

## Miasto Rejowiec Fabryczny



# ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA REJOWIEC FABRYCZNY

### SPORZĄDZIŁ:

BURMISTRZ REJOWCA FABRYCZNEGO

### ZESPÓŁ AUTORSKI W SKŁADZIE:

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI

UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1628

ZAŚW. OIU NR WA-026/REK/015/2014

ZAŚW. OIU NR WA-366/KW/214/2014

MGR INŻ. INGA HUTKOWSKA

MGR INŻ. MAŁGORZATA BARTOSIK

INŻ. AGNIESZKA LEWANDOWSKA

INŻ. WOJCIECH PRZYBYŁAK

MGR JOANNA BORZUCHOWSKA

**ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU  
MIASTA REJOWIEC FABRYCZNY**

opracował zespół w składzie:  
mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki  
mgr inż. Inga Hutkowska  
mgr inż. Małgorzata Cieślik  
inż. Agnieszka Lewandowska  
inż. Wojciech Przybylak



SUNBAR Sp. z o.o.  
ul. Nadarzyńska 54  
05-805 Otrębusy

Październik 2018 r.

## Spis treści

1. ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE ORAZ MOŻLIWOŚCI FINANSOWYCH GMINY .....	4
2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA .....	10
3. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	15
3.1. ZABUDOWA MIESZKANIOWA .....	15
3.2. ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA .....	16
4. ANALIZA CHŁONNOŚCI OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ ORAZ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ .....	18
5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI MIASTA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ ORAZ CHŁONNOŚCI POŁOŻONYCH NA TERENIE MIASTA OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ .....	20
6. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ MIASTO WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH MIASTA .....	21
7. POTRZEBY INWESTYCYJNE MIASTA WYNIKAJĄCE Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANYCH Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY .....	22
8. PODSUMOWANIE - OKREŚLENIE OSTATECZNYCH GRANIC OBSZARÓW ZABUDOWANYCH I ROZWOJU ZABUDOWY (PO UWZGLĘDNIENIU POTRZEB ROZWOJOWYCH MIASTA ORAZ PRAWA MIEJSCOWEGO).....	23

# 1. ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE ORAZ MOŻLIWOŚCI FINANSOWYCH GMINY

## ANALIZY EKONOMICZNE

Przeprowadzenie analiz ekonomicznych pozwala na przedstawienie sytuacji gospodarczej gminy oraz określenie jej potrzeb oraz zdolności rozwojowych.

Miasto Rejowiec Fabryczny jest obszarem o dużym udziale gruntów niezurbanizowanych (79,8% powierzchni miasta). Przeważającą część miasta stanowią tereny rolne. Sektorem, w którym zatrudnionych jest najwięcej osób jest rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo. Pracuje w nim ok. 73,0% aktywnych zawodowo mieszkańców miasta. Kolejnymi sektorami pod względem liczby zatrudnionych są przemysł i budownictwo – 6,0%, sektor usługowy – 4,6% oraz sektor finansowy 0,7% ([http://www.polskawliczbach.pl/Rejowiec\\_Fabryczny](http://www.polskawliczbach.pl/Rejowiec_Fabryczny)).

Na rynku pracy zauważalny jest wysoki poziom bezrobocia. Udział osób bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym stale utrzymuje się na wyższym poziomie, niż wartość średnia dla całej Polski i województwa lubelskiego - wyniosło 9,7% w 2016 roku. Wartość tego wskaźnika utrzymuje się na podobnym poziomie w porównaniu do powiatu chełmskiego. Zauważalny jest spadek wartości tego wskaźnika w analizowanych latach. W ciągu ostatnich pięciu lat ponad 60% ogólnej liczby bezrobotnych stanowiły osoby długotrwale bezrobotne. Większy odsetek osób bezrobotnych stanowią kobiety.

**Tab. 1** Udział osób bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w latach 2012 – 2016

Lata	Miasto Rejowiec Fabryczny			Polska	woj. lubelskie	powiat chełmski
	Ogółem	Kobiety	Mężczyźni			
	%	%	%			
2012	11,7	13,2	10,3	8,7	9,6	11,9
2013	13,8	16,3	11,5	8,8	9,9	12,7
2014	11,3	12,9	9,9	7,5	8,7	11,0
2015	10,8	12,5	9,3	6,5	8,1	10,4
2016	9,7	11,7	7,8	5,6	7,3	9,7

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS,

**Tab. 2** Bezrobocie rejestrowane w latach 2012 – 2016

Lata	Ogólna liczba bezrobotnych	Kobiety	Mężczyźni	Długotrwale bezrobotni
	os.	os.	os.	os.
2012	352	190	162	235
2013	414	234	180	249
2014	338	184	154	224
2015	321	177	144	214
2016	283	163	120	175

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, Strategia Rozwoju Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017-2026

Opisując sytuację gospodarczą miasta warto również przyjrzeć się rozkładowi liczby podmiotów zarówno w sektorze publicznym jak i prywatnym. W mieście bardziej liczny jest sektor prywatny,

do którego należy ok. 93% podmiotów ogółem. Średnio ok. 71% podmiotów działających na terenie miasta Rejowiec Fabryczny w latach 2012 – 2016 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Ogólna liczba podmiotów gospodarki narodowej wzrasta i w 2016 roku osiągnęła wartość 242 podmiotów.

**Tab. 3** Podmioty gospodarki narodowej w mieście Rejowiec Fabryczny

		2012	2013	2014	2015	2016
<b>Ogółem</b>	podmioty gospodarki narodowej ogółem	218	213	221	236	242
<b>Sektor publiczny</b>	sektor publiczny - ogółem	15	15	15	15	16
<b>Sektor prywatny</b>	sektor prywatny - ogółem	203	198	206	221	226
	sektor prywatny - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	154	148	156	172	176

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

W analizowanych latach poprawie uległa wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w mieście, w roku 2016 osiągnęła wartość 3 334 zł. Stanowi to ok. 78% średniej w Polsce oraz ok. 87% średniej w województwie lubelskim.

**Tab. 4** Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (PLN) w latach 2012 – 2016

Lata	Miasto Rejowiec Fabryczny	województwo lubelskie	Polska
	PLN	PLN	PLN
<b>2012</b>	2 940	3 383	3 744
<b>2013</b>	3 021	3 489	3 877
<b>2014</b>	3 150	3 605	4 004
<b>2015</b>	3 252	3 699	4 151
<b>2016</b>	3 334	3 816	4 291

Źródło: [www.polskawliczbach.pl/Rejowiec\\_Fabryczny](http://www.polskawliczbach.pl/Rejowiec_Fabryczny)

Elementem analiz ekonomicznych gminy jest także przebadanie bilansu dochodów i wydatków Miasta Rejowiec Fabryczny (Tab. 5). Z analizy budżetu Miasta wynika, że Rejowiec Fabryczny uzyskiwał zróżnicowany wynik budżetu w poszczególnych latach, zarówno dodatni, jak i ujemny. Jednakże należy podkreślić, że w latach w których budżet uzyskiwał ujemny wynik, duże wydatki ponoszone były na realizację inwestycji. Zgodnie z uchwaloną Wieloletnią Prognozą Finansową na lata 2017 – 2020 (Uchwała Nr XXXII/112/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 27 stycznia 2017 r.), w najbliższych latach przewiduje się uzyskanie dodatniego wyniku budżetu, a także przeznaczenie znacznych kwot na wydatki inwestycyjne, zarówno kontynuowane z lat wcześniejszych, jak i nowe. Ponadto uzyskana nadwyżka budżetowa ma zostać przeznaczona na spłaty kredytów, pożyczek i wykup papierów wartościowych.

Wyniki poniższego bilansu wykazują, że Miasto znajduje się w stabilnej kondycji finansowej i regularnie przeznacza środki na cele inwestycyjne.

