

Załącznik Nr 4 do uchwały
Nr VI.34.2019
Rady Gminy Zabór
z dnia 28 marca 2019 r.



**BILANS TERENÓW
PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ
W GMINIE ZABÓR**

Zabór, 2018 r.

Spis treści

1. Podstawa prawna.....	5
2. Analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne oraz prognozy demograficzne dla gminy Zabór	6
2.1. Analiza ekonomicznych aspektów rozwoju gminy Zabór	6
2.1.1. Rynek pracy.....	6
2.1.2. Struktura gospodarcza	11
2.1.3. Atrakcyjność inwestycyjna.....	12
2.1.4. Przedsiębiorczość	13
2.2. Analiza zasobów środowiska naturalnego gminy Zabór	14
2.2.1. Obszary chronione.....	14
2.2.2. Struktura występowania poszczególnych klas bonitacyjnych.....	15
2.2.3. Lasy	15
2.2.4. Wody powierzchniowe	16
2.3. Analiza społecznych aspektów rozwoju gminy Zabór	17
2.3.1. Analiza gospodarstw domowych.....	17
2.3.2. Szkolnictwo	18
2.3.3. Powiązania z Zieloną Górą wg ankiet gmin	19
2.4. Prognozy demograficzne	20
2.4.1. Tendencje zmian liczby ludności	20
2.4.2. Prognoza liczby ludności gminy Zabór do roku 2047 w oparciu o „Prognozę ludności na lata 2014-2050” Głównego Urzędu Statystycznego	20
2.4.3. Prognoza liczby ludności sporządzona na potrzeby opracowania.....	24
2.4.4. Podsumowanie prognoz liczby ludności	24
2.4.5. Migracje.....	25
2.4.6. Prognozowany udział ekonomicznych grup wieku ludności.....	27
2.4.7. Gęstość zaludnienia	30
3. Analiza dokumentów strategicznych.....	31
3.1. Strategia Rozwoju Gminy Zabór na lata 2015 – 2023	31
3.2. Strategia Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zielonej Góry (Strategia ZIT MOF ZG)	31
4. Prognoza maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy	32
4.1. Wyniki przeprowadzonych analiz	32
4.2. Zabudowa mieszkaniowa	33
4.3. Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne oraz tereny sportu i rekreacji.....	33

4.4. Zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa	34
4.5. Tereny infrastruktury technicznej.....	34
4.6. Tereny z zabudową służącą produkcji rolnej lub leśnej	34
5. Szacunek powierzchni użytkowej nowej zabudowy możliwej do zlokalizowania na obszarze gminy Zabór zgodnie z obowiązującymi dokumentami planistycznymi	34
5.1. Założenia metodologiczne.....	34
5.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	36
5.2.1. Bilans terenów, dla których w obowiązującym „Studium...” ustalono możliwość lokalizacji zabudowy w podziale na poszczególne obręby geodezyjne	37
5.3. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego	38
5.3.1. Bilans terenów, dla których w obowiązującym planach miejscowych ustalono możliwość lokalizacji zabudowy w podziale na poszczególne obręby geodezyjne i w podziale na przeznaczenia	39
5.4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	42
5.5. Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w planowanym zagospodarowaniu gminy Zabór, zgodnie ze „Studium...” i z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	45
5.5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	45
5.5.2. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego	49
5.6. 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.....	52
5.6.1. Założenia przyjęte dla potrzeb szacunków chłonności.....	52
6. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na zabudowę z sumą powierzchni użytkowej zabudowy zgodnie z obowiązującym „Studium...”	54
7. Możliwości finansowe Gminy.....	56
7.1. Założenia metodologiczne.....	56
7.2. Prognoza skutków finansowych ustaleń planu miejscowego.....	56
7.2.1. Następstwa ekonomiczne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	57
7.2.2. Obciążenia finansowe gminy wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	58
7.2.3. Dochody gminy wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	59
7.2.4. Założenia do prognozy finansowej.....	60

7.2.5. Koszty związane z realizacją sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej	61
7.2.6. Wpływy związane z realizacją nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej.....	64
7.2.7. Bilans wpływów i wydatków	66
8. Wnioski końcowe	66
9. Spis ilustracji	67
10. Spis tabel	68
11. Spis wykresów.....	69

1. Podstawa prawna

W dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z dnia 3 listopada 2015 r. poz. 1777). Art. 41 wyżej wymienionej ustawy wprowadził szereg zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi liczne zmiany w art. 10 określającym zakres i problematykę określaną w studium. Zmiany wprowadzone w art. 10 koncentrują się na konieczności wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, analiz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę – w celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy (art.10 ust.1 pkt. 7). Począwszy od 18 listopada 2015 r. w oparciu o wyżej wymienione analizy oraz uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, w studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy. Ponadto w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodano ustępy 5 - 7 precyzujące problematykę opracowywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości finansowania infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. Niniejsze opracowanie zostało sporządzone w celu spełnienia wymogu ustawowego.

Zawartość bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę określona jest w art. 10 ust. 1 pkt 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu:

5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

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

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

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

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

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

5) określa się:

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

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

6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

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%.

2. Analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne oraz prognozy demograficzne dla gminy Zabór

2.1. Analiza ekonomicznych aspektów rozwoju gminy Zabór

2.1.1. Rynek pracy

Liczba ludności w wieku produkcyjnym w gminie Zabór wyniosła w 2015 roku 2687 osób.¹ Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wyniósł 7,6%, czyli 204 osoby. Założyć można, że liczba osób pracujących w gminie Zabór wynosiła w roku 2015 około 2483 osoby, z czego 435 osób stanowiły osoby pracujące z wyłączeniem pracujących w podmiotach gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie.² Przy takim założeniu, większość osób pracujących w gminie Zabór stanowią osoby pracujące w podmiotach gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie.

Rysunek 1 Wybrane dane o rynku pracy w 2015 r. w Gminie Zabór

WYBRANE DANE O RYNKU PRACY ^a W 2015 R.		
	Powiat	Gmina
Pracujący ^b	14261	435
Bezrobotni zarejestrowani	2893	204
w tym kobiety w %	55,7	50,0
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %	6,0	7,6
Udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym w %	7,2	8,2

^a Stan w dniu 31 XII. ^b Bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie.

Źródło: Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

¹ Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 05.06.2017]

² Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

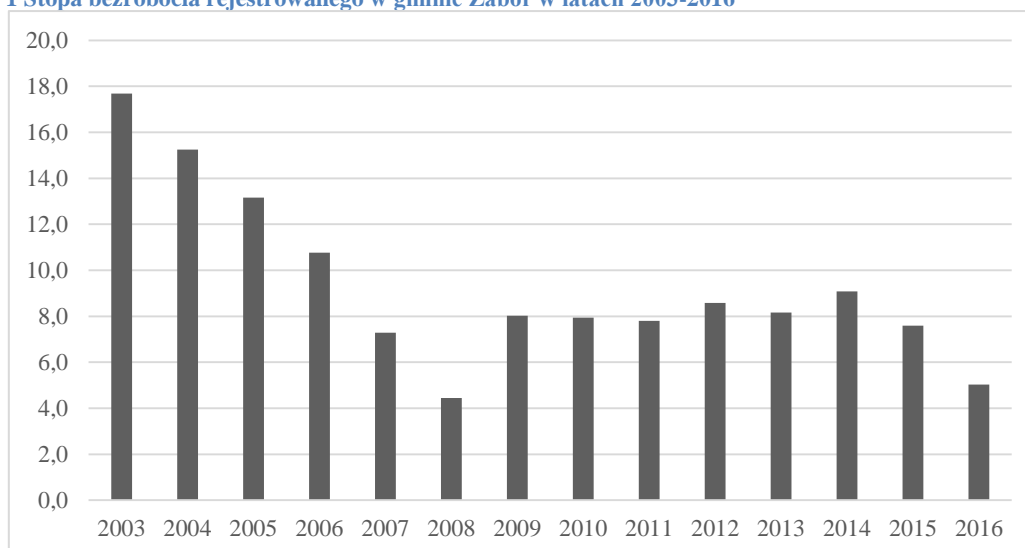
Tabela 1 Wybrane kategorie bezrobotnych według gmin woj. lubuskiego – stan na koniec kwietnia 2017 r.

Bezrobotni		Bezrobotni z prawem do zasiłku		Bezrobotni do 30. roku życia		Bezrobotni powyżej 50. roku życia		Długotrwale bezrobotni		Bezrobotni bez kwalifikacji zawodowych	
ogółem	kobiety	ogółem	kobiety	ogółem	kobiety	ogółem	kobiety	ogółem	kobiety	ogółem	kobiety
113	58	14	8	30	21	39	14	56	31	41	22
Udział w całkowitej liczbie bezrobotnych [%]	51	12	7	27	19	35	12	50	27	36	19

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

Na koniec kwietnia 2017 r. liczba bezrobotnych zarejestrowanych wyniosła 113 osób. Tym samym nastąpił prawie dwukrotny spadek liczby bezrobotnych w stosunku do roku 2015. W gminie Zabór większość bezrobotnych stanowiły kobiety. 27% bezrobotnych stanowiły osoby w wieku do 30 roku życia, z czego większość stanowiły kobiety.³ Może to świadczyć o braku perspektyw zawodowych w gminie Zabór dla młodych osób wchodzących na rynek pracy. Aż 35% stanowili bezrobotni powyżej 50. roku życia⁴, są to bezrobotni niemobilni, dla których utrata dotychczasowego miejsca pracy oznacza marazm i brak chęci lub możliwości do znalezienia nowego miejsca pracy poza gminą, czy też założenia własnej działalności. Jedynym rozwiązaniem jest dla nich stworzenie nowych miejsc pracy na terenie gminy Zabór.

Wykres 1 Stopa bezrobocia rejestrowanego w gminie Zabór w latach 2003-2016

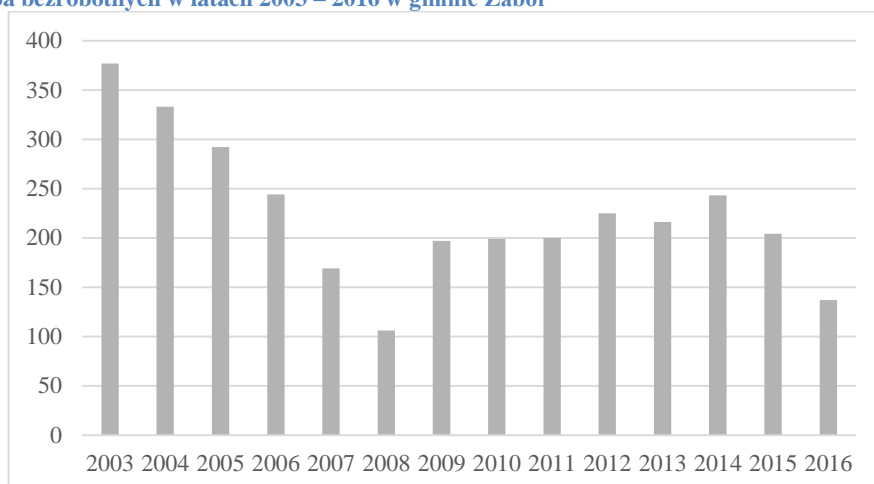


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

³ Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 05.06.2017]

⁴ Ibidem...

Wykres 2 Liczba bezrobotnych w latach 2003 – 2016 w gminie Zabór

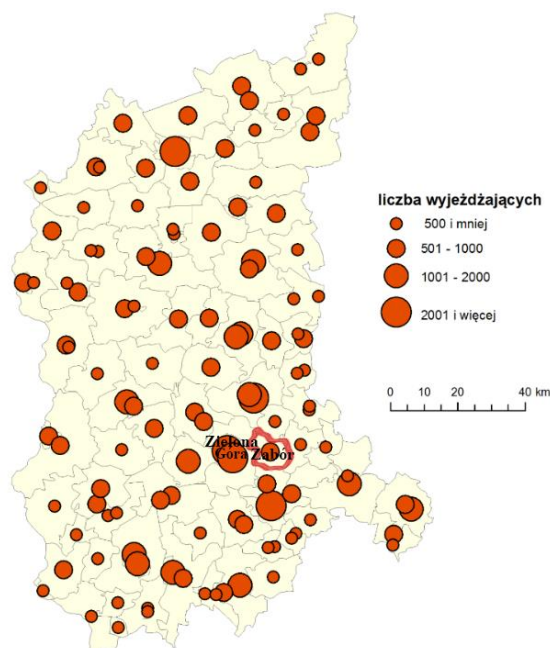


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

Stopa bezrobocia rejestrowanego począwszy od roku 2014 maleje i w roku 2016 osiągnęła wartość 5%, kiedy liczba bezrobotnych wyniosła 137 osób. Tendencja spadkowa zauważalna jest w całym powiecie zielonogórskim, przy czym stopa bezrobocia w powiecie w roku 2016 wyniosła 9%.⁵

Liczba wyjeżdżających do pracy z gminy Zabór zawarta była w 2011 roku w przedziale 501 - 1000 osób. W roku 2011 liczba wszystkich pracujących wynosiła 2363 osoby. Liczba dojeżdżających do pracy do innych gmin stanowiła 21 – 42% wszystkich pracujących i 12,9 – 26% całkowitej liczby ludności. Tym samym, średnio około 31,5% wszystkich pracujących znajdowało zatrudnienie poza gminą Zabór.⁶

Rysunek 2 Wyjeżdżający do pracy z gmin województwa lubuskiego



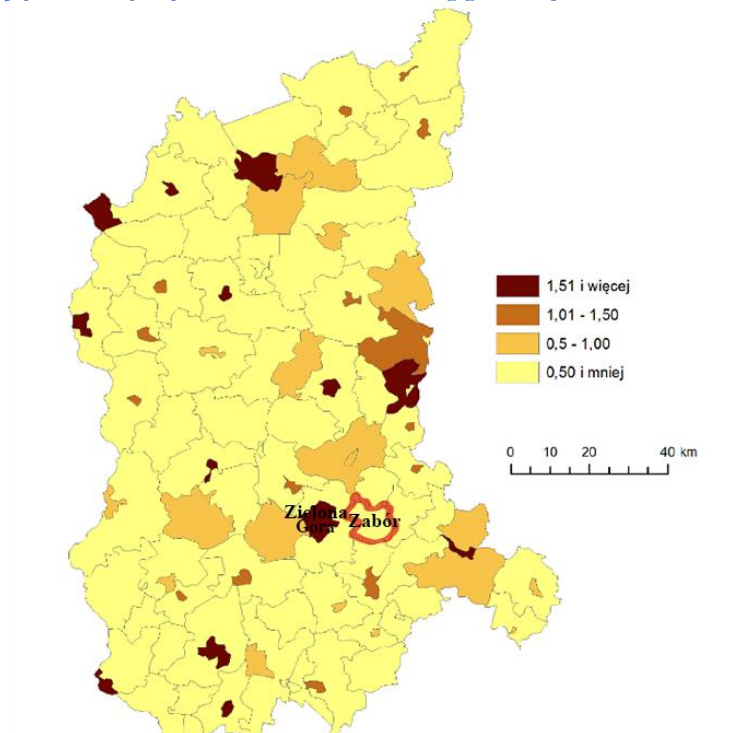
Źródło: *Dojazdy do pracy w województwie lubuskim w 2011 roku*, Zielona Góra, 2015

⁵ Ibidem...

⁶ *Dojazdy do pracy w województwie lubuskim w 2011 roku*, Zielona Góra, 2015

Dla gminy Zabór iloraz przepływów związanych z zatrudnieniem wyniósł poniżej 0,5⁷, co oznacza, że występuje znaczna przewaga pomiędzy wyjeżdżającymi a przyjeżdżającymi do pracy do gminy.

Rysunek 3 Iloraz przepływów związanych z zatrudnieniem według gmin województwa lubuskiego



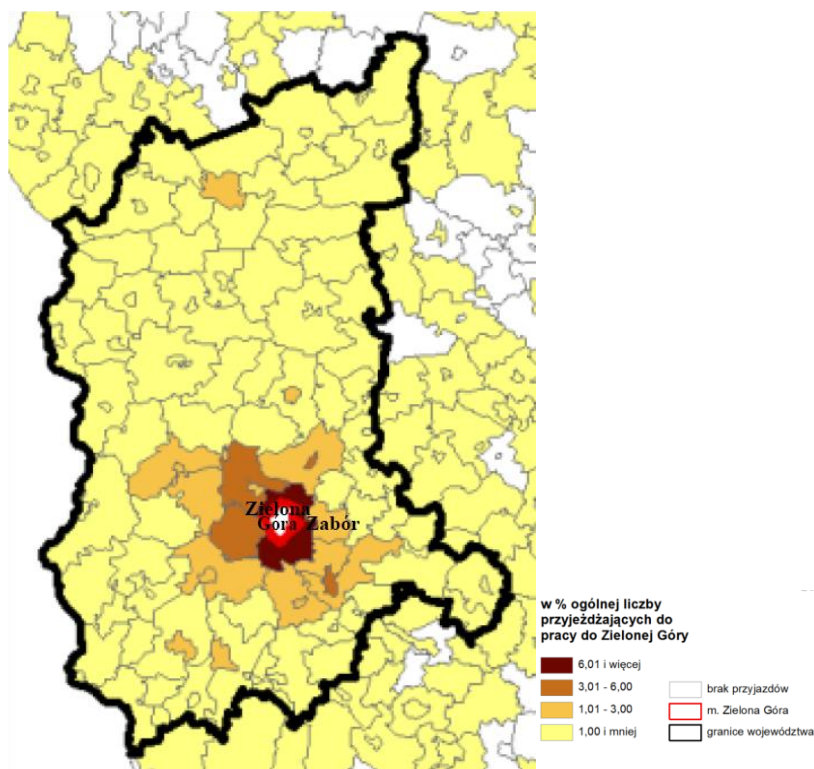
Źródło: *Dojazdy do pracy w województwie lubuskim w 2011 roku*, Zielona Góra, 2015

W związku z tym, że gmina Zabór bezpośrednio sąsiaduje z miastem Zielona Góra, jak również mając na uwadze współczesne trendy zamieszkiwania na terenach peryferyjnych w stosunku do miasta, w którym podejmuje się pracę, przeanalizowano strukturę dojazdów do pracy z gminy Zabór do miasta Zielona Góra, w celu zidentyfikowania trendu przenoszenia się na obszary podmiejskie w analizowany obszarze.

W 2011 roku do Zielonej Góry przyjeżdżało do pracy 17341 pracowników najemnych. Mieszkańcy gminy Zabór stanowią 1,01 – 3,00% ogólnej liczby ludności dojeżdżającej do pracy do miasta Zielona Góra, czyli 175 – 520 osób. Stanowiło to około 4,5 – 13 % całkowitej liczby ludności gminy Zabór w roku 2011 i 35 – 50 % całkowitej liczby ludności wyjeżdżającej do pracy z gminy Zabór, a także 7,4 – 22 % wszystkich pracujących w roku 2011.

⁷ Ibidem...

Rysunek 4 Przyjeżdżający do pracy do Zielonej Góry



Źródło: *Dojazdy do pracy w województwie lubuskim w 2011 roku*, Zielona Góra, 2015

Według raportu „Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji”, liczba dojeżdżających do pracy do Zielonej Góry na 1000 mieszkańców gminy zawiera się w przedziale 136 – 165 osób.⁸ W roku 2013 liczba ludności gminy Zabór wynosiła 3995 osób. W wartościach bezwzględnych, liczba dojeżdżających do pracy do Zielonej Góry z gminy Zabór wynosiła 543 – 659 osób. Stanowiło to średnio 15% całkowitej liczby ludności i 23% liczby ludności w wieku produkcyjnym.

⁸ Nowicki M., Balak-Hryńkiewicz M., *Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji*, Zielona Góra 2014

Rysunek 5 Liczba dojeżdżających do pracy do Zielonej Góry na 1000 mieszkańców poszczególnych gmin



Źródło: Nowicki M., Balak-Hryńkiewicz M., *Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji*, Zielona Góra 2014

Porównując dane z roku 2011 z danymi z roku 2013 odnośnie dojazdów do pracy poza gminę Zabór, zauważalne jest nasilenie trendu wyrażające się we wzroście liczby ludności wyjeżdżającej do pracy z gminy do Zielonej Góry.

W związku z powiększeniem miasta Zielona Góra w roku 2015, założyć można, że przy przemieszczeniu środka ciężkości, wzrosła atrakcyjność zamieszkiwania w gminie Zabór. Założyć można, że od roku 2013 analizowane trendy przybrały na sile i większy odsetek ludności zaczął zamieszkiwać tereny peryferyjne.

2.1.2. Struktura gospodarcza

Liczba podmiotów gospodarczych w gminie Zabór w roku 2015 wyniosła 425, w tym sektory: rolniczy (5%), przemysłowy (9%) i budowlany (20%). Większość osób prowadzi własną działalność gospodarczą – ok. 333 osoby.

Rysunek 6 Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2015 r. w Gminie Zabór

PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ W REJESTRZE REGON W 2015 R.		
	Powiat	Gmina
Ogółem	6784	425
w tym w sektorze:		
rolniczym	319	22
przemysłowym	669	37
budowlanym	1027	83
na 10 tys. ludności	902	1050
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	659	821

Źródło: *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016*, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

2.1.3. Atrakcyjność inwestycyjna

Analizę atrakcyjności inwestycyjnej gminy Zabór przeprowadzono na podstawie publikacji „Atrakcyjność inwestycyjna regionów 2016. Województwo lubuskie.” sporządzonej przez Szkołę Główną Handlową w Warszawie.

