, że na niezagospodarowanych dotychczas terenach przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę zagrodową maksymalnie 25% zrealizowanej powierzchni użytkowej zabudowy będzie stanowić zabudowa o funkcji mieszkaniowej. W przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej przyjęto, że zabudowa mieszkaniowa stanowić będzie 70% powierzchni użytkowej zabudowy na tych terenach (na podstawie analizy stanu istniejącego).

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

- dla zabudowy mieszkaniowej (w zabudowie jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej, mieszkalno-usługowej) – 265 800 m²;
- dla zabudowy usługowej (w zabudowie usługowej i mieszkalno-usługowej) – 91 301 m²;
- dla zabudowy produkcyjnej (w tym składów, magazynów) – 2 075 m².
- dla zabudowy letniskowej – 5232 m².

6. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA I GMINY SIEDLISZCZE

Przeprowadzenie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych umożliwia określenie realnych potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy Siedliszcze.

6.1. Analizy ekonomiczna

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

Stopa bezrobocia w gminie w latach 2010-2014 (tabela 9.) utrzymywała się na poziomie 10%, gdzie najniższą wartość odnotowano w 2011 r. i wyniosła ona 9,2%, zaś najwyższą w 2013 r. – 11,4%. Wskaźnik bezrobocia w gminie Siedliszcze był w analizowanych latach niższy od wskazań zarówno dla województwa lubelskiego jak i dla kraju. Należy z tego wnioskować, że sytuacja na rynku pracy w gminie jest stosunkowo dobra i znacznie się poprawi po realizacji planowanej kopalni węgla kamiennego oraz ewentualnych centrów logistycznych po realizacji drogi ekspresowej nr 12.

Tabela 9. Stopa bezrobocia w latach 2010-2014 w Polsce, w województwie lubelskim i w gminie Siedliszcze

Rok	Stopa bezrobocia w gminie Siedliszcze [%]	Stopa bezrobocia w województwie lubelskim [%]	Stopa bezrobocia w Polsce [%]
2010	9,8	13,1	12,4
2011	9,2	13,2	12,5
2012	10,6	14,2	13,4
2013	11,4	14,4	13,4
2014	9,7	12,6	11,4

źródło: BDL GUS

Dodatkowo, po przeanalizowaniu liczby podmiotów gospodarki narodowej wpisanej do rejestru REGON należy zauważyć, że liczba tych podmiotów rośnie.

Tabela 10. Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON

Rok	Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON			Bilans (2014-2010)
	Sektor publiczny	Sektor prywatny	Razem (sektor publiczny +sektor prywatny)	
2010	16	222	238	21
2011	16	228	244	
2012	17	224	241	
2013	18	231	249	
2014	18	241	259	

źródło: BDL GUS

Niewielki wzrost wskazany został w sektorze publicznym, który zwiększył się o 2 nowe podmioty gospodarcze. Natomiast w sektorze prywatnym, różnica między rokiem 2014 i 2010 wynosi 19 podmiotów. Spośród podmiotów sektora publicznego dominują te z działu edukacji, z kolei w przypadku sektora prywatnego dominują podmioty z branży budowlanej oraz handlu hurtowego i detalicznego.

Na terenie gminy w 2013 r. działało 249 podmiotów gospodarczych, z czego 229 to mikroprzedsiębiorstwa, zatrudniające mniej niż 10 pracowników. Wraz ze wzrostem liczby podmiotów gospodarki narodowej odnotowano również wzrost liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. W 2014 r. na terenie gminy było 199 takich osób, zaś w 2012 r. – 185. Od 2012 r. odnotowuje się również stały wzrost liczby nowych podmiotów gospodarczych, najwięcej w branży usługowej i budowlanej. Należy jednak zauważyć, że wskaźnik przedsiębiorczości jest dość niski i wynosi 36 podmiotów gospodarczych/1000 mieszkańców. Dla porównania wskaźnik ten dla powiatu chełmskiego wynosi 44, zaś dla województwa lubelskiego – 79².

Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie w 2014 r. wynosiło 3150 zł, co stanowiło 78,8% średniego wynagrodzenia brutto w Polsce³. Należy podkreślić, że od 2010 r. notuje się systematyczny wzrost wysokości wynagrodzeń – o 500 zł do 2014 r. Należy z tego wnioskować, że sytuacja materialna mieszkańców gminy ulega ciągłej poprawie.

Przeanalizowano również bilans wydatków i dochodów budżetowych w gminie Siedliszcze w latach 2010-2014. Został on przedstawiony w tabeli 11.

Tabela 11. Zestawienie wydatków i dochodów budżetowych w gminie Siedliszcze w latach 2010-2014

	2010	2011	2012	2013	2014	Bilans dochodów (2014-2010)	Bilans wydatków (2014-2010)
Dochody ogółem [zł]	17,8 mln	20,6 mln	20,3 mln	20,8 mln	21,1 mln	+3,3 mln	-0,4 mln
Dochody w przeliczeniu na 1 mieszkańca [zł]	2,5 tys.	2,9 tys.	2,9 tys.	3,0 tys.	3,0 tys.		
Wydatki ogółem [zł]	20,8 mln	20,5 mln	19,7 mln	20,4 mln	20,4 mln		
Wydatki w przeliczeniu na 1 mieszkańca [zł]	2,9 tys.	2,9 tys.	2,8 tys.	2,9 tys.	2,9 tys.		
Bilans dochodów i wydatków [zł]	-3,0 mln	0,1 mln	0,6 mln	0,4 mln	0,7 mln		

źródło: BDL GUS

Suma wydatków z budżetu Gminy Siedliszcze wyniosła w 2014 roku 20,4 mln złotych, co daje 2,9 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o 0,7% w porównaniu do roku 2013. Największą część budżetu Gminy Siedliszcze w 2014 r. – 35,4% została przeznaczona na oświatę. Na kolejnych miejscach znalazły się: pomoc społeczna (23,8%) oraz administracja publiczna

²Program Rozwoju Gminy Siedliszcze na lata 2015-2020

³http://www.polskawliczbach.pl/gmina_Siedliszcze

(11,1%). Wydatki inwestycyjne stanowiły 2,8 mln złotych, czyli 13,5% wydatków ogółem. Należy jednak dodać, że znaczna część inwestycji w gminie była w ostatnich latach współfinansowana ze środków UE, głównie z PROW. Zostały one wyszczególnione w tabeli 12. Należy zatem sądzić, że rzeczywiste nakłady inwestycyjne były w analizowanym okresie wyższe o ok. 40-50%.

Tabela 12. Zestawienie inwestycji współfinansowanych ze środków UE w gminie Siedliszcze w latach 2009-2015

Tytuł projektu	Termin realizacji	Wartość całkowita / kwota
Budowa drogi w miejscowości Chojno Nowe Pierwsze	2010	894 660,88 /447 330,44
Wsparcie rozwoju społeczeństwa informacyjnego i zwiększenie dostępności E-usług na terenie gminy wiejskiej Siedliszcze	2009/2010	489 987,00 /393 549,02
Program promocji gospodarczej Gminy Siedliszcze	2014/2015	292 241,90 /225 701,32
Wyrównywanie szans edukacyjnych i zapewnienie wysokiej jakości usług edukacyjnych świadczonych w systemie oświaty	2012/2013	376 917 /376 917
Budowa Domu Kultury w Siedliszczu	2010	1 001 906 /500 000
Kompleksowe rozwijanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy Siedliszcze w miejscowościach Kol. Bezek, Julianów, Jankowice, Lechówka, Bezek Dębiński, Adolfin, Romanówka, Mogilnica, Kamionka oraz Siedliszcze.	2011	732 996,07 /373 800,00
Kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno – kanalizacyjnej na terenie gminy Siedliszcze w miejscowościach: Siedliszcze, Kolonia Bezek, Adolfin, Lechówka, Jankowice	2009	3 440 841,11 /2 051 538,00
Przebudowa świetlicy wiejskiej w miejscowości Majdan Zahorodyński wraz z budową placu rekreacyjno – sportowego	2009	336 967,76 /207 152,00
Poprawa stanu infrastruktury turystycznej Lubelszczyzny poprzez przebudowę rynku w Siedliszczu-Osadzie	2012	597 020,46 /224 739,00
Promocja unikalnych walorów turystycznych oraz lokalnych produktów i usług miejscowości Bezek	2012	532 172,64 /324 946,00
Przebudowa kompleksu boisk sportowo-rekreacyjnych w miejscowości Siedliszcze	2010	415 000,00 /253 048,00
Energia słoneczna dla mieszkańców gminy Siedliszcze	2015	693 096,61 /573 282,00
Systemowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy Siedliszcze	2014	985 056,59 /521 111,00

źródło: Urząd Miejski w Siedliszczu

Suma dochodów do budżetu Gminy Siedliszcze wyniosła w 2014 roku 21,1 mln złotych, co daje 3,0 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 1,9% w porównaniu do roku 2013. Największą część dochodów wygenerowały następujące działy: różne rozliczenia (43,6%), pomoc społeczna (20%) oraz dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (18,9%). W budżecie Gminy Siedliszcze wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły

258 złotych na mieszkańca (8,5%), natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 1,5 zł na mieszkańca.

Rosnąca liczba podmiotów gospodarczych oraz zmniejszająca się liczba osób bezrobotnych świadczą o rozwoju gospodarczym analizowanego obszaru. Dodatkowo, wzrost średniego wynagrodzenia świadczy o poprawie sytuacji materialnej mieszkańców gminy. Można tu również z całą pewnością założyć, że dochody Gminy istotnie wzrosną po wybudowaniu kopalni węgla kamiennego w Kuliku.

6.2. Analiza środowiskowa

Analiza środowiskowa ma na celu wyszczególnienie wartościowych przyrodniczo obszarów na terenie miasta i gminy Siedliszcze oraz wyznaczenie tych obszarów, które należałoby wyłączyć spod zabudowy.

Gmina Siedliszcze posiada cenne korytarze ekologiczne, obiekty i tereny objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, udokumentowane złoża kopalin oraz grunty chronione klas bonitacyjnych II-III. Ponadto, niewielka część gminy znajduje się w granicach dwóch obszarów chronionego krajobrazu oraz dwóch obszarów NATURA 2000. Lesistość w gminie Siedliszcze jest stosunkowo niska, na jej obszarze występują jedynie trzy duże kompleksy leśne.

