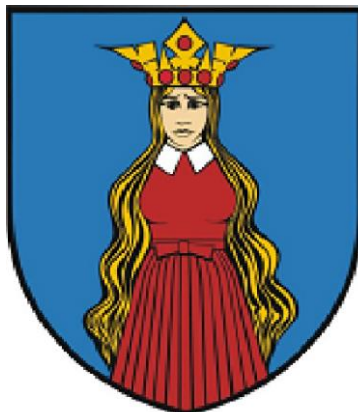


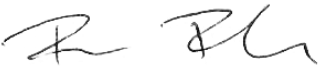
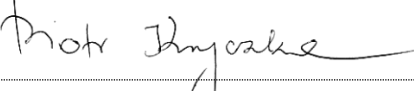
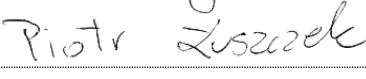

GMINA BORÓW



**BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH
POD ZABUDOWĘ NA OBSZARZE
GMINY BORÓW**

W KONTEKŚCIE POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Opracowanie sporządzili:

dr inż. Paweł Pach PLANISTA PRZESTRZENNY-URBANISTA ul. Czereśniowa 2A, 55-003 Wojnowice tel. 604 709 885	dr inż. Paweł Pach – kierujący zespołem	
	mgr inż. Piotr Kryczka	
	mgr inż. Piotr Łuszczek	
	mgr inż. Adrian Porada	

Wrocław, 17.08.2020 r.

Spis treści

1.	WPROWADZENIE	5
1.1.	Podstawa prawna	5
1.2.	Przedmiot i cel opracowania.....	5
1.3.	Lokalizacja. Informacje podstawowe o gminie	6
1.4.	Metodyka	7
2.	POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY BORÓW	8
2.1.	Analizy ekonomiczne	8
2.1.1.	Struktura gospodarcza	8
2.1.2.	Rynek pracy.....	11
2.1.3.	Analiza SWOT	15
2.2.	Analizy środowiskowe	15
2.2.1.	Formy ochrony przyrody i tereny lasów	15
2.2.1.	Zagrożenie powodziowe	17
2.2.2.	Analiza SWOT	19
2.3.	Analizy społeczne.....	19
2.3.1.	Struktura mieszkaniowa	19
2.3.2.	Migracje	21
2.3.3.	Infrastruktura techniczna.....	22
2.3.4.	Infrastruktura społeczna	23
2.3.5.	Analiza SWOT	24
3.	PROGNOZA DEMOGRAFICZNA	25
3.1.	Dynamika zmian liczby ludności	25
3.2.	Prognoza – założenia czasowe i metodyczne	26
3.3.	Prognoza w oparciu o dane GUS.....	26
3.3.1.	Estymacja danych dla Prognozy do 2030 roku	26
3.3.2.	Estymacja danych dla Prognozy do 2050 roku	27
3.4.	Prognoza w oparciu o dane IRT	28
3.5.	Prognoza w oparciu o dane własne.....	29
3.6.	Porównanie prognoz demograficznych	30
4.	MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	31
5.	BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.....	35
5.1.	Zagregowana struktura terenów przeznaczonych pod zabudowę	35

5.2. Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	37
5.3. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.....	38
5.3.1. Funkcja mieszkaniowa.....	38
5.3.2. Funkcja usługowa.....	39
5.3.3. Funkcja przemysłowa.....	40
5.3.4. Podsumowanie zapotrzebowania na nową zabudowę.....	41
5.4. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....	41
5.4.1. Funkcja mieszkaniowa.....	44
5.4.1. Funkcja usługowa.....	44
5.4.2. Funkcja przemysłowa.....	44
5.5. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....	44
5.5.1. Funkcja mieszkaniowa.....	49
5.5.2. Funkcja usługowa.....	49
5.5.3. Funkcja przemysłowa.....	49
5.6. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.....	50
6. SYNTEZA I PODSUMOWANIE.....	52
Bibliografia.....	54
Spis rysunków i tabel.....	55