**Tab. 5** Bilans dochodów i wydatków Miasta Rejowiec Fabryczny

Lata	Dochody ogółem	Wydatki ogółem	Wynik budżetu	Wydatki inwestycyjne kontynuowane	Nowe wydatki inwestycyjne	Wydatki majątkowe w formie dotacji
Wykonanie 2014	14 739 370,13	14 290 742,9	448 627,23	0	906 049,68	30 000
Wykonanie 2015	17 154 431,10	17 452 673,61	-298 242,51	3 736 473,33	740 992,49	450 783,90
Wykonanie 2016	15 906 461,02	16 516 461,02	-610 000	79 151	655 402,62	0
2017	16 752 896,97	16 602 896,97	150 000	79 151	897 096,87	0
2018	26 788 263,22	25 788 263,22	1 000 000	84 281,07	1 379 663,10	40 000
2019	21 826 196,34	20 676 196,34	1 150 000	4 026 075,45	6 864 038,95	0
2020	17 900 000	16 460 000	1 440 000	3 407 211,36	1 551 915,10	0

Źródło: Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2017 – 2020

Przeanalizowane czynniki wykazują korzystny trend w rozwoju sytuacji gospodarczej w mieście Rejowiec Fabryczny, wskazujący na sukcesywną poprawę warunków. Malejąca stopa bezrobocia, zwiększająca się liczba podmiotów gospodarczych oraz zwiększająca się przeciętna wysokość miesięcznego wynagrodzenia brutto wpływają pozytywnie na sytuację finansową mieszkańców. Analiza budżetu miasta oraz prognozy finansowej na najbliższe lata potwierdza stabilne warunki gospodarcze w Rejowcu Fabrycznym. Takie uwarunkowania ekonomiczne wskazują na pozytywny trend rozwoju gospodarczego regionu.

### ANALIZY ŚRODOWISKOWE

Wykonanie analiz środowiskowych ma na celu przedstawienie uwarunkowań dotyczących określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Rejowiec Fabryczny położony jest w południowo – wschodniej części województwa lubelskiego, w powiecie chełmskim. Większą część powierzchni miasta zajmują użytki rolne - ok 70% powierzchni. Obszary zurbanizowane i eksploatacyjne zajmują ok. 290 ha powierzchni miasta. Dominują gleby urodzajne, zaliczone do III i IV klasy bonitacyjnej, stanowiące ok. 78% powierzchni gruntów ornych. Lasy i tereny zadrzewione na terenie miasta zajmują ok. 47 ha i stanowią głównie mniejsze zespoły leśne na obrzeżach miasta. Większy kompleks leśny zlokalizowany jest w północnej części miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie miasta występują większe zwarte kompleksy leśne (Lasy Pawłowskie, Las Siedliski i Kadzin), które pełnią funkcje turystyczno – rekreacyjne.

Obszar miasta charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu. Dominującą formą geomorfologiczną jest garb kredowy w północnej i wschodniej części miasta o łagodnych zboczach, osiągający maksymalną wysokość 248 m n. p. m., z otaczającą go wyżyną (195 – 210 m n. p. m.) przechodzącą w południowej części w dolinę rzeki Rejki. Najniższymi terenami są rozległe obniżenia krasowe stanowiące dolinę torfową oraz wyrobisko odkrywkowej kopalni margla w północno – zachodniej części miasta.

Obszar miasta zlokalizowany jest w dorzeczu rzeki Wieprz. W północnej części przepływa niewielki ciek wodny, będący prawobrzeżnym dopływem Rejki, zlokalizowanej poza granicami miasta, w odległości ok. 500 m od jego południowej granicy. Na terenie miasta występują drobne zagłębienia bezodpływowe typu krasowego, często wypełnione wodą.

Budowa geologiczna powierzchni zasadniczo sprzyja budownictwu. Niekorzystne warunki posadowienia budynków występują w południowej części miasta ze względu na lokalnie występujące wody zawieszane. Południowa i częściowo północna część miasta to tereny związane z obniżeniami krasowymi i dolinami cieków, które charakteryzują się płytkim zaleganiem wód gruntowych, płytszym niż 2 m. W rejonie wyżyny denudacyjnej i ostańca kredowego, stanowiących północną, centralną i wschodnią część miasta, głębokość pierwszego poziomu wody wynosi 4-10 m oraz głębiej.

Północno – zachodnia część miasta zlokalizowana jest w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (ustanowiony rozporządzeniem nr 52 Wojewody Chełmskiego z dnia 26 czerwca 1998 r. Na terenie miasta znajdują się pomniki przyrody:

- dwa głazy narzutowe (granitognejs i granit szary), na terenie parafii rzymsko-katolickiej uznane za pomnik przyrody nieożywionej decyzją nr 7140/8/81 Urzędu Wojewódzkiego w Chełmie z dnia 9 listopada 1981 r.,
  - dąb szypułkowy o obwodzie pnia 470 cm w parku podworskim „Stajne – Polesie” jako pomnik przyrody ożywionej zgodnie z rozporządzeniem nr 24 Wojewody Chełmskiego z dnia 31 lipca 1992 r.
- W centralnej części miasta położone są dwa parki podworskie wpisane do rejestru zabytków: Park Lasek-Dębinka, który pełni rolę parku miejskiego oraz Zespół dworsko-parkowy Stajne-Polesie z zachowanym dworem i założeniem parkowym.

Na terenie miasta Rejowiec Fabryczny znajduje się złożo „Chełm II” związane z karbońską formacją wodonośną oraz udokumentowane złoża margli kredowych „Rejowiec”.

## ANALIZY SPOŁECZNE

W trakcie wykonywania analiz społecznych zbadano dostęp do usług, zasoby mieszkaniowe, sytuację rodzin korzystających z pomocy społecznej, stan infrastruktury technicznej.

### *Usługi publiczne*

Na terenie miasta funkcjonuje miejskie przedszkole, szkoła podstawowa oraz gimnazjum. Liczba obiektów oświaty utrzymuje się na stałym poziomie.

W mieście Rejowiec Fabryczny znajduje się Urząd Miasta, Urząd Pocztowy, biblioteka, Miejski Ośrodek Kultury, Klub Sportowy, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej. Ponadto w mieście zlokalizowana jest Straż Miejska, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Środowiskowy Dom Samopomocy, Warsztat Terapii Zajęciowej, Klub Abstynenta oraz pięć stowarzyszeń, fundacja, klub seniora. Na terenie miasta nie funkcjonują uczelnie wyższe oraz klubiki dziecięce i żłobki.

W analizowanych latach zarówno liczba gospodarstw domowych korzystających z pomocy społecznej jak i liczba rodzin otrzymująca zasiłki rodzinne na dzieci maleje. Natomiast w roku 2016 nastąpił nieznaczny wzrost liczby korzystających ze świadczeń rodzinnych w stosunku do roku poprzedniego. W roku 2016 liczba tych rodzin wyniosła 202, a liczba gospodarstw domowych 214, co stanowi ok. 13% ogółu gospodarstw domowych w mieście.

**Tab. 6** Korzystający ze świadczeń rodzinnych w latach 2012 – 2016

Korzystający ze świadczeń rodzinnych		2012	2013	2014	2015	2016
Rodziny otrzymujące zasiłki rodzinne na dzieci	liczba	230	212	202	195	202
Dzieci, na które rodzice otrzymują zasiłek rodzinny - ogółem	os.	418	377	351	348	358
Dzieci w wieku do lat 17, na które rodzice otrzymują zasiłek rodzinny	os.	361	329	306	301	319

Udział dzieci w wieku do lat 17, na które rodzice otrzymują zasiłek rodzinny w ogólnej liczbie dzieci w tym wieku	%	42,6	40,4	39,6	39,6	44,1
---	---	------	------	------	------	------

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

**Tab. 7** Gospodarstwa domowe korzystające ze środowiskowej pomocy społecznej wg kryterium dochodowego w latach 2012 – 2016

Gospodarstwa domowe korzystające ze środowiskowej pomocy społecznej wg kryterium dochodowego		2012	2013	2014	2015	2016
Ogółem	gosp.	220	228	230	228	214
Poniżej kryterium dochodowego	gosp.	144	170	168	163	159
Powyżej kryterium dochodowego	gosp.	76	58	62	65	55

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

#### Zasoby mieszkaniowe

W mieście można zaobserwować przyrost liczby mieszkań. W roku 2016 ich liczba wyniosła 1597.

Pod względem wielkości mieszkań sytuacja utrzymuje się na podobnym poziomie. Średnia liczba izb przypadająca na 1 mieszkanie wynosi ok. 3,7.

Nieznacznej poprawie ulegają wskaźniki mieszkaniowe w mieście. W 2016 roku średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosiła ok. 65,8 m<sup>2</sup>, natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wynosiła 23,7 m<sup>2</sup>. Liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców wyniosła 360,5. Średnia liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie wyniosła 2,77 osoby w roku 2016.

**Tab. 8** Mieszkania w mieście

Zasoby mieszkaniowe		2012	2013	2014	2015	2016
Ogółem	liczba	1 577	1 581	1 584	1 591	1 597
Izby	liczba	5 756	5 780	5 795	5 832	5 866
Powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	102 613	103 097	103 440	104 247	105 045
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	m2	65,1	65,2	65,3	65,5	65,8
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	m2	22,6	22,8	23,1	23,5	23,7
Mieszkania na 1000 mieszkańców	liczba	347,0	350,2	353,1	357,9	360,5
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	liczba	2,88	2,86	2,83	2,79	2,77

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS



Wzrost liczby mieszkań jest ściśle związany ze wzrostem liczby budynków mieszkalnych w gminie. W roku 2016 na terenie gminy były 803 budynki mieszkalne.