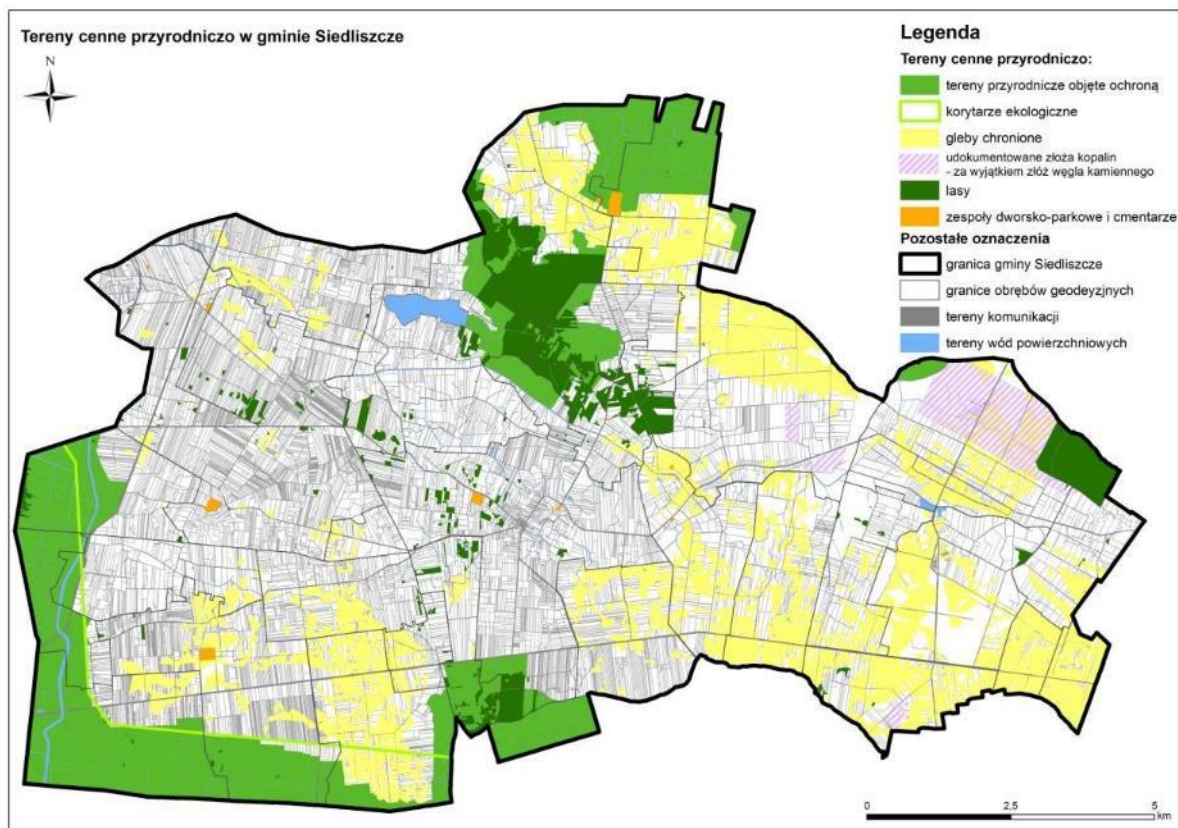
Wszystkie te elementy są cenne dla krajobrazu gminy, dlatego w miarę możliwości należy ograniczać rozwój zabudowy na tych terenach. Jednakże w uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest lokalizowanie zabudowy również na tych terenach (zwłaszcza w obrębie gruntów chronionych), w szczególności zabudowy produkcyjnej i usługowej, która wpłynie na poprawę warunków zatrudnienia w gminie i rozwój pozarolniczych sektorów gospodarczych. Ograniczenia powinny objąć lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach wiejskich i zabudowy lotniskowej.

Tabela 13. Zestawienie powierzchni terenów cennych przyrodniczo w gminie Siedliszcze

OBSZAR	POWIERZCHNIA [ha]
Korytarze ekologiczne	1264,23
Tereny z zakazem zabudowy lub ograniczeniami w jej realizacji wynikającymi z art.6 ust.1 ustawy o ochronie przyrody	2490,11
Tereny z zakazem zabudowy lub ograniczeniami w jej realizacji wynikającymi z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	18,49
Grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych	3035,04
Lasy, w tym lasy Skarbu Państwa – na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych	747,48

Obszary cenne środowiskowo zajmują łącznie około 25% powierzchni gminy. Zostały one przedstawione na rysunku 22. Zdecydowana większość z nich to tereny, na których nie obowiązuje całkowity zakaz zabudowy, jak np. chronione grunty rolne. Należy zatem założyć, że część z nich może w przyszłości zostać zabudowana.

Rysunek 22. Tereny cenne przyrodniczo w gminie Siedliszcze



6.3. Analiza społeczna

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

Usługi publiczne:

Usługi publiczne zlokalizowane są w większości w obszarze miasta Siedliszcze. Zaliczają się do nich: przedszkola (1), szkoły podstawowe (2), gimnazja (1), szkoły ponadgimnazjalne (2). Brakuje natomiast żłobków i klubików dziecięcych, a także wyższych uczelni. W jedynym działającym na terenie gminy przedszkolu jest obecnie 76 miejsc, co całkowicie pokrywa obecne zapotrzebowanie, ponieważ według danych GUS średnio w gminie Siedliszcze notuje się ok. 70 urodzeń w skali roku.

Na terenie gminy znajdują się 2 przychodnie lekarskie, zakłady stomatologiczne oraz 2 apteki. Działa również centrum rehabilitacji MEDICA POLAND. Zlokalizowane są tu również: Urząd Miejski, Gminny Ośrodek Kultury, biblioteka, działają ochotnicze straże pożarne.

W chwili obecnej na terenie gminy nie działa wewnętrzny publiczny transport zbiorowy, są jedynie plany jego utworzenia. Działają natomiast połączenia autobusowe PKS zarówno na terenie gminy (Siedliszcze-Wola Korybutowa i Siedliszcze-Chojno Nowe), jak również połączenia międzymiastowe, głównie do Chełma i Łęcznej.

Pomoc społeczna:

W 2014 roku 315 gospodarstw domowych korzystało z opieki społecznej, co stanowiło 14,4% wszystkich gospodarstw domowych w gminie. W tabeli 14. porównano ten wskaźnik ze średnim dla powiatu chełmskiego i województwa lubelskiego w latach 2010-2014. Wynika z niej, że z roku na rok w gminie jest coraz mniej rodzin korzystających z pomocy społecznej, co nie zmienia faktu, że nadal jest to

wskaźnik nieznacznie wyższy niż dla powiatu chełmskiego i znacznie wyższy niż dla województwa lubelskiego.

Tabela 14. Gospodarstwa korzystające z opieki społecznej w gminie Siedliszcze

Rok	Gospodarstwa domowe korzystające z opieki społecznej	Odsetek rodzin korzystających z opieki społecznej		
		Gmina Siedliszcze	Powiat chełmski	Województwo lubelskie
2010	325	16,7	16,9	10,1
2011	326	16,2	15,7	9,6
2012	328	16,3	15,4	9,6
2013	325	15,4	15,2	9,8
2014	315	14,4	14,1	9,2

źródło: BDL GUS

Gospodarka mieszkaniowa i komunalna:

Analizując liczbę mieszkań w latach 2010-2014 (tabela 15.) można zauważyć, że ich liczba systematycznie się zwiększa i w ciągu pięciu lat wzrosła o 38 dając w 2014 roku łącznie 2486 lokali mieszkalnych. Liczba mieszkań socjalnych w gminie jest w ostatnich latach stała i w 2014 r. wynosiła 6. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 75 m², zaś w przeliczeniu na 1 mieszkańca – 26,7 m².

Tabela 15. Gospodarka mieszkaniowa w gminie Siedliszcze

Rok	Ogólna liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	Liczba mieszkańców	Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na mieszkańca [m ²]
2010	2448	181194	7098	25,53
2011	2452	181921	7047	25,82
2012	2465	183656	6973	26,34
2013	2473	184777	6959	26,55
2014	2486	186439	6972	26,74

źródło: BDL GUS

Komunikacja i infrastruktura techniczna:

Gmina miejsko-wiejska Siedliszcze posiada dobre połączenia drogowe z ważnymi ośrodkami takimi jak: Warszawa, Lublin, Chełm czy Zamość. Ważnym szlakiem tranzytowym jest przebiegająca w południowej części gminy droga krajowa nr 12, która prowadzi z Lublina do przejścia granicznego z Ukrainą w Dorohusku. Istotną rolę odgrywają również drogi wojewódzkie przecinające gminę w kierunku północ-południe – nr 838 i 839. Najwięcej jest dróg gminnych, których stan techniczny wymaga poprawy. Ich łączna długość wynosi 360 km. Według Programu Rozwoju Gminy Siedliszcze na lata 2015-2020 na remonty i przebudowy dróg gminnych do 2020 roku została przeznaczona kwota 3 250 000 zł, która

ma zostać pokryta ze środków pozyskanych z programu PROW 2014-2020, budżetu gminy oraz z Programu Przebudowy Dróg Lokalnych.

Szczegółowe dane dotyczące dostępu mieszkańców do sieci infrastruktury technicznej zostały przedstawione w tabeli 16. Najlepiej rozwinięta jest sieć wodociągowa, z której korzysta większość mieszkańców (ponad 83%). Znacznie gorzej przedstawia się sytuacja jeśli chodzi o sieć kanalizacyjną, z której korzysta zaledwie 19% mieszkańców. Należy również dodać, że w chwili obecnej żadne gospodarstwo domowe na terenie gminy Siedliszcze nie posiada dostępu do sieci gazowej.

Zarówno w przypadku sieci wodociągowej, jak i kanalizacyjnej, odnotowuje się stały wzrost odsetka mieszkańców z nich korzystających. Największy wzrost odnotowano w 2014 roku, kiedy to miała miejsce znaczna rozbudowa sieci wodociągowej.

Tabela 16. Korzystający z instalacji infrastruktury technicznej w gminie Siedliszcze (źródło: BDL GUS)

Osoby korzystające z instalacji [%]			
Rok	Sieć wodociągowa	Sieć kanalizacyjna	Sieć gazowa
2010	68,2	16,8	0,0
2011	69,1	17,1	0,0
2012	69,9	17,3	0,0
2013	70,7	17,1	0,0
2014	83,2	19,0	0,0

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

6.4. Prognoza demograficzna

W celu przedstawienia jak najbardziej prawdopodobnej prognozy demograficznej na następne 30 lat przeanalizowano liczbę ludności od 2002 r. (tabela 17.), saldo migracji (tabela 18.) oraz przyrost naturalny (tabela 19.).