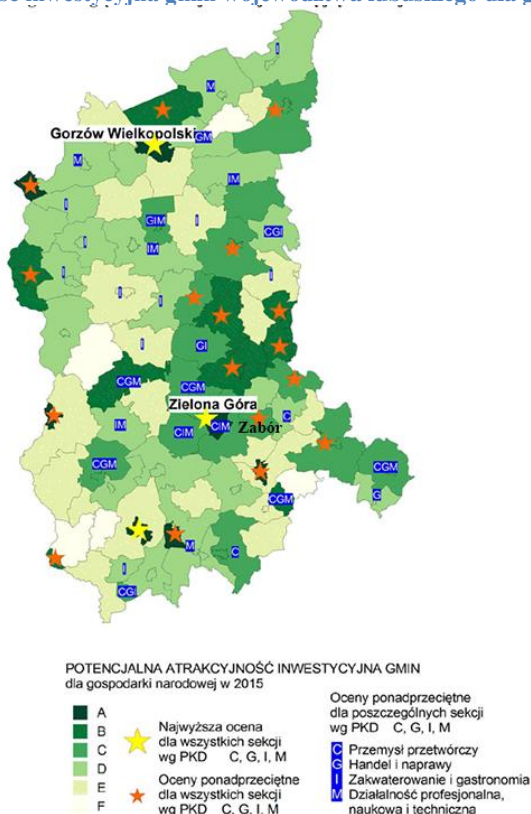
Analizując potencjalną atrakcyjność inwestycyjną gmin województwa lubuskiego dla gospodarki narodowej w roku 2015, gmina Zabór otrzymała klasę C w 6-stopniowej skali (gdzie A – najwyższa atrakcyjność, F – najniższa atrakcyjność), ponadto uzyskała ocenę ponadprzeciętną we wszystkich analizowanych obszarach (gospodarki narodowej, przemysłu, handlu, usług turystycznych oraz usług profesjonalnych). Przy czym gmina miejska Zielona Góra otrzymała najwyższą ocenę dla wszystkich sekcji.⁹

Tabela 2 Atrakcyjność inwestycyjna gminy Zabór i miasta Zielona Góra

Gmina	Gospodarka narodowa	Gospodarka narodowa	Przemysł	Handel i naprawy	Zakwaterowanie i gastronomia	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna
Zabór	0,144	C	C	C	C	C
Zielona Góra	0,228	A	A	A	A	A

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Godlewska-Majkowska H., Komor A., Turek D., Zarębski P., Czernecki M., Typa M., Atrakcyjność inwestycyjna regionów 2016, Warszawa 2016

Rysunek 7 Potencjalna atrakcyjność inwestycyjna gmin województwa lubuskiego dla gospodarki narodowej w 2015 r.



Źródło: Godlewska-Majkowska H., Komor A., Turek D., Zarębski P., Czernecki M., Typa M., Atrakcyjność inwestycyjna regionów 2016, Warszawa 2016

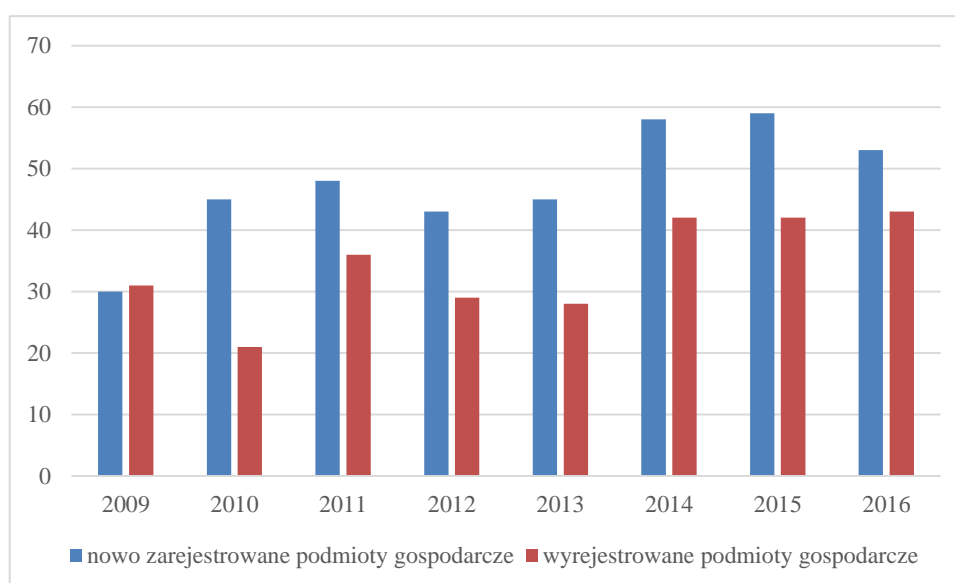
⁹ Godlewska-Majkowska H., Komor A., Turek D., Zarębski P., Czernecki M., Typa M., *Atrakcyjność inwestycyjna regionów 2016*, Warszawa 2016

Wnioskując z powyższych danych, założyć można, że w związku z ponadprzeciętną atrakcyjnością inwestycyjną gminy Zabór, zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe i przemysłowe będzie wzrastać. Natomiast mając na uwadze najwyższą ocenę atrakcyjności inwestycyjnej miasta Zielona Góra, założyć można, że będzie ona przyciągała nowe inwestycje, a co za tym idzie nowych mieszkańców, których docelowym miejscem zamieszkania może stać się gmina Zabór.

2.1.4. Przedsiębiorczość

Począwszy od roku 2010 zauważalny jest większy udział nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w stosunku do podmiotów wyrejestrowanych. Świadczyć to może o sprzyjającym rozwojowi przedsiębiorczości rynku w gminie Zabór.

Wykres 3 Liczba nowo zarejestrowanych i wyrejestrowanych podmiotów gospodarczych w latach 2009 – 2016 w Gminie Zabór



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

Całkowita liczba podmiotów gospodarczych w gminie Zabór w 2016 roku wyniosła 441, z czego większość (95%) stanowiły podmioty zatrudniające do 9 osób. Podmioty o liczbie zatrudnionych od 10 do 249 osób stanowiły 4%. W gminie Zabór zlokalizowany jest tylko jeden podmiot gospodarczy zatrudniający od 50 do 249 osób.¹⁰ W gminie nie ma zakładów, zatrudniających większą liczbę osób, które mogłyby stanowić miejsce pracy przede wszystkim dla bezrobotnych w wieku niemobilnym i pozostających długotrwale bez pracy. Bardzo wysoki udział podmiotów zatrudniających do 9 osób świadczy o wysokiej przedsiębiorczości mieszkańców gminy Zabór, którzy są skłonni do zakładania własnej działalności gospodarczej.

Tabela 3 Liczba podmiotów gospodarczych według klas wielkości w Gminie Zabór

Ogółem	0-9	10-49	50-249	250-999	1000 i więcej
441	421	19	1	0	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

¹⁰ Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 05.06.2017]

2.2. Analiza zasobów środowiska naturalnego gminy Zabór

2.2.1. Obszary chronione

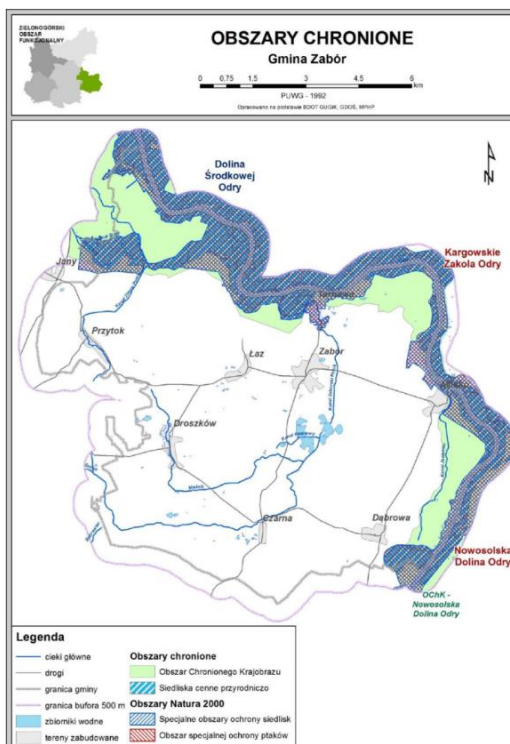
Na terenie gminy Zabór do obszarów chronionych należą:

- 1) Obszar chronionego krajobrazu „21 – Nowosolska Dolina Odry”, będący obszarem o powierzchni 9,852 ha, z której 2,771 ha znajduje się w granicach gminy Zabór, w jej północnej i wschodniej części. Na obszarze tym występują zakazy zawarte w rozporządzeniu nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 9, poz. 172). W kontekście przedmiotu opracowania, najważniejszym z nich jest zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 2) Obszary ochrony siedlisk przyrodniczych Natura 2000, do których zalicza się specjalny obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Nowosolska Dolina Odry” i specjalny obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kargowskie Zakola Odry” oraz Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Odry”, zlokalizowane w północnej i wschodniej części gminy;
- 3) Strefy ochronne wokół miejsc gniazdowania ptaków;
- 4) Użytki ekologiczne „Ostoja”, „Tarnawa”, „Zaborskie Bagna”;
- 5) Lasy ochronne;
- 6) Pomniki przyrody.

Ponadto ochronie podlegają również gleby klas bonitacyjnych I - III o powierzchni >0,5 ha, tereny wokół źródeł i ujęć wód w granicach stref bezpośrednich i pośrednich, tereny zieleni urządzonej (parki w Zaborze i Przytoku, cmentarze), tereny wzdłuż rzeki Odry związane z występowaniem ornitofauny, lasy młodych klas wieków, drzewostany nasienne i doświadczalne, tereny zalewowe i zagrożone powodzią, a także tereny objęte erozją.¹¹

¹¹ *Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego uchwałą nr VII/49/03 Rady Gminy Zabór z dnia 9 lipca 2003 r.*, Zabór, 2010

Rysunek 8 Obszary chronione w gminie Zabór



Źródło: *Ekofizjografia dla zielonogórskiego obszaru funkcjonalnego. Gmina Zabór* [red. Grzonka B.], Poznań, 2015

2.2.2. Struktura występowania poszczególnych klas bonitacyjnych

Grunty orne zajmują 2503 ha całkowitej powierzchni gminy Zabór. Gleby III klasy bonitacyjnej stanowią 12% gruntów ornych (290 ha). Pozostałe 88% to grunty niższych klas bonitacyjnych. Użytki zielone zajmują 874 ha całkowitej powierzchni gminy, z czego 0,7 ha stanowią gleby II klasy bonitacyjnej, 203,4 ha gleby III klasy bonitacyjnej (23%), pozostałe to gleby klas bonitacyjnych IV-VI.¹²

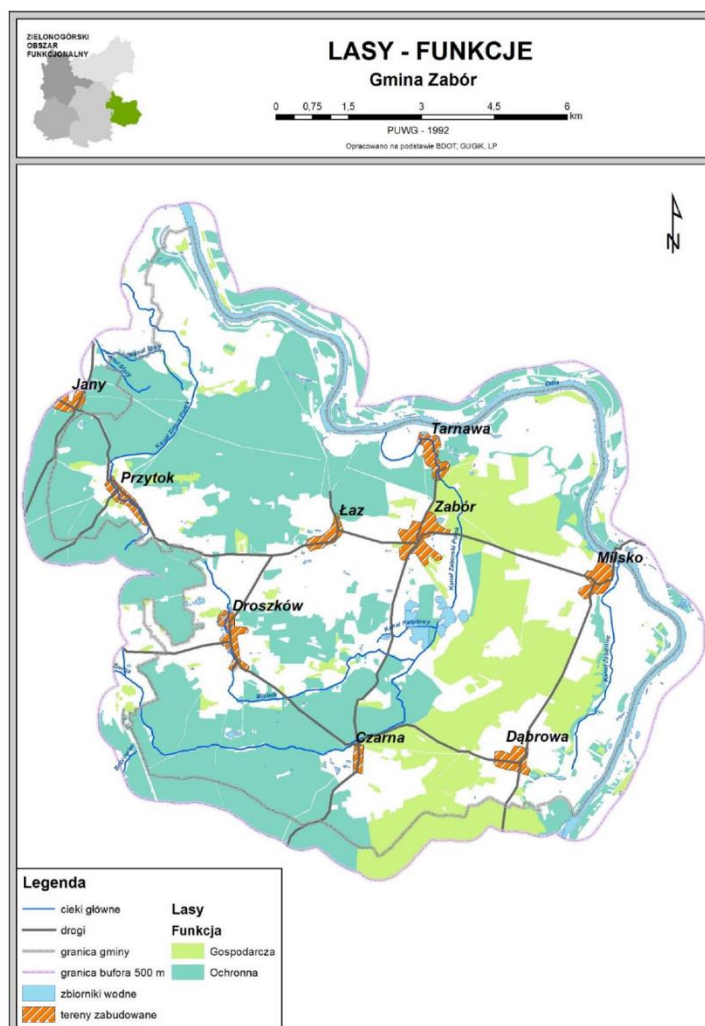
2.2.3. Lasy

Zlokalizowane w gminie lasy należą do nadleśnictwa Przytok. Zajmują one powierzchnię 4706 ha, co stanowi aż 50,42% powierzchni gminy.¹³

¹² *Ekofizjografia dla zielonogórskiego obszaru funkcjonalnego. Gmina Zabór* [red. Grzonka B.], Poznań, 2015

¹³ *Ibidem...*

Rysunek 9 Funkcje lasów Gminy Zabór



Źródło: *Ekofizjografia dla zielonogórskiego obszaru funkcjonalnego. Gmina Zabór* [red. Grzonka B.], Poznań, 2015

2.2.4. Wody powierzchniowe

Występujące na terenie gminy cieki wodne stanowią dopływy Odry. Do najważniejszych z nich należą: Kanał Zaborski Potok, Mielnik, Kanał Jasieniec, Kanał Stary i Kanał Zimny Potok. Największym zbiornikiem na terenie gminy jest jezioro Liwno Duże, które zajmuje powierzchnię 28,95 ha. Na południe od niego znajdują się zbiorniki poeksploatacyjne, zajmujące łącznie około 15 ha. Sieć hydrograficzną uzupełniają liczne starorzecza zlokalizowane w rejonie Droszkowa, jak również zbiorniki pochodzenia antropogenicznego.¹⁴

Występowanie na obszarze gminy obszarów cennych przyrodniczo, licznych terenów leśnych i wód powierzchniowych, przy jednoczesnej bliskości Zielonej Góry, znacznie zwiększa atrakcyjność zamieszkiwania w gminie Zabór, zwłaszcza gdy rozwój zabudowy mieszkaniowej możliwy jest ze względu na występowanie dużych arealów terenów rolniczych niskich klas bonitacyjnych. Ponadto występowanie na obszarze gminy złóż kopalin stanowi podstawę dla rozwoju inwestycji z tym związanych.

¹⁴ Ibidem...

2.3. Analiza społecznych aspektów rozwoju gminy Zabór

2.3.1. Analiza gospodarstw domowych

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wyniosła w 2015 roku 100,8 m²¹⁵, co oznacza, że na jednego mieszkańca przypadły około 33 m² powierzchni użytkowej. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku w 2015 roku wyniosła w gminie Zabór 139,3 m², przy czym wszystkie oddane do użytku mieszkania stanowiły budownictwo indywidualne.¹⁶ Oznacza to zauważalny wzrost powierzchni użytkowej przypadającej na mieszkańca, który wyniósł około 46 m² w nowo wybudowanych budynkach w roku 2015.

Według danych dla roku 2015, w gminie Zabór znajdowało się 1330 mieszkań. Wskaźnik średniej liczby mieszkańców przypadających na jedno mieszkanie wyniósł 3,04.¹⁷

Rysunek 10 Zasoby mieszkaniowe gminy Zabór w roku 2014 i 2015

ZASOBY MIESZKANIOWE		
	2014	2015
Mieszkania ^a	1 288	1 330
Przeciętna powierzchnia użytkowa ^a 1 mieszkania w m ²	99,6	100,8
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych	64	61
Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych w tys. zł	.	12,3
Liczba lokali socjalnych	16	16

Źródło: *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016*, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Według „Prognozy gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050” sporządzonej przez Główny Urząd Statystyczny, przeciętna liczba osób w gospodarstwie na wsi wyniosła w 2016 roku 3,26.¹⁸ Tym samym, liczba mieszkańców przypadających na gospodarstwo domowe w gminie Zabór stanowi 0,93 średniej. Według prognozy na rok 2050, przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym na wsi wyniesie 2,92¹⁹, tym samym założyć można, że w gminie Zabór wskaźnik ten wyniesie 2,72.

W roku 2016 średnia liczba osób w gospodarstwie domowym w województwie lubuskim wyniosła 2,66.²⁰ Dla gminy Zabór była ona średnio 1,14 razy większa. Według prognoz, liczba osób w gospodarstwie domowym zmaleje do roku 2050 do wartości 2,43.²¹ Szacując na podstawie przyjętych proporcji w stosunku do gminy, w roku 2050 liczba osób przypadających na jedno mieszkanie, wyniesie około 2,77.

Obie prognozy wskazują na zmniejszenie się liczby mieszkańców przypadających na jedno mieszkanie w gminie Zabór do wartości około 2,75. Na tej podstawie wnioskować można, że wzrośnie

¹⁵ Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 05.06.2017]

¹⁶ Potyra M., *Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016

¹⁷ Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 05.06.2017]

¹⁸ Potyra M., *Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016

¹⁹ Ibidem...

²⁰ Ibidem...

²¹ Ibidem...

zapotrzebowanie na nowe mieszkania, nawet przy utrzymaniu stanu ludności na poziomie podobnym do obecnego.

2.3.2. Szkolnictwo

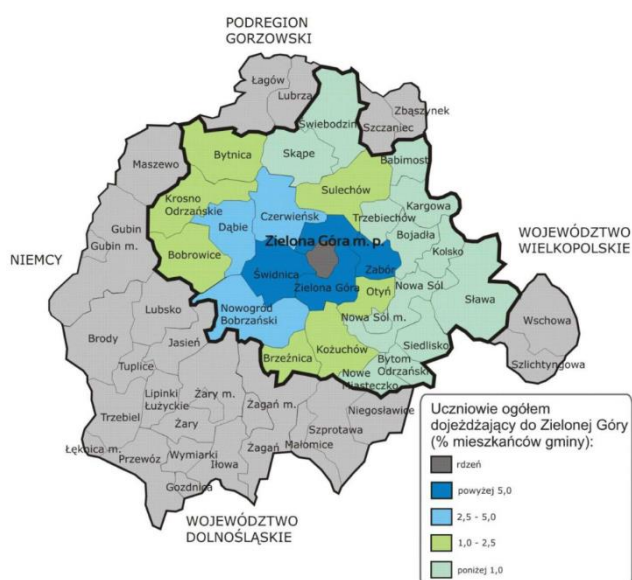
Analiza uczniów dojeżdżających do szkół w Zielonej Górze z gminy Zabór jest ważna z punktu widzenia trendów przenoszenia się z miasta Zielona Góra na obszary gmin sąsiadujących. Ma to szczególne znaczenie w przypadku dojazdów do szkół podstawowych i gimnazjów. W roku 2013 liczba uczniów dojeżdżających do tego typu szkół wyniosła 106, co stanowiło 44% wszystkich uczniów dojeżdżających z gminy Zabór do Zielonej Góry.²² Potwierdza to zidentyfikowany trend osiedlania się na terenach podmiejskich, przy jednoczesnym dalszym uczęszczaniu dzieci do szkół w Zielonej Górze.

Rysunek 11 Uczniowie z gmin sąsiednich uczący się w Zielonej Górze w 2013 r.