**Tab. 9** Budynki mieszkalne w mieście

Lata		2012	2013	2014	2015	2016
Budynki mieszkalne	liczba	783	788	791	797	803

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

W zasobie mieszkaniowym miasta jest 13 budynków wielorodzinnych komunalnych o łącznej liczbie 106 lokali oraz 21 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych (źródło: Strategia Rozwoju Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2016-2026).

#### *Infrastruktura techniczna i komunikacyjna*

Miasto Rejowiec Fabryczny posiada dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Najwięcej odbiorców obsługuje komunalna sieć wodociągowa. Dostęp do sieci posiada 99% potencjalnych odbiorców, którzy zaopatrywani są w wodę z ujęcia „Polna” o wydajności 1200 m<sup>3</sup>/dobę. Jest to ujęcie, które obsługuje trzy studnie głębinowe oraz zbiornik wyrównawczy o pojemności 500 m<sup>3</sup>. Zbiornik stanowi rezerwę wody pitnej, która przy aktualnym zużyciu wystarczy na 36 godzin. Woda pobierana jest z głębokości ok. 80 i posiada dobre walory smakowe oraz jakość, co warunkuje brak konieczności jej uzdatniania. Długość czynnej sieci rozdzielczej wodociągowej w latach 2011 – 2016 nie uległa zmianie i wynosi 37,1 km.

Znacznie mniej gospodarstw domowych posiada dostęp do sieci kanalizacyjnej. Aktualnie jedynie 72,8% ogółu ludności korzysta z kanalizacji - z sieci o długości 21,3 km korzysta 3 225 mieszkańców. Jednakże należy zauważyć, że odsetek osób posiadających dostęp do sieci w ostatnich latach stale wzrasta. Ścieki powstałe w granicach miasta trafiają do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni o wydajności 800 m<sup>3</sup>/dobę. W mieście wyznaczono aglomerację ściekową, której stopień skanalizowania wynosi ok. 93%. Część miasta, ze względu na swoje położenie wymaga obsługi poprzez inne formy zagospodarowania ścieków bytowych.

Pomimo iż siecią gazową objęte jest ponad 95% zabudowy miejskiej, liczba odbiorców gazu ziemnego do roku 2016 wyniosła 59,7% ogółu ludności Miasta. Z roku na rok obserwowany jest jedynie nieznaczny wzrost liczby podłączeń. Aktualnie, miasto Rejowiec Fabryczny wyposażone jest w ponad 31 200 m czynnej sieci gazowej, z czego prawie 30 000 m to sieć rozdzielcza.

W Rejowcu Fabrycznym zasilanie energetyczne realizowane jest poprzez napowietrzną sieć średniego napięcia 15 kV wraz ze stacjami transformatorowymi 15/04 kV. Główna Stacja Rozdzielczo-Transformatorowa zlokalizowana jest przy ul. Chełmskiej i posiada wielostronne zasilanie liniami 110 kV Chełm – 1, Chełm – 2, Biskupice i Krasnystaw.

Układ drogowy miasta Rejowiec Fabryczny tworzy 32,8 km dróg publicznych, które zapewniają połączenia lokalne oraz zewnętrzne powiązania komunikacyjne. Są to:

- droga wojewódzka - 3,5 km (nr 839 Marynin – Rejowiec, standard drogi ulepszonej)
- drogi powiatowe –12,5 km,
  - tym:
    - 12,1 km standard dróg ulepszonych,
    - 0,4 km droga nieulepszona,
- drogi gminne –15,7 km,

w tym:

- 15,4 km o nawierzchni ulepszonej,
- 0,3 km droga gruntowa.

W ostatnich latach kilka dróg zostało zmodernizowanych, w wyniku czego zmieniona została ich nawierzchnia. Dotyczy to 4,4 km dróg gminnych i powiatowej. Przekształcone zostały także drogi wewnętrzne, które zyskały kategorię dróg gminnych (o długości 1,4 km). Układ drogowy został również uzupełniony o nowe drogi, głównie na osiedlu „Wschód”. Miejski układ komunikacyjny uzupełnia linia kolejowa Warszawa–Dorohusk oraz linia kolejowa Nr 62 do Zamościa i Rawy Ruskiej.

## 2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Na liczbę ludności w gminie w przyszłych latach wpływ ma wiele czynników. Aby przedstawić najbardziej prawdopodobną prognozę demograficzną na następne 30 lat przeanalizowano wybrane dane od roku 2002 do 2016. Wzięto pod uwagę m.in. liczbę ludności, strukturę wieku, saldo migracji oraz przyrost naturalny.

Analizując liczbę ludności w ostatnich latach widoczny jest jej spadek. W ciągu badanych 5 lat zmniejszyła się o 137 osób. Porównując do wyniku Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 roku również zauważalny jest spadek liczby ludności, o 256 osób (Tab. 10).

Tab. 10 Liczba ludności w mieście

Liczba ludności – NSP 2002 r.	Liczba ludności – NSP 2011 r.	Różnica w liczbę ludności w latach 2002 i 2011 (E-D)	Liczba ludności - USC					Różnica w liczbie ludności w latach 2012 i 2016 (K-G)	Prognoza liczby ludności za 30 lat (2046 r.) – na podstawie wzoru nr 1	Przyrost rzeczywisty w 2016 r.	Współczynnik przyrostu rzeczywistego w 2016 r. ((N/K)*1000) [%o]
			2012	2013	2014	2015	2016				
D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
4 661	4 579	-82	4 542	4 523	4 498	4 443	4 405	-137	3 420	-37	-8,40

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, Strategia Rozwoju Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017-2026

Na podstawie dostępnych danych opracowano prognozę ludności na najbliższe 30 lat. Jako wartość wyjściową uwzględniono liczbę ludności w roku 2016. Wykonano obliczenia na podstawie wzoru nr 1, który oparty jest o współczynnik przyrostu rzeczywistego w danym roku. Na podstawie tych wyliczeń uzyskano wynik w wysokości ok. 3 400 osób.

wzór nr 1:

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

$L_n$  – liczba ludności po  $n$  latach

$L_0$  – liczba ludności w momencie wyjściowym

$Wpr$  – współczynnik przyrostu rzeczywistego wyrażony w ‰

Wyniki są oparte na aktualnych tendencjach widocznych w Rejowcu Fabrycznym. Są one dość niekorzystne, zakładają stały odpływ ludności. W najbliższych 30 latach nie można jednak wykluczyć

wystąpienia korzystnych czynników, pod wpływem których liczba ludności znacznie się zwiększać. Do takich czynników można zaliczyć m.in. budowę nowych obiektów produkcyjnych lub usługowych, rozwój zaplecza turystycznego, dzięki którym wzrośnie atrakcyjność gminy i znacznie zwiększy się liczba miejsc pracy. Z tego powodu dalsze obliczenia wykonano w oparciu o trzy warianty prognozowanej liczby ludności. Wyznaczono:

- wariant pesymistyczny, w którym ujemny trend demograficzny będzie się utrzymywał na podobnym poziomie – 3 400 osób,
- wariant neutralny, w którym ujemny trend demograficzny ulegnie znacznemu wyhamowaniu – 4 000 osób,
- wariant optymistyczny, w którym liczba ludności pozostanie na obecnym poziomie – 4 400 osób.

Zastosowanie obliczeń w odniesieniu do trzech wariantów ma pozwolić na wyznaczenie najbardziej prawdopodobnego zapotrzebowania na nową zabudowę na terenie miasta Rejowiec Fabryczny, uzależnionego od ogólnego trendu, który będzie widoczny w najbliższych latach.

Następnym przebadanym wskaźnikiem jest saldo migracji. Wskaźnik ten w 2016 roku wyniósł -19.