Tabela 17. Zmiany liczby ludności w gminie Siedliszcze

Liczba ludności – spis powszechny 2002r.	Liczba ludności spis powszechny 2011r. – stan na 31 marca 2011r.	Różnica w liczbie ludności w latach 2002 i 2011 (E-D)	Liczba ludności - BDL					Różnica w liczbie ludności w latach 2002 i 2014 (L-H)	Prognozowana liczba ludności za 30 lat (2044r.) – model regresji	Prognozowana liczba ludności za 30 lat (2044r.) – na podstawie wzoru nr 1	Przyrost rzeczywisty w 2014r.	Współczynnik przyrostu rzeczywistego w 2014r. (O/K)*1000 [‰]
			2010	2011	2012	2013	2014					
D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
7214	7078	-128	7098	7078	6973	6959	6972	-242	6760	6396	-20	-2,8686

źródło: BDL GUS

wzór nr 1:

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

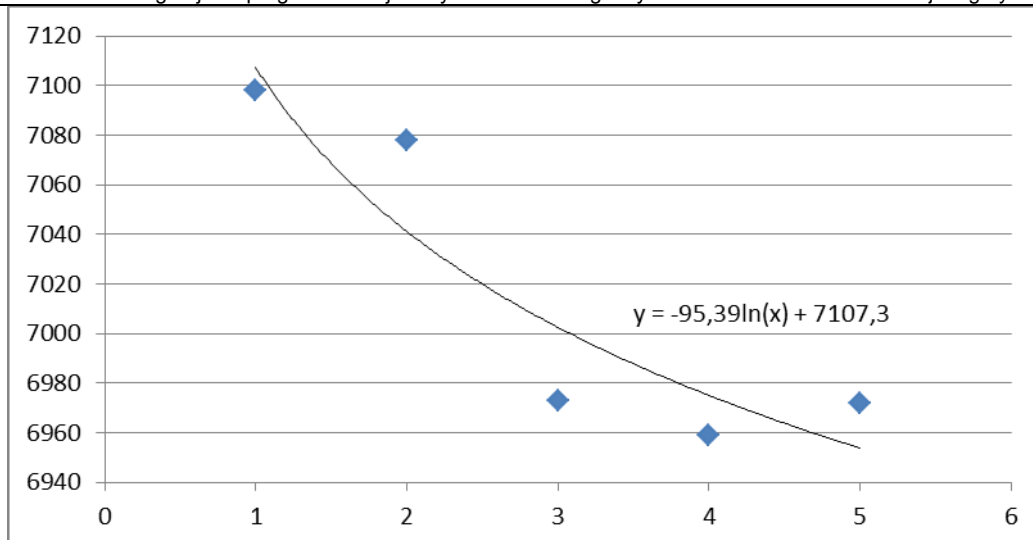
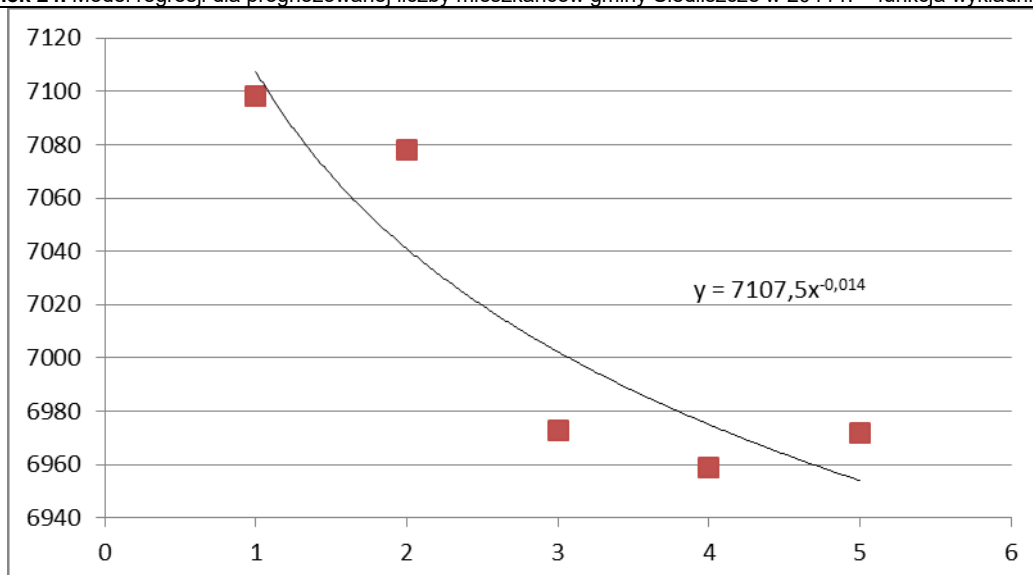
L_n – liczba ludności po n latach

L_0 – liczba ludności w momencie wyjściowym

Wpr – współczynnik przyrostu rzeczywistego wyrażony w ‰

Jak wynika z tabeli 17., liczba mieszkańców gminy Siedliszcze utrzymuje się na podobnym poziomie z nieznaczną tendencją spadkową. W latach 2002-2014 spadek ten wyniósł około 5%. Na podstawie danych z tego okresu opracowano prognozę liczby ludności gminy Siedliszcze w perspektywie 30letniej, względem danych demograficznych z 2014 r.

Prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w 2044 r. obliczono na 2 sposoby. Pierwszym z nich był model regresji. Jest to metoda statystyczna pozwalająca na badanie związku pomiędzy wielkościami danych i przewidywanie na tej podstawie nieznanymi wartościami jednych wielkości na podstawie znanych wartości innych. Najczęściej wykorzystywaną metodą jest regresja liniowa, jednak w tym przypadku nie została ona zastosowana, ponieważ nie można już teraz założyć, że notowany obecnie spadek liczby ludności będzie stały w każdej jednostce czasu do 2044 r. Zastosowano więc funkcję logarytmiczną i wykładniczą i porównano otrzymane wyniki, które zostały przedstawione na rysunku 23. i rysunku 24.

Rysunek 23. Model regresji dla prognozowanej liczby mieszkańców gminy Siedliszcze w 2044 r. – funkcja logarytmiczna**Rysunek 24.** Model regresji dla prognozowanej liczby mieszkańców gminy Siedliszcze w 2044 r. – funkcja wykładnicza

Cyfry przedstawione na osi poziomej wykresów (1-5) odpowiadają poszczególnym analizowanym okresom czasu (2010-2014). Na podstawie liczby ludności w tych latach określono linię trendu oraz wygenerowano wzór do obliczenia liczby ludności w dowolnej perspektywie czasu przy założeniu, że obecny trend będzie się utrzymywał. W przypadku zastosowanych funkcji logarytmicznej i wykładniczej założono, że ubytek liczby ludności w gminie od ok. 2020 r. zacznie wyhamowywać, choć cały czas będzie się utrzymywać delikatna tendencja ujemna. Po uśrednieniu otrzymanych wyników stwierdzono, że najbardziej prawdopodobna liczba ludności w gminie Siedliszcze w 2044 r. wyniesie ok. 6760 mieszkańców (przy utrzymujących się dotychczasowych uwarunkowaniach).

Drugą zastosowaną metodą był wzór nr 1, który bazował na liczbie ludności w momencie wyjściowym (2014 r.) i współczynniku przyrostu rzeczywistego w danym roku. Otrzymany w ten sposób wynik to około 6400 mieszkańców.

Obydwie zastosowane metody bazują na obecnym trendzie demograficznym. Należy jednak założyć, że w perspektywie 30-letniej, że na terenie gminy pojawią się nowe czynniki, które w sposób znaczący ograniczą odpływ ludności, a wręcz spowodują jej napływ. Do takich z pewnością zaliczyć można

budowę dużych obiektów przemysłowych i usługowych, w tym planowanego w Kuliku zakładu górniczego, generujących dużo nowych miejsc pracy i zapotrzebowanie na nowe mieszkania i usługi. Na potrzeby analizy zbadano sytuację demograficzną w nieopodal położonej gminie Puchaczów. Powierzchnia gminy Puchaczów jest o ok. 30% mniejsza od powierzchni gminy Siedliszcze, jednak ma ona jedynie o 1,5 tys. mieszkańców mniej. Przyczyniło się do tego w dużym stopniu powstanie kopalni węgla kamiennego w 1975 r. Od 2002 r. liczba ludności na terenie gminy wzrosła o 15%.

Rozwój górnictwa w rejonie Zagłębia Lubelskiego przyczynił się także do gwałtownego rozwoju miasta Łęczna, które przed wybudowaniem kopalni „Bogdanka” w 1975 roku liczyło 2,7 tys. mieszkańców, w 1983 r., czyli osiem lat później już blisko 10 tys., a obecnie liczba ludności tego miasta wynosi ponad 20 tys. Tak więc od chwili powstania kopalni, liczba ludności miasta Łęczna wzrosła 7-krotnie.

Innym przykładem wpływu górnictwa na sytuację demograficzną jest miasto Bełchatów, w którym od rozpoczęcia wydobywania w 1980 r. liczba ludności wzrosła o ponad 30 tys. (o ponad 120%). Powstanie kopalni przyczyniło się również do wzrostu liczby ludności w całym powiecie bełchatowskim, m.in. w gminie Kleszczów, gdzie od 2002 r. liczba ta wzrosła o 46% (dane GUS).

Na podstawie powyższych informacji można zatem wnioskować, że również w przypadku gminy Siedliszcze powstanie kopalni węgla kamiennego w Kuliku spowoduje intensywny napływ ludności, migrującej głównie w poszukiwaniu pracy. Planowany zakład górniczy ma zatrudniać ok. 2000 osób, a więc mniej więcej połowę liczby zatrudnionych w kopalni „Bogdanka”. Przykład Łęcznej jest bardzo podobny jak miasta Siedliszcze, ponieważ tam kopalnia powstała również nieopodal miasta. Biorąc pod uwagę wielkość projektowanego zakładu górniczego w Kuliku należy się spodziewać, że w perspektywie 30-letniej liczba mieszkańców gminy wzrośnie niemal 2,5-krotnie i wyniesie ok. 17 000.

Dlatego też przy prognozie demograficznej na 2044 r. zastosowano 3 warianty:

- wariant pesymistyczny – 6 400 mieszkańców (obecny trend demograficzny będzie się utrzymywał);
- wariant neutralny – 7 000 mieszkańców (liczba ludności pozostanie na obecnym poziomie);
- wariant optymistyczny – 17 000 mieszkańców (liczba ludności znacząco się zwiększy dzięki budowie zakładu górniczego).

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

Tabela 18. Saldo migracji w gminie Siedliszcze

	2010	2011	2012	2013	2014
Saldo migracji zewnętrznych	0	1	-3	-2	1
Zameldowania ogółem (w tym z zagranicy)	62 (1)	45 (2)	72 (1)	58 (3)	68 (4)
Wymeldowania ogółem (w tym zagranicę)	79 (1)	75 (1)	85 (4)	92 (5)	64 (3)

źródło: BDL GUS

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

Tabela 19. Przyrost naturalny w gminie Siedliszcze

Współczynnik przyrostu naturalnego (na 1000 mieszkańców)					Tempo przyrostu/ubytku liczby ludności [%] – na podstawie wzoru nr 2
2010	2011	2012	2013	2014	
-2,0	-3,0	-5,7	0,7	-3,0	-0,0038

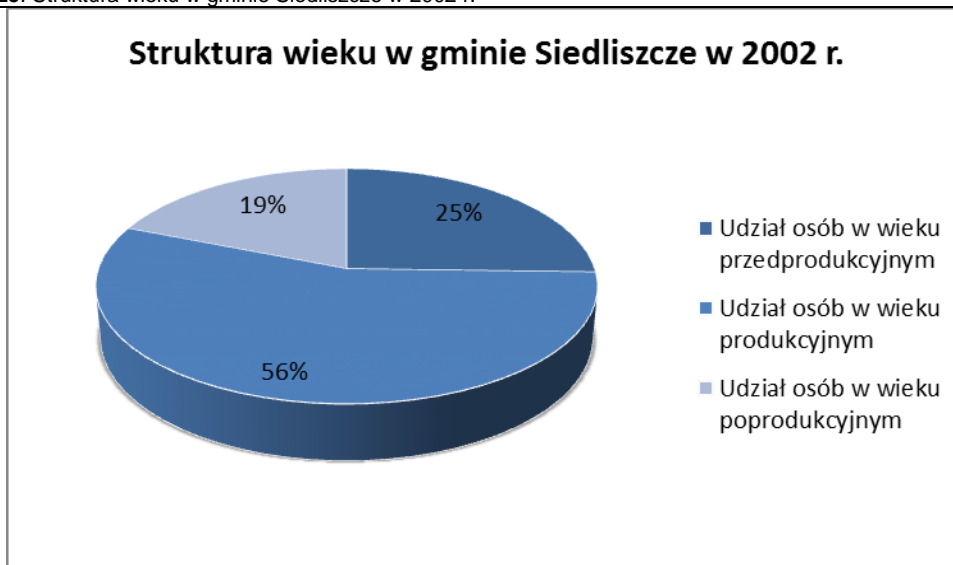
Źródło: BDL GUS

wzór nr 2:

