

**ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI
ROZWOJU GMINY KSAWERÓW
OPRACOWANA NA POTRZEBY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KSAWERÓW**



KSAWERÓW, MAJ 2016

NAZWA OPRACOWANIA:

Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Ksawerów
opracowana na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Ksawerów

ZLECENIODAWCA:

Urząd Gminy Ksawerów

WYKONAWCA:

BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa
tel./fax +48 22 870 42 62
tel./fax +48 22 870 42 74
e-mail: kontakt@budplan.net
www.budplan.net

ZESPÓŁ AUTORSKI:

główny projektant: mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak

zastępca głównego projektanta: mgr inż. Anna Bereś

mgr Ilona Izbebska-Jóźwik
mgr inż. Katarzyna Łysyganicz- Francuzik
inż. Adam Potapowicz
mgr Ewelina Skirzyńska
inż. Agnieszka Szaniawska

Spis treści

I. Wstęp	4
II. Metodyka	4
1. Założenie metodyczne.....	4
2. Podstawa prawna.....	4
3. Wykaz materiałów.....	6
III. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy	7
1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.....	7
2. Prognozy demograficzne.....	11
IV. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	18
1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.....	19
2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.....	24
3. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.....	31
V. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy	34
VI. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	35
VII. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z realizacją nowej zabudowy	36
VIII. Podsumowanie	37

I. Wstęp

Potrzeba sporządzenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę odpowiada wymogom stawianym projektom Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzanie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognozy demograficznej oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę ma charakter obligatoryjny od dnia 18 listopada 2015 r. Obowiązek ten wynika z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz bilans mają na celu pomoc w ustaleniu polityki rozwoju gminy, m.in. w określeniu wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenu. Tym samym procedowane projekty studiów lub ich zmiany powinny bazować na przeprowadzonych analizach, w tym na wynikach bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

II. Metodyka

1. Założenie metodyczne

Metodyka została opracowana na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.). Ustawa nie określa jednoznacznie metod sporządzania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę ani niezbędnych materiałów wyjściowych, ograniczając się jedynie do sprecyzowania procedury sporządzania opracowania i sposobu interpretowania wyników analizy. Ze względu na zróżnicowany zasób materiałów, jakimi dysponują poszczególne gminy, sposób opracowywania bilansu powinien być dostosowany do otrzymanych od Zamawiającego materiałów. Założeniem jest taki dobór materiałów, aby uzyskać jak najbardziej rzetelny obraz potrzeb i możliwości gminy.

2. Podstawa prawna

„Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno¹:

1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, (...) maksymalne w skali gminy

¹ art. 10 ust. 5 - 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.)

zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

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

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

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

5) określa się:

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

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

6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania

zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.

7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:

- 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
- 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

3. Wykaz materiałów

Wśród materiałów źródłowych stanowiących podstawę wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Ksawerów znalazły się:

- Ogólny stan ludności Gminy Ksawerów zameldowanej na pobyt stały w latach 2005-2015;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów uchwalony przez Radę Gminy Ksawerów Uchwałą Nr XXXVI/296/05 z dnia 20 października 2005 r.;
- Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice dot. wsi Widzew i obejmującej działki nr ew. 2161/4 i 2169/2 oraz drogi dojazdowej obsługującej tereny Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i Łódzkiego Rolno-Spożywczego Rynku Hurtowego uchwalona przez Radę Gminy Ksawerów Uchwałą Nr XI/75/99 z dnia 30 czerwca 1999 r.;
- Zmiana miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ksawerów – Teklin w części dot. rejonu ul. Żeromskiego uchwalona przez Radę Gminy Ksawerów Uchwałą nr Nr XLIV/297/2002 z dnia 3 października 2002 r.;
- Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice obejmującej części działki o nr ew. 2161/24 w części dot. Widzewa uchwalona przez Radę Gminy Ksawerów Uchwałą Nr LII/340/2002 z 3 października 2002 r.;
- Zmiana miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ksawerów-Teklin w części dot. ul. Letniej i ul. Zachodniej uchwalona przez Radę Gminy Ksawerów Uchwałą Nr LII/339/2002 z dnia 3 października 2002 r.;
- Zmiana miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ksawerów-Teklin w części dot. ul. Szkolnej i ul. Zachodniej uchwalona przez Radę Gminy Ksawerów Uchwałą Nr LII/338/2002 z dnia 3 października 2002 r.;

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dot. działek nr ew. 1529/6, 1576/1, 1576/2 i 1576/3 przy ul. Jana Pawła II w Ksawerowie uchwalona przez Radę Gminy Ksawerów Uchwałą Nr XI/54/07 z dnia 19 kwietnia 2007 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dot. działek nr ew. 1119,1120,1125/1 i 1125/2 wraz z rowem przebiegającym przez teren ww. działek przy ul. Handlowej w Ksawerowie uchwalona przez Radę Gminy Ksawerów Uchwałą Nr XLII/291/09 z dnia 12 marca 2009 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dot. działek nr ew. 359/46, 359/47, 359/48, 359/80, 359/81, 359/82 i 359/83 uchwalona przez Radę Gminy Ksawerów Uchwałą Nr LI/357/09 z dnia 29 października 2009 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów (Wola Zaradzyńska, ul. mjr. Hubala) uchwalona przez Radę Gminy Ksawerów Uchwałą Nr V/25/11 z dnia 31 stycznia 2011 r.;
- Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ksawerów;
- dane SWDE (wykaz działek, budynków);
- Strategia Rozwoju Gminy Ksawerów na lata 2014-2020;
- Dane statystyczne pozyskane z Banku Danych Lokalnych GUS;
- Analiza urbanistyczna i inwentaryzacja sporządzona przez firmę Budplan Sp. z o.o.

III. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

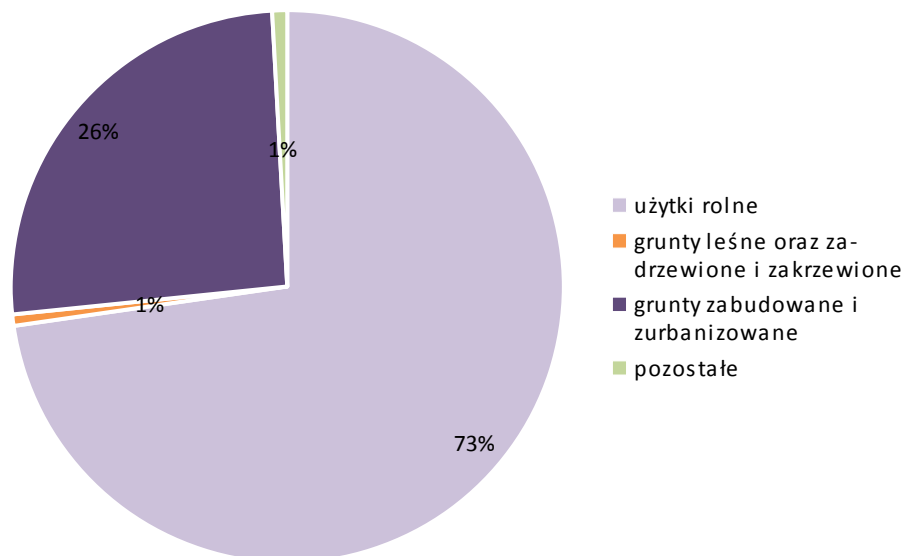
Na kierunki rozwoju gminy wpływają zróżnicowane czynniki zewnętrzne (stanowiące powiązania krajowe, regionalne i ponadregionalne), jak i wewnętrzne (aspekty ekonomiczne, społeczne oraz środowiskowe). Szczegółowe ich przeanalizowanie stanowi zatem niezbędną podstawę kształtowania potrzeb i możliwości rozwoju miasta, związanych z poziomem jego rozwoju społeczno-gospodarczego oraz uwarunkowaniami środowiskowymi.

1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Struktura użytkowania gruntów w gminie Ksawerów charakteryzuje się stosunkowo wysokim odsetkiem powierzchni terenów zabudowanych i zurbanizowanych w ogólnej powierzchni gminy. W 2014 r. wynosił on 26%, a jego wartość na przestrzeni lat stale się zwiększa. Ze względu na ograniczony zasięg terytorialny gminy oraz bliskość miasta Łodzi zabudowa tworzy zwarte jednostki wzdłuż głównych tras komunikacyjnych. Użytki rolne zajmują ok. 73% powierzchni gminy, jednak

gmina nie posiada typowo rolniczego charakteru. Grunty leśne bądź zadrzewione i zakrzewione w powierzchni gminy niemal nie występują.

Wykres 1. Struktura użytkowania gruntów w gminie Ksawerów wg stanu na dzień 31.12.2014 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



Gmina Ksawerów położona jest w województwie łódzkim, w zachodniej części powiatu pabianickiego i bezpośrednio graniczy z miastem wojewódzkim Łódź. Położenie w niewielkiej odległości od dużego ośrodka miejskiego warunkuje społeczno-gospodarczy rozwój gminy. Liczne związki funkcjonalno-przestrzenne łączące gminę Ksawerów z miastem stwarzają korzystne warunki dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Główne powiązania transportowe tworzą droga ekspresowa nr 14 oraz droga krajowa nr 71, zaś centralną ośią układu przestrzennego gminy i głównym powiązaniem transportowym z miastem Łódź jest droga gminna – ulica Pabianicka. Wzdłuż głównych tras tworzących lokalny układ komunikacyjny koncentruje się zabudowa o typowo miejskim charakterze, co wynika z postępujących procesów suburbanizacyjnych.

Na terenie gminy obecnie funkcjonuje 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które w całości pokrywają jej powierzchnię. W planach określono szczegółowo zasady w zakresie kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów o poszczególnych funkcjach. Przeprowadzona analiza uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenu oraz przyszłego, wynikającego z zapisów planów miejscowych wskazuje, że polityka przestrzenna gminy jest zgodna z jej potencjałem rozwojowym i zapotrzebowaniem mieszkańców.