Gmina	Liczba uczniów ogółem dojeżdżających do ZG	Udział w liczbie mieszk. gminy w %	Liczba uczniów szkół podst. i gimnazjów dojeżdżających do ZG	Udział w liczbie mieszk. gminy w %	Liczba uczniów ponadgimnazjalnych uczących się w ZG	Udział w liczbie mieszk. gminy w %
Zielona Góra gmina	1 469	7,65	718	3,74	751	3,91
Zabór	240	6,08	106	2,69	134	3,39
Świdnica	351	5,57	138	2,19	212	3,36
Czerwieńsk	345	3,45	103	1,03	272	2,72
Sulechów	308	1,15	79	0,30	230	0,86

Źródło: Nowicki M., Balak-Hryńkiewicz M., Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji, Zielona Góra 2014

Rysunek 12 Uczniowie ogółem dojeżdżający do Zielonej Góry (% mieszkańców gminy)



Źródło: Nowicki M., Balak-Hryńkiewicz M., Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji, Zielona Góra 2014

²² Nowicki M., Balak-Hryńkiewicz M., Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji, Zielona Góra 2014

2.3.3. Powiązania z Zieloną Górą wg ankiet gmin

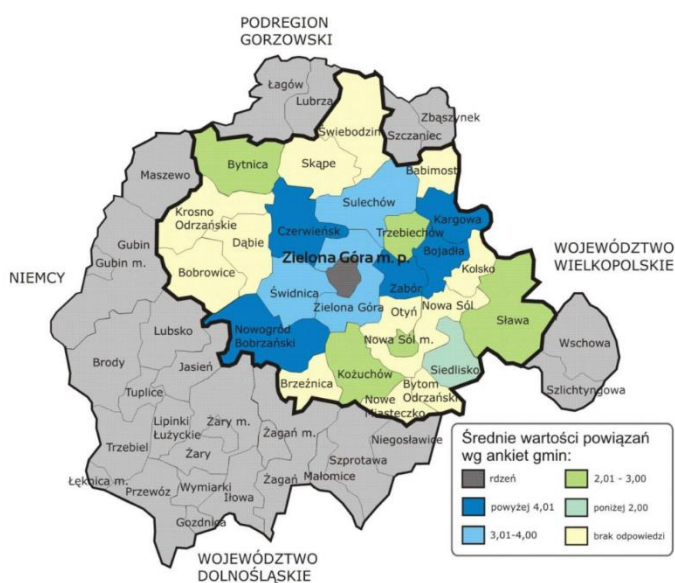
Tabela i kartogram przedstawiają powiązania gmin powiatu zielonogórskiego z miastem Zielona Góra według ankiet wypełnianych przez reprezentantów poszczególnych urzędów miast lub urzędów gmin. Na tle innych gmin, gmina Zabór charakteryzuje się wysokim powiązaniem z Zieloną Górą (średnia dla wszystkich kategorii przekraczająca 4). Najwyższe oceny (5) przyznano powiązaniom w zakresie zatrudnienia, przedsiębiorczości i innowacji, transportu i szkolnictwa.²³ Przyznane wysokie oceny świadczą o lokalizacji gminy Zabór w obszarze funkcjonalnym Zielonej Góry.

Rysunek 13 Powiązania z Zieloną Górą wg ankiet gmin

Lp.	Gmina	Zatrudnienie	Transport	Przedsiębiorczość i innowacje	Szkolnictwo	Szkoły wyższe	Ochrona środowiska	Energetyka	Rewitalizacja	Kultura	Zdrowie	Turystyka i rekreacja	Sport	Handel i usługi	Mieszkalnictwo	Zagospodarowanie przestrzenne	Administracja	Razem	Średnia
1.	Zabór	5	5	5	5	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	65	4,06
2.	Z.Góra gm.	4	5	4	5	5	4	3	3	5	5	3	3	4	1	3	1	58	3,62
3.	Świdnica	5	5	3	5	5	1		3	4	5	4	4	5	1	1	1	52	3,47
4.	Czerwieńsk	5	5	3	5	5	5	4	4	5	5	5	4	3	4	4	4	71	4,44
5.	Sulechów	4	4	4	4	5	3	2	2	4	4	3	4	4	3	3	4	57	3,56
6.	Średnia dla 5 gmin MOF	4,60	4,80	3,80	4,80	4,80	3,00	3,25⁴	3,20	4,40	4,60	3,80	4,00	4,20	2,40	2,80	2,80		
7.	Nowogród B.	5	5	5	5	5	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	78	4,87
8.	Trzebiechów	3	3	1	3	4	2	2	2	4	4	2	4	4	2	1	3	44	2,75
9.	Kargowa	4	3	5	5	5	3	3	5	5	5	5	5	5	3	3	5	65	4,06
10.	Bojadła	5	5	5	5	5	2	4	5	5	5	5	5	4	3	5	5	73	4,56
11.	Nowa Sól m.	4	3	2	3	5	1	1	1	3	3	3	3	4	2	1	2	41	2,56
12.	Kozuchów	3	2	3	3	5	1	1	2	4	4	4	4	4	1	1	3	45	2,81
13.	Siedlisko ⁵	1	3	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	20	1,25
14.	Ślawa	4	3	1	4	5	1	1	3	4	5	5	1	4	1	1	5	48	3,00
15.	Bytnica	3	2	1	3	4	2	2	2	3	4	3	2	3	2	2	4	42	2,62
16.	Średnia gmin 6-15	3,56	3,22	2,67	3,56	4,56	1,89	2,11	2,89	3,78	4,00	3,67	3,33	3,78	2,22	2,22	3,67		
17.	Z.Góra m.	5	3	3	5	4	3	3	2	4	4	3	4	4	2	2	3	54	3,37

Źródło: Nowicki M., Balak-Hryńkiewicz M., *Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji*, Zielona Góra 2014

Rysunek 14 Średnie wartości powiązań według ankiet gmin



Źródło: Nowicki M., Balak-Hryńkiewicz M., *Analiza zasięgu obszaru funkcjonalnego Miasta Zielona Góra w celu jego delimitacji*, Zielona Góra 2014

²³ Ibidem...

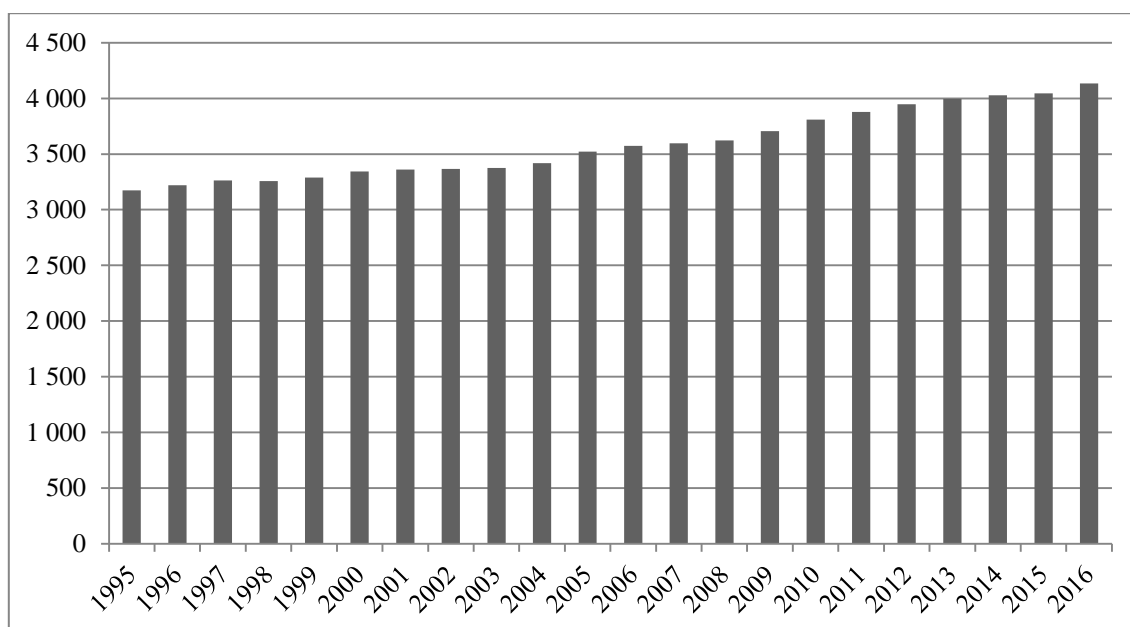
2.4. Prognozy demograficzne

Prognozy demograficzne sporządzone zostały na podstawie zidentyfikowanych tendencji występujących w obszarze gminy Zabór, uwzględniając czynniki związane z lokalizacją gminy w skali kraju, województwa i powiatu. Prognozy ludności przeprowadzone zostały na podstawie „Prognozy ludności na lata 2014-2050” sporządzonej przez Główny Urząd Statystyczny, a także prognozy wykonanej na potrzeby tego opracowania, mając na uwadze zarówno ruch naturalny ludności, jak i ruchy migracyjne.

2.4.1. Tendencje zmian liczby ludności

Na przestrzeni lat 1995-2016 zaobserwować można wzrost liczby ludności gminy Zabór, którego dynamika wzrosła począwszy od roku 2009.²⁴ Jest to zgodne ze współczesnymi trendami migrowania ludności z obszarów miejskich na tereny sąsiednich gmin. Gmina Zabór zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta wojewódzkiego Zielona Góra, dlatego też presja mieszkaniowa na teren gminy jest szczególnie zauważalna.

Wykres 4 Zmiany liczby ludności Gminy Zabór w latach 1995 – 2016



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

2.4.2. Prognoza liczby ludności gminy Zabór do roku 2047 w oparciu o „Prognozę ludności na lata 2014-2050” Głównego Urzędu Statystycznego

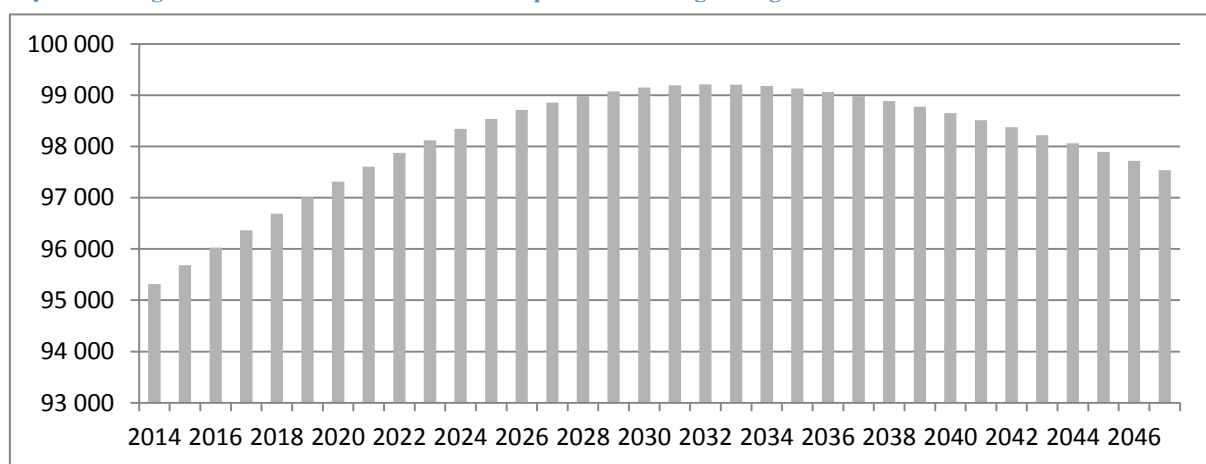
„Prognoza ludności na lata 2014-2050” sporządzona została przez Główny Urząd Statystyczny w roku 2014. Prezentuje ona dane w podziale na poszczególne powiaty.

Granice powiatu zielonogórskiego uległy zmianie w roku 2015. Z dniem 01.01.2015 r. gmina wiejska Zielona Góra została wyłączona z granic powiatu zielonogórskiego i włączona do powiatu grodzkiego Zielona Góra. W celu zachowania rzetelności prognozy, na potrzeby opracowania szacunek liczby ludności gminy Zabór ujęto w udziale procentowym liczby ludności powiatu sprzed zmiany granic.

²⁴ Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 15.06.2017]

Stan ludności z dniem 31.12.2014 r. wyniósł dla powiatu zielonogórskiego 95316 osób. Prognoza demograficzna sporządzona przez GUS zakłada wzrost liczby ludności powiatu zielonogórskiego w perspektywie trzydziestu lat. Prognozowany stan liczby ludności na dzień 31.12.2047 oszacowany został na 97538 osób.²⁵ Zauważalny jest jednak początkowy wzrost liczby ludności do osiągnięcia wartości maksymalnej w roku 2032, a następnie spadek liczby ludności do roku 2047, w związku z czym niezarysowana jest wyraźna tendencja, a niepewność prognozowania rośnie.

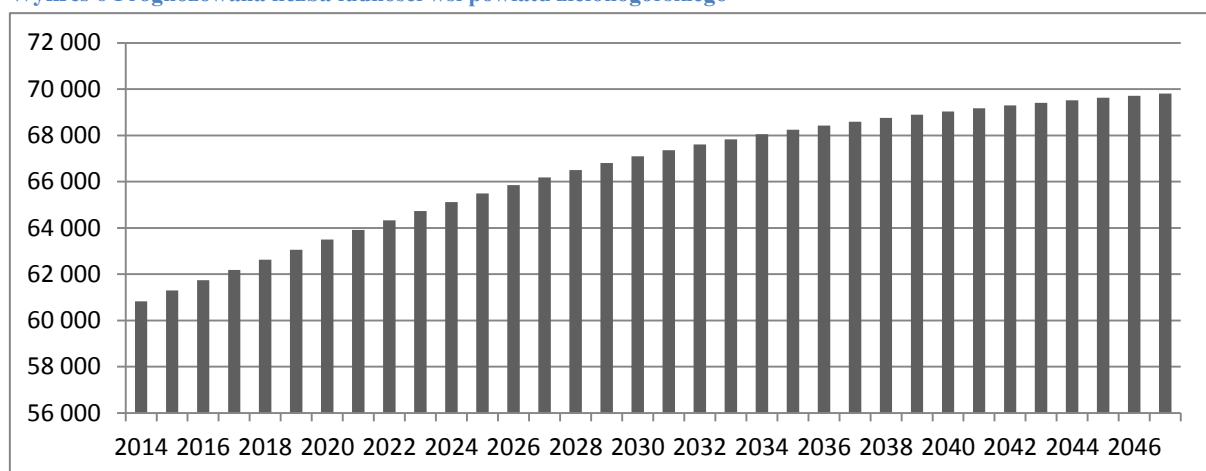
Wykres 5 Prognozowana całkowita liczba ludności powiatu zielonogórskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie *Prognozy ludności na lata 2014 – 2050*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014

Stan ludności wsi powiatu zielonogórskiego wyniósł z dniem 31.12.2014 r. 60825 osób. Prognoza demograficzna sporządzona przez GUS zakłada wzrost liczby ludności wsi powiatu zielonogórskiego do roku 2047, kiedy ma ona wynieść 70022.²⁶ Wyraźnie zauważalna jest tendencja wzrostowa prognozowanej liczby ludności w całym okresie prognozowania. Jednakże w związku z ujęciem w prognozie gminy wiejskiej Zielona Góra, która cechuje się największą presją napływu ludności z miasta Zielona Góra, szacunki również cechują się pewną niepewnością.

Wykres 6 Prognozowana liczba ludności wsi powiatu zielonogórskiego



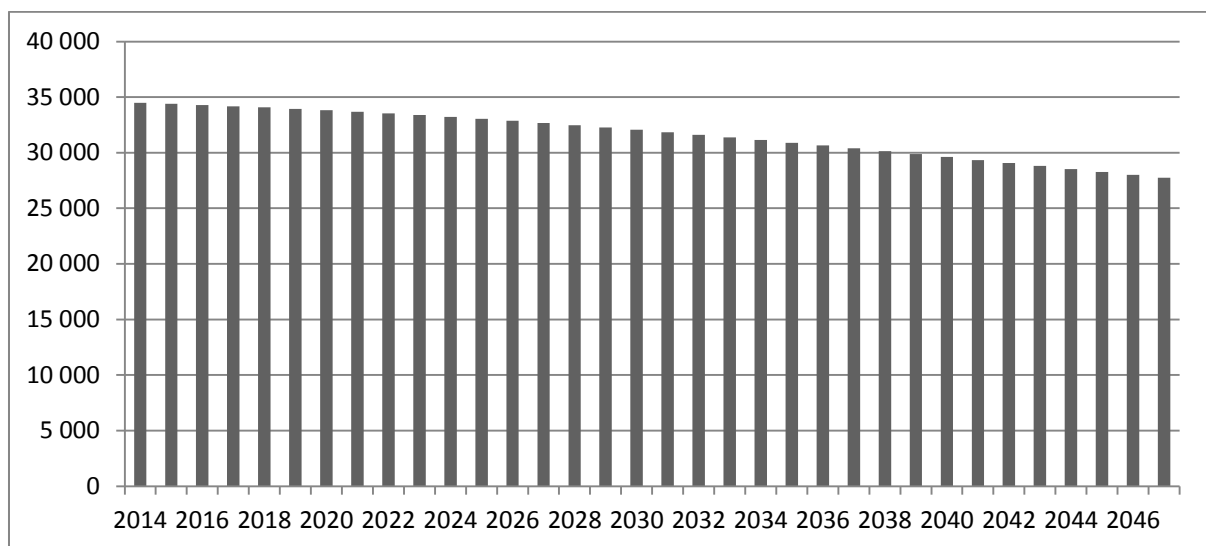
Źródło: opracowanie własne na podstawie *Prognozy ludności na lata 2014 – 2050*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014

²⁵ *Prognoza ludności na lata 2014 – 2050*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014

²⁶ *Ibidem...*

Stan ludności miast powiatu zielonogórskiego wyniósł z dniem 31.12.2014 r. 34491 osób. Prognoza demograficzna sporządzona przez GUS zakłada spadek liczby ludności miast powiatu zielonogórskiego do roku 2047, kiedy ma ona wynieść 27736.²⁷ Zauważalna jest tendencja spadkowa prognozowanej liczby ludności miast w całym okresie prognozowania. Tym samym, założyć można, że nastąpi odpływ liczby ludności z miast na obszary wiejskie, co potwierdzają obecne tendencje migracji ludności.

Wykres 7 Prognozowana liczba ludności miast powiatu zielonogórskiego



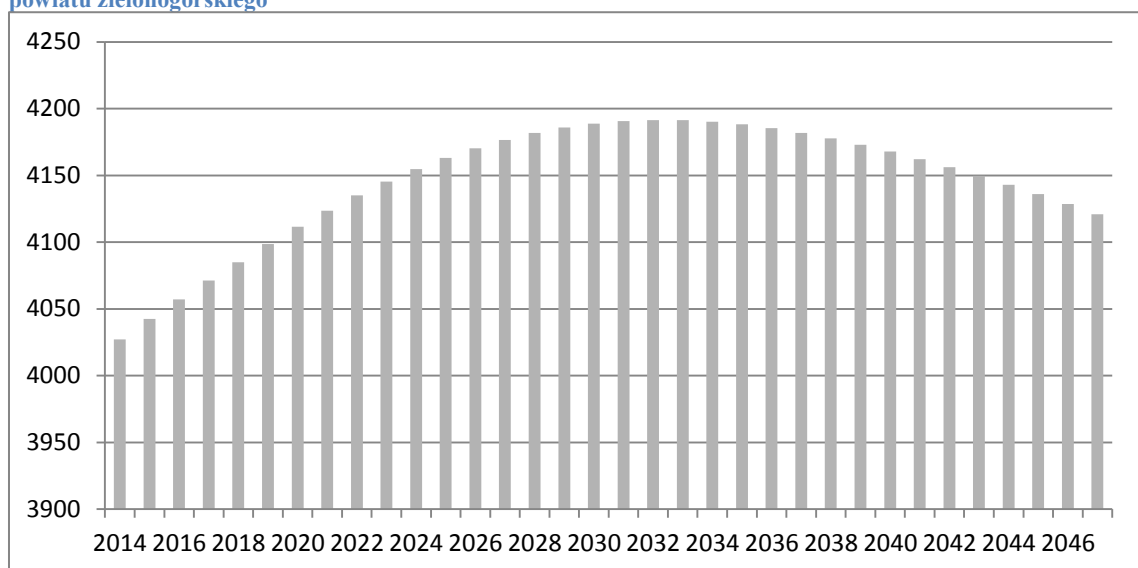
Źródło: opracowanie własne na podstawie *Prognozy ludności na lata 2014 – 2050*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014

Na potrzeby obliczenia prognozowanej liczby ludności gminy Zabór, oszacowano procentowy udział ludności gminy zarówno w całkowitej liczbie ludności powiatu zielonogórskiego sprzed zmiany granic powiatu, jak i w udziale ludności wsi. Stan liczby ludności gminy Zabór na dzień 31.12.2014 r. wyniósł 4027 osób²⁸, co stanowi 4,2% całkowitej ludności powiatu zielonogórskiego. Na tej podstawie obliczono liczbę ludności gminy Zabór w całym okresie prognozowania do roku 2047. Prognozowany jest wzrost liczby ludności, która na dzień 31.12.2047 ma wynieść 4121 osób.

²⁷ Ibidem...