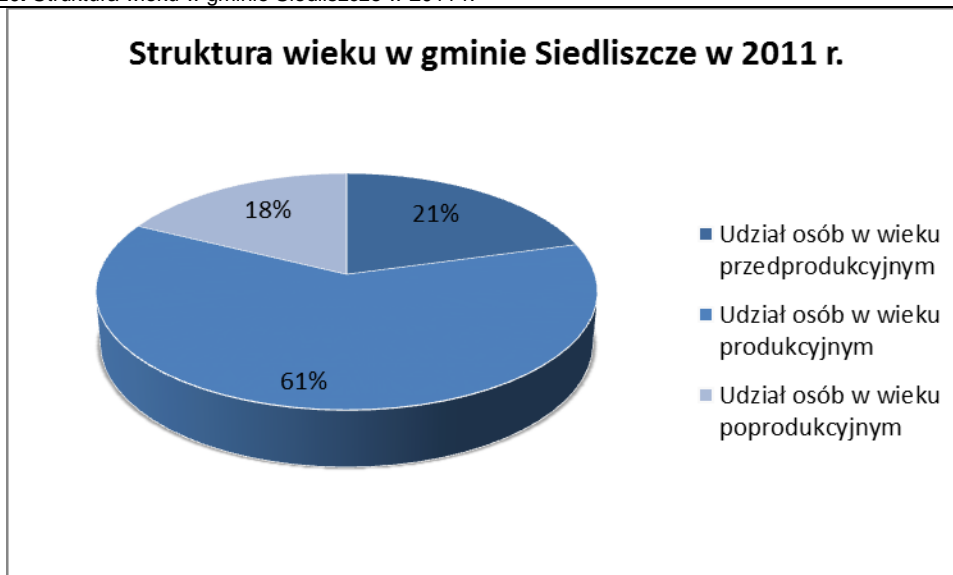
$$W = \sqrt[10]{B/A} - 1$$
 (A=liczba ludności w 2004 roku, B =liczba ludności w 2014 roku)

Analizując wskaźniki przyrostu naturalnego w ostatnich pięciu latach można zauważyć, że był on w tym czasie na ujemnym poziomie (z wyjątkiem 2013 r.). Jest to konsekwencja spadającej w ostatnich latach liczby urodzeń na terenie gminy. W 2014 r. było ich o 21 mniej niż w roku 2010.

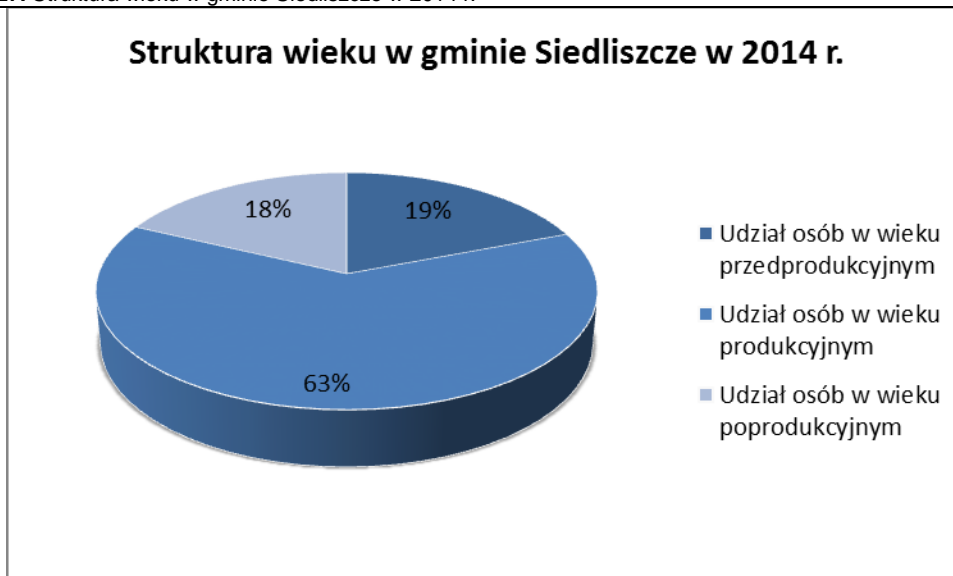
Kolejnym istotnym aspektem poddanym analizie jest struktura wiekowa w gminie Siedliszcze w latach: 2002, 2011 i 2014 (rysunek 25., 26. i 27.).

Rysunek 25. Struktura wieku w gminie Siedliszcze w 2002 r.

Rysunek 26. Struktura wieku w gminie Siedliszcze w 2011 r.



Rysunek 27. Struktura wieku w gminie Siedliszcze w 2014 r.



Analizując strukturę wiekową ludności na obszarze opracowania można zauważyć utrzymującą się zdecydowaną przewagę udziału osób w wieku produkcyjnym w stosunku do pozostałych grup wiekowych. Jednocześnie nieznacznie zmniejsza się udział osób w wieku przedprodukcyjnym. W stosunku do 2002 r. dość znacznie zmniejszył się natomiast udział osób w wieku poprodukcyjnym w ogóle społeczeństwa (o 6%). Jednak w związku ze spadkiem liczby urodzeń oraz zwiększającą się w ostatnich latach liczebności osób w wieku produkcyjnym należy sądzić, że po 2020 r. udział osób w wieku poprodukcyjnym na terenie gminy powróci do poziomu z 2002 roku.

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

Tabela 20. Liczba gospodarstw domowych w gminie Siedliszcze w latach 2002, 2010 i 2014

Rok	Liczba ludności	Liczba mieszkań	Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym województwo	Liczba gospodarstw domowych	Różnica między liczbą mieszkań a liczbą gospodarstw domowych
2002	7214	2081	3,08	2,96	2343	-262
2011	7078	2452	3,05	2,93	2322	130
2014	6972	2486	2,95	2,84	2363	123

źródło: BDL GUS

Pomimo spadającej liczby ludności, na terenie gminy Siedliszcze jest coraz więcej gospodarstw domowych. Przyczyną tego stanu coraz mniejsza średnia liczba osób w gospodarstwie domowym. Jednocześnie w analizowanym okresie czasu dość znacznie wzrosła liczba mieszkań na terenie gminy (w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej), dzięki czemu w 2014 roku stosunek liczby mieszkań do liczby gospodarstw domowych przedstawiał się bardzo korzystnie.

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

Tabela 21. Prognoza demograficzna do roku 2044

Wariant	Liczba ludności	Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym - województwo	Liczba gospodarstw domowych	Różnica liczby gospodarstw domowych w stosunku do 2014r.	Stosunek liczby gospodarstw domowych do liczby mieszkań w 2014r.
pesymistyczny	6 400	2,61	2,51	2454	91	-32
neutralny	7 000	2,61	2,51	2682	319	196
optymistyczny	17 000	2,61	2,51	6513	4151	4027

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

We wszystkich trzech wariantach prognozowana liczba gospodarstw domowych będzie wyższa niż w 2014 roku, głównie ze względu na dość wyraźny spadek średniej liczby osób w gospodarstwie domowym (średnio o 0,34 osoby), który został oszacowany na podstawie następującej proporcji:

Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym w gminie w 2044 r.

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

Następnie porównano otrzymane wartości z liczbą mieszkań w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej na terenie gminy w 2014 r. Według wariantu pesymistycznego wzrost liczby gospodarstw domowych będzie na tyle niewielki, że zostanie on całkowicie pokryty przez nadwyżkę mieszkaniową z 2014 r. Jednak w przypadku wariantu neutralnego i optymistycznego konieczna będzie lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy. W przypadku spełnienia się optymistycznej prognozy demograficznej dla gminy, do 2044 r. będzie musiało powstać ok. 4000 nowych mieszkań w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej. W dalszej części analizy wartości te zostaną porównane z powierzchnią niezabudowanych terenów inwestycyjnych, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę, w celu rozstrzygnięcia zasadności przeznaczania nowych terenów w gminie Siedliszcze pod zabudowę mieszkaniową.

7. CZYNNIKI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE SIEDLISZCZE W NAJBLIŻSZYCH LATACH

W analizie uwzględniono następujące dokumenty strategiczne:

- Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjęty uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.,
- Plan Rozwoju Gminy Siedliszcze na lata 2015-2020.

Dokumenty strategiczne na szczeblach krajowym i wojewódzkim wskazują ogólną wizję rozwoju gminy Siedliszcze. Najważniejszym założeniem PZPW jest włączenie gminy do regionalnego obszaru funkcjonalnego – Łęczyńsko-chełmskiego okręgu górniczo-energetycznego. Priorytetem rozwojowym tego obszaru jest rozwój energetyki w oparciu o miejscowe zasoby surowcowe (zapewnienie przestrzennych warunków rozwoju i zagospodarowania regionu przemysłowego opartego na zasobach węgla kamiennego). Wśród wiodących kierunków zagospodarowania kluczową pozycję zajmuje rozwój infrastruktury. Należy zatem dążyć do ujednoczenia ustaleń dokumentów planistycznych na terenie gminy Siedliszcze z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego województwa w tym zakresie. Rozpoczęcie eksploatacji złóż węgla kamiennego jest szansą na rozwój gospodarczy gminy, ponieważ oprócz wymiernych korzyści finansowych dla budżetu gminy, pozwoli na stworzenie wielu miejsc pracy. Ponadto należy się wówczas spodziewać powstania infrastruktury towarzyszącej oraz nowych obiektów usługowych nastawionych na obsługę pracowników spoza terenu gminy. Kolejną pozytywną konsekwencją rozpoczęcia wydobywania węgla kamiennego jest planowana budowa elektrowni w pobliżu gminy Siedliszcze, o której mowa w *Programie rozwoju gospodarczego gminy Siedliszcze z 2015 roku*, w której zatrudnienie mogliby znaleźć również mieszkańcy gminy.

Ważnym czynnikiem rozwojowym, o którym również jest mowa w planie zagospodarowania przestrzennego województwa jest budowa drogi ekspresowej S12 na odcinku Piaski-Dorohusk, która ma przebiegać przez południową część gminy. Według danych ze strony internetowej GDDKiA na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 839, nieopodal miasta Siedliszcze, ma powstać węzeł, co stanowi dodatkową szansę na rozwój sektora usług (głównie handlu, gastronomii i bazy noclegowej). Poza tym w Chojnie Starym planowane jest zlokalizowanie MOP-u (miejsca obsługi podróżnych), gdzie mają powstać parkingi dla samochodów ciężarowych i osobowych oraz obiekty małej gastronomii.