**Tab. 11** Saldo migracji

Lata		2012	2013	2014	2015	2016
Saldo migracji	os.	-43	-22	-25	0	-19

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

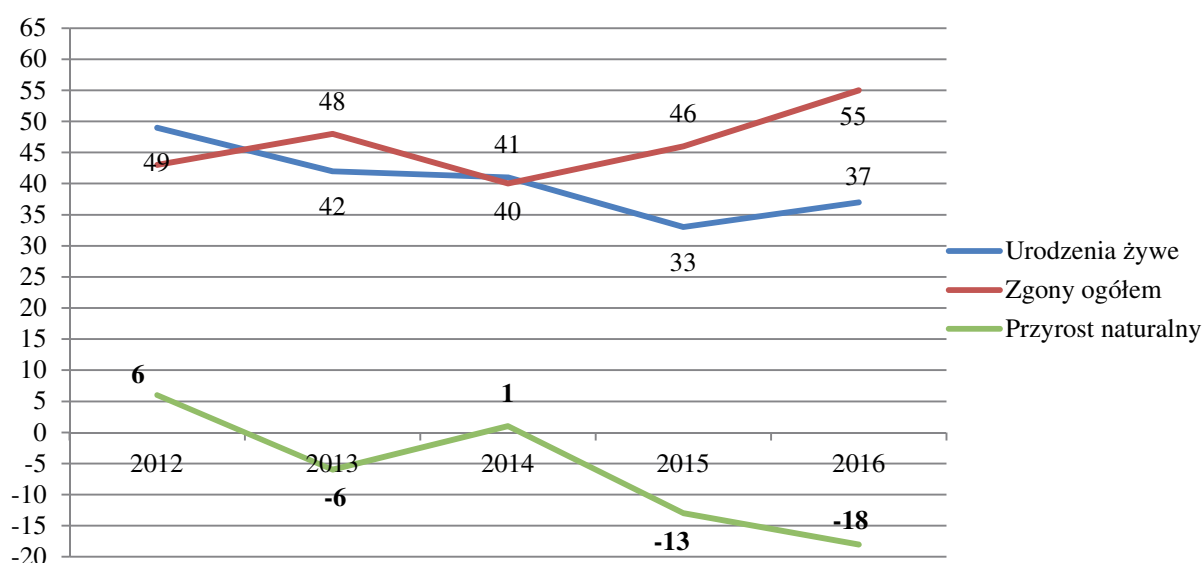
Wskaźnikiem mającym istotny wpływ w obliczeniach prognozowanej liczby ludności jest przyrost naturalny. W analizowanych latach jego średnia wartość wynosi -6. W ostatnim roku analizy osiągnął wartość równą -18. Analiza przyrostu naturalnego na przestrzeni ostatnich lat pozwoliła na określenie średniego tempa przyrostu ludności. Obliczono go na podstawie wzoru nr 2. Uzyskany wynik równy -0,002224 jest potwierdzeniem negatywnych zjawisk demograficznych zachodzących w mieście. Wykazuje, że liczba ludności w ostatnich latach średnio co roku się zmniejszała.

**Tab. 12** Przyrost naturalny

Lata		2012	2013	2014	2015	2016
Urodzenia żywe	os.	49	42	41	33	37
Zgony ogółem	os.	43	48	40	46	55
Przyrost naturalny	os.	6	-6	1	-13	-18

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Rys. 1 Przyrost naturalny



Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

wzór nr 2:

$$W = 10 \sqrt{B/A} - 1$$

A = liczba ludności w 2006 roku

B = liczba ludności w 2016 roku

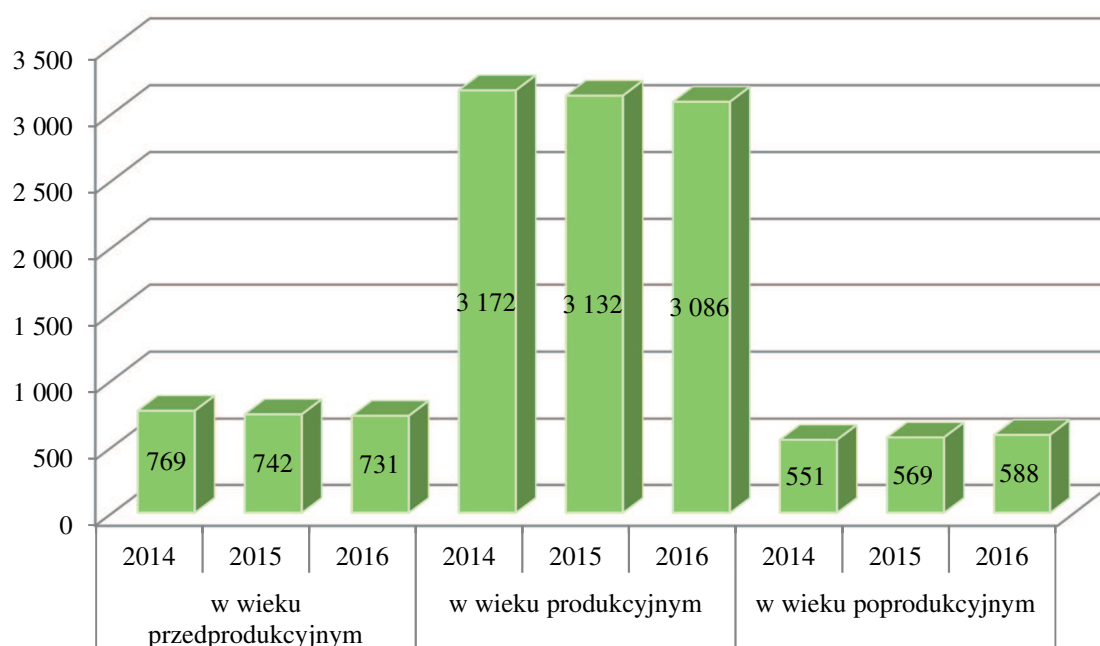
Istotnym aspektem poddanym analizie jest również struktura wieku ludności na terenie miasta. Rejowiec Fabryczny charakteryzuje starzejąca struktura wieku. Odnotowano znaczną przewagę liczby ludności w wieku produkcyjnym nad pozostałymi grupami. W ostatnich latach zauważono spadek liczby osób w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym.

Tab. 13 Struktura wieku ludności

Lata		2012	2013	2014	2015	2016
<b>Liczba ludności ogółem</b>						
Miasto	os.	4 542	4 523	4 498	4 443	4 405
<b>Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym</b>						
Miasto	os.	891	809	769	742	731
<b>Liczba ludności w wieku produkcyjnym</b>						
Miasto	os.	3 116	3 141	3 172	3 132	3 086
<b>Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym</b>						
Miasto	os.	535	574	551	569	588

Źródło: Strategia Rozwoju Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017-2026

**Rys. 2** Struktura wieku ludności w latach 2014-2016



Źródło: Strategia Rozwoju Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017-2026

W trakcie obliczeń prognozowanej liczby ludności przeanalizowano także dane dotyczące wielkości oraz liczby gospodarstw domowych oraz mieszkań. Wyniki zawarto w poniższych tabelach.

Analizując liczbę gospodarstw i liczbę mieszkań w mieście można stwierdzić, że aktualne zasoby mieszkaniowe nie zaspokajają potrzeb mieszkańców. W latach 2002 – 2016 stale zmniejsza się różnica pomiędzy liczbą dostępnych mieszkań, a potencjalnym zapotrzebowaniem. Aktualnie 26 gospodarstw domowych nie zamieszkuje samodzielnie mieszkania (Tab. 14).

**Tab. 14** Liczba mieszkań oraz liczba gospodarstw domowych w latach 2002, 2011, 2016.

Rok	Liczba ludności	Liczba mieszkań	Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym - dane dla województwa	Liczba gospodarstw domowych	Różnica między liczbą mieszkań a liczbą gospodarstw
2002	4 661	1 515	2,88	2,93	1 618	- 103
2011	4 579	1 566	2,87	2,92	1 595	- 29
2016	4 405	1 597	2,71	2,76	1 623	- 26

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS oraz obliczenia własne

Na podstawie uzyskanych danych demograficznych oraz Prognozy gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050 oszacowano liczbę gospodarstw domowych w mieście Rejowiec Fabryczny w roku 2046.

Uwzględniono w niej trzy, wcześniej wytypowane warianty prognozowanej liczby ludności. Wyniki przedstawiono w tabeli nr 15.

**Tab. 15** Prognozowana liczba gospodarstw domowych w 2046 r.

Wariant	Liczba ludności	Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym - województwo	Liczba gospodarstw domowych	Różnica liczby gospodarstw domowych w stosunku do 2016 r.
Pesymistyczny	3 400	2,43	2,47	1 399	-224
Neutralny	4 000	2,43	2,47	1 646	23
Optymistyczny	4 400	2,43	2,47	1 811	188

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS oraz obliczenia własne

Wynika z niej, że do roku 2046 liczba gospodarstw domowych w gminie wzrośnie przy założeniu wariantu neutralnego i optymistycznego o ok. 49 – 214 . Przyrost tej liczby będzie głównie wynikiem zmniejszenia się średniej liczby osób w gospodarstwie domowym.