²⁸ Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 05.06.2017]

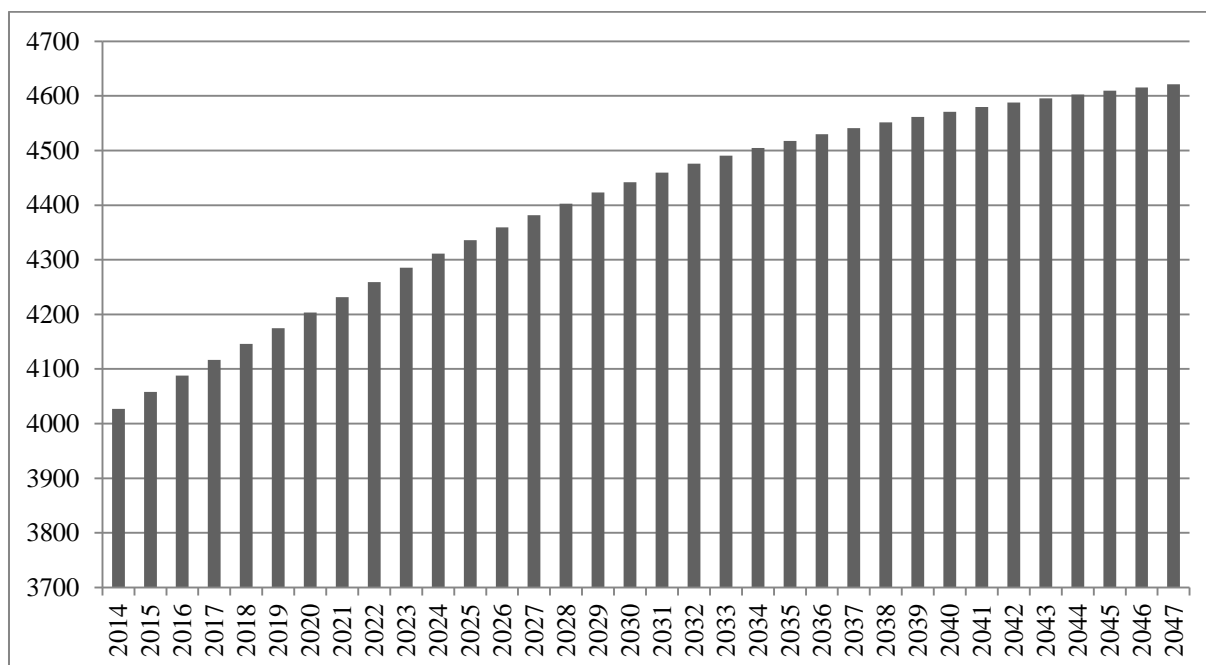
Wykres 8 Prognozowana liczba ludności gminy Zabór szacowana na podstawie udziału w całkowitej liczbie ludności powiatu zielonogórskiego



Źródło: opracowanie własne

Stan liczby ludności gminy Zabór na dzień 31.12.2014 r. stanowi 6,62% ludności wsi powiatu zielonogórskiego. Szacując na podstawie udziału liczby ludności gminy Zabór w liczbie ludności wsi powiatu zielonogórskiego w całym okresie prognozowania do roku 2047, prognozowany jest wzrost liczby ludności, która na dzień 31.12.2047 ma wynieść 4621 osób.

Wykres 9 Prognozowana liczba ludności gminy Zabór szacowana na podstawie udziału w liczbie ludności wsi powiatu zielonogórskiego



Źródło: opracowanie własne

Porównując dane empiryczne, z danymi szacowanymi dla lat: 2015 i 2016, zauważyć można, że w roku 2015 prognozowana liczba ludności zbliżona była do danych szacowanych, zarówno na podstawie udziału ludności gminy Zabór w ogólnej liczbie ludności powiatu zielonogórskiego, jak i

w liczbie ludności wsi powiatu. Była ona nieznacznie wyższa niż prognozowana na podstawie ogólnej liczby ludności (o ok. 0,09%) i nieznacznie niższa niż prognozowana na podstawie liczby ludności wsi (o ok. 0,02%).

W roku 2016 zauważalna jest większa rozbieżność pomiędzy danymi szacowanymi a rzeczywistą liczbą ludności gminy Zabór. Stan ludności na dzień 31.12.2016 roku znacznie przekroczył dane szacowane, a liczba ludności wyniosła 4135 osób. Był to wynik wyższy o ok. 1% porównując z danymi szacowanymi na podstawie ludności wsi powiatu i o ok. 2% porównując z danymi szacowanymi na podstawie całkowitej liczby ludności powiatu.

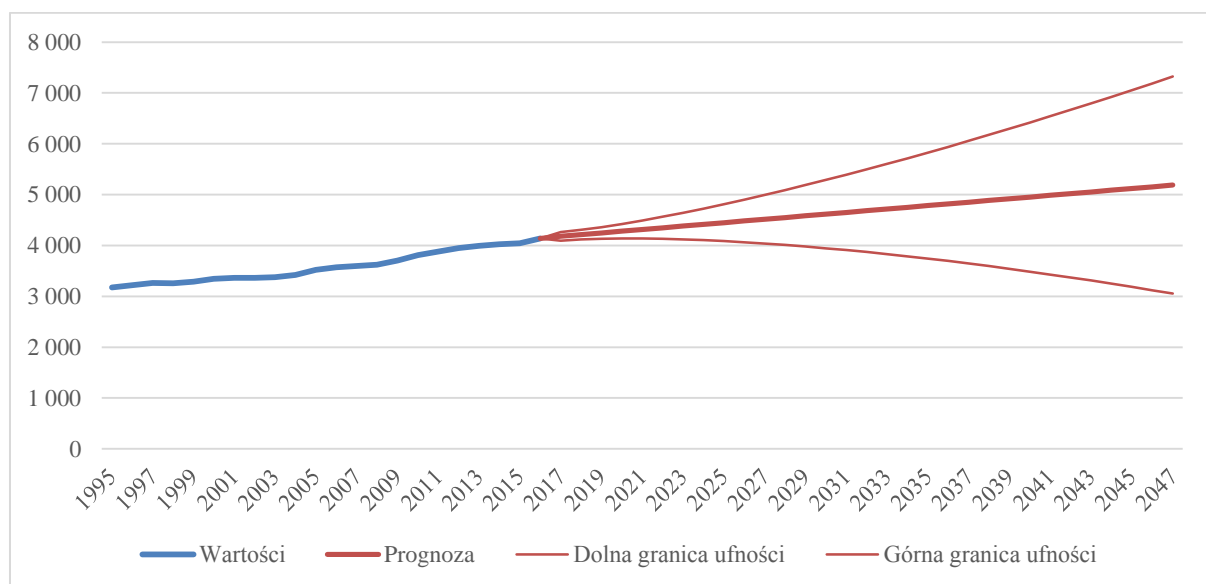
Na tej podstawie wnioskować można, że bliższym rzeczywistych danych jest szacowanie na podstawie liczby ludności wsi powiatu. Porównując dane z roku 2016 z danymi prognozowanymi na tej podstawie, w perspektywie 30-letniej szacowany jest wzrost ludności o ok. 12%.

2.4.3. Prognoza liczby ludności sporządzona na potrzeby opracowania

Na potrzeby niniejszego opracowania sporządzono własną prognozę demograficzną bazującą na kształtowaniu danych szacowanych na podstawie istniejących danych historycznych począwszy od roku 1995 do roku 2016, przy użyciu algorytmu wygładzania wykładniczego (ETS – Exponential Triple Smoothing). Stworzona na tej podstawie prognoza zakłada wzrost liczby ludności do wartości 5187 osób, jest to więcej o ok. 12% niż liczba ludności szacowana na podstawie danych GUS szacowanych na podstawie ludności wsi.

Porównując dane z roku 2016 z danymi prognozowanymi na tej podstawie, w perspektywie 30-letniej szacowany jest wzrost ludności o ok. 25%.

Wykres 10 Prognozowana liczba ludności gminy Zabór



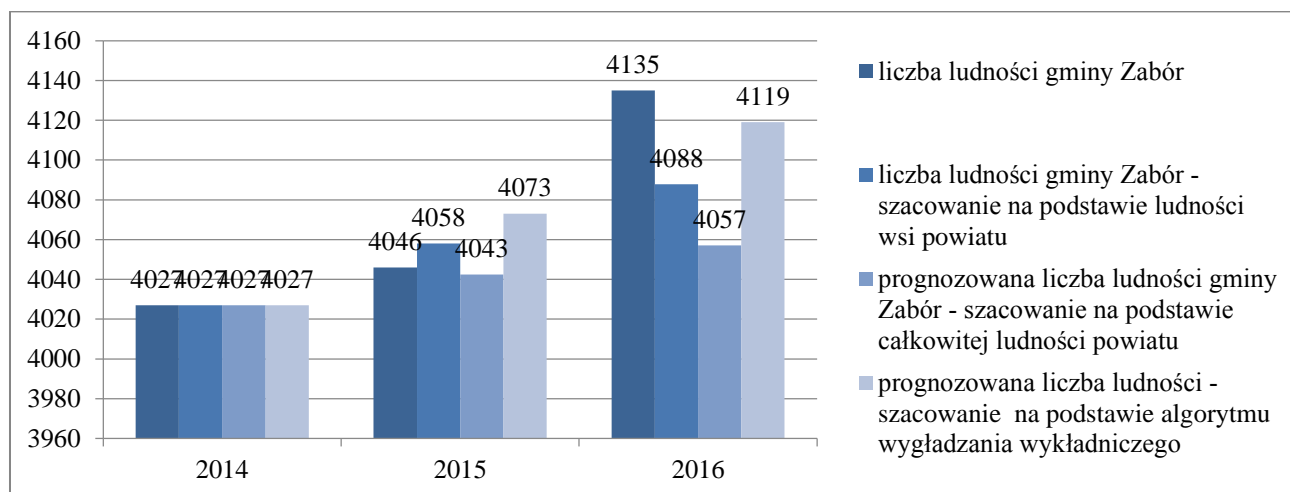
Źródło: opracowanie własne

2.4.4 Podsumowanie prognoz liczby ludności

Wszystkie przyjęte szacowania zakładają wzrost liczby ludności do roku 2047. Porównując przyjęte modele szacowania liczby ludności, zauważyć można, że o ile dla roku 2015 prognozowana liczba ludności nie różniła się znacząco dla wszystkich modeli, o tyle w roku 2016 najbliższy

rzeczywistej liczbie ludności było model oparty o algorytm wygładzania wykładniczego opracowany na potrzeby opracowania. Tym samym założyć można wysokie prawdopodobieństwo jego adekwatności, jednakże nie można wykluczyć pozostałych metod szacowań.

Wykres 11 Porównanie wyników szacowania na podstawie poszczególnych prognoz



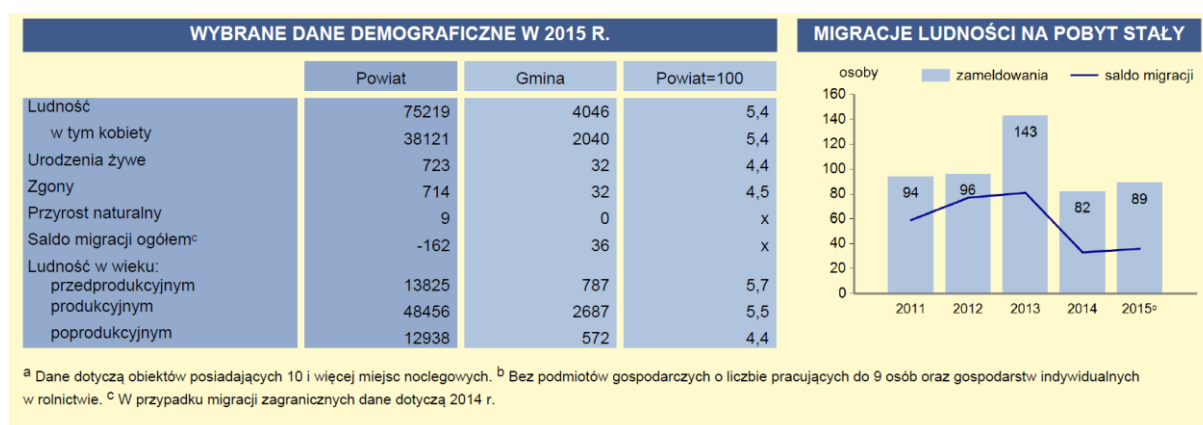
Źródło: opracowanie własne

2.4.5. Migracje

Analiza ruchów migracyjnych ludności ma zasadnicze znaczenie w związku z lokalizacją gminy Zabór, która bezpośrednio przylega do miasta Zielona Góra.

Według danych demograficznych dla roku 2015, saldo migracji dla gminy Zabór było dodatnie i wyniosło 36 osób. Analizując tendencje ruchów migracyjnych ludności gminy Zabór, zauważyć można, że saldo dla gminy utrzymuje się od kilku ubiegłych lat na dodatnim poziomie, przy czym, po wzroście współczynnika do roku 2013, nastąpił jego spadek, jednakże od roku 2014 ponownie zarysowuje się wzrost współczynnika migracji.

Rysunek 15 Wybrane dane demograficzne dla roku 2015 dla gminy Zabór

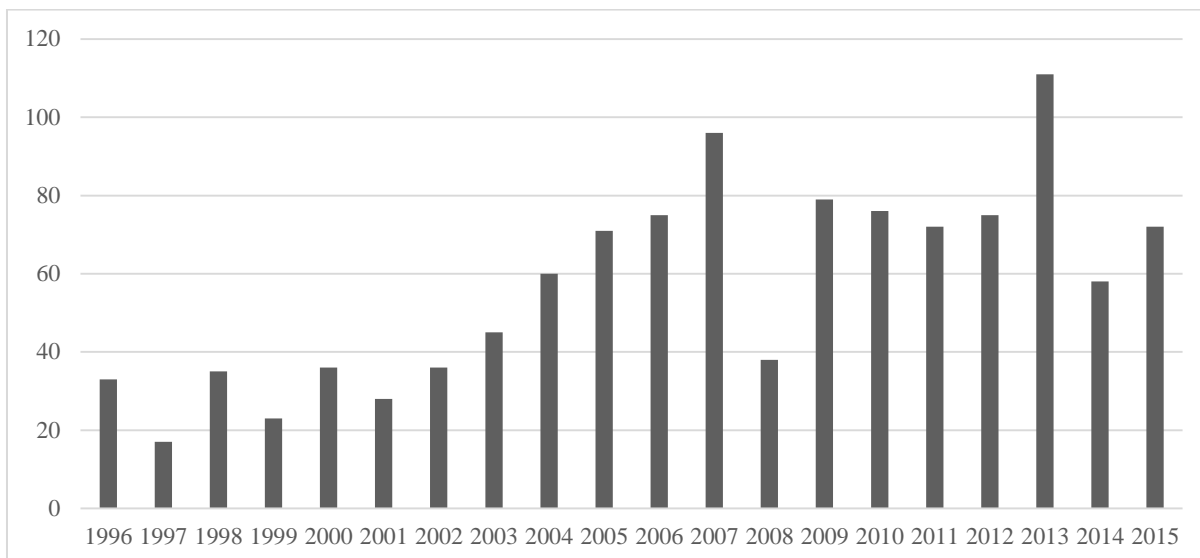


Źródło: *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016*, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Analiza zameldowań z miast do gminy Zabór, począwszy od roku 1995 do roku 2015 wraz z analizą wymeldowań na wieś z miasta Zielona Góra wskazuje na korelację silną dodatnią (współczynnik Pearsona równy 0,73). Na tej podstawie można wnioskować, że miejscem docelowym migracji z Zielonej Góry jest w znacznej mierze gmina Zabór. Zakładać można, że zgodnie ze

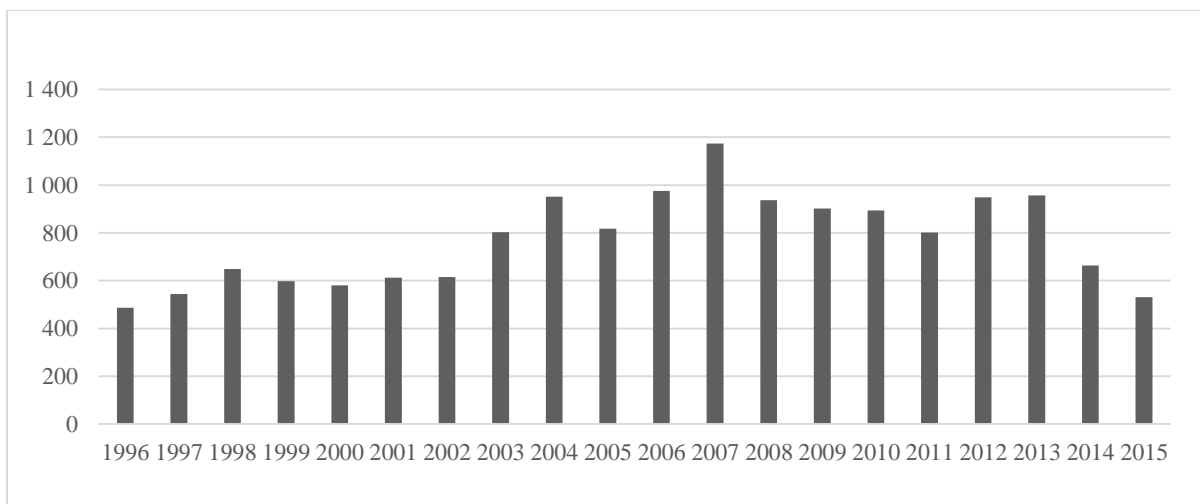
współczesnymi trendami odpływu ludności z miast do wsi położonych z gminach obrzeżnych, tendencja ta będzie się utrzymywać.

Wykres 12 Zameldowania z miast do gminy Zabór w latach 1996 - 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

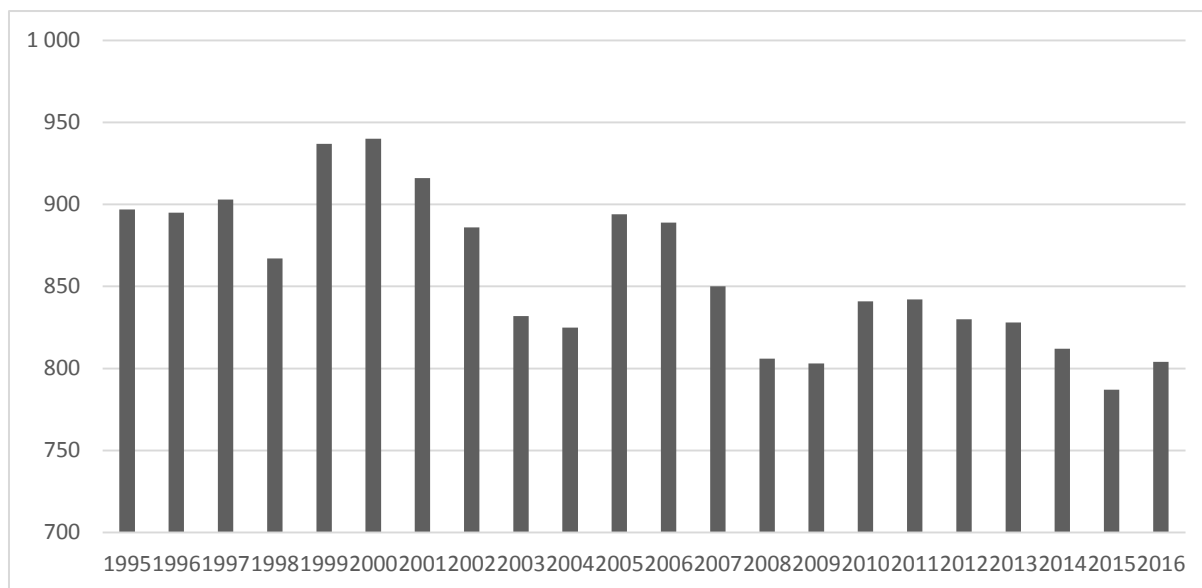
Wykres 13 Wymeldowania na wieś z Zielonej Góry w latach 1996 – 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

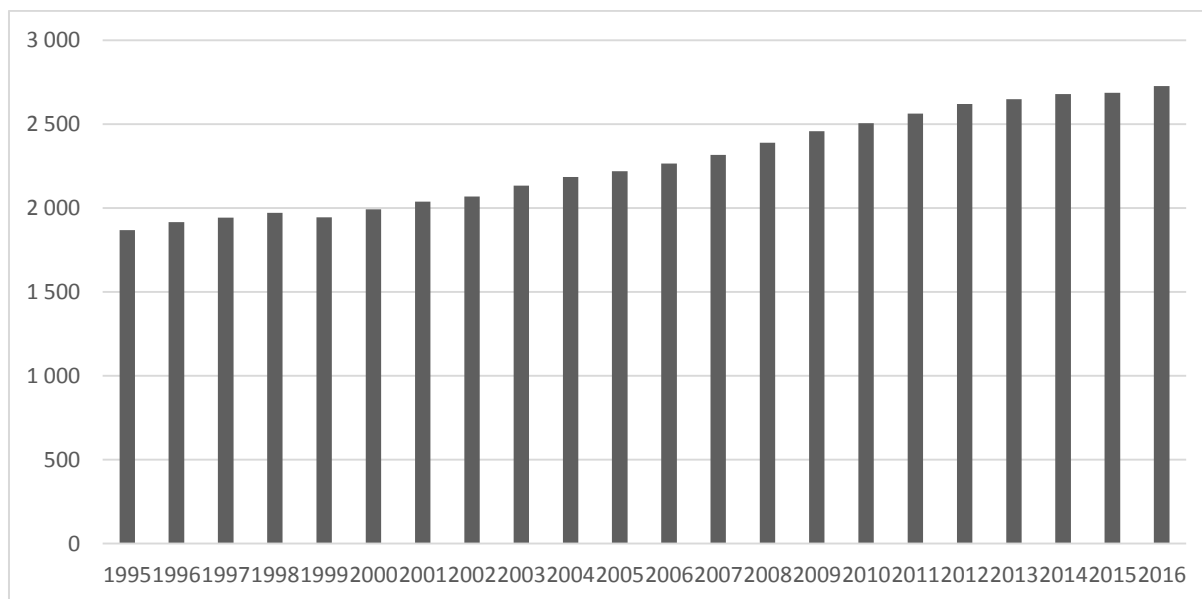
2.4.6 Prognozowany udział ekonomicznych grup wieku ludności

Wykres 14 Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym w gminie Zabór w latach 1995 - 2016