Według danych GUS w 2014 r. w gminie Siedliszcze nie funkcjonował żaden obiekt oferujący powyżej 10 miejsc noclegowych. Należy zatem sądzić, że ruch turystyczny na terenie gminy jest niewielki. Do 2020 r. zaplanowano jednak przeprowadzenie inwestycji, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na poprawę potencjału turystycznego gminy, m.in. budowę zbiorników wodnych w miejscowościach Mogilnica i Wojciechów, które oprócz regulacji stosunków wodnych mogą spełniać funkcję rekreacyjną, a także budowę pola namiotowego nad zalewem w Majdanie Zahorodyńskim, remont i rozbudowę Amfiteatru w Siedliszczu oraz budowę ścieżki edukacyjno-dydaktycznej w Majdanie Zahorodyńskim. Ponadto gmina wchodzi w skład obszaru funkcjonalnego „Zbiornik Wodny Oleśniki”, którego celem jest poprawa atrakcyjności inwestycyjnej i turystycznej zrzeszonych w nim gmin. Kolejnym atutem gminy Siedliszcze są wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe i występowanie prawnych form ochrony przyrody. Wszystkie opisane wyżej czynniki mogą w przyszłości przyczynić się do zwiększenia ruchu turystycznego na terenie gminy, a co za tym idzie do rozwoju bazy noclegowej i gastronomicznej.

8. OKREŚLENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

Dla wskazanych w niniejszej analizie wariantów prognozowanej liczby ludności obliczono maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy w podziale na funkcje, bazując na tym, że w chwili obecnej na każdego mieszkańca przypada ok. 28 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej). Na terenie gminy zdecydowanie przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zakłada się, że tak będzie również w przyszłości. W chwili obecnej wskaźnik powierzchni zabudowy mieszkaniowej (niemal wyłącznie jednorodzinnej) na 1 mieszkańca jest dość niski, zwłaszcza w porównaniu z sytuacją w państwach Unii Europejskiej. W wielu z nich, m.in. w Niemczech, Szwecji czy Danii, wskaźnik ten przekracza nawet 50 m²/mieszkańca. W związku z zauważalnym wyrównywaniem się poziomu rozwoju Polski i krajów zachodnich UE należy założyć, że w perspektywie 30-letniej przeciętna wielkość mieszkań w kraju będzie rosła. W związku z zakładanym rozwojem społeczno-gospodarczym gminy oraz prognozowanym spadkiem wielkości gospodarstw domowych przyjmuje się docelowo wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej w wysokości 40 m²/ 1 mieszkańca.

Przy obliczeniu zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjno-usługową kierowano się tym, że obecnie ten typ zabudowy stanowi 18% całkowitej powierzchni budynków mieszkalnych na terenie gminy, co spełnia obecne zapotrzebowanie. Przyjęto zatem, że w wariantcie pesymistycznym i neutralnym zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjno-usługową wyniesie 18% maksymalnej prognozowanej powierzchni zabudowy mieszkaniowej (stan istniejący + zapotrzebowanie). W przypadku realizacji zakładu górniczego w Kuliku ten wskaźnik będzie niewystarczający, ponieważ w powiązaniu z kopalnią nieunikniony jest intensywny rozwój sektora usługowego. Ponadto należy na tę okoliczność przeznaczyć dość znaczną powierzchnię terenu pod zabudowę produkcyjną bezpośrednio powiązaną z wydobyciem złoża. W związku z tym w przypadku powstania kopalni przyjęto, że zabudowa produkcyjno-usługowa stanowić będzie 35% maksymalnej prognozowanej powierzchni zabudowy mieszkaniowej (stan istniejący + zapotrzebowanie) dla tego wariantu.

W przypadku zabudowy letniskowej, jej zapotrzebowanie określono w oparciu o potencjał zbiornika wodnego w Majdanie Zahorodyńskim, wokół którego wskazywana jest strefa rozwoju zabudowy letniskowej. Wielkość zbiornika, jego znaczenia ponadlokalne i funkcje wypoczynkowo-rekreacyjne towarzyszące funkcji retencyjnej powoduje iż dla określenia skali zapotrzebowania na nowe tereny zabudowy letniskowej biorąc pod uwagę dotychczasowe tendencje realizacji zabudowy głównie przez ludność nie zamieszkującą teren gminy właściwe będzie odniesienie się do powierzchni lustra woda zbiornika. Szacuje się, iż na każde 100 m² powierzchni zbiornika wodnego możliwe zapotrzebowanie na zabudowę letniskową będzie wynosić 10 m². Aktualna powierzchnia lustra wody zbiornika wynosi 48,445 ha.

Tabela 22. Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie Siedliszcze

Wariant prognozy demograficznej	Prognozowana liczba ludności	Funkcja zabudowy	Wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę	Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy – po odliczeniu powierzchni istniejącej zabudowy [m ²]	Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę w mpzp oraz luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [m ²]	Różnica między zapotrzebowaniem a chłonnością terenów przeznaczoną pod zabudowę w mpzp oraz luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [m ²]	Różnica między zapotrzebowaniem na nową zabudowę zwiększonym o 30% (na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) a chłonnością terenów przeznaczonych pod zabudowę w mpzp oraz luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [m ²]	Zapotrzebowanie na wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę (poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę w mpzp oraz lukami w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej)
optymistyczny	17 000	mieszkaniowa (w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej)	40 m ² /mieszkańca	491 305	265 800	225 505	372 896	stwierdzono
		produkcyjno-usługowa	35% prognozowanej pow. zabudowy mieszkaniowej	171 957	93 376	78 581	130 168	stwierdzono
		letniskowa	10 m ² / 100 m ² powierzchni zbiornika	48 445	5 232	43 213	57 746	stwierdzono
neutralny	7 000	mieszkaniowa (w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej)	40 m ² /mieszkańca	91 305	265 800	-174 495	-147 103	nie stwierdzono
		produkcyjno-usługowa	18% prognozowanej pow. zabudowy mieszkaniowej	31 957	93 376	-61 419	-51 832	nie stwierdzono
		letniskowa	10 m ² / 100 m ² powierzchni zbiornika	48 445	5 232	43 213	57 746	stwierdzono
pesymistyczny	6 400	mieszkaniowa (w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej)	40 m ² /mieszkańca	67 305	265 800	-198 495	-178 303	nie stwierdzono
		produkcyjno-usługowa	18% prognozowanej pow. zabudowy mieszkaniowej	23 557	93 376	-69 819	-62 752	nie stwierdzono
		letniskowa	10 m ² / 100 m ² powierzchni zbiornika	48 445	5 232	43 213	57 746	stwierdzono

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 ze zm.) tylko w przypadku, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych (poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), przewiduje się rozwój nowej zabudowy poza tymi obszarami.

W obliczeniach uwzględniono fakt, iż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 ze zm.) daje możliwość zwiększenia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę maksymalnie o 30% ze względu na niepewność procesów rozwojowych. Obliczono, że jedynie w przypadku realizacji zakładu górniczego możliwa będzie realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej.

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

W Studium nie wyznacza się nowych stref rozwoju zabudowy letniskowej. Stwierdzono, że chłonność terenów przeznaczonych pod ten typ zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jest wystarczająca, aby pokryć całkowite zapotrzebowanie na ten typ zabudowy.

9. PODSUMOWANIE – OKREŚLENIE OSTATECZNYCH GRANIC OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ I ROZWOJU ZABUDOWY (PO UWZGLĘDNIENIU POTRZEB ROZWOJOWYCH GMINY I PRAWA MIEJSCOWEGO)

Jak wykazano już na wcześniejszym etapie analizy, powierzchnia terenów niezabudowanych, które w obowiązujących planach miejscowych zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe, wynosi około 385 ha. Ich chłonność wynosi z kolei, łącznie z lukami w zabudowie, około 6 400 osób.

Jako że procedury zmierzające do powstania zakładu górniczego w Kuliku są już dość zaawansowane, należy założyć, że w gminie Siedliszcze zostanie zrealizowana optymistyczna prognoza demograficzna.

Wynik analizy przedstawiony został na rysunku 29. Oznaczono na nim obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (z lukami w zabudowie) oraz obszary rozwoju zabudowy dla optymistycznego wariantu prognozy demograficznej dla gminy w podziale na funkcje zabudowy. W celu weryfikacji wyznaczonych granic obszarów rozwoju zabudowy w tabeli 23. przedstawiono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku wariantu pesymistycznego i neutralnego wariantu prognozy demograficznej nie wyznaczono terenów rozwoju zabudowy poza obowiązującymi planami miejscowymi, ponieważ obliczono, że istniejące rezerwy przeznaczone pod poszczególne funkcje oraz tereny niezabudowane na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej będą wystarczające, by zaspokoić zapotrzebowanie na poszczególne funkcje zabudowy.

Przy obliczeniu powierzchni użytkowej zabudowy, która może być zrealizowana w obrębie poszczególnych obszarów rozwoju zabudowy przyjęto wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy dla poszczególnych funkcji zgodnie ze stanem rzeczywistym na terenie gminy (tabela 7.). Jedynie w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto wskaźnik uśredniony (0,9) między stanem faktycznym a wskaźnikiem dopuszczalnym z planów miejscowych, ponieważ założono, że nowo realizowane osiedla wielorodzinne zostaną zabudowane w większym stopniu niż ma to miejsce obecnie. W przypadku zabudowy produkcyjno-usługowej przyjęto wspólny uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35.

W związku z realizacją zakładu górniczego w Kuliku wyznaczono tereny rozwoju zabudowy pod realizację poszczególnych funkcji w mieście Siedliszcze, również na obszarach niewskazanych pod zabudowę na podstawie zastosowania kryteriów ogólnych i szczegółowych (rysunek 21.). Stwierdzono bowiem, że w punktu widzenia ładu przestrzennego i kształtowania korzystnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy należy dążyć do zintensyfikowania zagospodarowania na obszarze miasta, w celu wykształcenia zwartej tkanki miejskiej, przy jednoczesnym zachowaniu rolniczego charakteru części wiejskiej gminy. Nawet jeśli zagospodarowanie tych terenów będzie za sobą niosło większe koszty (np. związane z doprowadzeniem infrastruktury technicznej), jest to nadal lepsze rozwiązanie niż wprowadzanie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej czy wielorodzinnej na tereny wiejskie, które posiadają odpowiednie uzbrojenie czy dostęp do drogi publicznej.

Głównym czynnikiem, który w najbliższych latach będzie mieć wpływ na wzrost zapotrzebowania na zabudowę usługową i produkcyjno-usługową będzie budowa kopalni węgla kamiennego oraz budowa drogi ekspresowej nr 12. Zakłada się, że tereny produkcyjno-usługowe powinny zostać wyznaczone w południowej części miasta, w rejonie projektowanego węzła na drodze ekspresowej.