Przedstawione w tej części opracowania analizy stanu istniejącego jak i prognozowanego wskazują na niekorzystne zjawiska demograficzne w mieście Rejowiec Fabryczny. Odnotowano spadek liczby ludności, spowodowany głównie ujemnym saldem migracji, jak i ujemnym przyrostem naturalnym. Wykonana prognoza demograficzna zakłada spadek liczby ludności, natomiast zauważono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową mogącą zaspokoić potrzeby mieszkaniowe ludności. Pomimo niekorzystnego zjawiska zmniejszania się liczby ludności w mieście, zaobserwowano wzrost zamożności obecnych społeczności lokalnych, a także poprawę jakości ich życia. Zakłada się, że w najbliższych latach trend ten będzie się utrzymywał na stałe dodatnim poziomie. Potwierdzeniem tego zjawiska są wykonane prognozy średniej liczby ludności przypadającej na 1 gospodarstwo domowe. W związku z powyższym, uzasadnionym jest, że mieszkańcy miasta Rejowiec Fabryczny będą nadal dążyć do poprawy poziomu życia i zapotrzebowanie na kolejne nieruchomości mieszkaniowe do roku 2046 będzie istniało.

Przedmiotowa zmiana Studium z 2018 r. nie będzie miała bezpośredniego wpływu na istniejące uwarunkowania demograficzne. Jednakże można przypuszczać, że zmiany które wprowadzono w Studium przyczynią się do znacznego wzrostu atrakcyjności zachodniej strony miasta Rejowiec Fabryczny. Duże prawdopodobieństwo przekształcenia krajobrazu powyrobowiskowego, przyczyni się do przyspieszenia działań rewitalizacyjnych w jego granicach. Potencjalne zmiany znacząco przyczynią się do zwiększenia estetyki miasta, a tym samym spowodują wzrost zainteresowania wśród ewentualnych mieszkańców i przedsiębiorców. Z uwagi na powyższe aspekty, na obecnym etapie analizy możliwe jest jedynie wstępne oszacowanie przyszłej liczby ludności Miasta Rejowiec Fabryczny. Zmiany demograficzne są na tyle dynamicznym zjawiskiem, że nie ma możliwości jednoznacznego przewidzenia ich rozwoju. Aktualne dane przedstawiają jedynie trendy i dotychczasową sytuację w mieście i na ich podstawie sporządzono prognozy demograficzne. Analizy na nich oparte nie przewidują wystąpienia sytuacji nadzwyczajnej. Nie jest wykluczone, że wraz z pojawieniem się inwestora, bądź jakiegokolwiek innego bodźca rozwojowego, sytuacja demograficzna w mieście Rejowiec Fabryczny diametralnie się zmieni.

### 3. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

#### 3.1. ZABUDOWA MIESZKANIOWA

Stan zasobu mieszkaniowego przebadano pod kątem możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkańców w perspektywie 30-letniej. Analizę wykonano w oparciu o dane statystyczne dla roku 2016 i obliczono wskaźniki dla roku 2046. Określono w jakim stopniu aktualne zasoby mieszkaniowe byłyby w stanie zaspokoić przyszłe potrzeby ludności.

Na podstawie uzyskanych wyników stwierdzono, że jedynie w wariantcie pesymistycznym, który zakłada dalsze utrzymanie się negatywnych trendów demograficznych, obecna liczba mieszkań zaspokajałaby potrzeby mieszkaniowe w mieście Rejowiec Fabryczny w roku 2046. Jest on jednak mało prawdopodobny, gdyż perspektywa 30-letnia to bardzo długi okres, w którym nie jesteśmy w stanie w pełni prawidłowo zidentyfikować zachodzących zjawisk. Ponadto liczba ludności wg tego wariantu jest dużo niższa, niż obecna, jednakże nie jest on nieprawdopodobny i należy założyć możliwość jego realizacji. W pozostałych wariantach, w 2046 r. będzie występował deficyt mieszkań, względem prognozowanych potrzeb. W roku 2016 w mieście Rejowiec Fabryczny było za mało mieszkań, aby mogły zostać zaspokojone potrzeby mieszkaniowe obecnych i przyszłych mieszkańców. W optymistycznym wariantcie różnica pomiędzy liczbą gospodarstw, a liczbą mieszkań wynosiła 214 mieszkań. Analizując ogólny trend w gminie oraz powiecie, a także stały wzrost zamożności mieszkańców można założyć, że gospodarstwa domowe obecnie zamieszkujące wspólnie jedną nieruchomość mieszkaniową, będą chciały w przyszłości zająć samodzielne mieszkania. W związku z tym stwierdza się zapotrzebowanie na dodatkowe 214 mieszkania. Ponadto analiza wykazała, że w wariantcie optymistycznym prognozy demograficznej do roku 2046 liczba gospodarstw domowych ulegnie zmianie i prognozuje się przyrost w wysokości ok. 188 gospodarstw. Zakładając realizację tego wariantu, koniecznym będzie zaspokojenie potrzeb przyszłej ludności.

Podsumowując, w mieście Rejowiec Fabryczny do roku 2046 będzie istniało zapotrzebowanie na maksymalnie ok. 214 mieszkania (Tab. 16).

**Tab. 16** Prognozowana liczba gospodarstw domowych w 2046 r.

<b>Wariant</b>	<b>Liczba ludności</b>	<b>Liczba gospodarstw domowych</b>	<b>Różnica liczby gospodarstw domowych w stosunku do 2016 r.</b>	<b>Różnica między liczbą gospodarstw domowych w 2046 r. a liczbą mieszkań w 2016 r.</b>
Pesymistyczny	3 400	1 399	-224	-198
Neutralny	4 000	1 646	23	49
Optymistyczny	4 400	1 811	188	214

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS oraz obliczenia własne

Potwierdzeniem sytuacji w mieście Rejowiec Fabryczny jest analiza ruchu inwestycyjnego w latach 2014-2017. Wynika z niej, że średnio co roku było wydawanych 5 decyzji o pozwoleniu na budowę obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieliczne decyzje dotyczące zabudowy usługowej. W mieście nie wydano decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zakładając przyrost liczby wydanych decyzji na stałym poziomie, określa się, że do roku 2046 wydanych zostanie ok. 150 decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Tab. 17).

**Tab. 17** Wydane pozwolenia na budowę w mieście dot. zabudowy mieszkaniowej

Rodzaj inwestycji	2014	2015	2016	2017	Średnia:
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	7	1	8	4	5

Źródło: Dane udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Chełmie

Zgodnie z danymi uzyskanymi ze Starostwa Powiatowego w Chełmie tereny mieszkaniowe w mieście Rejowiec Fabryczny zajmują powierzchnię ewidencyjną 39 ha. Analiza stanu istniejącego zagospodarowania przestrzennego wykazała, że w mieście na jedno gospodarstwo domowe przypada ok. 0,0240 ha terenów mieszkaniowych. Na tej podstawie określono, że do roku 2046 będzie istniało zapotrzebowanie na ok. 4,5 ha powierzchni terenu przeznaczonej pod mieszkalnictwo.

W gminie widoczny jest trend na lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z tego powodu można założyć, że większość nowopowstałych obiektów budowlanych będą to domy wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

Przy założeniu, że wydzielane są działki budowlane o średniej powierzchni ok. 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej (na podstawie ustaleń MPZP), a usytuowany na nich dom zajmuje powierzchnię ok. 160 m<sup>2</sup> stwierdza się zapotrzebowanie na nową zabudowę o powierzchni 10 285 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Zgodnie z zapisem art. 10 ust. 7 pkt 2 Ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), uwzględniając niepewność procesów rozwojowych dopuszcza się zwiększenie zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o nie więcej niż 30%. Analiza charakterystyki miasta Rejowiec Fabryczny wskazała za zasadne zwiększenie zapotrzebowania o ok. 20%.

W związku z powyższym określa się maksymalne w skali miasta Rejowiec Fabryczny zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie ok. 12 342 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### 3.2. ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA

Zabudowa produkcyjna oraz zabudowa usługowa są bardzo specyficznymi rodzajami zainwestowania. Wybór ich lokalizacji, powierzchnia zabudowy oraz tempo rozwoju jedynie w pewnym stopniu jest powiązane ze zrealizowanymi inwestycjami w latach poprzednich. Taka charakterystyka uniemożliwia jednoznaczne określenie trendu zmian oraz kierunku rozwoju, a tym samym pozwala wyłącznie na szacunkowe określenie zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjno-usługową. Nie ma w pełni trafnego sposobu na przewidzenie w jakim stopniu będzie się rozwijała niniejsza zabudowa w danej jednostce osadniczej. Jest to zjawisko bardzo losowe i dynamiczne. Stanowi zarówno szansę, jak i zagrożenie dla rozwoju danego miasta lub gminy. Jednakże, zaniechanie i ograniczenie możliwości lokalizacji takich terenów prawdopodobnie będzie stanowiło istotną barierę rozwojową dla regionu. Z tego powodu wskazanym jest określanie zapotrzebowania na realnym poziomie, z uwzględnieniem wszelkich uwarunkowań badanego terenu.