Gmina Ksawerów posiada względnie dobrze rozwiniętą sieć wodociągową o łącznej długości 37,2 km. Według danych GUS na koniec 2014 r. ok. 84,2% mieszkańców gminy miało dostęp do

bieżącej wody, pozostali mieszkańcy zaopatrują się w wodę ze źródeł ulicznych bądź własnych studni. W mniejszym stopniu realizowane jest zaopatrzenie ludności w dostęp do sieci kanalizacyjnej, której długość wynosi 35,4 km. Z kanalizacji korzysta 4995 osób, co stanowi 65,2% ogółu mieszkańców. Długość czynnej sieci gazowej na terenie gminy wynosi 41,9 km. Zaopatrzonych w gaz jest 63,8% mieszkańców gminy, a czynne przyłącza posiadają 632 budynki. Ze względów środowiskowych, jak i ekonomicznych, uzasadnione jest uzupełnienie istniejącej zabudowy o nowe tereny budowlane, wykorzystujące istniejącą infrastrukturę drogową i techniczną. W przypadku, gdy tereny budowlane nie posiadają niezbędnej infrastruktury, zdecydowanie łatwiej wyposażyć dane tereny, w przypadku zwartych kompleksów zabudowy niż w przypadku terenów rozproszonych.

Na obszarze gminy w 2015 r. zarejestrowanych było 1105 podmiotów gospodarczych, wśród których przeważającą większość stanowiły mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób (1033 podmioty). Ponadto zanotowano działalność 61 firm, które zatrudniały od 10 do 49 osób oraz 9 firm, które zatrudniały od 50 do 249 osób. Bodźcem dla wzmożonego ruchu inwestycyjnego może być bliskość miasta Łodzi oraz obecność na terenie gminy podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Atrakcyjna oferta może przyciągnąć zewnętrznych przedsiębiorców, również tych o szeroko rozwiniętych strukturach wykraczających poza skalę regionalną bądź ogólnokrajową.

Możliwości finansowe gminy określane są corocznie i przyjmowane uchwałą ustanawiającą budżet gminy na bieżący rok. W budżecie określa się dochód gminy, jego źródła, a także planowane wydatki. Dochód budżetu gminy Ksawerów, według danych GUS, w 2005 r. był równy 16 103 282,00 zł, z czego 8 331 196,00 zł stanowiło dochód własny. Biorąc pod uwagę sumę dochodu budżetu gminy w roku 2014, która wynosiła 27 658 729,50 zł, w tym dochód własny – 19 075 181,13 zł, widoczny jest znaczny wzrost dochodów gminy. Analiza źródeł dochodu budżetu gminy Ksawerów wykazała m. in. wzrost dochodów z podatku od nieruchomości. W roku 2005 r. suma dochodów z tytułu podatku kształtowała się na poziomie 2 890 326, 00 zł, zaś w 2014 r. suma ta wynosiła 5 329 010,74 zł. Widoczny prawie dwukrotny wzrost wartości odzwierciedla przyrost zainwestowanych terenów na obszarze gminy, a także warunkuje dalsze możliwości rozwoju dając większe możliwości finansowania inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne.

Tabela 1. Dochód budżetu gminy Ksawerów w latach 2005-2014 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
dochód budżetu gminy [zł]	16103282,00	15689660,52	18014972,54	21384580,80	17749247,44	23575870,96	21631230,61	23105092,30	22216580,10	27658729,50

Istotnym czynnikiem, wpływającym na kształt oraz przyszłe możliwości rozwoju przestrzennego gminy, są wszelkiego rodzaju uwarunkowania środowiskowe. Na podstawie analizy systemu przyrodniczego gminy można stwierdzić, które tereny należy wykluczyć z obszaru predysponowanego do sytuowania nowej zabudowy. W obrębie gminy Ksawerów wyróżnia się występowanie gleb brunatnych, rdzawych, torfowych, murszowych, mułowych, a także gleby biellicowe i mady rzeczne. Dominują gleby brunatne, które odznaczają się względnie wysoką zawartością próchnicy oraz zasobnością w składniki odżywcze i związki mineralne. Gleby te zaliczane są do II i III klasy bonitacyjnej. Ze względu na występowanie gleb bardzo dobrych i dobrych, tereny zabudowane nie powinny podlegać rozpraszaniu, a grunty wysokiej klasy bonitacyjnej sprzyjające gospodarce rolnej powinny podlegać ochronie. Rozległe zwarte kompleksy leśne na obszarze gminy nie występują, ze względu na znaczną żyzność siedlisk obszar gminy został wylesiony i użytkowany rolniczo, a obecnie podlega silnej presji urbanistycznej ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo miasta Łodzi. W granicach gminy Ksawerów nie występują żadne powierzchniowe formy ochrony przyrody ustanowione na mocy ustawy o ochronie przyrody. Na terenie gminy Ksawerów znajduje się fragment jednego udokumentowanego złoża kopalin – Gospodarz (surowce ilaste ceramiki budowlanej). Złoży to występuje fragmentarycznie na terenie gminy, w jej południowo-wschodniej części. Na obszarze gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani osuwiska. Poza wymienionymi aspektami wynikającymi ze względów środowiskowych, nie wskazuje się większych ograniczeń wpływających na możliwość realizacji zabudowy.

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie gminy Ksawerów stanowią usługi oświaty i ochrony zdrowia. Gmina posiada 7 placówek oświatowych, na które składają się 4 placówki wychowania przedszkolnego, 2 szkoły podstawowe oraz 1 gimnazjum. W roku szkolnym 2014/2015 w punktach przedszkolnych przebywało 216 dzieci, do szkół podstawowych uczęszczało 474 uczniów, zaś do gimnazjum 274. W porównaniu z latami ubiegłymi liczba uczniów uległa nieznacznym zmianom. Waha się liczba uczniów placówek wychowania przedszkolnego oraz szkół gimnazjalnych, zaś liczba dzieci w szkołach podstawowych wyraźnie wzrasta. Należy stwierdzić, że obecna oferta

edukacyjna gminy spełnia zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach.

Sytuację społeczną w gminie określa również stan bezrobocia. Według danych GUS w 2014 r. udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wyniósł 6,5% i był niższy od wskaźnika dla powiatu pabianickiego, który wynosił 8,4%. Tendencje z okresu ostatnich 10 lat wykazują, że stopa bezrobocia w gminie Ksawerów charakteryzuje się stosunkowo dużą zmiennością w stosunku rocznym, jednak ogólne trendy utrzymują się na względnie stałym poziomie.

4. Prognozy demograficzne

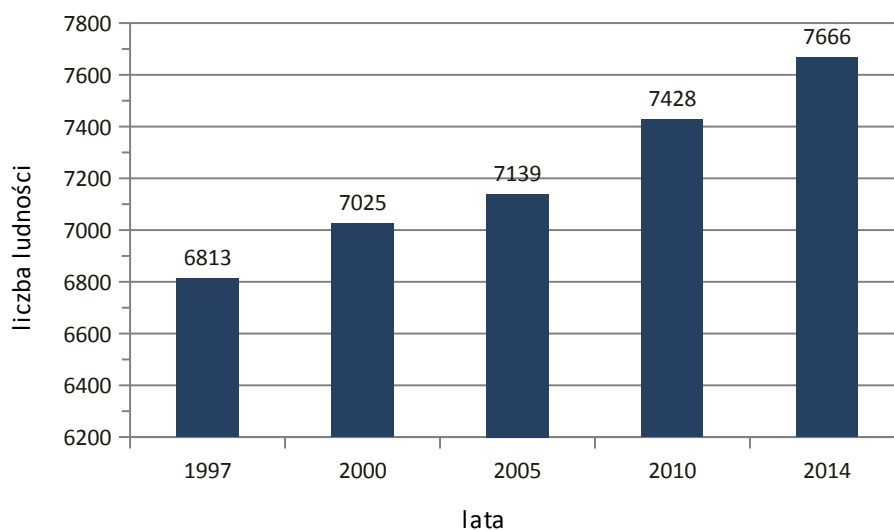
Prognozowanie demograficzne jest jednym z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy w kontekście realizacji zadań publicznych dotyczących zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej oraz prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach gminy Ksawerów daje podstawę do określania potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie potrzeb rozwoju nowej infrastruktury technicznej i społecznej w gminie.

Na potrzeby projektu zmiany Studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w gminie na okres do 30 lat. Analizę sytuacji demograficznej oparto na wskaźnikach dotyczących gminy, zgodnie z danymi GUS wg stanu na koniec 2014 r.

STAN I DYNAMIKA ZMIAN LUDNOŚCI GMINY

Liczba ludności gminy Ksawerów według faktycznego miejsca zamieszkania na koniec 2014 r. wynosiła 7666 osób. Od 1997 r. liczba ludności zwiększyła się o 853 osoby. Na przestrzeni lat odnotowano dynamiczny wzrost liczby mieszkańców gminy. W latach 2000-2005 zarejestrowano przyrost na poziomie 114 osób, jednak w okresie ostatnich 10 lat liczba nowych mieszkańców znacząco wzrosła.

Wykres 2. Liczba ludności w gminie Ksawerów według faktycznego miejsca zamieszkania w latach 1997-2014 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



Szczegółowa analiza sytuacji demograficznej pozwala na określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w gminie. Zgodnie z danymi GUS na koniec 2014 r. gmina Ksawerów charakteryzuje się dodatnim przyrostem bezwzględnym zarówno w stosunku do roku poprzedniego (2013), jak i do roku bazowego (2005). Największy przyrost bezwzględny, a tym samym największe tempo wzrostu, odnotowano w 2010 r. W badanym okresie ostatnich 10 lat zarejestrowano ogólny przyrost liczby ludności. Średnie roczne tempo wzrostu wynosi ok. 0,80%.

Tabela 2. Zmiany liczby ludności w gminie Ksawerów w latach 2005-2014 według faktycznego miejsca zamieszkania (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

rok	liczba ludności	przyrost bezwzględny	tempo zmian [%]	tempo zmian w stosunku do roku bazowego (2005) [%]	roczne tempo zmian [%]
2005	7139	x	x	x	x
2006	7192	53	0,74	100,74	100,74
2007	7222	30	0,42	101,16	100,42
2008	7225	3	0,04	101,20	100,04
2009	7240	15	0,21	101,41	100,21
2010	7428	188	2,53	104,05	102,60
2011	7515	87	1,16	105,27	101,17
2012	7559	44	0,58	105,88	100,59
2013	7615	56	0,74	106,67	100,74
2014	7666	51	0,67	107,38	100,67

RUCH NATURALNY LUDNOŚCI

Ruch naturalny obejmuje szereg zjawisk, które powodują zmiany w stanie liczebnym oraz strukturze ludności. Liczba urodzeń i zgonów wpływa bezpośrednio na zmiany liczby ludności. Stosunek tych dwóch wskaźników, wyrażany przez przyrost naturalny, daje ogólny pogląd na sytuację demograficzną w gminie.