Ponadto, na potrzeby analizy wskazano najbardziej korzystne z ekonomicznego i środowiskowego punktu widzenia lokalizacje, na których możliwa jest realizacja zakładów górniczych. Zostały one przedstawione na rysunku 28. Spośród terenów, na których występują udokumentowane złoża węgla kamiennego, wykluczono te, które spełniają następujące warunki:

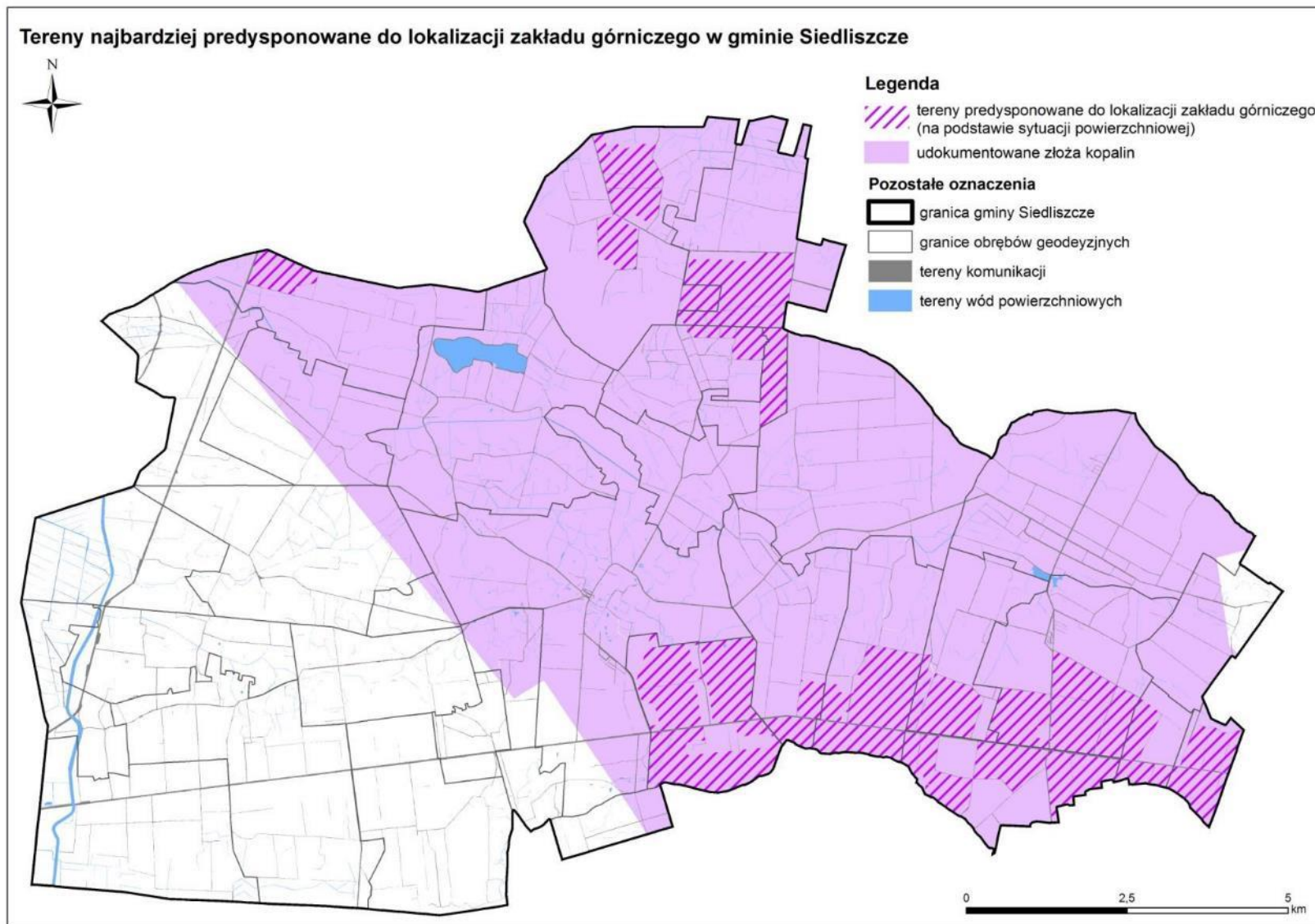
- są położone na terenie miasta lub w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczonych w I etapie analizy,
- znajdują się w odległości do 50 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych,
- są terenami leśnymi,
- położone są w obrębie obszarów chronionego krajobrazu i terenów NATURA 2000,
- położone są w obrębie obszarów wpisanych do rejestru zabytków.

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

Wyznaczone w ten sposób obszary są najbardziej predysponowane do lokalizacji zakładu górniczego na terenie gminy Siedliszcze. Należy jednak pamiętać, że odnoszą się one jedynie do sytuacji powierzchniowej. W celu ich weryfikacji należy przeprowadzić szczegółową analizę opłacalności wydobycia węgla kamiennego na poszczególnych terenach. W wyniku, jako jeden z potencjalnych obszarów realizacji zakładu górniczego, wskazano teren, na którym powstanie kopalnia węgla kamiennego w Kuliku. Na pozostałych obszarach w najbliższych latach nie przewiduje się inwestycji związanych z rozpoczęciem wydobycia węgla kamiennego.

W wyniku analizy (rysunek 29.) wskazano obszar rozwoju zabudowy związany z planowaną kopalnią węgla kamiennego w Kuliku. Na terenie tym powstaną obiekty związane z zakładem górniczym i eksploatacją złoża. Wiodącą rolą tego obszaru będzie jednak wydobycie węgla kamiennego. Dlatego też przyjęto, że zabudowa produkcyjna powstanie maksymalnie na 15% powierzchni całego terenu przeznaczonego pod realizację zakładu górniczego. Obszaru tego nie włączono jednak do ostatecznego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ realizowane na tym terenie budynki produkcyjne będą ściśle powiązane z funkcją wydobywczą i nie przyczynią się one do zaspokojenia zapotrzebowania na zabudowę o tej funkcji w gminie. Dopiero po powstaniu zakładu górniczego i przewidywanego w związku z tym napływu ludności do gminy, należy spodziewać się wystąpienia zapotrzebowania na zabudowę produkcyjno-usługową w ilości podanej w tabeli 22.

Rysunek 28. Tereny predysponowane do lokalizacji zakładu górniczego w gminie Siedliszcze



Przy wykonaniu bilansu terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę założono, że 75% powierzchni stref lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej zostanie w rzeczywistości zabudowana. Pozostałą część tych terenów stanowią będą drogi publiczne, wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, tereny zieleni osiedlowej, place zabaw, tereny sportu i rekreacji osiedlowej. W przypadku projektowanych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej w południowej części miasta wskaźnik ten obniżono do 25% ze względu na planowaną realizację farm fotowoltaicznych na znacznej części tego terenu. Ponadto przez południową część miasta przebiegać będzie droga ekspresowa S12, co również należało uwzględnić w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W przypadku obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej założono, że na części tych terenów powstanie zabudowa usługowa. Zaleca się, aby w części II Studium – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” dopuścić na terenach o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej maksymalny udział terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wynoszący 20% powierzchni zabudowy w tej strefie. Na terenach o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej udział zabudowy mieszkaniowo-usługowej powinien wynosić maksymalnie do 30% powierzchni zabudowy w tej strefie. Na podstawie analizy sytuacji w gminie przyjęto, że na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej udział zabudowy mieszkaniowej będzie wynosił minimalnie 80% całkowitej powierzchni zabudowy. Wskaźniki te przyjęto przy obliczeniu ostatecznego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy, poza obowiązującymi planami miejscowymi.

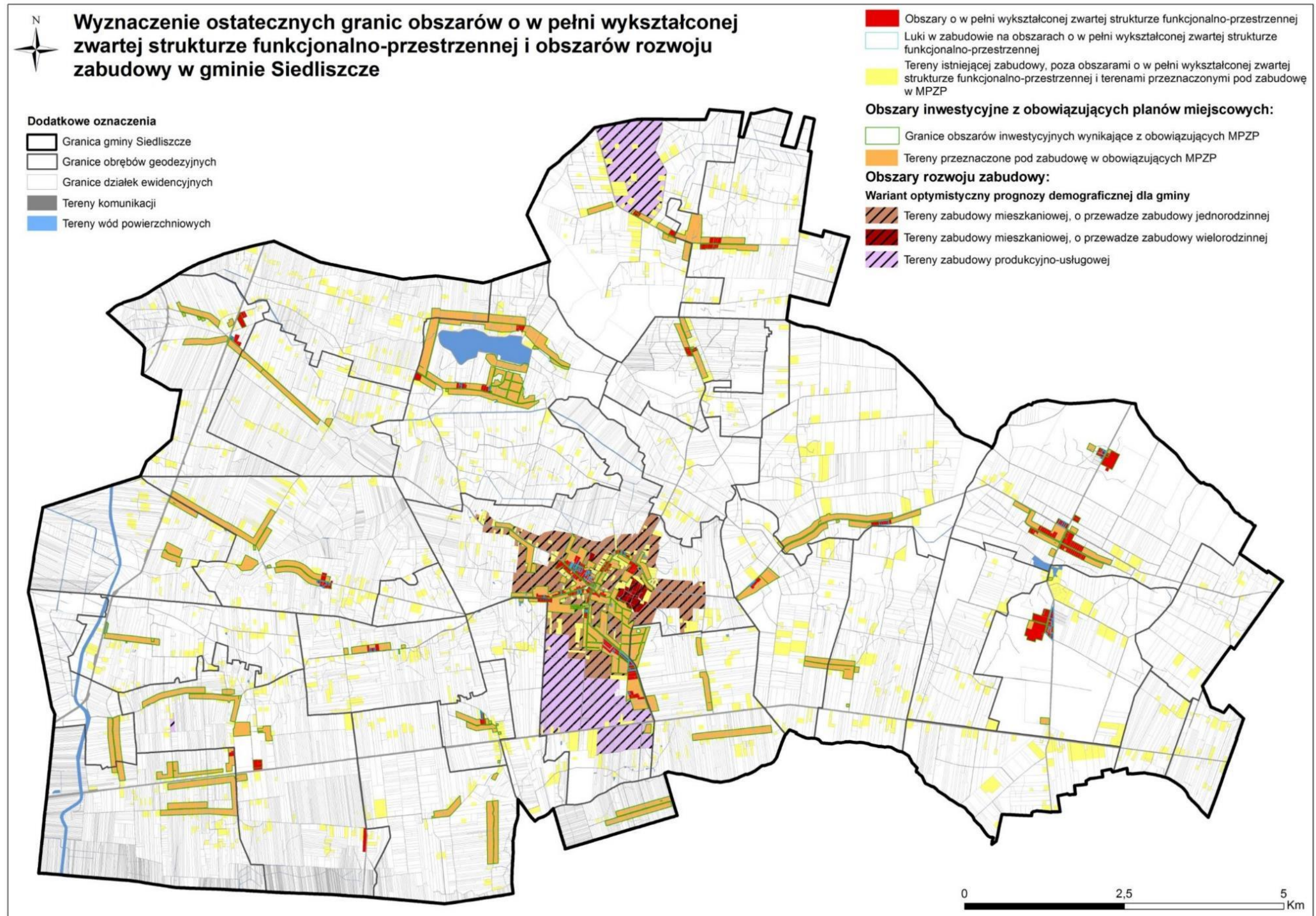
Tabela 23. Bilans terenów rozwoju zabudowy w gminie Siedliszcze

Wariant	Funkcja zabudowy	Powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę poza obowiązującymi planami miejscowymi i terenami istniejącej zabudowy [m ²]	Powierzchnia terenu, na której powstanie zabudowa (75% całkowitej powierzchni terenu, 25% na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej w południowej części miasta) [m ²]	Udział zabudowy mieszkalno-usługowej na terenach mieszkaniowych	WIZ	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]	Maksymalne zapotrzebowanie na dany typ zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
optymistyczny	mieszkaniowa jednorodzinna	2235130	1676347	30%	0,3	465 608	349 206	372 896
	mieszkaniowa wielorodzinna	143 020	107 265	20%	0,9	99 300	70 114	
	usługowa na terenach mieszkaniowych	-	-	-	jak dla terenów MN lub MW	33 290	23 300	132 168
	produkcyjno-usługowa (bez zabudowy na terenie zakładu górniczego w Kuliku)	1 688 875	422 219	-	0,35	147 777	103 444	
	letniskowa	634 201	475 651	-	0,1	47 565	33 296	

Z przedstawionego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Siedliszcze wynika, że całkowita chłonność tych terenów, poza obowiązującymi planami miejscowymi, nie przekracza prognozowanego maksymalnego zapotrzebowania na poszczególne funkcje w gminie.