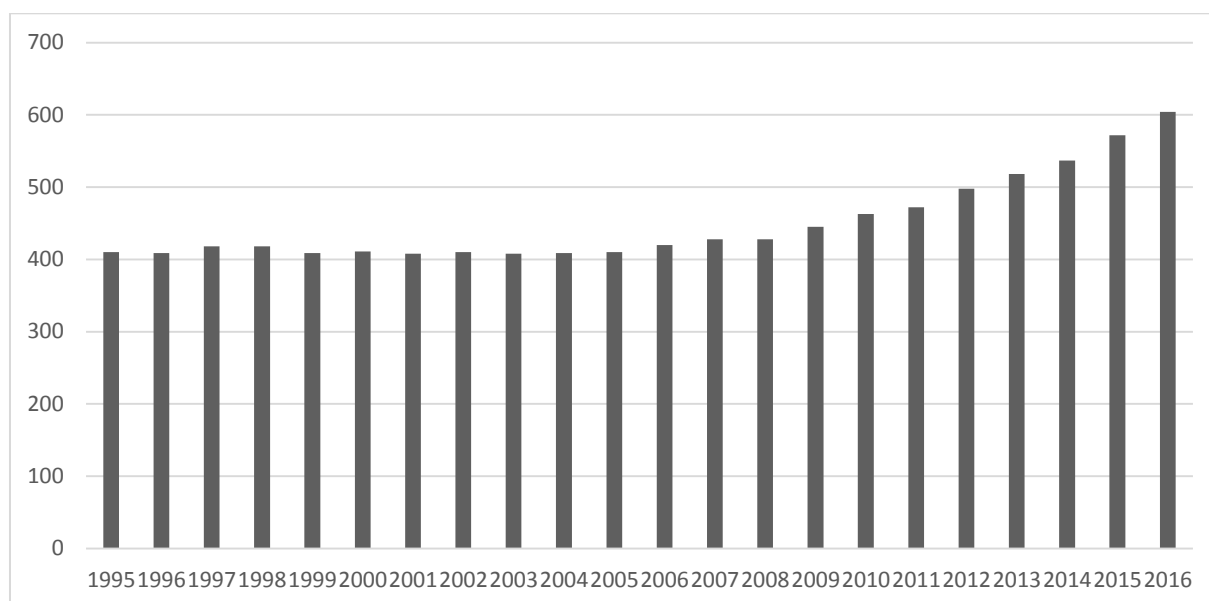
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

Wykres 15 Liczba osób w wieku produkcyjnym w gminie Zabór w latach 1995 - 2016



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

Wykres 16 Liczba osób w wieku poprodukcyjnym w gminie Zabór w latach 1995 - 2016



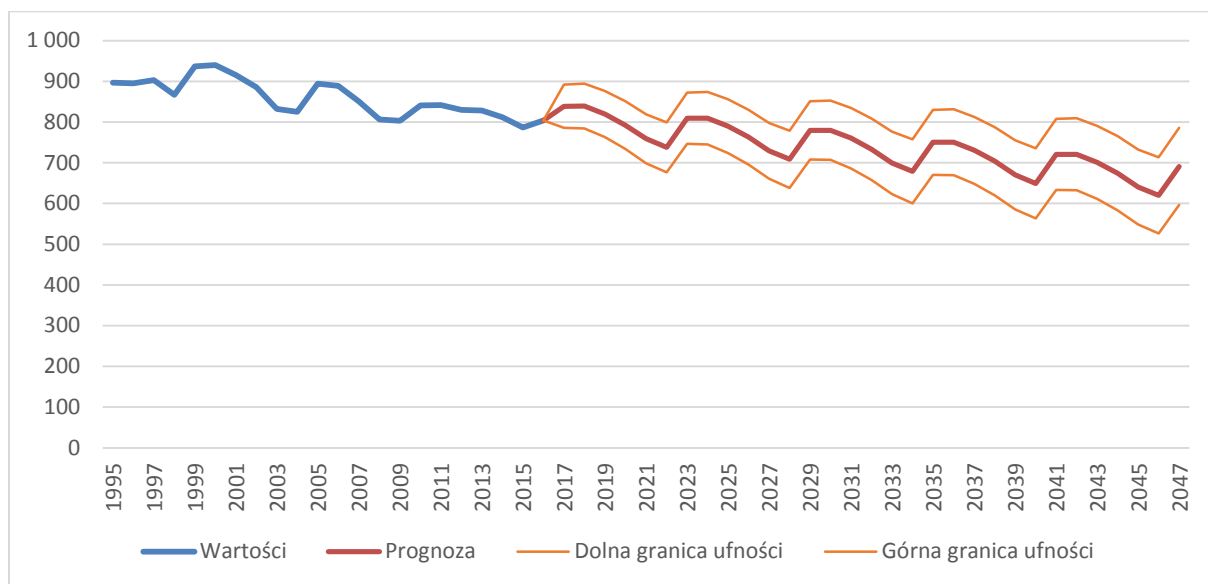
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

W latach 1995 – 2016 liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej) wahała się zgodnie z teorią niżów i wyżów demograficznych. W tym samym okresie rosła liczba osób w wieku produkcyjnym, rosła również liczba ludności w wieku poprodukcyjnym, której dynamika wzrostu wzrosła począwszy od 2012 roku.

Według „Prognozy demograficznej na lata 2014-2050” liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym dla wsi powiatu do roku 2047 zmaleje. Szacując udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w gminie Zabór w stosunku do liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym wsi powiatu, prognoza zakłada spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym z wartości 812 osób w roku 2014 do wartości 712 osób w roku 2047 (spadek o ok. 14%). Prognoza zakłada natomiast wzrost liczby ludności wsi powiatu zielonogórskiego w wieku produkcyjnym. Szacując na jej podstawie, w gminie Zabór przewidywany jest wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym z wartości 2687 osób w roku 2014 do wartości 2980 osób w roku 2047. Prognoza zakłada znaczny wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym dla wsi powiatu zielonogórskiego. W gminie Zabór prognozowany jest wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym z wartości 537 osób w roku 2014 do wartości 1194 osób w roku 2047.

Według prognozy sporządzonej na podstawie tego opracowania przy użyciu algorytmu wygładzania wykładniczego, liczba osób w wieku przedprodukcyjnym będzie podlegać teorii niżów i wyżów demograficznych, jednak w wartościach względnych będzie ona maleć i prognozuje się, że w roku 2047 uzyska wartość 691 osób.

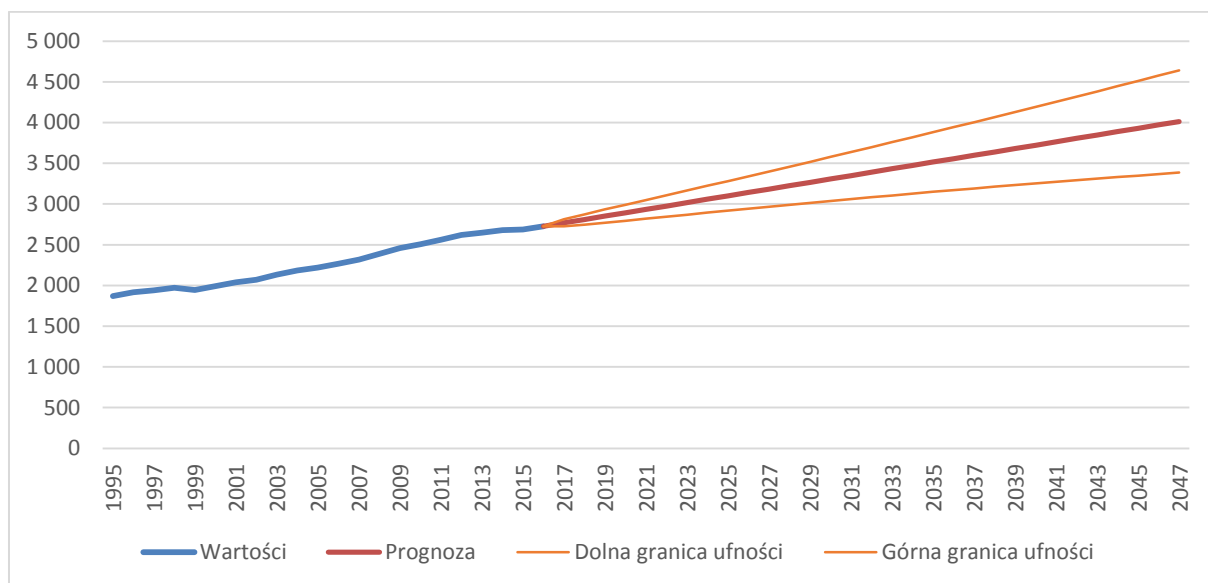
Wykres 17 Prognozowana liczba osób w wieku przedprodukcyjnym do roku 2047 w gminie Zabór



Źródło: opracowanie własne

Liczba osób w wieku produkcyjnym w Gminie Zabór ma stale rosnać aż do osiągnięcia wartości 4013 osób w roku 2047.

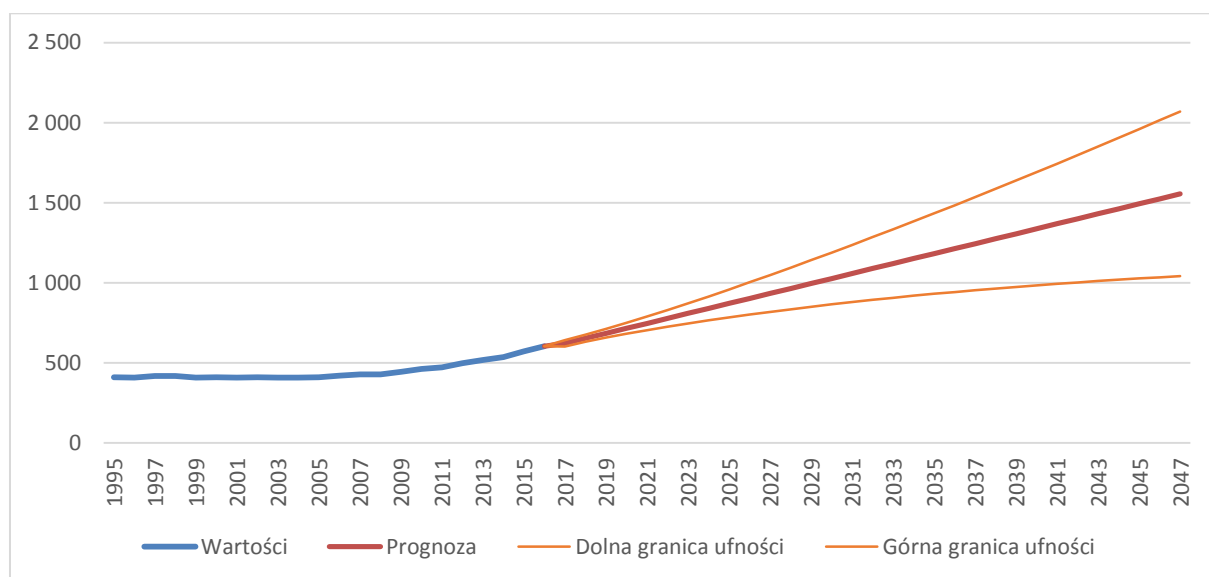
Wykres 18 Prognozowana liczba osób w wieku produkcyjnym do roku 2047 w gminie Zabór



Źródło: opracowanie własne

Prognoza zakłada znaczny wzrost liczby ludności Gminy Zabór w wieku poprodukcyjnym do roku 2047 do wartości 1556 osób.

Wykres 19 Prognozowana liczba osób w wieku poprodukcyjnym do roku 2047 w gminie Zabór

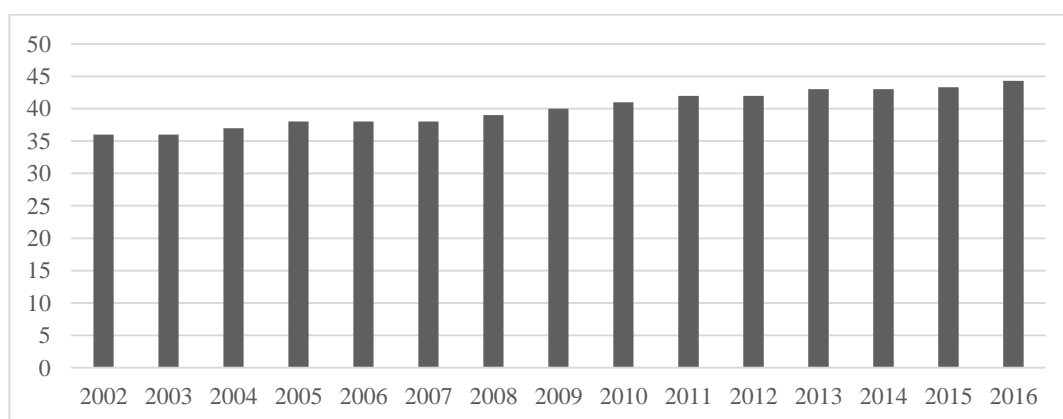


Źródło: opracowanie własne

Obie prognozy zakładają starzenie się społeczeństwa, co może nieść za sobą skutki społeczno-gospodarcze związane z przeznaczaniem terenów na określone rodzaje zabudowy. Prognozowany jest spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym do roku 2047. Na tej podstawie wnioskować można, że zmaleje zapotrzebowanie na tereny usług skierowanych na obsługę osób w wieku przedprodukcyjnym. Prognozowany wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym skutkować może wzrostem zapotrzebowania na nowe miejsca pracy. Natomiast znaczny wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym oznacza wzrost zapotrzebowania na tereny usług skierowanych dla liczby ludności w wieku poprodukcyjnym.

2.4.7 Gęstość zaludnienia

Wykres 20 Gęstość zaludnienia w gminie Zabór w latach 2002 – 2016 [os/km²]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny

Wykres wskazuje na wzrost gęstości zaludnienia z każdym rokiem, począwszy od roku 2007. Świadczy to o rozwijaniu się zabudowy typu miejskiego i stopniowe odchodzenie od typowego dla wsi zagospodarowania działek siedliskowych.

3. Analiza dokumentów strategicznych

3.1. Strategia Rozwoju Gminy Zabór na lata 2015 – 2023

W roku 2015 uchwalona została „Strategia Rozwoju Gminy Zabór na lata 2015-2023”, w której określonych zostało osiem celów strategicznych. Dla potrzeb niniejszego opracowania kluczowe są następujące cele strategiczne:

CEL 1. Wzmocnienie powiązań gospodarczych i społecznych z pobliskim ośrodkiem miejskim.

Utrzymanie i nasilenie powiązań gospodarczych opartych o rynek pracy i usług w Zielonej Górze, a także tworzenie atrakcyjnej dla rozwoju osadnictwa oferty usługowej, opartej przede wszystkim o turystykę i rekreację.

CEL 4. Rozwój lokalnej przedsiębiorczości.

Rozwój przedsiębiorczości przede wszystkim w oparciu o mniejsze podmioty gospodarcze o zróżnicowanym profilu.

CEL 6. Podniesienie poziomu życia mieszkańców poprzez wzrost ilości świadczonych usług publicznych i poprawę jakości tych usług.

Zgodnie ze „Strategią...” rozwój gminy opierać się będzie przede wszystkim na silnych powiązaniach z Zieloną Górą, a także na tworzeniu nowych obiektów usługowych i niewielkich powierzchniowo przedsiębiorstw.

3.2. Strategia Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zielonej Góry (Strategia ZIT MOF ZG)

Gmina Zabór włączona została do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zielonej Góry na podstawie spełnienia wszystkich kryteriów Ministerstwa Rozwoju Regionalnego, którymi są:

1. Liczba wyjeżdżających do pracy najmniej do rdzenia MOF na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym, powyżej 50 osób w 2006 r.
2. Liczba zameldowań z rdzenia MOF na 1000 mieszkańców, powyżej 3 w 2009 r.
3. Udział pracujących w zawodach pozarolniczych w 2002 r., jako stosunek do średniej wojewódzkiej powyżej 75%.
4. Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców w 2011 r. jako stosunek do średniej wojewódzkiej powyżej 75%.
5. Udział podmiotów gospodarczych w usługach wyższego rzędu (sekcje J-R w PKD) w 2011 r., jako stosunek do analogicznego wskaźnika obliczonego dla rdzenia MOF powyżej 50%.
6. Gęstość zaludnienia (bez lasów i wód) w 2011 r., jako stosunek do średniej wojewódzkiej powyżej 50%.
7. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców, w latach 2002 – 2011, jako stosunek do średniej wojewódzkiej powyżej 75%

Spełnienie powyższych kryteriów świadczy o wysokim stopniu powiązania z Zieloną Górą we wszystkich obszarach rozwoju.

4. Prognoza maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

4.1. Wyniki przeprowadzonych analiz

W wyniku przeprowadzonych analiz uzyskano następujące wnioski:

1. Wysoki odsetek bezrobotnych w wieku produkcyjnym niemobilnym świadczy o potrzebie stworzenia nowych miejsc pracy na terenie gminy.
2. Wysoki odsetek mieszkańców dojeżdżających do pracy i do szkół do Zielonej Góry potwierdza trend zamieszkiwania na terenach peryferyjnych w stosunku do miasta i świadczy o stale rosnącej atrakcyjności zamieszkiwania w gminie Zabór, co przejawia się również w dodatnim dla gminy saldzie migracji.
3. W związku z ponadprzeciętną atrakcyjnością inwestycyjną gminy Zabór, założyć można, że wzrośnie zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe i produkcyjne.
4. W związku z najwyższą atrakcyjnością inwestycyjną miasta Zielona Góra, będzie ona przyciągać nowych mieszkańców, dla których wysoce prawdopodobnym miejscem zamieszkania będzie gmina Zabór.
5. Duża liczba podmiotów gospodarczych zatrudniających do 9 osób świadczy o wysokiej przedsiębiorczości ludności gminy Zabór, co skutkować może zapotrzebowaniem na nowe tereny mieszkaniowo-usługowe i usługowe.
6. Występowanie na obszarze gminy obszarów atrakcyjnych krajobrazowo zwiększa atrakcyjność zamieszkiwania w gminie Zabór, zwłaszcza gdy rozwój zabudowy mieszkaniowej możliwy jest ze względu na występowanie dużych arealów terenów rolniczych niskich klas bonitacyjnych.
7. Na koniec okresu prognozowania zmaleć ma liczba osób przypadających na 1 mieszkanie – z 3,26 do średnio 2,75.
8. W roku 2015 średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca wyniosła 33 m², przy czym w nowo wybudowanych w roku 2015 mieszkaniach powierzchnia ta wyniosła 46 m². Zakłada się utrzymanie tego trendu i powierzchni użytkowej przypadającej na mieszkańca ok. 45 m².
9. Prognozowana zmiana liczby mieszkańców gminy w perspektywie 30. lat wynosi w zależności od metodyki prognozowania od -14 do +1052, przy czym, zakładając współczynnik niepewności wynoszący 30%, możliwy jest spadek liczby ludności o 18 osób i wzrost o 1368 osób.
10. W związku z prognozowanym starzeniem się społeczeństwa zmaleje zapotrzebowanie na tereny usług skierowanych na obsługę osób w wieku przedprodukcyjnym, wzrośnie natomiast zapotrzebowanie na nowe miejsca pracy i na tereny usług skierowanych dla liczby ludności w wieku produkcyjnym niemobilnym i poprodukcyjnym.

4.2. Zabudowa mieszkaniowa

1. Przyjęte założenia:

- zmiana liczby mieszkańców gminy w perspektywie 30 lat z założeniem 30% współczynnika niepewności: od możliwego spadku liczby ludności o 18 osób do możliwego wzrostu o 1368 osób;
- maksymalna prognozowana liczba mieszkańców na koniec okresu prognozy - 5503;
- zmiana powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na 1 mieszkańca - wzrost do około 45 m²/osobę;
- zmiana liczby osób w gospodarstwie domowym: spadek z 3,26 do średnio 2,75 osób przypadających na jedno mieszkanie.

2. Wyniki:

- prognozowane maksymalne zapotrzebowanie na mieszkania: $5503 : 2,75 = 2001$;
- łączne prognozowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań na terenie gminy: $5503 * 45 = 247635 \text{ m}^2 = 24.76 \text{ ha}$.

4.3. Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne oraz tereny sportu i rekreacji

W obecnie obowiązujących aktach prawnych nie występują wskaźniki, które określałyby niezbędną powierzchnię terenów usługowych przypadających na jednego mieszkańca. W wyniku analizy dostępnej literatury i zawartych w niej normatywów, w tym polskich normatywów urbanistycznych z roku 1974, biorąc jednocześnie pod uwagę współczesne tendencje oparte na wskaźnikach obowiązujących w innych krajach europejskich, przyjęto następujące wskaźniki:

1. Powierzchnia terenu sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej w przeliczeniu na 1 mieszkańca: 30 m²
2. Powierzchnia użytkowa usług publicznych w przeliczeniu na 1 mieszkańca: 15 m²
3. Powierzchnia użytkowa pozostałych usług w przeliczeniu na 1 mieszkańca: 15 m²

Tabela 4 Prognozowana maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej do roku 2047

Maksymalna liczba mieszkańców gminy na końcu okresu prognozy – w 2047 r. z niepewnością 30%	Powierzchnia a terenu sportowego i zieleni urządzonej na 1 mieszkańca [m ²]	Łączna potrzebna powierzchnia terenów sportowych i zieleni urządzonej [m ²]	Powierzchnia użytkowa usług publicznych na 1 mieszkańca [m ²]	Łączna potrzebna powierzchnia użytkowa usług publicznych [m ²]	Powierzchnia użytkowa usług na 1 mieszkańca [m ²]	Łączna potrzebna powierzchnia użytkowa usług [m ²]	Łączna powierzchnia usług, w tym usług publicznych [m ²]
5503	30	165090	15	82545	15	82545	330180

Źródło: opracowanie własne

4.4. Zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa

W obecnie obowiązujących aktach prawnych nie występują wskaźniki, które określałyby niezbędną powierzchnię terenów produkcyjnych, magazynowych i składowych przypadających na jednego mieszkańca.