Zmiany liczby urodzeń żywych cechuje znaczna zmienność w czasie. W roku 2005 r. w gminie Ksawerów urodziło się 59 dzieci. Największą liczbę urodzeń zarejestrowano w 2014 r. i wynosiła ona 87. W kolejnych latach wskaźnik urodzeń charakteryzował się licznymi wahaniami, jednak obecnie utrzymuje on tendencję rosnącą. W 2014 r. liczba urodzeń wzrosła o 28 w porównaniu z rokiem 2005 oraz o 22 w porównaniu z rokiem 2013.

Podobną charakterystykę prezentuje wskaźnik zgonów w gminie. W badanym okresie największą liczbę zgonów odnotowano w 2006 r. – 90, najmniejszą z kolei w latach 2005 i 2009, gdzie wynosiła ona 61. W porównaniu z rokiem 2005 liczba zgonów wzrosła o 8 i w 2014 r. była równa 69.

Przyrost naturalny ludności, stanowiący różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów, utrzymuje się na względnie stałym, korzystnym poziomie. Wyraźny dodatni przyrost naturalny odnotowano w 2014 r., co wiązało się ze szczególnie wysoką liczbą urodzeń przy stosunkowo niskiej liczbie zgonów. Na przestrzeni ostatnich 10 lat w latach 2006 i 2007 r. zanotowano wysoki ujemny przyrost naturalny.

Tabela 3. Zmiany przyrostu naturalnego w gminie Ksawerów w latach 2005-2014 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
urodzenia żywe	59	59	66	60	59	67	82	74	65	87
zgony ogółem	61	87	90	67	61	69	70	81	71	69
przyrost naturalny	-2	-28	-24	-7	-2	-2	12	-7	-6	18

MIGRACJE

Istotnym czynnikiem kształtującym strukturę demograficzną ludności w gminie Ksawerów są ruchy migracyjne. Biorąc pod uwagę przepływy ludności w ciągu badanego okresu należy stwierdzić, że czynnik migracji ma znaczący wpływ na stan populacji w gminie, a jego znaczenie w miarę upływu czasu będzie rosnąć. W latach 2005-2014 do gminy Ksawerów napłynęło 1479 osób, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 950 osób. Największą liczbę zameldowań zanotowano w 2007 r. W tym samym roku odnotowano największy wskaźnik wymeldowań.

W ciągu całego badanego okresu saldo migracji wewnętrznych utrzymywało się na dodatnim poziomie, a ogólny bilans nowych mieszkańców w stosunku do osób wyjeżdżających był równy 520. W pozostałych latach ruch migracyjny na terenie gminy Ksawerów charakteryzował ujemny bilans. Większą mobilność, zarówno w ruchu odpływowym, jak i napływowym, wykazywały kobiety.

Tabela 4. Migracje wewnętrzne wg płci w gminie Ksawerów w latach 2005-2014 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
zameldowania ogółem	132	149	194	131	136	166	161	161	142	107
mężczyźni	64	71	94	63	61	78	76	73	67	51
kobiety	59	78	100	68	75	88	85	88	75	56
wymeldowania ogółem	87	104	120	105	97	80	91	84	99	83
mężczyźni	40	48	56	47	42	37	37	40	36	43
kobiety	47	56	64	58	55	43	54	44	63	40
saldo migracji ogółem	36	45	74	26	39	86	70	77	43	24
mężczyźni	24	23	38	16	19	41	39	33	31	8
kobiety	12	22	36	10	20	45	31	44	12	16

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazuje, że wśród ludności napływowej przeważają mieszkańcy miast. W 2014 r. liczba zameldowań z miast kilkakrotnie przewyższyła liczbę zameldowań z terenów wiejskich. Podobne tendencje charakteryzują ruch odpływowy – przeważa liczba wymeldowań do miast. W gminie Ksawerów w czasie badanego okresu zarejestrowano niewielki ruch napływowy z zagranicy, który był wyższy od liczby wymeldowań do innych krajów.

Tabela 5. Migracje na pobyt stały w gminie Ksawerów w ruchu wewnętrznym i zagranicznym wg kierunku w latach 2005-2014 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
zameldowania z miast	114	135	170	120	130	154	141	145	128	96
zameldowania ze wsi	9	14	24	11	6	12	20	16	14	11
zameldowania z zagranicy	0	1	2	5	3	4	5	1	1	0
wymeldowania do miast	77	75	93	84	60	65	71	54	68	62
wymeldowania na wieś	10	29	27	21	37	15	20	30	31	21
wymeldowania za granicę	2	0	1	3	0	0	0	1	2	3

Do badania tendencji zmian demograficznych wykorzystuje się typologię przyrostu rzeczywistego według Webba. W metodzie badany jest wzajemny związek pomiędzy dwoma komponentami przyrostu, jakimi są przyrost naturalny oraz saldo migracji. Na podstawie oceny relacji obu zmiennych określa się typ przyrostu rzeczywistego ludności poprzez klasyfikację jednostki osadniczej do jednego z ośmiu typów rozwoju ludności:

- Typ A – kiedy dodatni przyrost naturalny przewyższa ujemne saldo migracji,
- Typ B – kiedy dodatni przyrost naturalny jest wyższy od dodatniego salda migracji,
- Typ C – kiedy dodatni przyrost naturalny jest niższy od dodatniego salda migracji,
- Typ D – kiedy dodatnie saldo migracji z nadwyżką rekompensuje ujemny przyrost naturalny,
- Typ E – kiedy ujemny przyrost naturalny nie jest rekompensowany przez dodatnie saldo migracji,
- Typ F – kiedy ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie mniejszym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ G – ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie większym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ H – ujemne saldo migracji nie jest rekompensowane przez dodatni przyrost naturalny.

Według typologii przyrostu rzeczywistego według Webba, na podstawie danych dla 2014 r., gminę Ksawerów można zaliczyć do jednostki typu C. Jest to jednostka aktywna demograficznie cechująca się relatywnie wysokim przyrostem naturalnym, który jest jednak niższy od dodatniego salda migracji.

STRUKTURA PŁCI I WIEKU

Ważną charakterystyką społeczeństwa z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy jest podział ludności na ekonomiczne grupy wieku. Im większa liczba osób w wieku przedprodukcyjnym oraz produkcyjnym, tym większe możliwości wzrostu demograficznego posiada dane społeczeństwo. W gminie Ksawerów ludność w wieku przedprodukcyjnym jest niższa od liczby osób w wieku poprodukcyjnym, co pokrywa się z powszechnie panującym trendem starzenia się społeczeństwa. Mieszkańcy w wieku produkcyjnym stanowią ponad 61% wszystkich mieszkańców gminy.

W podziale na płeć ogólna liczba kobiet w gminie przewyższa liczbę mężczyzn – wskaźnik feminizacji w 2014 r. był równy 109. Kobiety przewyższają jednak mężczyzn pod względem liczebności jedynie w grupie osób w wieku poprodukcyjnym.

Tabela 6. Ludność wg ekonomicznych grup wieku w gminie Ksawerów wg stanu na dzień 31.12.2014 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	ludność w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym
ogółem	1417	4709	1540
mężczyźni	738	2441	481
kobiety	679	2268	1059

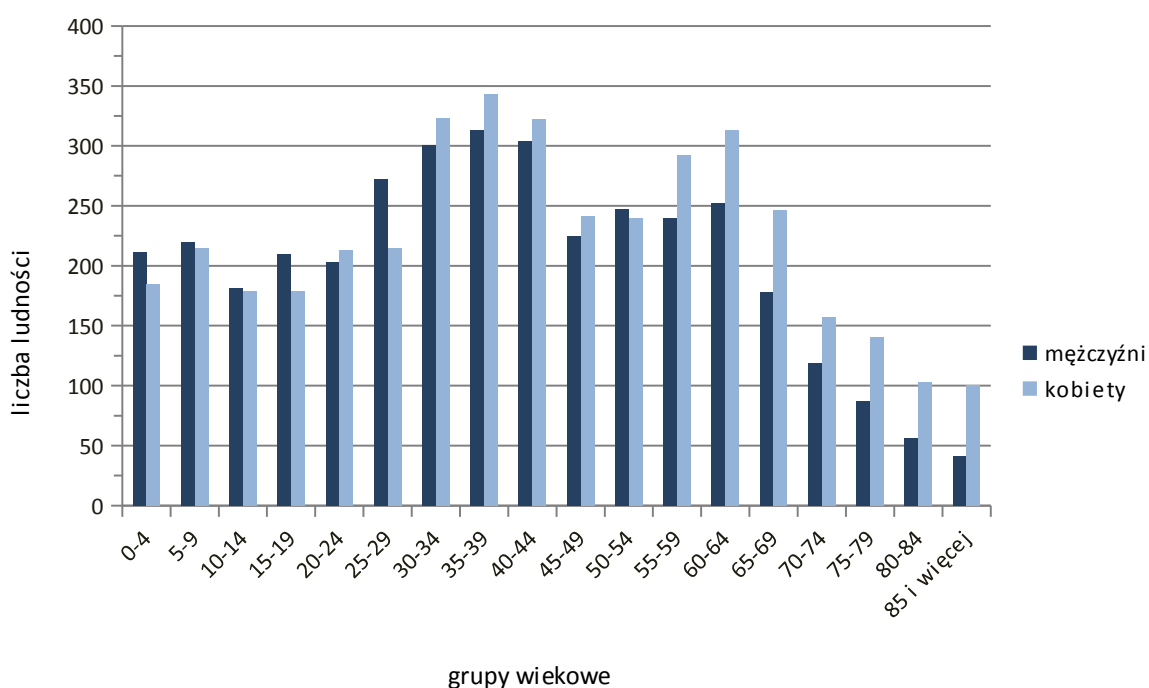
Z podziałem ludności wg ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on, jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do ludności w wieku produkcyjnym. Na przestrzeni ostatnich 10 lat wskaźnik ten sukcesywnie wzrastał. W 2005 r. był równy 54,1, by w 2014 r. osiągnąć wartość 62,8. Równocześnie stale wzrasta stosunek ludności w wieku poprodukcyjnym do ludności w wieku przedprodukcyjnym, co jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, świadczących o postępującym starzeniu się społeczeństwa. W gminie Ksawerów liczba osób w wieku produkcyjnym utrzymuje się na względnie stałym poziomie, przez co struktura demograficzna ludności przyjmuje charakterystykę typową dla społeczeństw dojrzałych.