Lokalizacja zarówno zabudowy produkcyjnej, jak i usługowej służy zaspokojeniu potrzeb mieszkańców okolicznych terenów. Potrzeby lokalnych społeczności m.in. w zakresie handlu, gastronomii, czy drobnych usług powinny móc być zaspokojone w zamieszkałym przez nich mieście. Z tego powodu wskazanym jest lokalizowanie i utrzymywanie wielkości terenów produkcyjno-



usługowym na odpowiednim poziomie. Przyjmuje się, że wielkość terenów produkcyjno-usługowych powinna stanowić ok. 20-30% powierzchni terenów mieszkaniowych.

Analiza obecnej struktury użytkowania terenów w mieście Rejowiec Fabryczny wykazała, że zabudowa mieszkaniowa stanowi zaledwie 3,5% powierzchni terenów mieszkaniowych. Jednakże należy pamiętać, że jest to miasto o charakterze przemysłowym. Zgodnie z danymi uzyskanymi ze Starostwa Powiatowego w Chełmie, aktualnie tereny przemysłowe zajmują powierzchnię ewidencyjną 50 ha. Jest to większa powierzchnia, niż ta zajmowana przez tereny mieszkaniowe, co należy uwzględnić w dalszych obliczeniach.

Przy obliczaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjno-usługową przyjęto, że powinna ona stanowić ok. 40% powierzchni terenów mieszkaniowych. Wysokość wskaźnika zwiększono względem wcześniej przywołanego przykładu z uwagi na specyfikę miasta, a także aktualny stopień zaopatrzenia w obiekty produkcyjne oraz usługowe. Należy przyjąć, że przemysł będzie się rozwijać, a jego powierzchnia sukcesywnie się zwiększać.

Na podstawie dostępnych danych obliczono, że uwzględniając przyrost liczby ludności i gospodarstw domowych do roku 2046 będzie istniało zapotrzebowanie na ok. 1,35 ha nowych terenów produkcyjno-usługowych.

**Tab. 18** Wydane pozwolenia na budowę w mieście dot. zabudowy mieszkaniowej

Rodzaj inwestycji	2014	2015	2016	2017	Średnia:
Zabudowa usługowa	0	0	0	2	<1
Zabudowa produkcyjna	0	0	0	0	0

Źródło: Dane udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Chełmie

Potwierdzeniem sytuacji inwestycyjnej w mieście jest struktura wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2014 – 2017 dotyczących zabudowy usługowej i przemysłowej. Wykazała ona, że w mieście wydawanych jest niewiele pozwoleń dot. tego rodzaju zabudowy – średnio 1 dla zabudowy usługowej na kilka lat oraz brak pozwoleń dla zabudowy produkcyjnej. Pomimo niekorzystnej struktury wydanych decyzji, tak jak wcześniej wspomniano, niewskazane jest obliczanie zapotrzebowania na tereny usługowe i przemysłowe na podstawie archiwalnych danych.

W związku z powyższym, zapotrzebowanie na nowo wydzielone działki produkcyjno-usługowe jedynie oszacowano, a jako dane wyjściowe przyjęto stosunek zabudowy produkcyjno-usługowej do zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny nie określono minimalnych powierzchni działek dla wszystkich opisywanych typów zabudowy. Dalsze obliczenia oparto na wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy dla jednostek U, UP, PU, P, dla których przyjęto średnią wartość - 0,7. Na tej podstawie określono, że w mieście Rejowiec Fabryczny istnieje zapotrzebowanie na ok. 9 450 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

W końcowych obliczeniach zakresie zabudowy produkcyjno-usługowej, zapotrzebowanie na nową zabudowę również zwiększono o ok. 20%.

Podsumowując, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową określa się na poziomie **ok. 11 340 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej.

#### 4. ANALIZA CHŁONNOŚCI OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ ORAZ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ

Celem analizy jest wskazanie obszarów na których możliwe jest lokalizowanie nowej zabudowy na terenie miasta Rejowiec Fabryczny. Ze względu na fakt, że cały obszar miasta jest pokryty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie będą wyznaczane tereny zwartej struktury osadniczej. Z racji całkowitego pokrycia terenu opracowania planem miejscowym z 2014 r., tereny nadające się do zainwestowania zostały już uwzględnione w obowiązującym przeznaczeniu. Zwartą strukturę funkcjonalną stanowi obszar miasta, w granicach którego zostały wyznaczone tereny już zabudowane oraz towarzyszące im tereny inwestycyjne.

Obliczając chłonność dla tych obszarów przyjęto następujące **założenia**:

- uwzględniono działki z możliwością lokalizowania nowej zabudowy w granicach obowiązującego planu miejscowego, przeznaczone pod tereny inwestycyjne;
- przyjęto minimalną powierzchnię działki budowlanej, w zależności od funkcji zabudowy, jeśli została podana w MPZP;
- w przypadku braku minimalnej powierzchni określonej w planie, chłonność została określona na podstawie maksymalnej możliwej intensywności zabudowy;
- określono orientacyjną liczbę obiektów budowlanych możliwych do zlokalizowania na terenach funkcjonalnych;
- określono orientacyjną powierzchnię użytkową zabudowy, w zależności od funkcji zabudowy;
- w przypadku mieszanej funkcji terenu powierzchnię podzielono pomiędzy każdą z funkcji, zależnie od tego, czy była funkcją podstawową, czy dodatkową.

Na podstawie powyższych założeń wskazano działki na których możliwe jest lokalizowanie nowej zabudowy oraz obliczono ich powierzchnię wyrażoną w ha powierzchni działki oraz m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy (Tab. 19).

**Tab. 19** Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Lp.	Funkcja terenu	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Orientacyjna wielkość działki dla typu zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Orientacyjna liczba obiektów budowlanych	Orientacyjna powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Chłonność – powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<i>Chłonność obszarów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę</i>						
2	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	722 574	600	1 204	160	192 700
3	Zabudowa zagrodowa	213 619	800	267	160	42 720
4	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	159 740	800	200	160	31 950
5	Zabudowa wielorodzinna	18 541	1 000	19	3 000	55 623
6	Obiekty produkcyjne, składy i magazyny	340 326	-	-	-	204 195

7	Zabudowa usługowa	523 550	-	-	-	330 377
---	-------------------	---------	---	---	---	---------

Chłonność terenów, wyrażona w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy uzyskano poprzez wyliczenie orientacyjnej liczby obiektów budowlanych możliwych do zlokalizowania na działkach o danym przeznaczeniu oraz pomnożenie jej przez orientacyjną powierzchnię użytkową zabudowy dla danej funkcji. W przypadku terenów przeznaczonych produkcję, składowanie i magazynowanie powierzchnia użytkowa została wyliczona na podstawie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy. Wykorzystane w obliczeniach wskaźniki oparto na ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz powszechnie stosowanych praktyk.

Zgodnie z powyższym, szacunkowa chłonność terenów miasta Rejowiec Fabryczny, wyrażona w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynosi:

- dla zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej) 322 993 m<sup>2</sup>;
- dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usług 534 572 m<sup>2</sup>;

Należy zwrócić uwagę, że obliczona chłonność dla miasta została policzona przy założeniu dużej intensyfikacji zabudowy terenów przeznaczonych w MPZP. Można jednak przyjąć, że powierzchnia zabudowy zagrodowej będzie się znacznie różnić od założonego w tej analizie obszaru. W przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, również prawdopodobny stopień wykorzystania chłonności będzie dużo niższy niż maksymalny, ponieważ do obliczeń przyjęto powierzchnię działek minimalną dla zabudowy typu wolnostojącego. W przypadku obliczania chłonności terenów o mieszanej funkcji, oddzielnie została policzona chłonność dla funkcji podstawowej i oddzielnie dla funkcji dopuszczalnej. Dla terenów w planie, które mają mieszaną funkcję podstawową również oddzielnie została policzona chłonność dla każdego z przeznaczeń.

Powierzchnia zabudowy terenów przeznaczonych jako tereny produkcyjne może się zmienić, gdyż często duże inwestycje wpływają na kształt wskaźników w MPZP oraz SUiKZP.