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na podstawie art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z wprowadzeniem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji ustanowiono szereg zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w skrócie *upizp*). Istotną zmianą było wprowadzenie w artykule 10. *upizp* konieczności sporządzania analiz ekonomicznych, środowisk i społecznych, jak również prognoz demograficznych i analiz możliwości finansowania przez gminne jednostki samorządu terytorialnego wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, które służyć mają realizacji zadań własnych gminy – wszystkie z nich w celu określenia potrzeb i możliwości dalszego rozwoju gminy (art. 10 ust. 1 pkt 7). W związku z powyższymi analizami, w studium określa się w szczególności uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 – 7 *upizp* sprecyzowano jednoznacznie postępowanie przy wykonywaniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

1.2. Przedmiot i cel opracowania

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Borów sporządzono w celu spełnienia wymogu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednak celem nadrzędnym niniejszego opracowania było opracowanie bilansu terenów, który odpowiadać będzie na zagadnienia zrównoważonego rozwoju w kontekście potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Borów.

Zawartość *Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Borów w kontekście potrzeb i możliwości rozwoju gminy* zgodna jest z art. 10 ust. 5 – 7 *upizp*, tzn.:

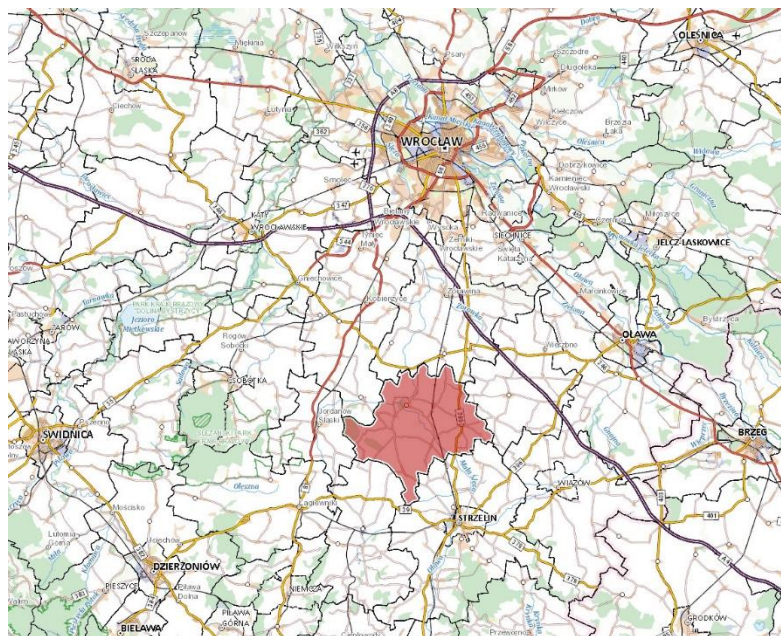
5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 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:
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.
6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.
7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:
- perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
 - niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

1.3. Lokalizacja. Informacje podstawowe o gminie

Gmina wiejska Borów położona jest w południowej części Dolnego Śląska, w północnej części powiatu strzeńskiego (jak na Rys. 1). Od wschodu graniczy z gminą Domaniów, od południa z gminami Strzelin i Kondratowice od zachodu z gminami Jordanów Śląski i Kobierzyce, a od północy z gminą Żórawina. Odległość Borowa od stolicy województwa wynosi prawie 30 km, a do stolicy powiatu – Strzelina – niewiele ponad 15 km. Powierzchnia gminy wynosi 9850 ha. Liczba ludności gminy Borów wynosi 5220 mieszkańców (źródło: dane gminy - stan na 31.12.2019



Rys. 1 Gmina Borów (oznaczona czerwonym wypełnieniem) na tle części województwa dolnośląskiego (opracowanie własne na podstawie geoportala.gov.pl)

r.). Sieć osadniczą gminy Borów tworzy 26 obrębów: Bartoszowa, Boguszyce, Boreczek, Borek Strzeński, Borów, Brzezica, Brzoza, Głównin, Jaksin, Jelenin, Kazimierzów, Kępino, Kojęcín, Kręczków, Kurczów, Ludów Śląski, Mańczyce, Michałowice, Opatowice, Piotrków Borowski, Rochowice, Siemianów, Stogi, Suchowice, Świnobród, Zielenice.