Tabela 7. Wskaźnik obciążenia demograficznego w gminie Ksawerów w latach 2005-2014 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
wskaźnik obciążenia demograficznego	54,1	53,9	53,5	53,2	53,9	56,0	57,5	59,4	61,1	62,8

Rozkład ludności wg płci w poszczególnych przedziałach wiekowych w gminie Ksawerów obrazuje, jak kształtuje się sytuacja ludnościowa gminy i jakie procesy temu towarzyszą. W najmłodszej grupie wiekowej zanotowano przewagę liczby mężczyzn nad kobietami, jednak w przedziale wiekowym 30-44 liczba kobiet znacząco przewyższa liczbę mężczyzn. Korzystne zjawisko wydłużania się trwania życia ma przełożenie na wzrastającą liczbę osób w wieku 65 lat i więcej, w tym przedziale liczba kobiet niemal dwukrotnie przewyższa grupę mężczyzn.

Wykres 3. Ludność wg płci w gminie Ksawerów wg stanu na dzień 31.12.2014 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

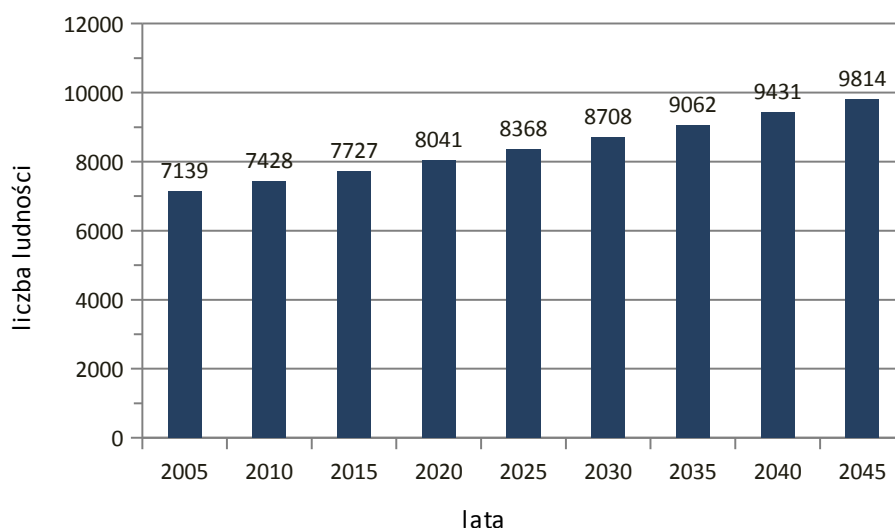


PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Prognoza demograficzna liczby mieszkańców gminy Ksawerów do roku 2045 została przeprowadzona na podstawie analizy wskaźnika średniego tempa zmian liczby ludności według faktycznego miejsca zamieszkania w gminie w latach 2005-2014. W badanym okresie średni roczny wzrost liczby ludności kształtował się na poziomie 0,80%. Wg stanu na koniec 2014 r. w stosunku do 2005 r. ogólna liczba mieszkańców gminy Ksawerów wzrosła o 7,38%. Ponadto, wykonana prognoza zakłada kontynuację istniejących procesów demograficznych – w dalszym ciągu przewiduje się stopniowy wzrost zarówno przyrostu naturalnego jak i salda migracji. W perspektywie najbliższych 30 lat trendy migracyjne mogą ulec zmianom na korzyść wzmocnienia i stabilizacji sytuacji demograficznej w gminie.

W prognozie uwzględniono również uwarunkowania lokalizacyjne, mieszkaniowe oraz infrastrukturalne, które stanowią ważne czynniki kształtujące trendy demograficzne na terenie gminy. Określają one możliwości rozwoju społeczno-gospodarczego, zmierzające do zapewnienia dogodnych warunków życia dla obecnych jak i przyszłych mieszkańców gminy Ksawerów.

Wykres 4. Prognozowana liczba ludności w gminie Ksawerów do roku 2045 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



Na atrakcyjność gminy Ksawerów wpływa stale rozwijający się rynek mieszkaniowy. Wzrost ten obejmuje nie tylko ilościowy przyrost substancji mieszkaniowej, ale również podniesienie standardu i jakości mieszkań. W ciągu ostatnich 10 lat zanotowano przyrost liczby mieszkań, na koniec 2014 r. ich liczba wynosiła 2542, czyli o 141 więcej niż w roku 2005. O dobrych warunkach mieszkaniowych świadczy rosnąca przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, która w 2014 r. wynosiła 96,8 m² (przy średniej dla powiatu 67,0 m²) oraz przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę, która kształtowała się na poziomie 32,1 m². Wskazuje się na potrzebę wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w odpowiedzi na rosnący popyt oraz obowiązujące trendy na rynku nieruchomości.

Dostępność komunikacyjna jest kolejnym czynnikiem, który może wpłynąć na rozwój demograficzny gminy Ksawerów. Powiązania transportowe tworzą drogi krajowe i wojewódzkie, stanowiące istotne w skali regionalnej szlaki komunikacyjne przebiegające przez obszar gminy. Wśród nich należy wymienić drogę ekspresową nr 14 oraz drogę krajową nr 71.

Istotne znaczenie ma również bezpośrednie sąsiedztwo miasta Łodzi, które dzięki licznym powiązaniom funkcjonalno-przestrzennym pełni rolę regionalnego ośrodka wzrostu, wspomagającego

rozwój otaczających terenów. Warte podkreślenia są drogi wylotowe z miasta, przebiegające przez obszar gminy, wzdłuż których obserwuje się wzmożony ruch inwestycyjny. Przewiduje się dalsze dogęszczanie terenów zabudowanych w ich obrębie.

Atrakcyjność gminy dodatkowo podnosi podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, zlokalizowana w północno-zachodniej części gminy. Obecność strefy aktywności gospodarczej stanowi ważny potencjał rozwojowy Ksawerowa. Tereny przygotowane do zagospodarowania, zaopatrzone w niezbędną infrastrukturę techniczną składają się na atrakcyjną ofertę inwestycyjną zarówno dla lokalnych, jak i zewnętrznych przedsiębiorców. Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna pełni również ważną rolę w kontekście przyrostu ludnościowego. Oddziałuje na rozwijający się ośrodek miejski, jakim jest miasto Łódź, pozytywnie wpływając na obraz gmin ościennych i zachęcając ludzi do osiedlania się na ich terenie.

Biorąc pod uwagę analizę struktury demograficznej oraz tendencje zmian liczby ludności wynikające z przyrostu naturalnego i salda migracji, a także uwzględniając uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Ksawerów należy stwierdzić, że w perspektywie do roku 2045 liczba mieszkańców gminy będzie stopniowo wzrastać. Przyczyni się to do wzrostu zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe oraz infrastrukturę techniczną i transportową, obsługującą te obszary.

IV. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Gmina wiejska Ksawerów nie posiada typowo rolniczego charakteru. Dominują tu tereny zabudowane. Gmina Ksawerów posiada zwartą strukturę przestrzenną, a najbardziej gęstą zabudowę charakteryzuje się miejscowość Ksawerów, która ma zabudowę zbliżoną do miejskiej. Przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Wśród terenów zabudowanych w gminie wyróżnić można tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (z uwzględnieniem usług publicznych: usług oświaty, usług kultu religijnego, usług sportu i rekreacji, usług zdrowia), tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej i magazynowej, a także zabudowa gospodarstw rolnych. Ukształtowanie i rozlokowanie zabudowy mieszkaniowej jest dość równomierne. W północno-zachodniej części gminy Ksawerów koncentruje się zabudowa produkcyjno-magazynowa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie

obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez ludzi². Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy. W bilansie terenów pod zabudowę uwzględniono wszystkie sołectwa gminy Ksawerów.

Ustawa wskazuje konieczność obliczenia powierzchni użytkowej zabudowy, jednak termin ten nie został ustawowo sprecyzowany. Na potrzeby opracowania założono, iż powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi sumę powierzchni użytkowych budynków, jakie znajdują się w granicach wydzielonego obszaru objętego analizą.

1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W roku 2014 liczba mieszkańców Gminy Ksawerów wynosiła 7666 osób. Przy założeniu, iż powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca w roku 2014³ wynosiła średnio 32,1 m², mieszkańcy mają zapotrzebowanie na 246 032 m² powierzchni użytkowej. Należy jednak zaznaczyć, iż średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na mieszkańca w Polsce należy do najniższych w Europie – w Niemczech jest ona ok. 2 razy większa. Według danych Eurostatu w Polsce aż 41,2 proc. osób mieszka w nieruchomości, którą według standardów europejskich należałoby uznać za przeludnioną. W oszacowanym przez Europejski Urząd Statystyczny rankingu przeciętnego wskaźnika przeludnienia dla 31 krajów Polska zajmuje 29. miejsce⁴.

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca stale rośnie. Związane jest to z bogaceniem się społeczeństwa oraz ze zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Na podstawie danych statystycznych można prognozować iż w przeciągu kolejnych trzydziestu lat powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca zwiększy się w gminie Ksawerów do 40,7 m². Będzie ona wyższa niż średnia dla powiatu pabianickiego, co przedstawia tabela 8.