Stwierdzono, że dla uzyskania odpowiedniego rozwoju inwestycyjnego gminy, jak również utworzenia nowych miejsc pracy dla mieszkańców, powinno założyć się uzyskanie powierzchni zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej w wielkości 150 m² na mieszkańca.

Tabela 5 Prognozowana maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej do roku 2047

Maksymalna liczba mieszkańców gminy na końcu okresu prognozy - w 2047 r. z niepewnością 30%	Powierzchnia terenu zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej na 1 mieszkańca [m ²]	Łączna powierzchnia terenów [m ²]
5503	150	825450

Źródło: opracowanie własne

4.5. Tereny infrastruktury technicznej

Powierzchnia i lokalizacja terenów infrastruktury technicznej jest bezpośrednio związana z realizacją innych inwestycji na obszarze gminy. W związku z tym, stwierdzono, że nie ma możliwości wskaźnikowego określenia zapotrzebowania na te tereny. Jako że tereny infrastruktury technicznej służą obsłudze terenów zabudowy, a także realizacji ponadlokalnych celów publicznych, możliwe jest wyznaczenie tego typu terenów w „Studium...” w uzasadnionych przypadkach.

4.6. Tereny z zabudową służącą produkcji rolnej lub leśnej

W związku z wysokim udziałem terenów rolniczych niskich klas bonitacyjnych, jak również ze stopniowym odchodzeniem od typowego dla wsi zagospodarowania działek siedliskowych uwidocznionym w rozwijaniu się zabudowy typu miejskiego na terenie gminy, stwierdzono, że zabudowa służąca produkcji rolnej i leśnej, w tym zabudowa zagrodowa, może zostać zrealizowana na wyznaczonych w obowiązujących „Studium...” terenach zainwestowania wiejskiego.

5. Szacunek powierzchni użytkowej nowej zabudowy możliwej do zlokalizowania na obszarze gminy Zabór zgodnie z obowiązującymi dokumentami planistycznymi

5.1. Założenia metodologiczne

Opracowując bilans przeanalizowano szczegółowo art. 10 ust.1 pkt 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który ustala zasady jego sporządzania.

Wyżej wymienione przepisy ustawy stanowią, cytując:

5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

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

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

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

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

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

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

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

5) określa się:

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

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

6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Analizując literalne brzmienie wyżej zacytowanego przepisu stwierdzono, że w bilansie nie występuje odniesienie do obowiązującego "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego".

Zgodnie z zacytowanym przepisem, terenami, które należy wziąć pod uwagę do wyliczenia chłonności inwestycyjnej są obszary *o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszary przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę, niepołożone w granicach obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.*

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym celem sporządzenia bilansu jest określenie, czy na obszarze gminy Zabór zachodzi potrzeba wyznaczenia w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” nowych terenów, na których możliwa będzie lokalizacja zabudowy, w tym o charakterze nierolniczym.

Ustawodawca nie podał definicji obszarów *o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.* Dla potrzeb niniejszego bilansu przyjęto, że obszarami *o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej* są obszary, dla których obowiązujące "Studium..." ustala inwestycyjny kierunek zagospodarowania przestrzennego. Takie założenie wiąże

bilans terenów z obowiązującym "Studium..." i daje możliwość udzielenia prawidłowej merytorycznej odpowiedzi na pytanie, czy na obszarze gminy potrzebne jest wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w "Studium...".

5.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W związku z niejednoznacznym określeniem granic poszczególnych terenów w obowiązującym „Studium...”, przyjęto, że granicą niedomkniętego terenu są sieci komunikacji kołowej lub granice innego obszaru. Za obszary, dla których ustalono możliwość zabudowy uznano tereny o istniejącej zabudowie, jak również tereny, dla których „Studium...” ustala możliwość zabudowy, do których zalicza się mieszkalnictwo jednorodzinne i zagrodowe, usługi publiczne (w tym zieleni urządzonej) i komercyjne, wytwórczość - przemysł, składy, transport, hodowla, ogrodnictwo, infrastruktura techniczna. W związku z niejednoznacznym określeniem przeznaczenia terenu P9 w obrębie wsi Czarna, przyjęto, że jest to teren przeznaczony pod mieszkalnictwo i wody powierzchniowe.

5.2.1. Bilans terenów, dla których w obowiązującym „Studium...” ustalono możliwość lokalizacji zabudowy w podziale na poszczególne obręby geodezyjne

Tabela 6 Powierzchnia jednostek terenowych poszczególnych kategorii terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy według obrębów geodezyjnych - Studium

Funkcje obszarów	Powierzchnia jednostek terenowych poszczególnych kategorii [ha]								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Czarna	Dąbrowa	Droszków	Łaz	Milsko	Przytok	Tarnawa	Zabór	Łącznie
Tereny mieszkalnictwa: wielorodzinnego/jednorodzinnego/zagrodowego	64.29	38.56	219.95	90.84	14.58	99.63	9.12	137.01	673.98
Tereny mieszkaniowo-usługowe				2.77	2.31	76.35		6.50	87.93
Tereny mieszkalnictwa i wód powierzchniowych	8.24								8.24
Tereny mieszkaniowo-produkcyjno-usługowe	3.61								3.61
Tereny usług publicznych i komercyjnych			6.84	10.10	16.47	4.01	0.29	19.36	57.07
Tereny zieleni publicznej		1.52		4.55		2.47	0.33	21.98	30.85
Tereny wytwórczości: przemysł, składy, transport, hodowla, ogrodnictwo	2.58		35.71	25.76	18.68	10.22	2.80	11.70	107.45
Tereny infrastruktury technicznej			2.31	1.00					3.31
ŁĄCZNIE	78.72	40.08	264.81	135.02	52.04	192.68	12.54	196.55	972.44

Zródło: opracowanie własne na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zabór

5.2.2. Tereny włączone do „Studium...” w związku z wprowadzeniem prawidłowych granic administracyjnych gminy Zabór w projekcie V zmiany „Studium...”

Zakres projektu V zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór” obejmuje m.in. wprowadzenie prawidłowej granicy administracyjnej gminy Zabór. W związku z tym, na jej obszarze znalazły się tereny, które we wcześniejszym dokumencie nie były objęte ustaleniami „Studium...”. Dla tych terenów w projekcie V zmiany „Studium...” ustalono kierunki zgodne z kierunkami ustalonymi w Studium gmin sąsiadujących –

miasta Zielona Góra i gminy Otyń. Poniżej przedstawiono zestawienie tych terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy.

Tabela 7 Zestawienie terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy, włączonych do „Studium...” w związku z wprowadzeniem prawidłowych granic administracyjnych

Funkcja obszaru	Obręb	Powierzchnia brutto [ha]
Tereny mieszkalnictwa: wielorodzinnego/jednorodzinne/zagrodowego	Droszków	1.27

źródło: opracowanie własne

5.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 3, należy dokonać szacunku chłonności położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

5.3.1. Bilans terenów, dla których w obowiązującym planach miejscowych ustalono możliwość lokalizacji zabudowy w podziale na poszczególne obręby geodezyjne i w podziale na przeznaczenia

Tabela 8 Powierzchnia jednostek terenowych poszczególnych kategorii terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy wg obrębów geodezyjnych – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

		Obręby							Łącznie [ha]
		Czarna	Dąbrowa	Droszków	Łaz	Milsko	Przytok	Zabór	
	Numer planu	001, 012, 020, 022	004	001, 004, 006, 011, 014, 016, 018, 019	001, 004, 021	001, 004, 005	001, 004, 007, 013	001, 003, 004, 009, 010, 015, 017	
Przeznaczenie terenu	symbol								
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	MN, MJ	20.82	1.09	100.86	1.16	2.03	97.09	34.45	257.5
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	MN/U/P	3.33							3.33
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej	MNU, MN-U, U/MN, MN+UR, MU			7.03	1.29	1.59	0.41	9.39	19.71
tereny usług handlu i gastronomii z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej	UH, UG, MN						0.28		0.28

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wód powierzchniowych	MN/WS			2.29					2.29
zabudowa usługowa	U			0.52	8.14			1.54	10.2
zabudowa usług handlowych	UH			0.91					0.91
zabudowa usług gastronomicznych	UG			1.14					1.14
zabudowa usług turystycznych	UT			1.44	0.2			1.87	3.51
usługi sportu i rekreacji	US			1.05			0.29		1.34
usługi komunikacyjne	KS			1.3	1.51			0.39	3.2
tereny zieleni parkowej z urządzeniami rekreacji, turystyki, usług	ZP, U							35.88	35.88
tereny zieleni leśnej i usług turystyki	ZL, UT							0.24	0.24

zielen publiczna	ZP			0.65				0.39	1.04
tereny zieleni leśnej i zieleni parkowej	ZL, ZP							4.85	4.85
zabudowa zagrodowa	MR			2.79	0.57				3.36
obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	RU	0.07							0.07
tereny przemysłu i tereny usług rzemiosła; tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej	P+UR, P-U	0.75							0.75
zabudowa magazynowo-składowa	S			2.92					2.92
tereny stacji elektroenergetycznej	E	0.01		0.01			0.01	0.01	0.04
ŁĄCZNIE		24.98	1.09	122.91	12.87	3.62	98.08	89.01	352.56

Źródło: opracowanie własne na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór

5.4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Stwierdzając, że część decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu została wydana na tereny znajdujące się w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, założono, że zasadnym jest włączenie tych terenów do „Studium...”. W związku z tym dokonano wyliczenia powierzchni użytkowej zabudowy w wydanych na przestrzeni lat 2004 – 2016 decyzjach o warunkach zabudowy. Podstaw szacowania dokonano bazując na liczbie i powierzchni decyzji o warunkach zabudowy wydanych w rok 2014 i 2015 (tabela 8).

Tabela 9 Powierzchnia i liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014 i 2015

Rok	Liczba wydanych dwz	Sumaryczna powierzchnia wydanych dwz [ha]	Średnia powierzchnia jednej dwz [ha]	Średnia powierzchnia jednej dwz z lat 2014 i 2015 [ha]
2014	41	19.00	0.46	0.38
2015	22	6.70	0.30	

źródło: opracowanie własne

Na podstawie sumarycznej liczby decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2010 – 2016 (235 decyzji) obliczono średnią liczbę decyzji wydawanych w jednym roku (34 decyzje). Bazując na przedstawionych wyliczeniach, oszacowano sumaryczną powierzchnię decyzji wydanych na przestrzeni lat 2004 – 2016, która wyniosła 165.58 ha. Dla obliczenia powierzchni użytkowej wydanych decyzji, przyjęto następujące założenia:

- 30% decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych na te same tereny,
- 30% decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych na inwestycje niepowodujące wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę (m.in. rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania),
- 60% decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych na terenach przeznaczonych w „Studium...” pod zabudowę,
- 20% decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy – 0.50.

Sposób wyliczenia powierzchni użytkowej zabudowy został przedstawiony w tabeli 9.

Tabela 10 Sposób wyliczenia powierzchni użytkowej zabudowy w wydanych w latach 2004 - 2016 decyzjach o warunkach zabudowy

procent decyzji wydanych na rozłączne tereny	powierzchnia decyzji wydanych na rozłączne tereny [ha]	procent decyzji wydanych na inwestycje powodujące wyznaczenie nowych obszarów zabudowy	powierzchnia decyzji wydanych na inwestycje powodujące wyznaczenie nowych obszarów zabudowy [ha]	procent decyzji wydanych poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę w Studium	powierzchnia decyzji wydanych poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę w Studium [ha]	procent decyzji wydanych dla obszarów zwartej zabudowy	powierzchnia decyzji wydanych dla obszarów zwartej zabudowy [ha]	realna intensywność zabudowy	powierzchnia użytkowa zabudowy [ha]
70%	118.01	70%	82.60	40%	33.04	20%	6.61	0.5	3.30

źródło: opracowanie własne

Podziału powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na poszczególne funkcje zabudowy dokonano bazując na proporcji liczby decyzji wydanych na poszczególne przeznaczenia (zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, zabudowa inna) w roku 2015 (tabela 10).

Tabela 11 Udział decyzji o warunkach zabudowy wydanych na poszczególne przeznaczenia w roku 2015

	Liczba wydanych dwz dotycząca zabudowy mieszkaniowej	Liczba wydanych dwz dotycząca zabudowy usługowej	Liczba wydanych dwz dotycząca zabudowy innej	Sumaryczna liczba wydanych dwz
	16	2	4	22
Udział w sumarycznej liczbie wydanych decyzji	73%	9%	18%	100%

źródło: opracowanie własne

Na podstawie wskaźników zawartych w tabeli 10, wyliczono powierzchnię użytkową zabudowy w podziale na poszczególne funkcje zabudowy w wydanych w latach 2004 – 2016 decyzjach o warunkach zabudowy (tabela 11).

Tabela 12 Powierzchnia użytkowa zabudowy w podziale na poszczególne funkcje zabudowy w wydanych w latach 2004 – 2016 decyzjach o warunkach zabudowy

	Sumaryczna powierzchnia użytkowa zabudowy [ha]	Zabudowa mieszkaniowa [ha]	Zabudowa usługowa [ha]	Pozostała zabudowa [ha]
	3.30	2.41	0.30	0.59
Udział w sumarycznej liczbie wydanych decyzji	100%	73%	9%	18%

źródło: opracowanie własne

W tabeli 12 przedstawiono wyliczenie powierzchni obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy, w przypadku których uzasadnione jest przeznaczenie tych terenów w „Studium...” pod zabudowę.

Tabela 13 Powierzchnia „brutto” obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych decyzjami o warunkach zabudowy w podziale na funkcje zabudowy

	Sumaryczna powierzchnia użytkowa zabudowy [ha]	Wskaźnik przeliczenia powierzchni realnej zabudowy na powierzchnię działki	Sumaryczna powierzchnia „brutto” [ha]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2.41	2.00	4.82
Zabudowa usługowa	0.30	2.00	0.6
Zabudowa produkcyjna	0.59	1.33	0.78

źródło: opracowanie własne

5.5. Tereny o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

W obszarze „Studium...” występują tereny przeznaczone na cele rolnicze, które znajdują się w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Poniżej przedstawiono zestawienie takich obszarów w „Studium...”.

Tabela 14 Zestawienie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej przeznaczonych na cele rolnicze

Funkcja obszaru obecna	Symbol	Obręb	Powierzchnia brutto [ha]
Ekologia/las, park. tereny otwarte – tereny rolne	E5	Przytok	1.52
Ekologia/las, park. tereny otwarte – tereny rolne	E5	Przytok	0.43
SUMA			1.95

źródło: opracowanie własne

W związku z tym, że przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę powinno następować na zasadzie uzupełniania zabudowy istniejącej, za zasadne uznaje się ustalenie dla nich nierolniczego kierunku zagospodarowania – zgodnego z kontynuacją funkcji wiodącej terenów sąsiednich.

5.5. Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w planowanym zagospodarowaniu gminy Zabór, zgodnie ze „Studium...” i z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

5.5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Biorąc pod uwagę dużą generalizację ustaleń "Studium...", w tym skalę rysunku, stwierdzono, że w granicach terenów inwestycyjnych, które docelowo mają być zabudowane znajdują się także tereny dróg i infrastruktury dla obsługi planowanej zabudowy, tereny rolnicze które ze względu na wysoką przydatność rolniczą nie będą podlegały zabudowie oraz tereny zieleni i rowów.

Dla potrzeb niniejszego bilansu stwierdzono, że niezbędne jest ustalenie udziału terenów inwestycyjnych "netto" w ogólnej powierzchni terenów, wyznaczonej na rysunku "Studium..." - "brutto".

Wskaźniki przyjęto na podstawie posiadanej wiedzy fachowej.

Tabela 15 Udział terenów inwestycyjnych „netto” w ogólnej powierzchni poszczególnych kategorii terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy - Studium

Funkcje obszarów	Łączna powierzchnia obszarów brutto [ha]	Udział terenu, możliwego do zabudowy w powierzchni terenu brutto	Łączna powierzchnia terenu netto [ha]
Tereny mieszkalnictwa: wielorodzinnego/jednorodzinne/zagrodowego	673.98	0.6	404.39
Tereny mieszkaniowo-usługowe	87.93	0.6	52.76
Tereny mieszkalnictwa i wód powierzchniowych	8.24	0.7	5.77
Tereny mieszkaniowo-produkcyjno-usługowe	3.61	0.6	2.17
Tereny usług publicznych i komercyjnych	57.07	0.5	28.54
Tereny zieleni publicznej	30.85	0.1	3.09
Tereny wytwórczości: przemysł, składy, transport, hodowla, ogrodnictwo	107.45	0.7	75.22
Tereny infrastruktury technicznej	3.31	0.7	2.32
ŁĄCZNIE	972.44		574.26

Źródło: opracowanie własne

Dla większości terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obowiązującym "Studium..." ustalono więcej niż jeden możliwy kierunek zagospodarowania przestrzennego. Dla potrzeb bilansu, który powinien dokonać wyliczenia potrzebnych terenów z podziałem na poszczególne przeznaczenia, niezbędne było założenie udziału procentowego poszczególnych przeznaczeń w granicach danej jednostki "netto".

Wskaźniki przyjęto na podstawie aktualnej struktury wykorzystania terenów oraz na podstawie posiadanej wiedzy fachowej.

Tabela 16 Założenia przyjęte do obliczania powierzchni poszczególnych przeznaczeń terenów w „Studium...”

Przeznaczenie terenu	Teren mieszkaniowo-usługowy		Tereny mieszkalnictwa i wód powierzchniowych		Tereny mieszkaniowo-produkcyjno-usługowe			Tereny usług publicznych i komercyjnych	
	mieszkaniowy	usługowy	mieszkaniowy	wody powierzchniowe	mieszkaniowy	produkcyjny	usługowy	usługi komercyjne	usługi publiczne
powierzchnia [ha]	52.76		5.77		2.17			28.54	
Udział poszczególnych terenów w przeznaczeniu terenu [%]	75	25	25	75	33.3	33.3	33.3	50	50
Powierzchnia [ha]	39.57	13.19	1.44	4.33	0.72	0.72	0.72	14.27	14.27
		komercyjne					komercyjne		
		publiczne					publiczne		
		6.595	6.595				0.36	0.36	

Źródło: opracowanie własne

Tabela 17 Łączna powierzchnia „netto” poszczególnych przeznaczeń terenów w „Studium...”

	Teren mieszkaniowy	Teren mieszkaniowo-usługowy		Tereny mieszkalnictwa i wód powierzchniowych		Tereny mieszkaniowo-produkcyjno-usługowe			Tereny usług publicznych i komercyjnych		Tereny zieleni publicznej	Tereny produkcyjne	Tereny infrastruktury technicznej
		mieszkaniowy	usługowy	mieszkaniowy	wody powierzchniowe	mieszkaniowy	produkcyjny	usługowy	usługi komercyjne	usługi publiczne			
powierzchnia [ha]	404.39	52.76		5.77		2.17			28.54		3.09	75.22	2.32
Przeznaczenie terenu		mieszkaniowy	usługowy	mieszkaniowy	wody powierzchniowe	mieszkaniowy	produkcyjny	usługowy	usługi komercyjne	usługi publiczne			
Udział poszczególnych terenów w przeznaczeniu terenu [%]	100	75	25	25	75	33.3	33.3	33.3	50	50	100	100	100
Powierzchnia [ha]	404.39	39.57	13.19	1.44	4.33	0.72	0.72	0.72	14.27	14.27	3.09	75.22	2.32
			komercyjne	publiczne				komercyjne	publiczne				
			6.595	6.595				0.36	0.36				

Źródło: opracowanie własne

Tabela 18 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w zagospodarowaniu terenu gminy Zabór, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”

	gmina	Kategorie przeznaczenia terenów					
		mieszkaniowe	usługi komercyjne	usługi publiczne, w tym ZP	produkcyjne	infrastruktury technicznej	pozostałe, w tym K, R, Z i W
Powierzchnia [ha]	9334	446.12	21.23	24.32	75.94	2.32	8764.07
Udział w powierzchni gminy [%]	100	4.78	0.23	0.26	0.81	0.02	93.90

Źródło: opracowanie własne

Tabela 19 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w terenach inwestycyjnych gminy Zabór, zgodnie ze „Studium...”

	tereny inwestycyjne	Kategorie przeznaczenia terenów				
		mieszkaniowe	usługi komercyjne	usługi publiczne, w tym ZP	produkcyjne	infrastruktury technicznej
Powierzchnia [ha]	569.93	446.12	21.23	24.32	75.94	2.32
Udział w powierzchni terenów inwestycyjnych [%]	100	78.28	3.73	4.27	13.32	0.40

Źródło: opracowanie własne

5.5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla wielu terenów zostało ustalone więcej niż jedno przeznaczenie. Dla potrzeb bilansu, który powinien dokonać wyliczenia potrzebnych terenów z podziałem na poszczególne przeznaczenia, niezbędne było założenie udziału procentowego poszczególnych przeznaczeń w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

Tabela 20 Udział poszczególnych przeznaczeń w całkowitej powierzchni terenów

	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa		Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wód powierzchniowych		Zabudowa mieszkaniowo-produkcyjno-usługowa			Zabudowa usług handlu i gastronomii z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej			Zabudowa produkcyjna i usługowa		
	mieszkaniowa	usługowa	mieszkaniowa	wody śródlądowe	mieszkaniowa	produkcyjna	usługowa	usług handlu	usług gastronomicznych	mieszkaniowa	produkcyjna	usługowa	
Udział poszczególnych przeznaczeń w całkowitej powierzchni terenu [%]	75	25	25	75	33.3	33.3	33.3	30	30	40	50	50	
Powierzchnia [ha]	14.78	4.93	0.57	1.72	1.11	1.11	1.11	0.08	0.08	0.12	0.375	0.375	
		komercyjne	publiczne				komercyjne	publiczne				komercyjne	publiczne
		4.44	0.49				1	0.11				0.34	0.04

Źródło: opracowanie własne

Założono, że do terenów usług publicznych należą następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- zabudowa usług rekreacji i sportu,
- tereny zieleni parkowej z urządzeniami rekreacji, turystyki i usług,
- tereny zieleni leśnej i usług turystyki,
- zieleń publiczna,
- tereny zieleni leśnej i parkowej.