1.4. Metodyka

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Borów w kontekście potrzeb i możliwości rozwoju gminy sporządzono w oparciu o metody jakościowej i ilościowej weryfikacji danych przestrzennych. W tym celu poddano analizie istniejący sposób zagospodarowania terenu, obowiązujące dokumenty planistyczne i strategiczne na terenie gminy, jak również odniesiono się do danych statystycznych, na podstawie których określono uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a w szczególności dynamikę zmian liczby ludności i w konsekwencji prognozę demograficzną. W rezultacie opracowania dokonano analizy porównawczej zapotrzebowania na nową zabudowę w odniesieniu do chłonności obszarów położonych na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów w planach miejscowych. Na końcu opracowano syntezę dotyczącą bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

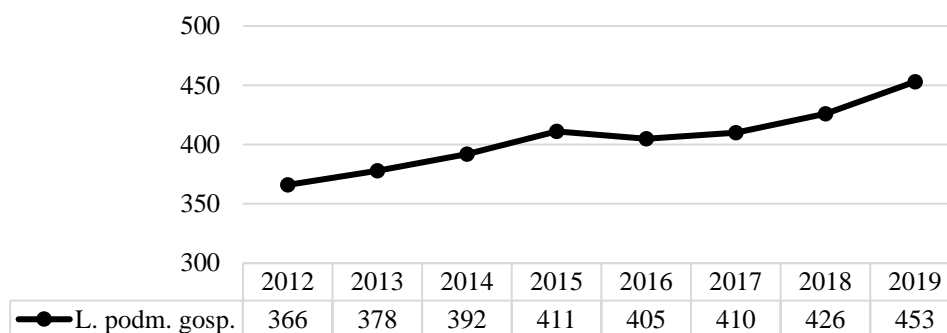
2. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY BORÓW

2.1. Analizy ekonomiczne

Celem analiz ekonomicznych jest określenie istniejącego stanu występujących na terenie gminy podmiotów gospodarczych, kierunku ich rozwoju, a w konsekwencji także pozycji gminy w skali regionu.

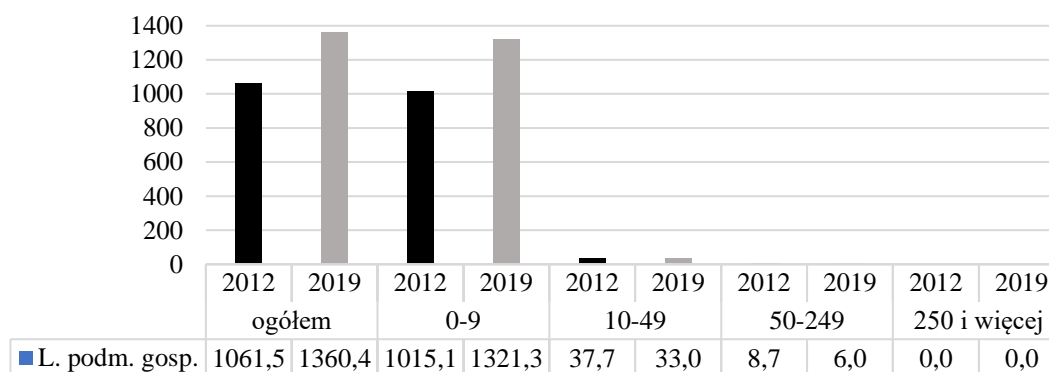
2.1.1. Struktura gospodarcza

Na terenie gminy Borów w 2019 roku funkcjonowało 453 podmiotów gospodarczych – o 87 więcej niż w roku 2012. Trend wzrostowy ilustruje Rys. 2.



Rys. 2 Liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy Borów w latach 2012-2019 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