W tym czasie wzrośnie również liczba mieszkańców – do roku 2045 przewiduje się wzrost liczby mieszkańców do 9814 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). Przy uwzględnieniu prognozowanej powierzchni użytkowej przypadającej na jednego

2 Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003.166.1612)

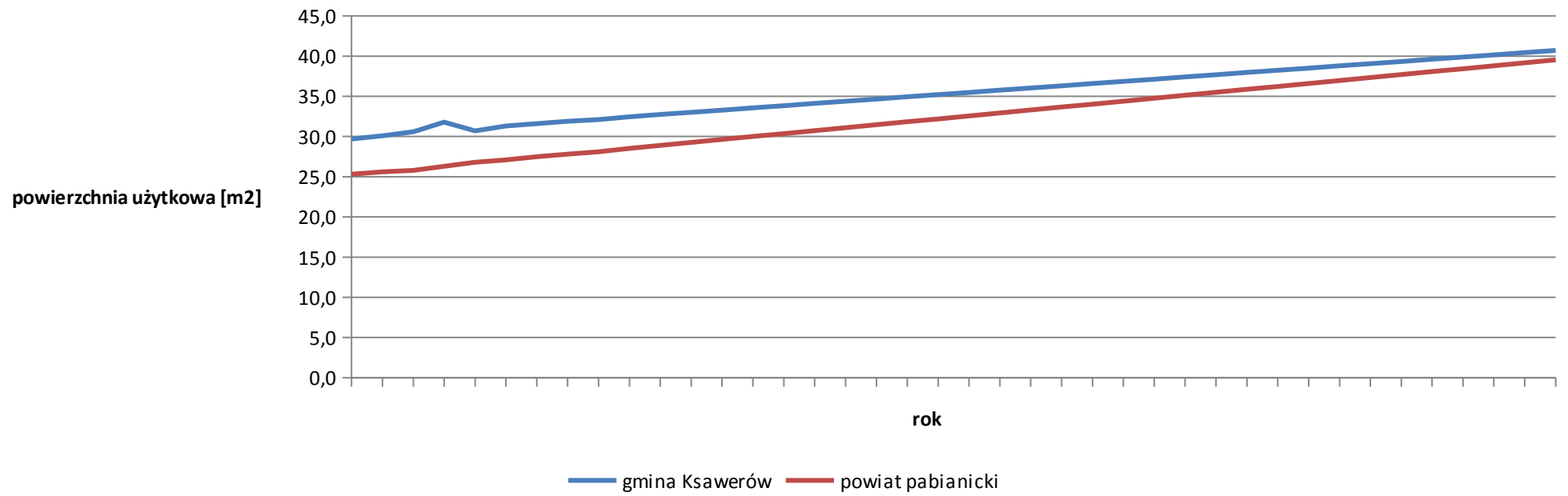
3 Główny Urząd Statystyczny – stan na 31.12.2014.

4 Eurostat Statistics Explained – Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa;
http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/pl

mieszkańca, w roku 2045 maksymalne zapotrzebowanie nową zabudowę wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy⁵ wyniesie 153 397,8 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wynosi 199 417,1 m².

⁵ przy uwzględnieniu procesów rozwojowych wyrażających się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz, ale nie więcej niż 30% (na podstawie art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

gmina	średnia	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w latach 2006-2045 [m ²]	
		2006	2045
25,3	29,7	2006	2045
25,6	30,1	2007	2045
25,8	30,6	2008	2045
26,3	31,8	2009	2045
26,8	30,7	2010	2045
27,1	31,3	2011	2045
27,5	31,6	2012	2045
27,8	31,9	2013	2045
28,1	32,1	2014	2045
28,5	32,5	2015	2045
28,9	32,7	2016	2045
29,3	33,0	2017	2045
29,6	33,3	2018	2045
30,0	33,6	2019	2045
30,4	33,8	2020	2045
30,7	34,1	2021	2045
31,1	34,4	2022	2045
31,5	34,7	2023	2045
31,8	34,9	2024	2045
32,2	35,2	2025	2045
32,6	35,5	2026	2045
32,9	35,8	2027	2045
33,3	36,0	2028	2045
33,7	36,3	2029	2045
34,0	36,6	2030	2045
34,4	36,9	2031	2045
34,8	37,1	2032	2045
35,1	37,4	2033	2045
35,5	37,7	2034	2045
35,9	38,0	2035	2045
36,2	38,2	2036	2045
36,6	38,5	2037	2045
37,0	38,8	2038	2045
37,3	39,1	2039	2045
37,7	39,3	2040	2045
38,1	39,6	2041	2045
38,4	39,9	2042	2045
38,8	40,2	2043	2045
39,2	40,4	2044	2045
39,5	40,7	2045	2045



Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i produkcyjno-magazynową

Ilość usług komercyjnych oraz zabudowy produkcyjno-magazynowej uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy. Prognozowanie zapotrzebowania na nową zabudowę z zakresu usług społecznych można określić wg wskaźników urbanistycznych. Natomiast ilość usług oraz zabudowy produkcyjno-magazynowej uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych.

Zapotrzebowanie na usługi oświaty zostanie określone na podstawie wskaźników urbanistycznych. Dla pozostałych funkcji usługowo-produkcyjnych przyjmuje się, że wyjściowe wartości zapotrzebowania na nową zabudowę zostaną określone proporcjonalnie do istniejącej powierzchni użytkowej. Następnie powierzchnia ta zostanie skorygowana w oparciu o kierunki polityki rozwoju gminy.

Na terenie gminy Ksawerów funkcjonuje podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Podstrefa ta jest całkowicie zagospodarowana, co świadczy o potencjale miejsca w kontekście przyszłych inwestycji. Obszary sąsiadujące z terenami podstrefy ŁSSE są rekomendowane w „Strategii Rozwoju Gminy Ksawerów na lata 2014-2020” do włączenia w granice strefy ekonomicznej. Działanie takie pozytywnie wpłynie na podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej gminy i zaowocuje nowymi inwestycjami na tym terenie. Podstrefa ŁSSE charakteryzuje się odpowiednią lokalizacją ze względu na dostępność komunikacyjną, która decyduje o atrakcyjności obszaru. W związku z pełnym zainwestowaniem istniejącej podstrefy widoczna jest potrzeba lokalizacji nowych terenów inwestycyjnych dla przyszłych inwestorów.

Usługi komercyjne

Wyznaczenie zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej zostało przeprowadzone w dwóch wariantach:

- 1) proporcjonalnie do istniejącej zabudowy usługowej i prognozowanej liczby ludności oraz przy uwzględnieniu niepewności procesów rozwojowych zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) przy uwzględnieniu w powyższym wariantcie spodziewanego rozwoju społeczno-gospodarczego, istniejącej oferty inwestycyjnej gminy oraz lokalizacji Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Obecna powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej wynosi 45 556,7 m², przy liczbie mieszkańców 7666. W odniesieniu do prognozowanej liczby ludności w 2045 r. szacowanej na 9 814 osób i związanego z tym wzrostu powierzchni użytkowej mieszkań, powierzchnia użytkowa zabudowy

usługowej powinna wzrosnąć do 73 961,2 m². Różnica pomiędzy istniejącą a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 28 404,6 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik 30% niepewności procesów rozwojowych szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę usługową wyniesie 36 926,0 m².

Usługi oświaty

W przypadku usług oświaty można posłużyć się wskaźnikami określonymi w opracowaniu *Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych* (Dąbrowska-Milewska G.) przedstawionymi w tabeli nr 18. Przyjmując, iż powierzchnia terenu na 1 mieszkańca w przypadku żłobków powinna wynosić 0,15 m², przedszkoli 0,9 m², szkół podstawowych 1,8 m², a gimnazjów 1,0-1,5 m², wówczas wymagana łączna powierzchnia wynosi 40 237,4 m². Pomniejszając o istniejącą powierzchnię budynków oświaty wynoszącą łącznie 1 374,6 m² wynika, iż zapotrzebowanie terenu na usługi oświaty wynosi 38 862,8 m². Przy założeniu, że budynki oświaty posiadają średnio 2 kondygnacje, powierzchnię użytkową określa się jako 77 725,6 m².

Usługi produkcyjne

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną. Ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji produkcyjnej ma m.in. polityka gminy, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, która zachęci inwestorów do lokowania w danym miejscu firm. Gmina Ksawerów, poprzez m.in. utworzenie podstrefy ekonomicznej, rozwój sieci komunikacyjnej poprawia warunki inwestowania, podnosi atrakcyjność, co z pewnością będzie zachęcało przedsiębiorców do lokowania w niej swoich firm, powstawania terenów przemysłowych.

Wyznaczenie zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej zostało przeprowadzone w dwóch wariantach:

- 1) proporcjonalnie do istniejącej zabudowy produkcyjnej i prognozowanej liczby ludności oraz przy uwzględnieniu niepewności procesów rozwojowych zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) przy uwzględnieniu w powyższym wariantcie spodziewanego rozwoju społeczno-gospodarczego, istniejącej oferty inwestycyjnej gminy oraz lokalizacji Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Obecna powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjno-usługowej wynosi 113 129,1 m², przy liczbie mieszkańców 7666. W odniesieniu do prognozowanej liczby ludności w 2045 r. szacowanej na 9 814 osób i związanego z tym wzrostu powierzchni użytkowej mieszkań, powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej powinna wzrosnąć do 183 665,0 m². Różnica pomiędzy istniejącą a szacowaną

powierzchnią użytkową wynosi 70 536,0 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik 30% niepewności procesów rozwojowych szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę usługową wyniesie 91 696,8 m².

Jednak należy zauważyć, że rozwój funkcji produkcyjnej nie musi być skorelowany ze wzrostem liczby ludności. Mając na uwadze planowane inwestycje i projektowane w planach miejscowych tereny pod funkcje produkcyjne oraz uwzględnienie wniosków do studium w zakresie terenów produkcyjnych, skorygowano zapotrzebowanie na tereny pod funkcje produkcyjne. Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdzono że zapotrzebowanie na tereny produkcyjne wyniesie 1 125 000,0 m².

W związku z położeniem gminy Ksawerów w odległości oddziaływania miasta Łodzi przewiduje się powstanie atrakcyjnych miejsc do lokalizacji terenów usługowych, produkcyjno-usługowych czy magazynowych, stąd zapotrzebowanie na powstanie nowych terenów o ww. funkcjach może być znacznie wyższe. Dodatkowo przyjmując standardy urbanistyczne, które określają, iż podstawowe usługi powinny być dostępne w zasięgu dojścia pieszego do 500 m, a na terenach o małej intensywności zabudowy dopuszcza się odległość 1000 m, wykazuje to, iż wskazane jest znaczne zwiększenie powierzchni usługowych w obrębie zwartych jednostek osadniczych.

2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

Dla poszczególnych funkcji zabudowy przyjęto odrębne metodyki wyliczeń chłonności terenów, co wynika ze specyfiki i potencjalnego stopnia i sposobu zagospodarowania działek. W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej przyjęto, iż na jednej działce zlokalizowany będzie jeden budynek o funkcji mieszkalnej. W przypadku terenów usługowych oraz usługowo-produkcyjnych chłonność wyliczano na podstawie przyjętych wskaźników urbanistycznych.