Założono, że do terenów usług komercyjnych należą następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- zabudowa usług handlowych,
- zabudowa usług gastronomicznych,
- zabudowa usług turystycznych,
- tereny usług komunikacyjnych.

W wyniku analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzono, że tereny usługowe stanowią przede wszystkim własność prywatną, na której realizowane będą usługi komercyjne, dlatego też przyjęto, że 90% terenów usługowych stanowią tereny usług komercyjnych, a 10% tereny usług publicznych.

Tabela 21 Łączna powierzchnia poszczególnych przeznaczeń terenów w planach miejscowych

	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa		Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wód powierzchniowych		Zabudowa mieszkaniowo-produkcyjno-usługowa			Zabudowa usług handlu i gastronomii z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej			Zabudowa produkcyjna i usługowa		Zabudowa usługowa		Usługi komercyjne				Usługi publiczne				Produkcyjne		Obsługa rolnictwa		Tereny infrastruktury technicznej				
		mieszkaniowa	usługowa	mieszkaniowa	wody śródlądowe	mieszkaniowa	produkcyjna	usługowa	usług handlu	usług gastronomicznych	mieszkaniowa	produkcyjna	usługowa	komercyjne	publiczne	Zabudowa usług handlowych	Usługi gastronomiczne	Usługi turystyczne	Usługi komunikacyjne	Usługi sportu i rekreacji	Tereny zieleni parkowej	Tereny zieleni leśnej i usług turystyki	Zielen publiczna	Tereny zieleni leśnej i zieleni parkowej	Zabudowa przemysłowa	Zabudowa magazynowo-składowa	Zabudowa zagrodowa		Obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych			
Udział poszczególnych przeznaczeń w całkowitej powierzchni terenu [%]		75	25	25	75	33.3	33.3	33.3	30	30	40	50	50	90	10																	
Powierzchnia [ha]	257.5	14.78	4.93	0.57	1.72	1.11	1.11	1.11	0.08	0.08	0.12	0.375	0.375	9.18	1.02	0.91	1.14	3.51	3.2	1.34	35.88	0.24	1.04	4.85	0.75	2.92	3.36	0.07	0.04			
			komercyjne publiczne					komercyjne publiczne					komercyjne publiczne																			
			4.44 0.49					1 0.11					0.34 0.04																			

Źródło: opracowanie własne

Tabela 22 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w całkowitej powierzchni obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

	plany	Kategorie przeznaczenia terenów						
		mieszkaniowe	usługi komercyjne	usługi publiczne, w tym ZP	obsługa rolnictwa	produkcyjne	infrastruktury technicznej	pozostałe, w tym K, R, Zi W
Powierzchnia [ha]	713.7	274.08	23.88	43.99	3.43	4.41	0.04	363.87
Udział w powierzchni objętej m.p.z.p. [%]	100	38.4	3.35	6.16	0.48	0.62	0.01	50.98

Źródło: opracowanie własne

Tabela 23 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w całkowitej powierzchni terenów inwestycyjnych zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

	Tereny inwestycyjne	Kategorie przeznaczenia terenów					
		mieszkaniowe	usługi komercyjne	usługi publiczne, w tym ZP	obsługa rolnictwa	produkcyjne	infrastruktury technicznej
Powierzchnia [ha]	349.83	274.08	23.88	43.99	3.43	4.41	0.04
Udział w powierzchni terenów inwestycyjnych [%]	100	78.35	6.83	12.57	0.98	1.26	0.01

Źródło: opracowanie własne

5.6. 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

5.6.1. Założenia przyjęte dla potrzeb szacunków chłonności

1. Nowa zabudowa mieszkaniowa realizowana będzie przede wszystkim jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza.
2. Nie przewiduje się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Obecnie obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalają zróżnicowane wskaźniki dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest to związane m.in. ze zmianą orzecznictwa sądów administracyjnych dotyczącego sposobu obliczania intensywności zabudowy. W związku z tym, stwierdzono, że dla prawidłowości obliczenia powierzchni użytkowej nowej zabudowy możliwej do zrealizowania na obszarach objętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego właściwe będzie zastosowanie realnych wskaźników intensywności zabudowy.

Realne wskaźniki intensywności zabudowy zostały obliczone na podstawie analizy obecnego stanu zagospodarowania gminy i w oparciu o posiadane doświadczenie planistyczne.

Tabela 24 Łączna możliwa do wykorzystania powierzchnia zabudowy na podziale na poszczególne przeznaczenia terenu na podstawie „Studium...”

L.p.	rodzaje terenów	łączna powierzchnia [ha]	realna intensywność zabudowy na działkach	łączna możliwa do zlokalizowania powierzchnia zabudowy [ha]
1.	tereny zabudowy mieszkaniowej	446.12	0.45	200.75
2.	tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych	45.55	0.50	22.78
3.	tereny zabudowy produkcyjnej	75.94	0.75	56.96
4.	tereny infrastruktury technicznej	2.32	0.4	0.93

Źródło: opracowanie własne

Tabela 25 Łączna możliwa do wykorzystania powierzchnia użytkowa zabudowy w podziale na poszczególne przeznaczenia terenu na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

	Kategorie przeznaczenia terenów					
	mieszkaniowe	usługowe	w tym usługi publiczne	zabudowa zagrodowa	produkcyjne	infrastruktura techniczna
Powierzchnia [ha]	274.08	67.87	43.99	3.43	4.41	0.04
Realna intensywność zabudowy	0.4	0.45	0.45	0.07	0.525	0.4
Możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa zabudowy [ha]	109.63	30.54	19.8	0.24	2.32	0.016

Źródło: opracowanie własne

6. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na zabudowę z sumą powierzchni użytkowej zabudowy zgodnie z obowiązującym „Studium...”

Tabela 26 Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę z sumą powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie „Studium...”

Przeznaczenie terenu	Łączna możliwa powierzchnia zabudowy, zgodnie ze "Studium..." [ha]	Zapotrzebowanie na powierzchnię zabudowy mieszkaniowej [ha]	Zapotrzebowanie na tereny sportowe i zieleni urządzonej [ha]	Łączne zapotrzebowanie w ramach terenów [ha]	Różnica powierzchni terenów [ha]
Tereny zabudowy mieszkaniowej	200.75	24.76		41.27	- 159.48
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	22.78		16.51	33.02	+ 10.24
Tereny zabudowy produkcyjnej	56.96			82.55	+ 25.59

Źródło: opracowanie własne

Tabela 27 Maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę „brutto” w „Studium...”

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie netto [ha]	Wskaźnik przeliczenia powierzchni realnej zabudowy na powierzchnię działki	Wskaźnik przeliczenia terenu „netto” na teren „brutto”	Wskaźnik zbiorczy	Łączne zapotrzebowanie brutto [ha]
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	+ 10.24	2.00	2.00	4.00	+ 40.96
Tereny zabudowy produkcyjnej	+ 25.59	1.33	1.43	1.90	+ 48.62

Źródło: opracowanie własne

Tabela 28 Zapotrzebowanie na zabudowę „brutto” w „Studium...” dla terenów, dla których wydane były decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów

	Sumaryczna powierzchnia użytkowa zabudowy [ha]	Wskaźnik przeliczenia powierzchni realnej zabudowy na powierzchnię działki	Sumaryczna powierzchnia „brutto” [ha]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2.41	2.00	4.82
Zabudowa usługowa	0.30	2.00	0.6
Zabudowa produkcyjna	0.59	1.33	0.78

Źródło: opracowanie własne

Tabela 29 Zestawienie terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy, włączonych do „Studium...” w związku z wprowadzeniem prawidłowych granic administracyjnych

Funkcja obszaru	Powierzchnia brutto [ha]	Udział terenu, możliwego do zabudowy w powierzchni terenu brutto	Łączna powierzchnia terenu netto [ha]	Realna intensywność zabudowy na działkach	Łączna możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa zabudowy [ha]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1.27	0.6	0.76	0.45	0.34

źródło: opracowanie własne

Tabela 30 Zapotrzebowanie na zabudowę w „Studium...” dla terenów przeznaczonych na cele rolnicze, znajdujących się w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

Funkcja obszaru	Powierzchnia „brutto” [ha]	Udział terenu, możliwego do zabudowy w powierzchni terenu brutto	Łączna powierzchnia terenu netto [ha]	Realna intensywność zabudowy na działkach	Łączna możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa zabudowy [ha]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1.95	0.6	1.17	0.45	0.53

źródło: opracowanie własne

Tabela 31 Łączne zapotrzebowanie na zabudowę w „Studium...” dla terenów o poszczególnych funkcjach

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie brutto [ha]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	+ 8.04
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	+ 40.96
Tereny zabudowy produkcyjnej	+ 48.62

Wnioski z zestawień:

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową może zostać zrealizowane na wyznaczonych w obowiązującym „Studium...” terenach. W związku z tym nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej poza obszarami wyznaczonymi w „Studium...” i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszarów.
2. Zapotrzebowanie na zabudowę usługową, w tereny usług publicznych i tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej nie może być zaspokojone na obszarach inwestycyjnych wyznaczonych w obowiązującym "Studium...", dlatego też, mając na uwadze potrzeby rozwojowe gminy, zasadne jest wyznaczanie nowych terenów pod tego typu zabudowę.
3. Zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną (w tym również magazynową i składową) i usługową nie może być zaspokojone na obszarach inwestycyjnych wyznaczonych w obowiązującym "Studium...", dlatego też, mając na uwadze potrzeby rozwojowe gminy, zasadne jest wyznaczanie nowych terenów pod tego typu zabudowę.
4. W związku z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w

granicach jednostki osadniczej, poza terenami wyznaczonymi w „Studium...” pod zabudowę, za zasadne uznaje się włączenie ich do terenów przeznaczonych pod zabudowę w „Studium...”.

5. W związku z korektą granic administracyjnych Gminy, dla terenów, które we wcześniejszym dokumencie nie były objęte ustaleniami „Studium...” w projekcie V zmiany „Studium...” za zasadne uznano ustalenie kierunków zgodnych z kierunkami ustalonymi w Studium gmin sąsiadujących – miasta Zielona Góra i gminy Otyń.
6. W związku z występowaniem terenów przeznaczonych w obowiązującym „Studium...” na cele rolnicze, a znajdujących się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, za zasadne uznaje się ustalenie dla nich nierolniczego kierunku zagospodarowania.

7. Możliwości finansowe Gminy

7.1. Założenia metodologiczne

W wyniku bilansu stwierdzono, że w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego" gminy Zabór nowe tereny podlegające zabudowie mieszkaniowej można wyznaczyć jedynie w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyznaczonych w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów i w obszarach zwartej zabudowy, przeznaczonych na cele rolnicze.

W wyniku bilansu stwierdzono, że dla zapewnienia harmonijnego rozwoju gminy potrzebne jest wyznaczenie nowych terenów zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, terenów sportowo-rekreacyjnych i zieleni urządzonej oraz nowych terenów produkcyjnych.

Podczas analizowania kwestii możliwości finansowych stwierdzono, że zgodnie z obowiązującym stanem prawnym wyznaczenie terenów inwestycyjnych w "Studium..." nie powoduje żadnych konsekwencji finansowych dla gminy. Żaden z obowiązujących przepisów prawnych nie zobowiązuje Gminy do realizacji inwestycji, stanowiących cele publiczne o znaczeniu lokalnym, należących do zadań własnych Gminy, zapisanych w "Studium..."

Dla merytorycznego zbadania możliwości finansowych gminy założono, że nowe tereny inwestycyjne, wyznaczone na podstawie bilansu zostaną objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Takie założenie pozwala na zbadanie obciążeń i dochodów gminy, wynikających z wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych.

7.2. Prognoza skutków finansowych ustaleń planu miejscowego

Dokumentem, w którym dokonuje się oceny skutków finansowych uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest prognoza finansowa uchwalenia planu miejscowego.

Wykonanie prognozy skutków finansowych ustaleń planu miejscowego ma umocowanie prawne. Wynika ono z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów wykonawczych, a także z przepisów ustawy o samorządzie gminnym.

Do głównych przepisów prawnych w tym względzie należą:

- 1) Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 poz. 446 z późn. zm.) - art. 1 i art. 7.;
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) – art. 17 ust. 5, art. 36, art. 37, art. 58, art. 63);

- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), w brzmieniu:

„§ 11. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.”

Podczas sporządzania prognozy stwierdzono, że obciążenia finansowe dla Gminy będą zależne od dokładnej lokalizacji nowych terenów w stosunku do istniejącego układu osadniczego.

Biorąc pod uwagę długi horyzont czasowy, cel dokumentu oraz niemożliwość uzyskania dokładności takiej, jak w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza finansowa została sporządzona w sposób uproszczony.

7.2.1. Następstwa ekonomiczne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Następstwa uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany planu pod względem prawnym i finansowym dotyczą zarówno gminy jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem.

Skutki uchwalenia planu lub zmiany planu w sposób schematyczny przedstawiono w poniższym zestawieniu.

Tabela 32 Skutki uchwalenia planu lub zmiany planu

Kryterium podziału	Opis skutków
Zasięg występowania	- teren objęty planem (skutki wewnętrzne) - teren w zasięgu oddziaływania (skutki zewnętrzne)
Zakres skutków przestrzennych	- ustalenie przeznaczenia terenu - ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów - wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z terenu
Zakres skutków ekonomicznych	- uniemożliwienie dotychczasowego korzystania z nieruchomości - zwiększenie wartości nieruchomości - zmniejszenie wartości nieruchomości
Czas wystąpienia	- skutki aktualne – po uchwaleniu planu - skutki przyszłe – po realizacji ustaleń planu
Forma wystąpienia	- bezpośrednie – jako następstwo planu - pośrednie – jako następstwo powiązań pośrednich z

	planem
Miernik, w jakim skutek się wyraża	- skutki ekonomiczne (mierniki finansowe) - skutki pozaekonomiczne (mierniki społeczne, ekologiczne i przestrzenne)
Podmiot, którego skutki dotyczą	- skutki dotyczące praw rzeczowych - skutki dotyczące władz samorządowych (gminnych)
Przedmiot, do którego skutki się odnoszą	- skutki dotyczące nieruchomości (zmiana wartości) - skutki dotyczące działalności prowadzonej na nieruchomości

Źródło: opracowanie własne

Szczegółowej analizie zostaną poddane te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem rozważań; są trudno mierzalne, ale nie można o nich zapominać przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan jest bowiem instrumentem realizacji celów społecznych, ekologicznych i przestrzennych.

7.2.2. Obciążenia finansowe gminy wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obciążenia finansowe, które będzie musiała ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres. Będą się one ujawniały w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od zapisów zawartych w planie i rozwoju procesu inwestycyjnego.

Schematyczne zestawienie różnych obciążeń finansowych przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 33 Obciążenia finansowe ponoszone przez gminę w związku z uchwaleniem planu

Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach	<i>Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego:</i> - korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać w takim przypadku od gminy: odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, zamiany nieruchomości na inną - następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych wyżej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu jej wartości
Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych	Gmina realizując zadania własne i przepisy prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod: - drogi - tereny zieleni publicznej - inne lokalne cele publiczne
Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury	Do zadań gminy należy budowa: - dróg - sieci wodociągowej - sieci kanalizacji sanitarnej

	<ul style="list-style-type: none"> - sieci kanalizacji deszczowej - sieci oświetlenia ulic - urządzenia terenów zielonych
Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego	Gmina musi ponieść koszty: <ul style="list-style-type: none"> - opracowania planu - wykonania wycen dla ustalania różnych rekompensat i nabycia nieruchomości

Źródło: opracowanie własne

7.2.3. Dochody gminy wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zestawienie potencjalnych źródeł dochodów gminy przy realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 34 Zestawienie potencjalnych źródeł dochodów gminy

Opłata planistyczna	Ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość w terminie 5 lat od wejścia planu w życie – naliczana w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego
Opłaty adiacenckie	Z tytułu podziału nieruchomości – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej podziałem (ustalana przez organ w drodze decyzji, w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości)
	Z tytułu podziału i scalenia nieruchomości – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej scaleniem i podziałem (ustalana przez organ w drodze decyzji, w wysokości maksymalnie 50% od wzrostu wartości nieruchomości nowo otrzymanej w porównaniu z poprzednią)
	Z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia bądź modernizację drogi – ponosi właściciel nieruchomości (ustalana przez organ w drodze decyzji w wysokości maksymalnie 50% od wzrostu wartości nieruchomości)
Dochody z podatku od nieruchomości	- zmiana podatku z rolnego lub leśnego na podatki od nieruchomości - podatki od gruntu, budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem
Dochody związane z obrotem nieruchomościami	Podatki od czynności cywilno-prawnych
Inne dochody	Dochody z podatków od działalności gospodarczej

Źródło: opracowanie własne

7.2.4. Założenia do prognozy finansowej

Za podstawę do obliczenia prognozy finansowej przyjęto łączne zapotrzebowanie na tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej oraz tereny zabudowy produkcyjnej:

- dla potrzeb wyliczenia kosztów związanych z realizacją sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej – łączne zapotrzebowanie brutto;
- dla potrzeb wyliczenia przychodów z tytułu podatku gruntowego – łączne zapotrzebowanie na powierzchnię działek;
- dla potrzeb wyliczenia przychodów z tytułu podatku od budynków – łączne zapotrzebowanie na realną powierzchnię zabudowy na działkach;
- zakłada się, że dla terenów znajdujących się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyznaczonych w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów i w obszarach zwartej zabudowy, przeznaczonych na cele rolnicze, nie będą występowały koszty związane z realizacją sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej;
- zakłada się, że w przypadku terenów objętych decyzjami o warunkach zabudowy, nie nastąpi dodatkowy przyrost powierzchni zabudowy.

Tabela 35 Zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie netto [ha]	Wskaźnik przeliczenia powierzchni realnej zabudowy na powierzchnię działki	Zapotrzebowanie na łączną powierzchnię działek [ha]	Wskaźnik przeliczenia terenu „netto” na teren „brutto”	Wskaźnik zbiorczy	Łączne zapotrzebowanie brutto [ha]
Tereny zabudowy mieszkaniowej	+ 0.87	2.22	1.93	1.67	3.71	+3.23
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	+ 10.24	2.00	20.48	2.00	4.00	+ 40.96
Tereny zabudowy produkcyjnej	+ 25.59	1.33	34.03	1.43	1.90	+ 48.62

Źródło: opracowanie własne

Przyjęto następujące założenia:

1. Udział terenów dróg publicznych w powierzchni terenów usługowych - 8%.
2. Udział terenów dróg publicznych w powierzchni terenów produkcyjnych - 5%.
3. Udział terenów sportowych i zieleni urządzonej i terenów usług publicznych w całkowitej powierzchni usług – 75%.
3. Udział terenów sportowych i zieleni urządzonej w powierzchni terenów usługowych – 50%.