Ze względu na zaawansowanie procedur formalno-prawnych zmierzających do powstania kopalni węgla kamiennego w Kuliku wnioskuje się, aby w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedliszcze wyznaczyć strefy rozwoju zabudowy wynikające z optymistycznego wariantu prognozy demograficznej z zaznaczeniem, że zabudowa może wkraczać na poszczególne tereny po osiągnięciu progowej wartości liczby mieszkańców w gminie, która zostanie określona w Studium w oparciu o wyniki niniejszej analizy.

Rysunek 29. Tereny wskazane pod zabudowę – wynik analizy



10. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców. Gmina realizuje zadania publiczne, do których należy m.in. infrastruktura techniczna. Zadania inwestycyjne powinny być finansowane zgodnie z zasadami planowania i dysponowania środkami publicznymi, zgodnie z ustawą o finansach publicznych. Źródłami finansowania mogą być: dochody własne, subwencje, dotacje celowe, dotacje celowe z funduszy celowych, kredyty i pożyczki, obligacje komunalne, środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne.

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

W latach 2013-2015 na rozwój infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i drogowej przeznaczono niemal 6,5 mln zł, z czego 5,7 mln zł pochodziło ze środków budżetu gminy. W 2014 r. na te cele przeznaczono ok. 54% wszystkich poniesionych przez gminę nakładów inwestycyjnych w skali roku.

Ponadto lokalny samorząd wykorzystuje możliwości pozyskiwania dofinansowania inwestycji w sferze rozwoju infrastruktury komunikacyjnej i technicznej ze środków Unii Europejskiej. W okresie 2013-2015 pozyskano na te cele ponad 800 tys. zł, co stanowiło ok. 11% całkowitych kosztów inwestycji.

Do najważniejszych inwestycji w zakresie rozwoju infrastruktury komunikacyjnej i wodnokanalizacyjnej poniesionych w ostatnich latach (2009-2015) należy zaliczyć:

- budowę drogi w miejscowości Chojno Nowe (2010 r.);
- kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno – kanalizacyjnej na terenie gminy Siedliszcze w miejscowościach: Siedliszcze, Bezek-Kolonia, Adolfin, Lechówka, Jankowice (2009 r.);
- kompleksowe rozwijanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy Siedliszcze w miejscowościach Kolonia-Bezek, Julianów, Jankowice, Lechówka, Bezek Dębiński, Adolfin, Romanówka, Mogilnica, Kamionka oraz Siedliszcze (2011 r.);
- systemowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy Siedliszcze (2014 r.).

Inwestycje te zostały w 44% zrealizowane ze środków własnych gminy Siedliszcze. Należy również dodać, że samorząd lokalny systematycznie przeznacza część środków z budżetu gminy na remonty dróg gminnych.

W Planie Rozwoju Gminy Siedliszcze na lata 2015-2020 na najbliższe lata przewidziano ponadto szereg inwestycji, mających na celu rozwój infrastruktury komunikacyjnej i wodno-kanalizacyjnej na terenie gminy, a co za tym idzie uzbrojenie potencjalnych terenów inwestycyjnych. W strategii określone zostały również szacunkowe koszty poszczególnych działań i źródła ich finansowania, dzięki czemu można przypuszczać, że zostaną one zrealizowane w zaplanowanym czasie.

Tabela 24. Planowane wydatki na rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w gminie Siedliszcze

Nazwa inwestycji	Szacunkowa wartość [zł] i lata realizacji inwestycji				Łączna wartość inwestycji
	2017	2018	2019	2020	
Budowa wodociągu w miejscowościach Lechówka, Kamionka, Brzeziny	-	-	-	-	70 000
Remont stacji wodociągowej w Siedliszczu	-	-	-	-	200 000
Rozbudowa kanalizacji w miejscowości Siedliszcze	350 000	450 000	-	-	800 000
Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków	500 000	500 000	-	-	1 000 000
Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w Siedliszczu (ul. Przemysłowa i Lubelska)	500 000	-	-	-	500 000
Budowa i remont chodników w miejscowości Siedliszcze	200 000	100 000	-	-	300 000
Remont i przebudowa dróg gminnych	500 000	600 000	600 000	800 000	2 500 000
Budowa parkingów w mieście Siedliszcze	-	50 000	-	50 000	100 000

źródło: Strategia Rozwoju Gminy Siedliszcze na lata 2015-2020

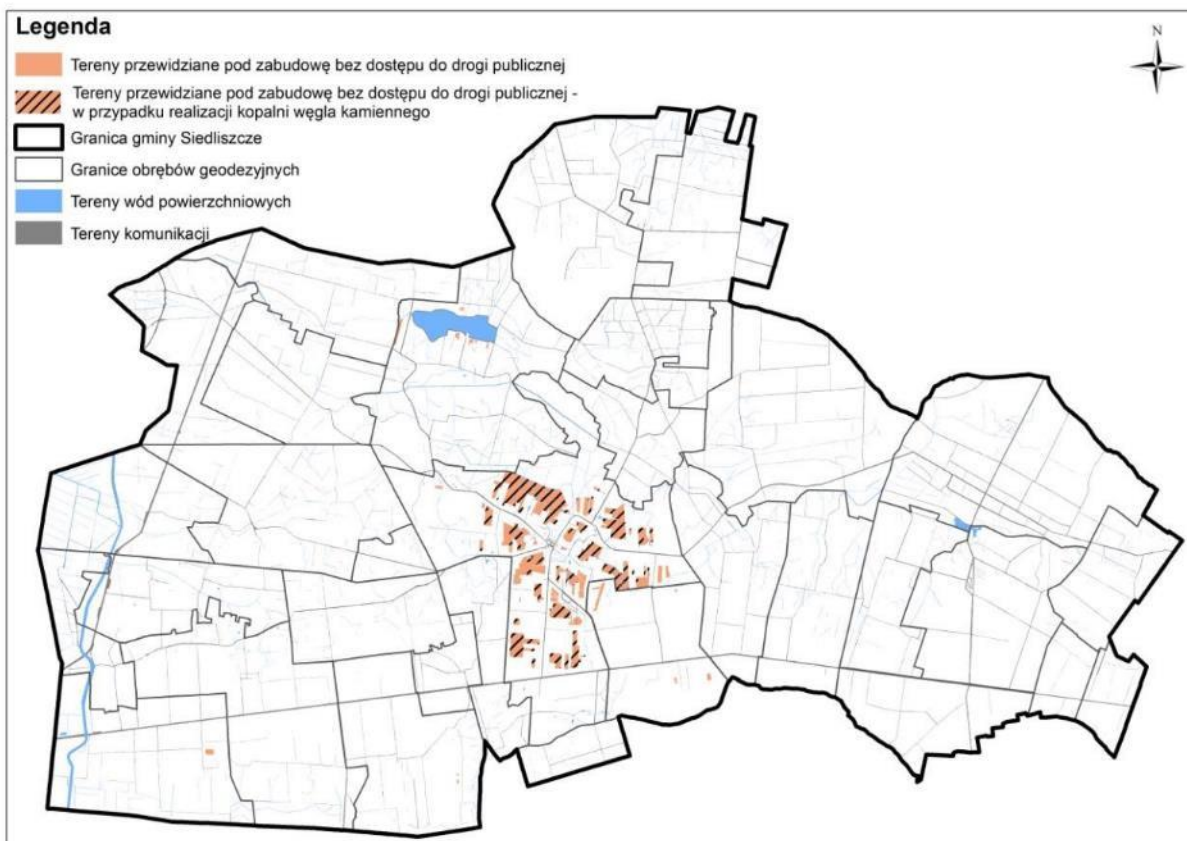
Łączny koszt planowanych inwestycji to 6,1 mln zł, który zostanie pokryty z budżetu gminy oraz ze środków z UE (PROW). Kwota ta pozwoliłaby na wybudowanie ok. 55 km sieci wodociągowej i ok. 6 km sieci kanalizacyjnej (na podstawie cen jednostkowych budowy metra bieżącego sieci zamieszczonych w Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych za II kwartał 2014 r.).

Gmina ponosiła również w ostatnich latach koszty związane z rozwojem infrastruktury społecznej. Powstały m.in. plac rekreacyjno-sportowy w Majdanie Zahorodyńskim, kompleks boisk sportowo-rekreacyjnych w Siedliszczu oraz dom kultury w Siedliszczu. Do 2020 roku zaplanowano z kolei następujące inwestycje:

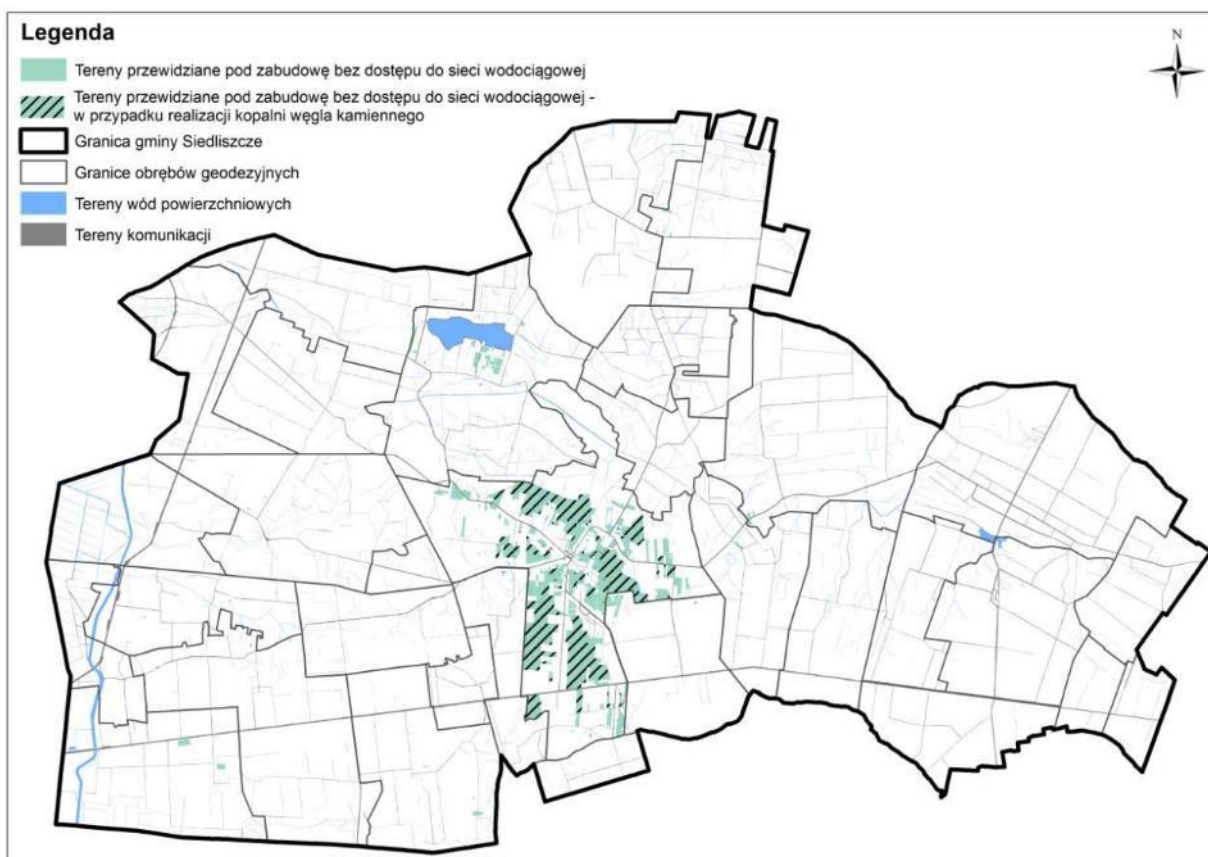
- budowę przedszkola w Siedliszczu,
- remont i rozbudowę sali gimnastycznej w Siedliszczu,
- rozbudowę placu zabaw w Siedliszczu.