- Chłonność terenów zabudowy o funkcjach mieszkalnych, w tym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej

Pierwszy etap analizy stanowiło wyznaczenie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych. Obszary takie wskazano w 6 sołectwach. Ze względu na dominację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji przeznaczenia terenów, przyjęto średnią wielkość działki budowlanej – 1000 m². Wyliczono powierzchnię poszczególnych obszarów o zwartej zabudowie, określając powierzchnie terenów zagospodarowanych oraz wolnych od zabudowy, występujących w granicach obszaru. Na podstawie przyjętej powierzchni działki wyliczono ilość działek możliwych do wydzielenia w granicach obszaru. Działki będące odrębnymi działkami budowlanymi uznano za działki już wydzielone i ich powierzchni

nie brano pod uwagę przy wydzieleniu działek pod zabudowę. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej założono, iż na jednej działce powstanie jeden budynek o funkcji mieszkaniowej. Średnią powierzchnię budynku mieszkalnego, wynikającą ze stanu istniejącego na terenie gminy przyjęto jako 188,0 m², a średnią liczbę kondygnacji określono jako 1,5. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie, wyliczona na podstawie ilorazu liczby ludności i liczby mieszkań, zgodnie z danymi GUS, w gminie Ksawerów wynosi 3,0 osoby.

Na podstawie powyższych założeń wyliczono, iż chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej wynosi 1 073 260,7 m².

Tabela 8 Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej

Nazwa sołectwa	Powierzchnia terenu o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w obrębie jednostki osadniczej [m ²]	Powierzchnia terenów zabudowanych w obrębie terenu o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [m ²]	Powierzchnia terenów wolnych od zabudowy w obrębie terenu o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [m ²]	Potencjalna ilość działek możliwych do wydzielenia	Ilość osób, która potencjalnie mogłaby zasiedlić obszar przy założeniu przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie 3,0 os.	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Ksawerów Północ	1360487,3	967742,1	392745,2	374,2	1122,5	316531,4
Ksawerów Południe	1349331,6	1054253,3	295078,2	284,7	854,2	240871,1
Ksawerów Zachód	683693,1	485264,4	198428,8	185,7	557,0	157076,6
Ksawerów Wschód	1820457,2	1358876,7	461580,4	377,6	1132,8	319448,0
Nowa Gadka	363553,7	330735,8	32817,9	15,5	46,4	13082,3
Wola Zaradzyńska	357387,2	321220,3	36166,9	31,0	93,1	26251,4
				1268,6	3805,9	1073260,7

- Chłonność terenów zabudowy usługowej

Dla terenów zabudowy usługowej przyjęto maksymalny wskaźnik zabudowy 50% działki budowlanej (minimalnej powierzchni działki nie określono). Istniejące budynki usługowe w dominującej mierze mają 1 kondygnację, stąd przy obliczeniach powierzchni użytkowej uwzględniono 1 kondygnację. Przyjęte wskaźniki wskazują, iż chłonność terenów usługowych wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi 59 708,8 m². Doświadczenie wskazuje, iż określone wskaźniki urbanistyczne, w tym wskaźnik określający maksymalną powierzchnię zabudowy, nie są w pełni

wykorzystywane. Przyjęto zatem, iż powstanie jedynie 50% wykazanej potencjalnej powierzchni użytkowej. Stąd chłonność terenów zabudowy usługowej określono jako 29 854,4 m² powierzchni użytkowej.

- Chłonność terenów zabudowy usług oświaty

Dla zabudowy usług oświaty przyjęto maksymalny wskaźnik zabudowy 50% działki budowlanej (minimalnej powierzchni działki nie określono). Dla zabudowy usług oświaty przyjęto 2 kondygnacje. Zgodnie z wyliczeniami wynika, iż chłonność terenów usług oświaty wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi 49 020,4 m².

- Chłonność terenów zabudowy usług kultu religijnego

Dla zabudowy usług kultu religijnego przyjęto maksymalny wskaźnik zabudowy 50% działki budowlanej (minimalnej powierzchni działki nie określono). Zgodnie z wyliczeniami chłonność terenów usług kultu religijnego wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi 2 352,1 m².

Nie wyróżniono terenów usług sportu oraz usług turystycznych.

Tabela 9 Chłonność terenów zabudowy usługowej (U), usług oświaty (UO) oraz usług kultu religijnego (UK)

Nazwa	Powierzchnia terenu [m ²]	Możliwa maksymalna powierzchnia zabudowy	Powierzchnia aktualnie zabudowana	Powierzchnia wolna od zabudowy w ramach maksymalnej powierzchni zabudowy	U	UO	UK
		[m ²]	[m ²]	[m ²]			
Ksawerów Północ	4969,3	2484,7	355,5	2129,1	2129,1	-	-
	3000,8	1500,4	414,7	1085,7	1085,7	-	-
	3984,7	1992,3	885,7	1106,7	1106,7	-	-
	3167,3	1583,7	425,0	1158,6	1158,6	-	-
	3133,3	1566,7	427,7	1139,0	1139,0	-	-
	10537,3	5268,7	1653,9	3614,7	3614,7	-	-
	3001,0	1500,5	592,8	907,7	907,7	-	-
	499,2	249,6	294,4	-44,8	0,0	-	-
	1391,3	695,6	358,7	336,9	336,9	-	-
	2930,1	1465,1	256,2	1208,9	1208,9	-	-
	469,5	234,8	135,9	98,8	98,8	-	-
	2797,2	1398,6	442,7	955,9	955,9	-	-
	3664,5	1832,2	623,5	1208,7	1208,7	-	-
	537,7	268,8	163,4	105,5	105,5	-	-
	1103,5	551,8	358,2	193,6	193,6	-	-
	939,8	469,9	220,4	249,5	249,5	-	-
	2614,6	1307,3	1134,7	172,6	-	172,6	-
	873,7	436,9	146,9	290,0	290,0	-	-
	5115,1	2557,5	110,1	2447,4	2447,4	-	-
	1501,4	750,7	936,1	-185,4	0,0	-	-
1080,1	540,0	218,7	321,3	321,3	-	-	

	799,5	399,7	236,4	163,4	163,4	-	-
Ksawerów Południe	1737,6	868,8	385,1	483,7	483,7	-	-
	2814,7	1407,3	180,8	1226,5	1226,5	-	-
	2835,2	1417,6	477,0	940,6	940,6	-	-
	1516,9	758,4	161,9	596,5	596,5	-	-
	1041,3	520,7	317,6	203,1	203,1	-	-
	3169,3	1584,6	775,3	809,3	-	-	809,3
	21779,9	10890,0	4121,0	6768,9	-	6768,9	-
	891,9	446,0	358,2	87,7	87,7	-	-
	4397,3	2198,6	1601,9	596,8	596,8	-	-
	1000,2	500,1	460,8	39,3	39,3	-	-
	1396,4	698,2	156,0	542,2	542,2	-	-
	1512,9	756,5	374,3	382,2	382,2	-	-
	3885,7	1942,8	1058,4	884,5	884,5	-	-
	461,9	230,9	93,5	137,5	137,5	-	-
	7065,1	3532,6	1347,0	2185,5	2185,5	-	-
	2803,0	1401,5	488,2	913,3	913,3	-	-
	4916,9	2458,4	911,5	1547,0	1547,0	-	-
	7347,9	3674,0	1879,1	1794,8	1794,8	-	-
	561,1	280,5	185,8	94,7	94,7	-	-
	3515,2	1757,6	561,6	1196,0	1196,0	-	-
1069,6	534,8	237,4	297,4	297,4	-	-	
Ksawerów Zachód	509,3	254,7	41,7	212,9	212,9	-	-
	3148,7	1574,4	405,2	1169,2	1169,2	-	-
	606,5	303,3	75,2	228,1	228,1	-	-
	76715,4	38357,7	6830,2	31527,5	-	31527,5	-
Ksawerów Wschód	795,8	397,9	339,2	58,7	58,7	-	-
	980,5	490,3	334,8	155,5	155,5	-	-
	2016,6	1008,3	345,2	663,2	663,2	-	-
	796,9	398,4	331,6	66,9	66,9	-	-
	3397,4	1698,7	621,0	1077,7	1077,7	-	-
	1264,7	632,3	107,9	524,4	524,4	-	-
	3547,0	1773,5	555,7	1217,8	1217,8	-	-
	6318,9	3159,5	1132,4	2027,0	2027,0	-	-
	1351,4	675,7	344,8	330,9	330,9	-	-
	2576,0	1288,0	732,4	555,6	-	555,6	-
	981,6	490,8	111,2	379,5	379,5	-	-
	24702,7	12351,3	2356,0	9995,3	-	9995,3	-
	3607,3	1803,7	464,8	1338,9	1338,9	-	-
	2548,9	1274,4	576,3	698,1	698,1	-	-
	3137,9	1569,0	326,3	1242,7	1242,7	-	-
418,7	209,4	197,7	11,6	11,6	-	-	
Wola Zaradzynska	918,4	459,2	315,1	144,1	144,1	-	-
	3348,8	1674,4	1466,0	208,4	208,4	-	-
	3785,9	1893,0	1179,3	713,7	713,7	-	-
	500,2	250,1	257,2	-7,1	0,0	-	-
	15055,0	7527,5	6481,5	1046,0	1046,0	-	-
	25967,0	12983,5	845,9	12137,6	12137,6	-	-
	4648,4	2324,2	781,4	1542,8	-	-	1542,8
3070,9	1535,4	1670,9	-135,4	0,0	-	-	
Nowa Gadka	4459,2	2229,6	1856,2	373,4	373,4	-	-
	2281,8	1140,9	329,3	811,6	811,6	-	-
				SUMA	59708,8	49020,0	2352,1

- Chłonność terenów zabudowy produkcyjno-usługowej

Dla zabudowy produkcyjno-usługowej przyjęto maksymalną powierzchnię zabudowy określoną jako 60% powierzchni działki (minimalnej powierzchni działki nie określono). Założono, iż dominującym zagospodarowaniem danych terenów będą hale produkcyjne bądź magazynowe, stąd przyjęto 1 kondygnację w wyliczeniach powierzchni użytkowej.

Chłonność terenów zabudowy produkcyjno-usługowej wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi 243 065,2 m². Zakładając, iż w ramach istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej jej uzupełnienie nastąpi w 50%, ustala się, iż istniejąca chłonność terenów produkcyjno-usługowych wynosi 121 532,6 m².