Na podstawie przeprowadzonej analizy można stwierdzić, że miasto posiada 85,7 ha terenów inwestycyjnych. Tereny przeznaczone pod inwestycje stanowią około 6% powierzchni miasta Rejowiec Fabryczny oraz około 21% powierzchni terenów już zainwestowanych. 37% powierzchni terenów inwestycyjnych stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz zagrodową. Pozostałe tereny, to tereny przeznaczone pod inwestycje usług, produkcji oraz składowania i magazynowania. Na terenie gminy, jest też duży teren przeznaczony do rekultywacji. Po rekultywacji, będzie to atrakcyjny teren inwestycyjny, szczególnie pod powiększenie sąsiadujących terenów produkcyjnych, składowych i magazynowych.

W związku z planowaną dużą inwestycją na terenie miasta Rejowiec Fabryczny mogą nastąpić zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Na obszarze przeznaczonym w obowiązującym planie pod eksploatację powierzchniową planowane jest wypełnienie wyrobiska pogórniczego odpadami wydobywczymi, z projektowaną w bliskim sąsiedztwie Kopalnią Węgla Kamiennego "Jan Karski" oraz realizacja na terenie oznaczonym obecnie P, połączonego technologicznie z w/w zakładem górniczym, zakładu przeróbczego węgla. Te inwestycje na terenie miasta Rejowiec Fabryczny w dużym stopniu wykorzystają chłonność terenów produkcyjnych. Powierzchnia terenu przeznaczonego pod produkcję, na którym jest planowany zakład przeróbczy węgla z Kopalni "Jan Karski", ma powierzchnię 39 ha, co stanowi 45,5% powierzchni terenów inwestycyjnych. Lokalizacja

takich zakładów oraz Kopalni "Jan Karski", w sąsiedniej gminie Siedliszcze, wraz z wypełnianiem wyrobiska, na pewno wpłynie dodatnio na wykorzystanie chłonności pod tereny mieszkaniowe.

Oszacowana na podstawie przyjętych kryteriów chłonność wskazuje, że tereny przeznaczone pod inwestycje stanowią 20% terenów już zainwestowanych. Analiza nie uwzględnia, jednak, zagęszczenia istniejącej już zabudowy, na działkach już zabudowanych. Wskazuje to na to, że pod względem ilości terenów inwestycyjnych obowiązujące dokumenty planistyczne nie wymagają aktualizacji.

## 5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI MIASTA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ ORAZ CHŁONNOŚCI POŁOŻONYCH NA TERENIE MIASTA OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej pozwoliło na określenie wielkości nowych terenów inwestycyjnych, których wyznaczenie w obowiązujących dokumentach planistycznych uznaje się za zasadne. Ze względu na to, że dla obszaru całego miasta Rejowiec Fabryczny obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskane wyniki stanowią jedynie wytyczne dla przyszłych zmian wprowadzanych do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a tym samym późniejszych zmian w planie miejscowym.

Zgodnie z wcześniej wykonanymi obliczeniami zabudowę w Rejowcu Fabrycznym podzielono na zabudowę mieszkaniową, a także na zabudowę produkcyjno-usługową.

Podsumowując wykonane analizy, określono następujące **wnioski**:

- maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wynosi ok. **12 342 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej zabudowy i jest znacznie niższe niż chłonność terenów przeznaczonych pod ten rodzaj zabudowy;
- stwierdza się, że powierzchnia terenów przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaspokaja potrzeby mieszkańców miasta Rejowiec Fabryczny i nie ma konieczności wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych;
- maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjno-usługową wynosi ok. **11 340 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej zabudowy;
- wskazanym jest zróżnicowanie udziału zabudowy produkcyjnej i usługowej w ogólnej strukturze użytkowania terenów miasta;
- wielkość aktualnie przeznaczonych terenów pod nową zabudowę produkcyjno-usługową jest w stanie zaspokoić potrzeby przyszłych mieszkańców i nie stwierdza się konieczności wyznaczania nowych terenów pod zabudowę usługową lub produkcyjną;

Analizując wyniki, należy mieć na uwadze charakter i cel przedmiotowej zmiany Studium z 2018 r.. Wprowadzone zmiany mają pozwolić na zwiększenie estetyki miasta i umożliwić zagospodarowanie terenów powyrobiskowych zgodnie z projektowanym przeznaczeniem.

Sporządzana zmiana Studium z 2018r. nie wpłynie na bilans terenów miasta. Uzyskane wyniki jedynie służą przedstawieniu sytuacji w mieście Rejowiec Fabryczny i mogą stanowić podstawę do

obliczeń w przyszłych, zarówno punktowych, jak i kompleksowych zmianach obowiązującego Studium i planu miejscowego.

## **6. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ MIASTO WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH MIASTA**

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Rozumie się przez to m.in. zadania z zakresu miejskiego układu drogowego, infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą i gaz oraz w zakresie telekomunikacji. Wszystkie te inwestycje finansowane są zgodnie z uchwalonym budżetem miasta na dany rok kalendarzowy oraz ustawą o finansach publicznych.

Możliwości finansowania przez miasto danych inwestycji opracowano w oparciu o Wieloletnią Prognozę Finansową dla miasta Rejowiec Fabryczny oraz Strategii Rozwoju Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017-2026. Na podstawie analizy poniesionych kosztów określono czy gmina jest w stanie finansować przyszłe inwestycje.

W 2016 roku miasto Rejowiec Fabryczny wydało ponad 15 166 000 zł z tytułu wydatków na przedsięwzięcia. Składają się na to wydatki na programy i projekty lub zadania związane z programami realizowanymi z udziałem środków o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 2077) oraz wydatki na programy, projekty lub zadania pozostałe. Wydatki o których mowa w pierwszej kolejności to około 14,9 mln zł, a pozostałe to około 240 000 zł.

Zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową (załącznik Nr 1 do uchwały XXXII/112/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 27 stycznia 2017 roku) w 2016 roku miasto wydało na inwestycje około 1 mln zł, w tym 897 tys. zł na nowe inwestycje. Stanowi to około 5% dochodów budżetowych z 2016 roku. W roku 2017 planowane wydatki inwestycyjne to około 1,5 mln zł. Zgodnie z załącznikiem planowany budżet na rok 2017 wynosił ponad 16,5 mln zł. W związku z tym wydatki na nowe i kontynuowane inwestycje to około 9% budżetu.

Do głównych inwestycji, na które obecnie są przeznaczane środki inwestycyjne z budżetu miasta należą:

- Modernizacja energetyczna budynków administracyjnych
- Działania ujęte w planie gospodarki niskoemisyjnej dla miasta Rejowiec Fabryczny
- Program „Eko-logiczne podgrzewanie wody użytkowej”
- Instalacje PV do produkcji energii elektrycznej
- Opracowanie programu rewitalizacji zdegradowanych obszarów miasta Rejowiec Fabryczny
- Termomodernizacja komunalnych budynków-mieszkalnych

Na te inwestycje od 2016 roku jest przeznaczonych 14,9 mln zł do 2020 roku. Z czego w 2017 roku zaplanowane jest przeznaczyć na te cele 134 tys. zł.

Wszystkie te projekty zostały zaliczone do projektów, które są finansowane ze środków pochodzących z instytucji zewnętrznych, ale stanowiących budżet. Przedsięwzięcia, które są finansowane obecnie, tylko ze środków własnych budżetu miasta, to wydatki na utrzymanie projektu

„sportowe centrum promocji zdrowia”. Suma wydatków w 2017 roku to 30 tys. zł, a całkowite planowane do 2019 roku wyniosą 240 tys. zł.

Na terenie miasta planowana jest duża inwestycja, polegająca na składowaniu odpadów pogórnicych oraz budowie zakładu przetwórczego węgla kamiennego, który ma być wydobywany z kopalni Jan Karski. Istnienie takiej inwestycji na tym terenie wiąże się z inwestycjami towarzyszącymi, takimi jak infrastruktura techniczna, drogową, społeczną. Funkcjonowanie takiego zakładu na terenie miasta, na pewno wpłynie na budżet miasta, wprowadzając dodatkowe środki w postaci części podatków, które przypadają gminie.

Analizując obecne inwestycje oraz źródła ich finansowania w budżecie miasta Rejowiec Fabryczny, można stwierdzić, że miasto ma możliwości finansowania inwestycji infrastrukturalnych w przyszłości. W 2017 roku ze środków przeznaczonych na inwestycje, 20% pochodziło ze środków własnych miasta, a pozostałe ze środków pozyskany między innymi z Unii Europejskiej. Analizując możliwości inwestowania miasta Rejowiec Fabryczny, warto zauważyć, że obecnie większość miasta jest wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną. I prawdopodobne wydatki na jej rozwój, będą konieczne tylko w przypadku zwiększenia się terenów inwestycyjnych.