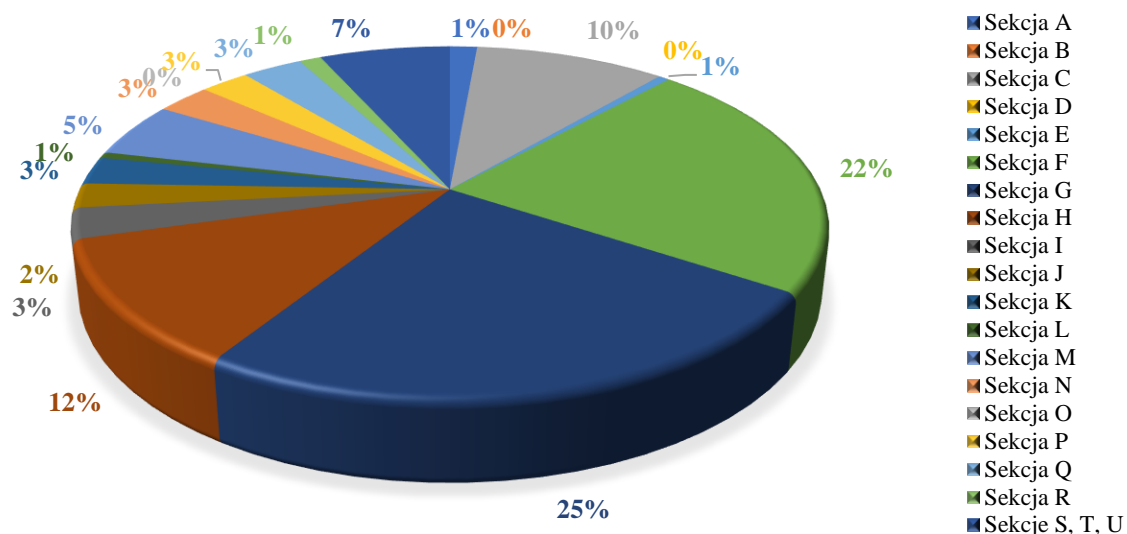
Podmioty te w większości to mikroprzedsiębiorstwa (<10 zatrudnionych) lub małe przedsiębiorstwa (<50 zatrudnionych). Względem 2012 roku wzrasta ich udział w strukturze gospodarczej gminy, natomiast spada udział przedsiębiorstw o średniej wielkości – jak na Rys. 3. W 2019 roku na terenie gminy funkcjonowało 1321,3 podmiotów na 10 tys. mieszkańców w wieku produkcyjnym o klasie wielkości mikroprzedsiębiorstw, 33 przedsiębiorstwa małe, a dla przedsiębiorstw średnich wartość tego wskaźnika wyniosła 6,0 i wykazuje tendencję malejącą.



Rys. 3 Liczba podmiotów gospodarczych według klas wielkości na 10 tys. mieszkańców w wieku produkcyjnym (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Największy udział podmiotów gospodarczych dotyczy sekcji G (handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle) – 29% oraz sekcji F (budownictwo) – 17%. W strukturze gminy po 10% udziale uzyskują sekcje: C (przetwórstwo przemysłowe) oraz H (transport i gospodarka magazynowa). Ośmioprocentowy udział posiada sekcja M (działalność profesjonalna, naukowa i techniczna) – jak na Rys. 4 i Tab. 1. Na terenie

gminy w znaczącym stopniu dominują podmioty sektora prywatnego, w szczególności indywidualna działalność gospodarcza.