Tabela 10 Chłonność terenów zabudowy produkcyjno-usługowych

Nazwa	Powierzchnia terenu [m ²]	Możliwa maksymalna powierzchnia zabudowy	Powierzchnia a aktualnie zabudowana	Powierzchnia wolna od zabudowy w ramach maksymalnej powierzchni zabudowy	P	PU
		[m ²]	[m ²]	[m ²]		
Ksawerów Północ	3082,4	1849,4	711,3	1138,1	1138,1	-
	5061,1	3036,6	652,3	2384,4	2384,4	-
	1599,4	959,6	348,4	611,2	611,2	-
	788,5	473,1	305,2	167,8	167,8	-
	596,8	358,1	303,1	55,0	55,0	-
	1097,6	658,6	229,8	428,8	428,8	-
	1998,9	1199,3	652,3	547,0	547,0	-
	4001,5	2400,9	967,8	1433,1	1433,1	-
	1943,0	1165,8	232,6	933,2	933,2	-
	1572,4	943,5	704,8	238,7	238,7	-
	1939,9	1163,9	479,0	685,0	685,0	-
	4768,7	2861,2	551,6	2309,6	-	2309,6
	2825,9	1695,6	823,1	872,5	-	872,5
	21952,3	13171,4	3729,4	9442,0	9442,0	-
	25692,2	15415,3	7391,4	8023,9	8023,9	-
	5927,7	3556,6	1241,4	2315,2	-	2315,2
	1048,9	629,3	254,8	374,5	374,5	-
	1499,1	899,5	308,5	591,0	591,0	-
	12430,2	7458,1	996,8	6461,4	6461,4	-
	20332,3	12199,4	2595,8	9603,6	9603,6	-
	15169,1	9101,5	594,0	8507,4	8507,4	-
	4606,3	2763,8	559,4	2204,3	2204,3	-
	9771,5	5862,9	1589,1	4273,8	4273,8	-
	999,3	599,6	601,3	-1,7	0,0	-
	600,1	360,0	92,9	267,1	267,1	-
	789,0	473,4	246,8	226,6	226,6	-
	2648,7	1589,2	1021,9	567,3	-	567,3
	935,3	561,2	187,6	373,6	373,6	-
1443,2	865,9	564,9	301,1	301,1	-	

Ksawerów Południe	1110,3	666,2	223,0	443,2	443,2	-
	1198,7	719,2	255,6	463,6	463,6	-
	2066,6	1240,0	308,4	931,5	931,5	-
	1024,4	614,7	132,4	482,2	482,2	-
	1507,8	904,7	421,4	483,2	483,2	-
	1657,3	994,4	435,7	558,7	558,7	-
	1506,4	903,8	169,7	734,2	734,2	-
	18778,2	11266,9	1862,0	9404,9	9404,9	-
	35975,0	21585,0	1981,2	19603,8	19603,8	-
	19650,4	11790,2	3720,0	8070,3	8070,3	-
	5543,5	3326,1	2547,2	778,9	-	778,9
	3830,2	2298,1	1287,4	1010,8	-	1010,8
	798,5	479,1	291,9	187,2	187,2	-
	5563,3	3338,0	1386,0	1952,0	1952,0	-
	30805,8	18483,5	3724,2	14759,2	14759,2	-
	11175,3	6705,2	697,6	6007,6	6007,6	-
	12200,8	7320,5	479,4	6841,1	6841,1	-
	16452,9	9871,8	1856,5	8015,2	8015,2	-
	12999,6	7799,7	1021,8	6778,0	6778,0	-
	7137,5	4282,5	2840,2	1442,3	-	1442,3
	3595,2	2157,1	961,8	1195,3	1195,3	-
	6192,9	3715,7	1315,2	2400,5	2400,5	-
	5323,3	3194,0	1308,7	1885,3	1885,3	-
	2482,7	1489,6	744,3	745,4	-	745,4
	7158,0	4294,8	242,9	4051,9	4051,9	-
	6688,6	4013,1	3286,0	727,2	727,2	-
	14058,4	8435,0	2101,1	6333,9	-	6333,9
	1959,4	1175,6	331,8	843,9	843,9	-
	2568,2	1540,9	1214,9	326,1	326,1	-
	5880,4	3528,3	484,7	3043,6	-	3043,6
9395,7	5637,4	680,6	4956,8	-	4956,8	
Ksawerów Zachód	4481,1	2688,7	1049,6	1639,1	1639,1	-
	1016,3	609,8	513,6	96,2	96,2	-
	21416,3	12849,8	3825,8	9024,0	9024,0	-
Ksawerów Wschód	5237,3	3142,4	882,6	2259,8	2259,8	-
	884,1	530,5	406,2	124,2	124,2	-
	863,6	518,2	486,5	31,7	31,7	-
	963,6	578,1	329,4	248,7	248,7	-
	17369,0	10421,4	5783,7	4637,7	4637,7	-
	699,7	419,8	181,7	238,2	238,2	-
	4016,9	2410,1	1183,6	1226,5	1226,5	-
	2346,2	1407,7	1063,1	344,6	344,6	-
	3767,8	2260,7	1477,6	783,0	783,0	-
	3405,0	2043,0	368,0	1675,1	1675,1	-
	1225,8	735,5	872,6	-137,1	0,0	-
	2729,8	1637,9	688,6	949,3	-	949,3
	11184,8	6710,9	5509,1	1201,8	1201,8	-
	3564,0	2138,4	662,2	1476,2	1476,2	-
	2564,4	1538,6	246,7	1292,0	1292,0	-
	2661,5	1596,9	995,7	601,2	-	601,2
	631,3	378,8	201,9	176,9	176,9	-
	2850,1	1710,1	1490,2	219,9	219,9	-
1716,3	1029,8	428,1	601,8	601,8	-	
2117,9	1270,7	341,0	929,7	929,7	-	

	497,0	298,2	282,2	16,0	16,0	-
	1201,3	720,8	263,1	457,7	457,7	-
	2191,2	1314,7	92,1	1222,7	1222,7	-
Wola Zaradczyńska	3982,4	2389,5	869,5	1520,0	1520,0	-
	1047,5	628,5	343,4	285,2	-	285,2
	2904,6	1742,7	335,1	1407,7	1407,7	-
	2074,2	1244,5	377,6	866,9	866,9	-
	2820,4	1692,2	603,3	1088,9	1088,9	-
	1791,9	1075,1	750,5	324,7	324,7	-
	1351,8	811,1	323,0	488,0	488,0	-
	1804,7	1082,8	169,4	913,4	913,4	-
	3921,0	2352,6	1331,9	1020,7	1020,7	-
	1000,4	600,2	379,8	220,4	220,4	-
	898,7	539,2	510,5	28,8	28,8	-
	890,3	534,2	309,9	224,3	224,3	-
	937,5	562,5	268,0	294,5	294,5	-
	1657,3	994,4	732,4	262,0	262,0	-
	1422,4	853,4	269,2	584,2	584,2	-
	2560,9	1536,5	370,1	1166,4	1166,4	-
	5177,4	3106,5	1628,1	1478,4	1478,4	-
	2104,4	1262,7	629,0	633,7	633,7	-
	3292,8	1975,7	518,6	1457,0	1457,0	-
	9999,3	5999,6	2991,8	3007,8	3007,8	-
	15113,5	9068,1	1418,1	7650,0	7650,0	-
	14682,4	8809,5	4461,6	4347,9	4347,9	-
	1166,6	700,0	163,5	536,4	536,4	-
	3425,6	2055,4	1153,0	902,3	-	902,3
	589,1	353,5	266,6	86,9	86,9	-
					SUMA	215950,8
					243065,2	

3. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

- Analiza ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obecnie w gminie Ksawerów obowiązuje 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Łącznie zajmują one całą powierzchnię gminy w jej granicach administracyjnych. Większość z obowiązujących planów miejscowych zostało sporządzonych w celu wyznaczenia terenów mieszkaniowych, ale także terenów usługowych i przemysłowych, w tym pod tereny Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Wskaźniki urbanistyczne wynikające z ustaleń poszczególnych planów zestawiono w tabeli poniżej.

Tabela 11 Wskaźniki urbanistyczne wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p.	Nr uchwały	Nazwa planu miejscowego	Przeznaczenie terenu	Liczba kondygnacji	Maksymalny wskaźnik pow. zabudowy [%]	Minimalna pow. działki budowlanej [m ²]
1	Nr XXXVI/296/05 z dnia 20 października 2005 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów	MN	do 10 m	30-40%	800-1500
			MN/U	do 10 m	50-60%	1000-1500
			MN/RU	do 10 m	60%	1600
			MW	12-15 m	60%	2500-3000
			P	12-15 m	70-80%	1600-2500
			RU	10-12 m	70-80%	2000
2	Nr V/25/11 z dnia 31 stycznia 2011 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów (Wola Zaradzyńska, ul. mjr. Hubala)	MN/U	do 10 m	60%	1200
			U	do 10 m	70%	1000
3	Nr XI/75/99 z dnia 30 czerwca 1999 r.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice dot. wsi Widzew i obejmującej działki nr ew. 2161/4 i 2169/2 oraz drogi dojazdowej obsługującej tereny Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i Łódzkiego Rolno-Spożywczego Rynku Hurtowego	SSE	do 15 m	-	-
4	LXVI/449/2014 z dnia 5 listopada 2014 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno-zachodniej części miejscowości Ksawerów, gmina Ksawerów	P/U	max. 3	70%	2000
			P/U/KS	max. 3	70%	3000

Wyliczając chłonność terenów wynikającą z ustaleń planów przyjęto podobne zasady jak w przypadku wyliczeń w podpunkcie a. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto, iż na jednej działce o powierzchni określonej w planie, będzie zlokalizowany jeden budynek mieszkalny (pow. 188,0 m²). Do obliczenia potencjalnej ilości nowych działek możliwych do wydzielenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto wartości określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przyjęto, iż średnia liczba kondygnacji będzie wynosiła 1,5. W przypadku terenów zabudowy usługowej oraz przemysłowej chłonność terenów wyliczono ze wskaźników urbanistycznych tj.: minimalna powierzchnia działki, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy oraz liczba kondygnacji. W przypadku terenów o mieszanych funkcjach przyjmowano, iż jedna funkcja przypada na 50% danego terenu.