Przedmiotowa zmiana Studium z 2018 r. nie wiąże się bezpośrednio z przeznaczeniem nowych terenów pod inwestycje lub pod zabudowę mieszkaniową. Tym samym nie wiąże się z koniecznością uzbrajania nowych terenów w infrastrukturę wodociągową, kanalizacyjną i drogową. Zmiana Studium z 2018 r. nie rodzi prognozowanych dodatkowych wydatków z budżetu miasta.

## **7. POTRZEBY INWESTYCYJNE MIASTA WYNIKAJĄCE Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANYCH Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY**

Lokalizacja nowej zabudowy, zarówno mieszkaniowej, usługowej jak i produkcyjnej potencjalnie może wiązać się z koniecznością wykonania przez gminę zadań własnych dotyczących zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych dla takich przedsięwzięć. Pomimo, że obszar miasta w większości posiada przygotowanie infrastrukturalne oraz uzbrojenie terenu, jak i dostęp do dróg publicznych, istniejąca sieć infrastrukturalna wymagać będzie uzupełnienia na nowopowstających terenach aktywizacji gospodarczej. Niemniej jednak, przedmiotowa zmiana Studium z 2018r. nie wiąże się ze zwiększeniem powierzchni terenów inwestycyjnych, co powoduje, że nie określa się potrzeb inwestycyjnych gminy związanych z lokalizacją nowej zabudowy w jej granicach.

## 8. PODSUMOWANIE - OKREŚLENIE OSTATECZNYCH GRANIC OBSZARÓW ZABUDOWANYCH I ROZWOJU ZABUDOWY (PO UWZGLĘDNIENIU POTRZEB ROZWOJOWYCH MIASTA ORAZ PRAWA MIEJSCOWEGO)

Przedmiotowa zmiana Studium z 2018 r. dotyczy jedynie części tekstowej dokumentu, nie wpływa na bilans terenów zabudowanych, ani projektowanego przeznaczenia terenów. Zmiana dotyczy umożliwienia wypełniania niezawodnionych wyrobisk w procesie odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami, jedynie odpadami wydobywczymi powstałymi w trakcie wydobywania i przeróbki węgla kamiennego, co potencjalnie pozytywnie wpłynie na estetykę i atrakcyjność miasta, a ponadto reguluje dopuszczalną wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolem P.

Analiza wykazała, że miasto Rejowiec Fabryczny posiada zdolności finansowe do zrealizowania inwestycji infrastrukturalnych związanych z lokalizowaniem nowej zabudowy.

Stwierdzono, iż w obszarze analizy chłonność terenów przeznaczonych w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową jest w stanie w pełni zaspokoić perspektywiczne potrzeby mieszkaniowe osób zamieszkałych w dalszej perspektywie czasowej, przy uwzględnieniu maksymalnego zapotrzebowania. Wg obliczeń, obecna chłonność terenów jest dużo wyższa niż prognozowane zapotrzebowanie w roku 2046, zarówno na zabudowę mieszkaniową, jak i zabudowę produkcyjno-usługową (Tab. 20).

**Tab. 20** Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i produkcyjno-usługową na terenie miasta Rejowiec Fabryczny w perspektywie 30-letniej

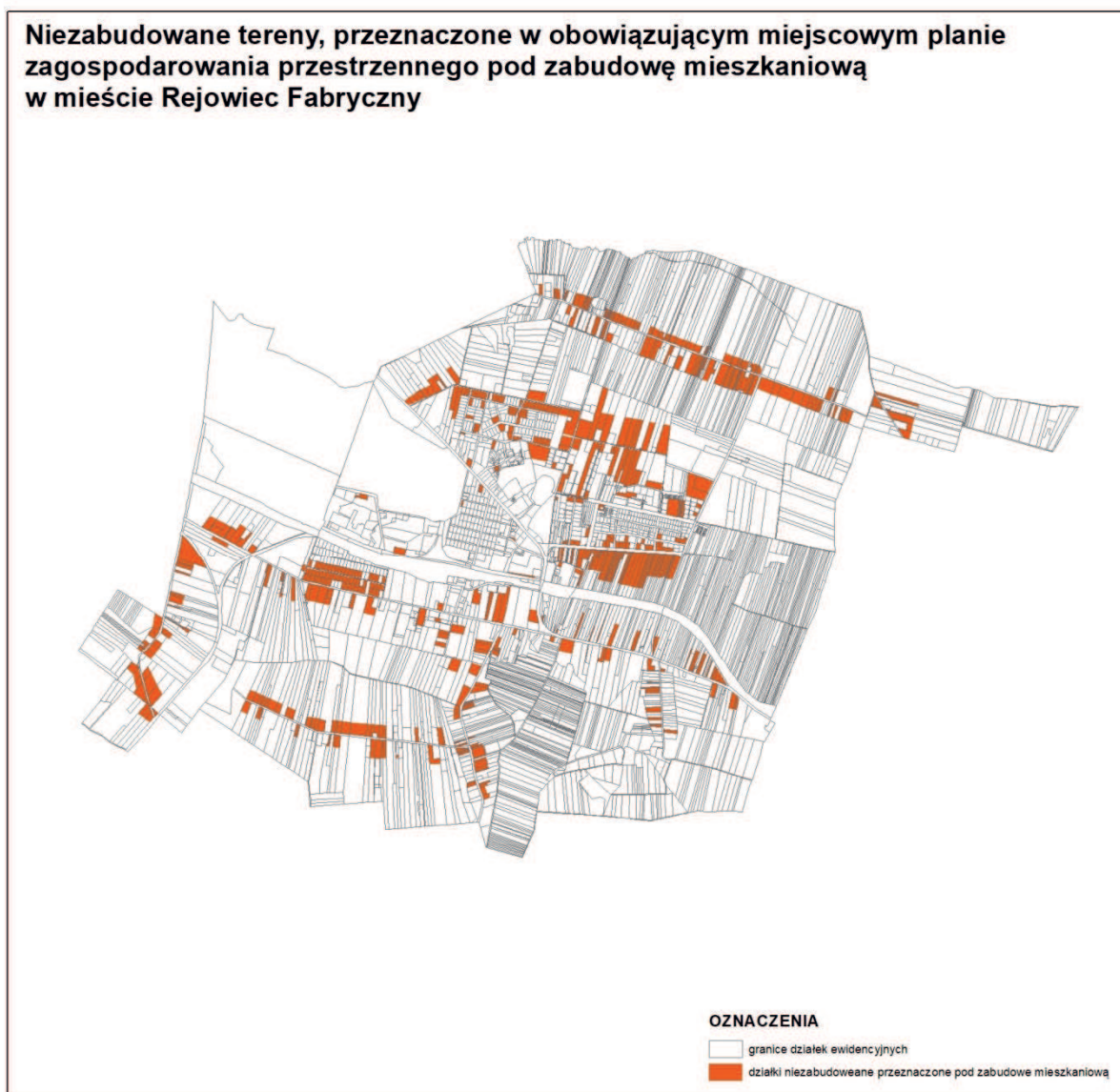
Rodzaj zabudowy	Chłonność maksymalna – powierzchnia użytkowa zabudowy (tereny z mpzp) [ m <sup>2</sup> ]	Całkowite zapotrzebowanie na nową zabudowę maksymalne w skali gminy [m <sup>2</sup> ]	Zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę – powierzchnia użytkowa [ m <sup>2</sup> ]	Zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę - powierzchnia działek [ha]
zabudowa mieszkaniowa	322 993	12 342	0	0
zabudowa produkcyjno-usługowa	534 572	11 340	0	0

Źródło: Opracowanie własne

Orientacyjną lokalizację obszarów na których może być sytuowana nowa zabudowa mieszkaniowa, objęta niniejszą analizą przedstawiono na rysunku nr 3.

Wykonane obliczenia mogą stanowić podstawę do późniejszych analiz, przeprowadzonych dla terenu miasta Rejowiec Fabryczny w związku z punktowymi, bądź kompleksowymi zmianami dokumentów planistycznych. Przedstawiają jedynie szacunkowe wnioski i w kolejnych dokumentach wskazana będzie ich aktualizacja.

Rys. 3 Niezabudowane tereny mieszkaniowe w mieście Rejowiec Fabryczny



Źródło: Opracowanie własne