W oparciu o powyższe informacje przeprowadzono weryfikację wskazanych w analizie terenów przewidzianych pod zabudowę pod kątem możliwości zrealizowania przez gminę Siedliszcze układu drogowego oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Na rysunkach nr 30, 31 i 32 wskazano niezainwestowane dotychczas tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tereny wskazane pod zabudowę jako wynik przeprowadzonej analizy możliwości i potrzeb rozwoju gminy bez dostępu do drogi publicznej, sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacyjnej. Osobno wskazano tereny, które zostały przeznaczone pod zabudowę w przypadku realizacji optymistycznej prognozy demograficznej związanej z budową na terenie gminy kopalni węgla kamiennego. Założono, że dostęp do ww. sieci infrastruktury technicznej posiadają tereny oddalone od nich maksymalnie o 50 m. W przypadku dostępu do drogi publicznej z bilansu wyłączono tereny w Majdanie Zahorodyńskim, dla których obowiązujący plan miejscowy przewiduje realizację dróg wewnętrznych.

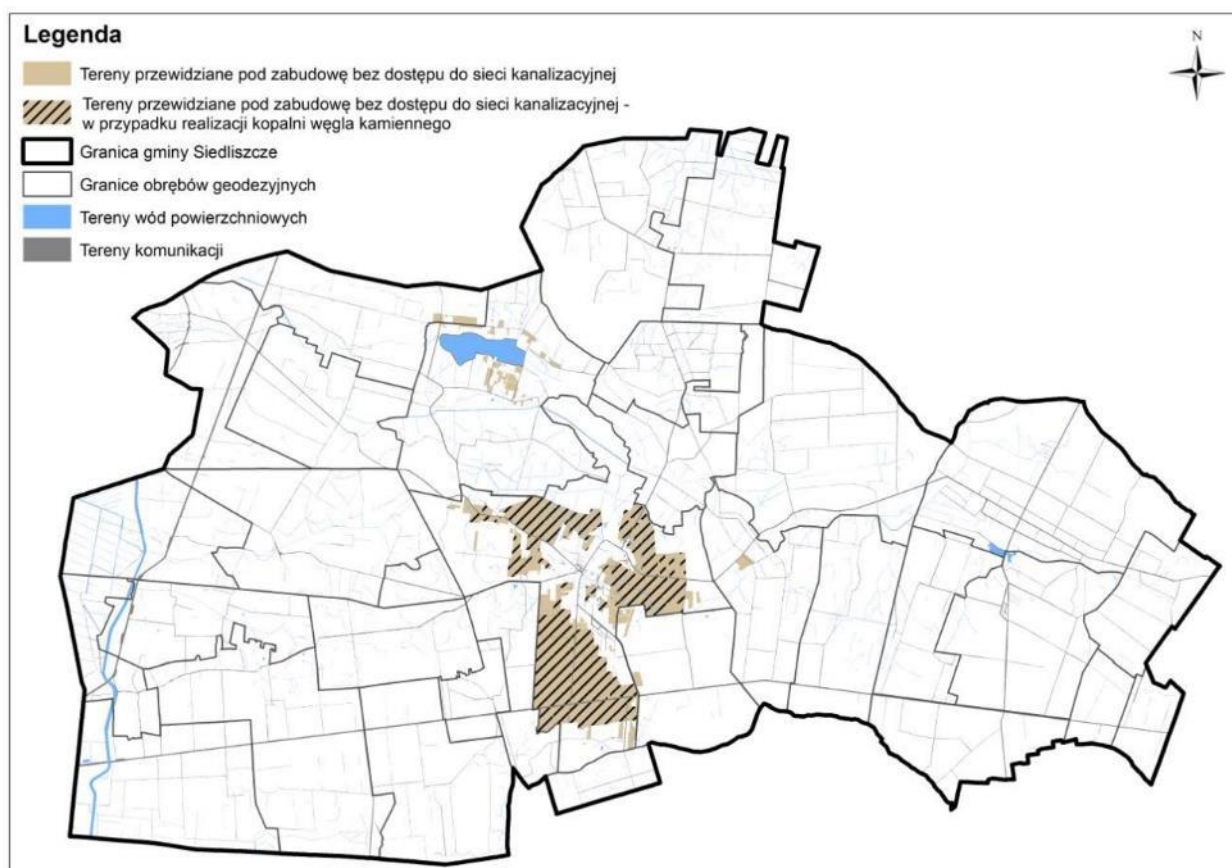
Rysunek 30. Tereny przewidziane pod zabudowę bez dostępu do drogi publicznej



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



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



W celu zbadania zapotrzebowania na nową infrastrukturę komunikacyjną i techniczną należało określić orientacyjną długość poszczególnych sieci w przeliczeniu na jednostkę powierzchni terenu zabudowanego. Posłużyły do tego uchwalone w ostatnim czasie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Siedliszcze, dla których obliczono powierzchnię terenu przeznaczoną pod zabudowę oraz łączną długość dróg obsługujących dany obszar. Na potrzeby analizy założono, że sieć wodno-kanalizacyjna zostanie wybudowana wzdłuż nowo realizowanych dróg, zaś przyłącza do poszczególnych działek będą wykonywane na koszt właściciela lub inwestora. Wyniki zostały przedstawione w tabeli 25.

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

Lokalizacja terenu przeznaczonego pod zabudowę w mpzp	Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę [ha]	Długość dróg publicznych obsługujących dany teren [m]	Długość dróg publicznych obsługujących dany teren w przeliczeniu na jednostkę powierzchni terenu zabudowanego [m/ha]
teren położony przy ul. Spacerowej w Siedliszczu (mpzp z 2014 r.)	5,04	640	127,01
teren położony przy ul. Szpitalnej w Siedliszczu (mpzp z 2014 r.)	2,36	160	67,80
teren położony w miejscowościach Siedliszcze i Marynin (mpzp z 2010 r.)	29,60	1755	59,29
Średnie wartości	9,25	851	85

Z powyższej tabeli wynika, że średnio na każdy hektar terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową lub usługową w gminie Siedliszcze przypada 85 m dróg (z wyjątkiem dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných). Założono, że długość koniecznej do wybudowania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będzie taka sama. W tabeli 26. przedstawiono szacunkowe koszty realizacji infrastruktury drogowej oraz wodno-kanalizacyjnej na terenach, które na podstawie analizy potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Siedliszcze zostały wyznaczone pod realizację zabudowy. Założono, że sieć kanalizacyjna nie powstanie na pojedynczych niezagospodarowanych działkach ewidencyjnych zlokalizowanych w części wiejskiej gminy, które w obowiązujących planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę. Koszt budowy metra bieżącego sieci oszacowano na podstawie informacji zawartych w Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych za II kwartał 2014 r. (koszt budowy mb drogi) oraz danych z Urzędu Miejskiego w Siedliszczu. W analizie przyjęto, że koszty te mogą w przyszłości wzrosnąć, dlatego też przyjęto stawki o 15% wyższe.

Tabela 26. Koszty realizacji infrastruktury technicznej i dróg na terenach wskazanych w analizie pod zabudowę

Rodzaj terenu przeznaczanego pod zabudowę	Powierzchnia w przypadku realizacji neutralnej/pesymistycznej prognozy demograficznej [ha]	Powierzchnia w przypadku realizacji optymistycznej prognozy demograficznej [ha]	Długość sieci koniecznej do zrealizowania – wariant neutralny	Długość sieci koniecznej do zrealizowania – wariant optymistyczny	Koszt realizacji km sieci [zł]	Koszt realizacji sieci – wariant neutralny/pesymistyczny [zł]	Koszt realizacji sieci – wariant optymistyczny [zł]
Bez dostępu do drogi publicznej	61	212	5,19	18,02	1 725 000	8 944 125	31 084 500
Bez dostępu do sieci wodociągowej	137	393	11,65	33,41	103 500	1 205 257	3 457 418
Bez dostępu do sieci kanalizacyjnej	134	606	11,39	51,51	126 500	1 440 835	6 516 015
					SUMA	11 590 217	41 057 933

Przedstawione w tabeli koszty mają charakter szacunkowy i w rzeczywistości mogą się nieco różnić. Na podstawie wydatków, jakie gmina Siedliszcze poniosła na rozwój układu komunikacyjnego oraz rozbudowę sieci wodno-kanalizacyjnej w latach 2009-2015 obliczono, że średnio rocznie gmina Siedliszcze przeznaczała w tym okresie ok. 2,2 mln zł na ten cel. Tak więc jeżeli na terenie gminy nie wystąpią czynniki rozwojowe, konieczne do realizacji optymistycznej prognozy demograficznej, a także nakłady na rozbudowę infrastruktury technicznej utrzymają się na obecnym poziomie, gmina będzie w stanie sfinansować uzbrojenie niezagospodarowanych dotychczas terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych oraz obszarów rozwoju zabudowy w mieście Siedliszcze (poza granicami obowiązujących mpzp) w okresie ok. 6 lat.

Jeżeli w perspektywie 30 lat, dla których opracowana została niniejsza analiza na terenie gminy zostanie zlokalizowana kopalnia węgla kamiennego, zakłada się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjno-usługową dodatkowych terenów wskazanych na rysunku 29. W tym wypadku całkowity koszt uzbrojenia terenów inwestycyjnych będzie ok. 3,5 razy większy. Przy utrzymaniu obecnych nakładów obliczono, że gmina będzie w stanie sfinansować koszty budowy dróg oraz sieci wodno-kanalizacyjnej na wskazanych w analizie terenach przeznaczonych pod zabudowę w ciągu ok. 20 lat, a więc przed upływem okresu, dla którego sporządzana jest niniejsza prognoza.

Dlatego też stwierdzono, że możliwości finansowe gminy Siedliszcze będą w perspektywie 30-letniej wystarczające, by sfinansować rozbudowę sieci komunikacyjnej oraz wodno-kanalizacyjnej na wskazanych w analizie możliwości i potrzeb rozwojowych gminy terenach przeznaczonych pod zabudowę.