5. Udział terenów sportu i rekreacji w powierzchni terenów sportowych i zieleni urządzonej – 50%.
6. Brak obowiązku wykonania uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej dla terenów produkcyjnych.
7. Obowiązek wykonania uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej dla terenów usług, w tym usług publicznych i terenów sportowo rekreacyjnych.
8. Założenie, że sieci infrastruktury technicznej realizowane będą w liniach rozgraniczających dróg.
9. Dla potrzeb wyliczenia kosztów realizacji sieci infrastruktury technicznej przyjęto łączny koszt wykonania sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia.
10. Oszacowania kosztów realizacji sieci infrastruktury technicznej dokonano poprzez wyliczenie kosztu budowy sieci w 1 m² drogi, przyjmując szerokość drogi dla terenów usługowych – 10 m.
11. Wartość rynkowa gruntów przeznaczonych na drogi oraz przeznaczonych na zieleni parkową, usługi sportu i rekreacji – do wykupu przez Gminę – brak danych, przyjęto wartość w wysokości jak wartość rynkową działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – nieuzbrojonych - 55 zł/m².
12. Koszt budowy drogi publicznej – 120 zł/m².
13. Koszt urządzenia terenów zieleni parkowej – 30 zł/m².
14. Koszt urządzenia terenów sportu i rekreacji – 120 zł/m².
15. Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej – 350 zł/m² drogi w liniach rozgraniczających.
16. Stawki podatków przyjęto zgodnie z Uchwałą NR XXI.142.2016 Rady Gminy Zabór z dnia 25 listopada 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2017, następująco:
 - stawka podatku gruntowego dla zabudowy mieszkaniowej: 0.21 zł od 1m² powierzchni;
 - stawka podatku gruntowego dla zabudowy usługowej: 0.76 zł od 1 m² powierzchni;
 - stawka podatku gruntowego dla zabudowy produkcyjnej: 0.76 zł od 1 m² powierzchni;
 - stawka podatku od budynków dla zabudowy mieszkaniowej: 0.69 zł od 1 m² powierzchni;
 - stawka podatku od budynków dla zabudowy usługowej: 20.00 zł od 1 m² powierzchni;
 - stawka podatku od budynków dla zabudowy produkcyjnej: 20.00 zł od 1 m² powierzchni.
17. Zakłada się, że nowe tereny zabudowy zostaną zrealizowane w perspektywie 30-letniej, a przyrost powierzchni nowo zagospodarowanych gruntów będzie stały w każdym roku.

7.2.5. Koszty związane z realizacją sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej

Tabela 36 Koszt wykupu terenu pod drogi publiczne

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie brutto [m ²]	Udział terenów dróg publicznych	Powierzchnia terenów dróg publicznych [m ²]	Koszt wykupu 1 m ² terenu pod drogi [zł]	Całkowity koszt wykupu terenu pod drogi [zł]
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług	409600	0.08	32768	55	1802240

publicznych i obsługi komunikacji samochodowej					
Tereny zabudowy produkcyjnej	486200	0.05	24310	55	1337050
SUMA					3139290

Źródło: opracowanie własne

Tabela 37 Koszt budowy dróg publicznych

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie brutto [ha]	Udział terenów dróg publicznych	Powierzchnia terenów dróg publicznych	Koszt budowy 1 m² drogi [zł]	Całkowity koszt budowy dróg [zł]
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	409600	0.08	32768	120	3932160
Tereny zabudowy produkcyjnej	486200	0.05	24310	120	2917200
SUMA					6849360

Źródło: opracowanie własne

Tabela 38 Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie brutto [m ²]	Udział terenów dróg publicznych	Powierzchnia a terenów dróg publicznych [m ²]	Szerokość drogi [m]	Łączna powierzchnia użytkowa	Koszt budowy sieci/1 m ² drogi	Całkowity koszt budowy sieci [zł]
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	409600	0.08	32768	10	3276.8	350	1146880

Źródło: opracowanie własne

Tabela 39 Koszt wykupu terenu pod tereny sportu i rekreacji i zieleni urządzonej

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie brutto [m ²]	Udział terenów zieleni urządzonej i sportu i rekreacji	Powierzchnia terenów zieleni urządzonej i sportu i rekreacji [m ²]	Koszt wykupu 1 m ² terenu pod tereny zieleni urządzonej i sportu i rekreacji [zł]	Całkowity koszt wykupu terenu pod tereny zieleni urządzonej i sportu i rekreacji [zł]
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	409600	0.50	204800	55	11264000

Źródło: opracowanie własne

Tabela 40 Koszt urządzenia terenów sportu i rekreacji

Funkcje obszarów	Zapotrzebowanie na łączną powierzchnię działek [m ²]	Powierzchnia terenów zieleni urządzonej i sportu i rekreacji [m ²]	Udział terenów sportu i rekreacji	Powierzchnia terenów sportu i rekreacji [m ²]	Koszt urządzenia 1m ² terenów sportu i rekreacji [zł]	Całkowity koszt urządzenia terenów sportowo-rekreacyjnych [zł]
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	204800	102400	0.5	51200	120	6144000

Źródło: opracowanie własne

Tabela 41 Koszt urządzenia terenów zieleni urządzonej

Funkcje obszarów	Zapotrzebowanie na łączną powierzchnię działek [m ²]	Powierzchnia terenów zieleni urządzonej i sportu i rekreacji [m ²]	Udział terenów zieleni urządzonej	Powierzchnia terenów zieleni urządzonej [m ²]	Koszt urządzenia 1m ² terenów zieleni urządzonej [zł]	Całkowity koszt urządzenia terenów zieleni urządzonej [zł]
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	204800	102400	0.5	51200	30	1536000

Źródło: opracowanie własne

Tabela 42 Zestawienie kosztów realizacji zabudowy

Koszt wykupu terenu pod drogi publiczne [zł]	Koszt budowy dróg publicznych [zł]	Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej [zł]	Koszt wykupu terenu pod tereny sportu i rekreacji i zieleni urządzonej [zł]	Koszt urządzenia terenów sportu i rekreacji [zł]	Koszt urządzenia terenów zieleni urządzonej [zł]	Suma wydatków w perspektywie 30-letniej [zł]	Średnie roczne wydatki [zł]
3139290	6849360	1146880	11264000	6144000	1536000	30079530	1002651

Źródło: opracowanie własne

7.2.6. Wpływy związane z realizacją nowej zabudowy

Szacując wpływy związane z realizacją nowej zabudowy, osiągnięte przede wszystkim z tytułu podatku gruntowego i podatku od budynków, założono, że będą one rosły rokrocznie, przyjmując taką samą powierzchnię nowo zagospodarowywanych gruntów w każdym roku w 30-letniej perspektywie.

Tabela 43 Przychody z tytułu podatku gruntowego

Funkcje obszarów	Zapotrzebowanie na łączną powierzchnię działek [m ²]	Udział terenów usług z wyłączeniem usług publicznych i terenów rekreacji i zieleni urządzonej	Zapotrzebowanie na łączną powierzchnię usług z wyłączeniem usług publicznych i terenów rekreacji i zieleni urządzonej [m ²]	Powierzchnia realizowana każdego roku [m ²]	Stawka podatku od nieruchomości [zł]	Wysokość podatku w 1. roku [zł]	Wysokość podatku w 30. roku [zł]	Skumulowana wartość podatków po 30. latach [zł]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	19300			643.33	0.21	135.10	4052.98	62821.17
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	204800	0.25	51200	1706.67	0.76	1297.07	38912.00	603137.18

Tereny zabudowy produkcyjnej	340300			11343	0.76	8620.68	258628.00	4008616.20
SUMA						10052.85	301593	4674575

Źródło: opracowanie własne

Tabela 44 Przychody z tytułu podatku od budynków

Funkcje obszarów	Łączne zapotrzebowanie netto [m ²]	Udział terenów usług z wyłączeniem usług publicznych i terenów rekreacji i zieleni urządzonej	Zapotrzebowanie na łączną powierzchnię usług z wyłączeniem usług publicznych i terenów rekreacji i zieleni urządzonej [m ²]	Powierzchnia realizowana każdego roku m ²]	Stawka podatku od nieruchomości [zł]	Wysokość podatku w 1. roku [zł]	Wysokość podatku w 30. roku [zł]	Skumulowana wartość podatków po 30. latach [zł]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	8700			290	0.69	200.10	6003	93046.50
Tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych i obsługi komunikacji samochodowej	102400	0.25	25600	853.33	20.00	17066.60	512000	7935969
Tereny zabudowy produkcyjnej	255900			8530.00	20.00	107600.00	5118000	79329000
SUMA						124866.70	5636003	87358016

Źródło: opracowanie własne

Tabela 45 Zestawienie przychodów z tytułu podatków od nieruchomości

Suma przychodów z tytułu podatku gruntowego w perspektywie 30-letniej	Suma przychodów z tytułu podatków od budynków w perspektywie 30-letniej	Suma przychodów z tytułu podatków od nieruchomości w perspektywie 30-letniej
4674575	87358016	92032591

Źródło: opracowanie własne

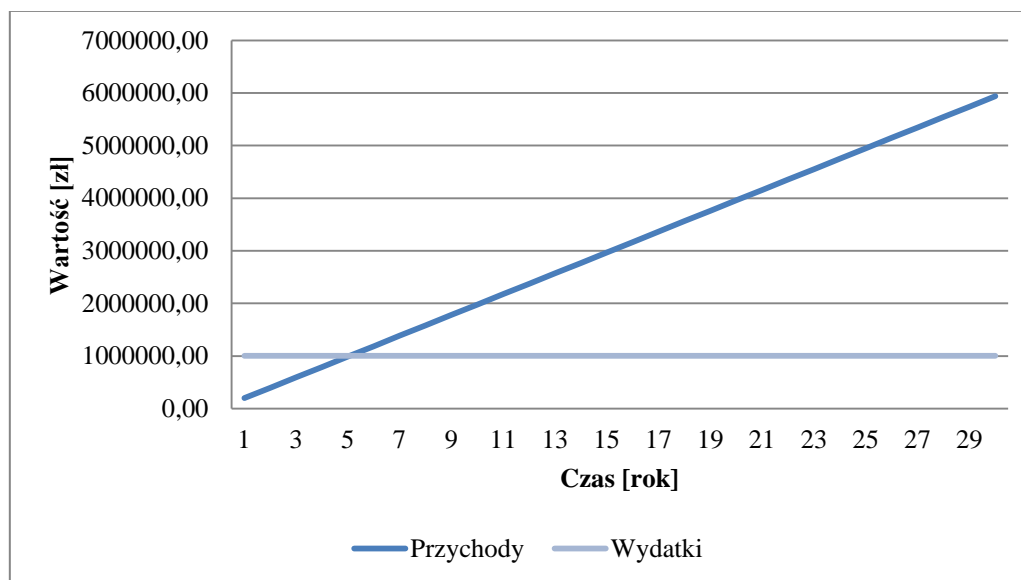
7.2.7. Bilans wpływów i wydatków

Tabela 46 Zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie 30-letniej

Wpływy [zł]	Wydatki [zł]	Bilans [zł]
92032591	30079530.00	+ 61953061

Źródło: opracowanie własne

Wykres 21 Porównanie przychodów i wydatków w kolejnych latach w perspektywie 30-letniej



Źródło: opracowanie własne

Zakładając stały przyrost nowo zagospodarowywanych terenów, w perspektywie 30-letniej wpływy przekroczą wydatki o 61 953 061 zł. Zakładając stałe koszty przeznaczane na nową zabudowę w każdym kolejnym roku, wpływy przekroczą wydatki już w 5. roku perspektywy.

Wykonana na potrzeby określenia możliwości finansowych gminy realizacji nowej zabudowy, na którą zapotrzebowanie zostało zidentyfikowane w powyższym opracowaniu, prognoza finansowa, wskazuje na ponad 3-krotnie wyższą wartość wpływów w porównaniu do wydatków w perspektywie 30-letniej. W początkowych 5. latach realizacji inwestycji wydatki przekraczały będą wpływy, jednak już w 6. roku wpływy przekroczą wydatki, rosnąc z każdym kolejnym rokiem 30-letniej perspektywy.

8. Wnioski końcowe

1. W wyniku analiz społecznych, ekonomicznych i środowiskowych, stwierdzono, że w perspektywie 30-letniej wzrośnie zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

2. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, wskazało zapotrzebowanie na wyznaczenie w obowiązującym „Studium...” nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, w tym usługi publiczne i tereny rekreacyjne i zieleni urządzonej, jak również pod zabudowę produkcyjną.

3. Stwierdzono, że uzasadnione jest wyznaczenie w obowiązującym „Studium...” terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną, dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy, a które znajdują się w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.
4. W związku z występowaniem terenów przeznaczonych w obowiązującym „Studium...: na cele rolnicze, a znajdujących się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, za zasadne uznaje się ustalenie dla nich nierolniczego kierunku zagospodarowania.
5. Stwierdzono, że nie ma możliwości wskaźnikowego określenia zapotrzebowania na tereny infrastruktury technicznej. Założono możliwość wyznaczenia tego typu terenów w „Studium...” w uzasadnionych przypadkach, w związku z tym, że tereny infrastruktury technicznej służą obsłudze terenów zabudowy, a także realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
6. W związku z wysokim udziałem terenów rolniczych niskich klas bonitacyjnych, jak również ze stopniowym odchodzeniem od typowego dla wsi zagospodarowania działek siedliskowych uwidocznionym w rozwijaniu się zabudowy typu miejskiego na terenie gminy, stwierdzono, że zabudowa służąca produkcji rolnej i leśnej, w tym zabudowa zagrodowa, może zostać zrealizowana na wyznaczonych w obowiązujących „Studium...” terenach zainwestowania wiejskiego.
7. W wyniku analizy wpływów i wydatków związanych z realizacją nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej, zakładając jej etapowość i realizację w długiej perspektywie czasowej, stwierdzono, że nie będzie ona przekraczać możliwości finansowych gminy, w związku z dodatnim bilansem wpływów i wydatków osiąganym w krótkiej perspektywie czasowej.

9. Spis ilustracji

Rysunek 1 Wybrane dane o rynku pracy w 2015 r. w Gminie Zabór	6
Rysunek 2 Wyjeżdżający do pracy z gmin województwa lubuskiego	8
Rysunek 3 Iloraz przepływów związanych z zatrudnieniem według gmin województwa lubuskiego ...	9
Rysunek 4 Przyjeżdżający do pracy do Zielonej Góry.....	10
Rysunek 5 Liczba dojeżdżających do pracy do Zielonej Góry na 1000 mieszkańców poszczególnych gmin.....	11
Rysunek 6 Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2015 r. w Gminie Zabór	11
Rysunek 7 Potencjalna atrakcyjność inwestycyjna gmin województwa lubuskiego dla gospodarki narodowej w 2015 r.	12
Rysunek 8 Obszary chronione w gminie Zabór	15
Rysunek 9 Funkcje lasów Gminy Zabór	16
Rysunek 10 Zasoby mieszkaniowe gminy Zabór w roku 2014 i 2015	17
Rysunek 11 Uczniowie z gmin sąsiednich uczący się w Zielonej Górze w 2013 r.....	18
Rysunek 12 Uczniowie ogółem dojeżdżający do Zielonej Góry (% mieszkańców gminy).....	18
Rysunek 13 Powiązania z Zieloną Górą wg ankiet gmin	19
Rysunek 14 Średnie wartości powiązań według ankiet gmin	19
Rysunek 15 Wybrane dane demograficzne dla roku 2015 dla gminy Zabór	25

10. Spis tabel

Tabela 1 Wybrane kategorie bezrobotnych według gmin woj. lubuskiego – stan na koniec kwietnia 2017 r.....	7
Tabela 2 Atrakcyjność inwestycyjna gminy Zabór i miasta Zielona Góra	12
Tabela 3 Liczba podmiotów gospodarczych według klas wielkości w Gminie Zabór	13
Tabela 4 Prognozowana maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej do roku 2047 ...	33
Tabela 5 Prognozowana maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej do roku 2047	34
Tabela 6 Powierzchnia jednostek terenowych poszczególnych kategorii terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy według obrębów geodezyjnych - Studium	37
Tabela 7 Zestawienie terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy, włączonych do „Studium...” w związku z wprowadzeniem prawidłowych granic administracyjnych	38
Tabela 8 Powierzchnia jednostek terenowych poszczególnych kategorii terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy wg obrębów geodezyjnych – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	39
Tabela 9 Powierzchnia i liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014 i 2015.....	42
Tabela 10 Sposób wyliczenia powierzchni użytkowej zabudowy w wydanych w latach 2004 - 2016 decyzjach o warunkach zabudowy	43
Tabela 11 Udział decyzji o warunkach zabudowy wydanych na poszczególne przeznaczenia w roku 2015.....	43
Tabela 12 Powierzchnia użytkowa zabudowy w podziale na poszczególne funkcje zabudowy w wydanych w latach 2004 – 2016 decyzjach o warunkach zabudowy	43
Tabela 13 Powierzchnia „brutto” obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych decyzjami o warunkach zabudowy w podziale na funkcje zabudowy	44
Tabela 14 Zestawienie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej przeznaczonych na cele rolnicze.....	44
Tabela 15 Udział terenów inwestycyjnych „netto” w ogólnej powierzchni poszczególnych kategorii terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy - Studium	45
Tabela 16 Założenia przyjęte do obliczania powierzchni poszczególnych przeznaczeń terenów w „Studium...”	46
Tabela 17 Łączna powierzchnia „netto” poszczególnych przeznaczeń terenów w „Studium...”	47
Tabela 18 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w zagospodarowaniu terenu gminy Zabór, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”	48
Tabela 19 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w terenach inwestycyjnych gminy Zabór, zgodnie ze „Studium...”	48
Tabela 20 Udział poszczególnych przeznaczeń w całkowitej powierzchni terenów	49
Tabela 21 Łączna powierzchnia poszczególnych przeznaczeń terenów w planach miejscowych.....	51
Tabela 22 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w całkowitej powierzchni obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	52
Tabela 23 Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w całkowitej powierzchni terenów inwestycyjnych zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	52
Tabela 24 Łączna możliwa do wykorzystania powierzchnia zabudowy na podziale na poszczególne przeznaczenia terenu na podstawie „Studium...”	53

Tabela 25 Łączna możliwa do wykorzystania powierzchnia użytkowa zabudowy w podziale na poszczególne przeznaczenia terenu na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	53
Tabela 26 Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę z sumą powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie „Studium...”.....	54
Tabela 27 Maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę „brutto” w „Studium...”.....	54
Tabela 28 Zapotrzebowanie na zabudowę „brutto” w „Studium...” dla terenów, dla których wydane były decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów	54
Tabela 29 Zestawienie terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy, włączonych do „Studium...” w związku z wprowadzeniem prawidłowych granic administracyjnych	55
Tabela 30 Zapotrzebowanie na zabudowę w „Studium...” dla terenów przeznaczonych na cele rolnicze, znajdujących się w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej	55
Tabela 31 Łączne zapotrzebowanie na zabudowę w „Studium...” dla terenów o poszczególnych funkcjach	55
Tabela 32 Skutki uchwalenia planu lub zmiany planu	57
Tabela 33 Obciążenia finansowe ponoszone przez gminę w związku z uchwaleniem planu	58
Tabela 34 Zestawienie potencjalnych źródeł dochodów gminy.....	59
Tabela 35 Zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy.....	60
Tabela 36 Koszt wykupu terenu pod drogi publiczne	61
Tabela 37 Koszt budowy dróg publicznych	62
Tabela 38 Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej.....	63
Tabela 39 Koszt wykupu terenu pod tereny sportu i rekreacji i zieleni urządzonej	63
Tabela 40 Koszt urządzenia terenów sportu i rekreacji.....	63
Tabela 41 Koszt urządzenia terenów zieleni urządzonej.....	64
Tabela 42 Zestawienie kosztów realizacji zabudowy.....	64
Tabela 43 Przychody z tytułu podatku gruntowego	64
Tabela 44 Przychody z tytułu podatku od budynków	65
Tabela 45 Zestawienie przychodów z tytułu podatków od nieruchomości.....	65
Tabela 46 Zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie 30-letniej	66

11. Spis wykresów

Wykres 1 Stopa bezrobocia rejestrowanego w gminie Zabór w latach 2003-2016	7
Wykres 2 Liczba bezrobotnych w latach 2003 – 2016 w gminie Zabór	8
Wykres 3 Liczba nowo zarejestrowanych i wyrejestrowanych podmiotów gospodarczych w latach 2009 – 2016 w Gminie Zabór.....	13
Wykres 4 Zmiany liczby ludności Gminy Zabór w latach 1995 – 2016.....	20
Wykres 5 Prognozowana całkowita liczba ludności powiatu zielonogórskiego	21
Wykres 6 Prognozowana liczba ludności wsi powiatu zielonogórskiego	21
Wykres 7 Prognozowana liczba ludności miast powiatu zielonogórskiego	22
Wykres 8 Prognozowana liczba ludności gminy Zabór szacowana na podstawie udziału w całkowitej liczbie ludności powiatu zielonogórskiego	23

Wykres 9 Prognozowana liczba ludności gminy Zabór szacowana na podstawie udziału w liczbie ludności wsi powiatu zielonogórskiego.....	23
Wykres 10 Prognozowana liczba ludności gminy Zabór	24
Wykres 11 Porównanie wyników szacowania na podstawie poszczególnych prognoz.....	25
Wykres 12 Zameldowania z miast do gminy Zabór w latach 1996 - 2015	26
Wykres 13 Wymeldowania na wieś z Zielonej Góry w latach 1996 – 2015.....	26
Wykres 14 Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym w gminie Zabór w latach 1995 - 2016	27
Wykres 15 Liczba osób w wieku produkcyjnym w gminie Zabór w latach 1995 - 2016	27
Wykres 16 Liczba osób w wieku poprodukcyjnym w gminie Zabór w latach 1995 - 2016	28
Wykres 17 Prognozowana liczba osób w wieku przedprodukcyjnym do roku 2047 w gminie Zabór .	29
Wykres 18 Prognozowana liczba osób w wieku produkcyjnym do roku 2047 w gminie Zabór	29
Wykres 19 Prognozowana liczba osób w wieku poprodukcyjnym do roku 2047 w gminie Zabór	30
Wykres 20 Gęstość zaludnienia w gminie Zabór w latach 2002 – 2016 [os/km ²]	30
Wykres 21 Porównanie przychodów i wydatków w kolejnych latach w perspektywie 30-letniej.....	66