Zgodnie z powyższym chłonność dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikająca z ustaleń planów wynosi 619 196,3m², zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 10 788,1 m², zabudowy usługowej — 955 471,9 m², zabudowy usług publicznych 12 518,5 m², zabudowy przemysłowej, produkcyjnej — 861 370,5 m².

Tabela 12 Chłonność terenów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz pod funkcje mieszkaniowe w zabudowie zagrodowej, poza terenami uwzględnionymi w punkcie a

Nr Uchwały MPZP, sołectwo	powierzchnia terenu całkowita [m2]	pow. terenu. niezab. [m2]	potencjalna ilość nowych działek możliwa do wydzielenia	ilość osób, która potencjalnie mogłaby zasiedlić tereny jednostki osadniczej przy założeniu przeciętnej liczby osób na 1 dom to 3,0 os.	powierzchnia użytkowa dodatkowa możliwa do wykorzystania przy max liczbie kondygnacji 1,5 i pow. bud. max 188 m2 [m2]
XXXVI/296/05					
MN	11601,2	546127,8	479,4	1438,1	405550,3
MN/RU	7901,1	7901,1	4,9	14,8	4177,7
V/25/11					
MN/U	297118,2	297118,2	247,6	742,8	209468,3
		SUMA	731,9	2195,7	619196,3

Tabela 13 Chłonność terenów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę wielorodzinna, poza terenami uwzględnionymi w punkcie a

Nr Uchwały MPZP, sołectwo	powierzchnia terenu całkowita [m2]	pow. terenu. niezab. [m2]	potencjalna ilość nowych działek możliwa do wydzielenia	powierzchnia użytkowa dodatkowa możliwa do wykorzystania przy max liczbie kondygnacji 1 i pow. bud. max 150,5 m2 [m2]
XXXVI/296/05				
MW	24122,9	11829,3	4,7	10778,1
		SUMA	4,7	10778,1

Tabela 14 Chłonność terenów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę usługową wynikająca ze wskaźników urbanistycznych określonych w planie

Nr Uchwały MPZP	Powierzchnia terenu [m2]	Maksymalna powierzchnia zabudowy [m2]	Powierzchnia zabudowana [m2]	Powierzchnia wolna od zabudowy w ramach maksymalnej powierzchni zabudowy [m2]	Liczba kondygnacji	Maksymalna powierzchnia użytkowa [m2]
XXXVI/296/05						
U	11601,2	4060,4	0,0	4060,4	3	12181,3
RU	726709,9	247293,4	10633,4	236660,0	2	473320,1
UO	2817,6	986,2	366,0	620,2	3	1860,5
US	17763,5	3552,7	0,0	3552,7	3	10658,1
V/25/11						
U	7980,5	2793,2	0,0	2793,2	2	5586,3
LXVI/449/2014						
P/U	31502,6	11025,9		11025,9	3	33077,7
P/U/KS	552600,2	193410,1	53814,1	139596,0	3	418788,0
					SUMA	955471,9

Tabela 15 Chłonność terenów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę przemysłową i produkcyjno-usługową

Nr Uchwały MPZP, sołectwo	Powierzchnia terenu [m2]	Maksymalna powierzchnia zabudowy [m2]	Powierzchnia zabudowana [m2]	Powierzchnia wolna od zabudowy w ramach maksymalnej powierzchni zabudowy [m2]	Liczba kondygnacji	Maksymalna powierzchnia użytkowa [m2]
XXXVI/296/05						
P	56424,8	40515,9	0,0	40515,9	3	121547,6
XI/75/99						
SSE	274245,0	95985,7	0,0	95985,7	3	287957,2
LXVI/449/2014						
P/U	31502,6	11025,9		11025,9	3	33077,7
P/U/KS	552600,2	193410,1	53814,1	139596,0	3	418788,0
					SUMA	861370,5

V. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy

Tabela 16 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyrażonych w powierzchni użytkowej zabudowy do roku 2045

FUNKCJA ZABUDOWY	maksymalne w skali gminy	chłonność obszarów z	chłonność obszarów z	łąćzna chłonność	możliwość zlokalizowania
------------------	--------------------------	----------------------	----------------------	------------------	--------------------------

	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]
1	2	3	4	5	6
Zabudowa mieszkaniowa:					
· jednorodzinna	199417,1	1073260,7	619196,3	1703235,1	-1503818,0
· zagrodowa					
· wielorodzinna			10778,1		
Zabudowa usługowa:	36926,0	29854,4	955471,9	985326,3	-948400,3
· usługi komercyjne					
· usługi publiczne	77725,6	51372,2	12518,5	63890,7	13834,9
Zabudowa produkcyjna i magazynowa:	1125000,0	121532,6	861370,5	982903,1	142096,9

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w zestawieniu z łączną chłonnością obszarów wskazuje iż maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest niższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej. Zatem w kierunkach nie ma możliwości wskazania lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Również w przypadku zabudowy usługowej zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przewyższa chłonności obszarów. Natomiast w przypadku zabudowy produkcyjnej i magazynowej istnieje możliwość wskazania nowej zabudowy o tej funkcji.

VI. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji gminnej, infrastruktury technicznej, oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy strategie, plany i programy, w tym m.in. „Strategia Rozwoju Gminy Ksawerów na lata 2014-2020”.

Zgodnie ze „Strategią Rozwoju Gminy Ksawerów na lata 2014-2020” zakłada się:

- budowę systemu opieki przedszkolnej oraz oferty edukacyjnej,
- rozwój i modernizację lokalnej infrastruktury technicznej.

Analiza sytuacji finansowej gminy Ksawerów wykazała utrzymujący się podobny poziom zarówno dochodów jak i wydatków. Od 2011 roku widoczne jest malejące zadłużenie całkowite gminy.

Tabela 17 Wykaz dochodów i wydatków Gminy Ksawerów w latach 2010-2014

(źródło: opracowanie własne na podstawie Sprawozdań rocznych z wykonania budżetu gminy Ksawerów)

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]	Zadłużenie całkowite [zł]
2010	23575870,96	23456154,54	119716,42	7269637,26
2011	21631230,61	22679205,19	-1047974,58	9051357,02
2012	23105092,30	22167539,18	937553,12	7421447,90
2013	22216580,10	22390500,67	-173920,57	7355697,92
2014	27658729,50	25355311,59	2303417,91	6466662,92

Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Ksawerów zakłada utrzymanie stałego poziomu dochodów oraz wydatków gminy. Od 2018 roku przewidywana jest przewaga dochodów nad wydatkami.

Tabela 18 Wykaz szacowanych dochodów i wydatków Gminy Ksawerów w latach 2016-2031

(źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Ksawerów”)

Rok	Dochody ogółem [zł]	Wydatki ogółem [zł]	Wynik budżetu [zł]
2016	32839443,75	36296911,25	-3457467,50
2017	33232713,35	39121865,35	-5889152,00
2018	26296827,35	24892185,13	1404642,22
2019	26296827,35	24940397,90	1356429,45
2020	26296827,35	24772051,26	1524776,09
2021	26296827,35	24631668,93	1665158,42
2022	26296827,35	24546070,01	1750757,34
2023	26296827,35	24655114,97	1641712,38
2024	26296827,35	25437626,95	859200,40
2025	26296827,35	25501525,00	795302,35
2026	26296827,35	25818496,25	478331,10
2027	26296827,35	25818496,25	478331,10
2028	26296827,35	25896827,35	400000,00
2029	26296827,35	25896827,35	400000,00
2030	26296827,35	25896827,35	400000,00
2031	26296827,35	26276827,35	20000,00

Środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców gminy, poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-ściekowej, energetycznej oraz społecznej będą pochodziły w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Gmina w całości pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, kwestia rozwoju komunikacji i infrastruktury jest już więc przeanalizowana w prognozach skutków finansowych uchwalenia miejscowych planów. Dzięki prognozom finansowym możliwe jest kontrolowanie kosztów i dopasowanie rozwiązań przestrzennych do możliwości finansowych gminy.

VII. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z realizacją nowej zabudowy

Potrzeby inwestycyjne w gminie Ksawerów będą związane z realizacją nowej zabudowy, głównie zabudowy produkcyjnej i magazynowej. Jako, że gmina Ksawerów posiada dobrze rozwiniętą sieć drogową, wodociągową i elektroenergetyczną, wprowadzenie nowej zabudowy może wiązać się jedynie z rozbudową sieci o brakujące odcinki na terenach dotychczas nieuźbrojonych. Wraz zagospodarowaniem nowych terenów inwestycyjnych należy zaplanować budowę sieci infrastruktury technicznej.

W przypadku realizacji nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej nie przewiduje się konieczności realizacji zadań własnych. Wynika to z faktu, iż obszary te są zaopatrzone w podstawowe media oraz posiadają dostęp do dróg. Na etapie tworzenia prognoz skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych przeanalizowane zostały potrzeby inwestycyjne gminy, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z wyznaczaniem terenów nowej zabudowy. Wskazano w nich zakres prac, związanych z tworzeniem sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zasoby infrastruktury społecznej w gminie zaspokajają obecne potrzeby mieszkańców. Należy stwierdzić, że istniejąca oferta edukacyjna gminy spełnia zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach. Ewentualna potrzeba zwiększenia ilości obiektów związanych z opieką zdrowotną może wynikać w przyszłości ze zmian struktury wieku

mieszkańców, starzenia się społeczeństwa. Potrzeby w ciągu najbliższych 30 lat mogą ulec zmianie, dlatego też w przyszłości władze gminy będą musiały rozważyć rozbudowę infrastruktury społecznej.

VIII. Podsumowanie

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i usługową wyrażone w powierzchni użytkowej nie przekracza powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę. Zgodnie z obliczeniami, dogęszczenie tej zabudowy o maksymalną chłonność danych terenów w znacznym stopniu przekracza maksymalne zapotrzebowanie, za wyjątkiem usług publicznych. Na terenie gminy możliwe jest lokalizowanie zabudowy produkcyjnej i magazynowej.

W związku z powyższym zgodnie z zapisami art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami zwartej zabudowy lub terenami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jediną funkcją zabudowy, dla której określone zapotrzebowanie jest większe niż chłonność jest zabudowa usług publicznych oraz zabudowa produkcyjna i magazynowa.