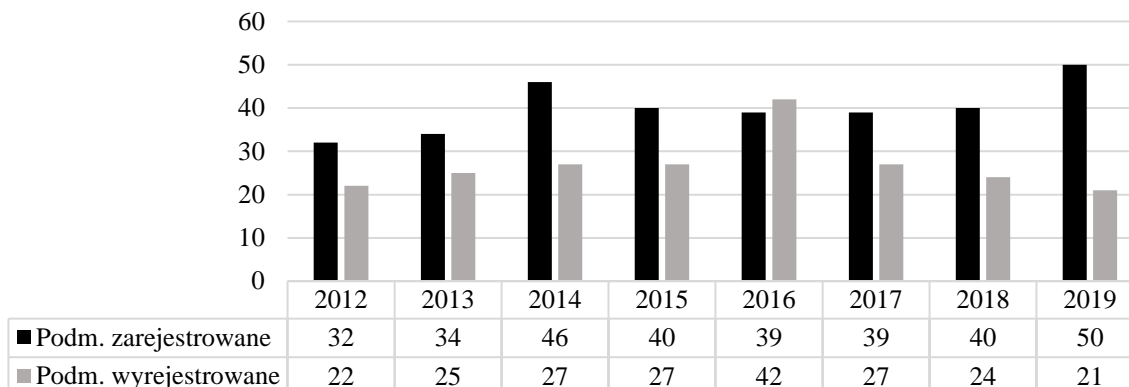


Rys. 4. Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wg sekcji PKD 2007 na terenie gminy Borów w 2019 roku (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Tab. 1 Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wg sekcji PKD 2007 na terenie gminy Borów w 2019 roku (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Oznaczenie sekcji	Nazwa sekcji	Liczba podmiotów	Udział procentowy
Sekcja A	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo, rybactwo	5	1,40%
Sekcja B	Górnictwo i wydobywanie	0	0,00%
Sekcja C	Przetwórstwo przemysłowe	35	9,83%
Sekcja D	Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	0	0,00%
Sekcja E	Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	2	0,56%
Sekcja F	Budownictwo	80	22,47%
Sekcja G	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych włącznie z motocyklami	88	24,72%
Sekcja H	Transport i gospodarka magazynowa	41	11,52%
Sekcja I	Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	10	2,81%
Sekcja J	Informacja i komunikacja	8	2,25%
Sekcja K	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	9	2,53%
Sekcja L	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	2	0,56%
Sekcja M	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	18	5,06%
Sekcja N	Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	10	2,81%
Sekcja O	Administracja publiczna i obrona narodowa; Obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	0	0,00%
Sekcja P	Edukacja	9	2,53%
Sekcja Q	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	11	3,09%
Sekcja R	Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	4	1,12%
Sekcje S, T, U	Pozostała działalność usługowa, Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby, Organizacje i zespoły eksterytorialne	24	6,74%

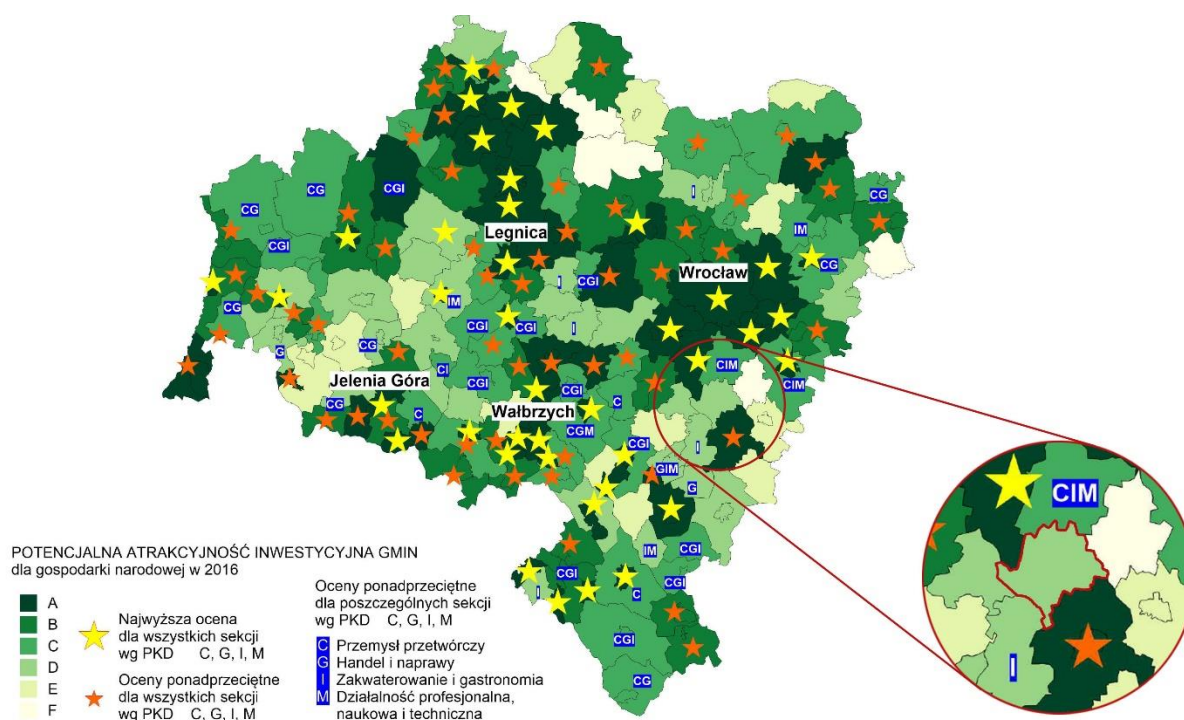
Liczba podmiotów gospodarczych nowo zarejestrowanych jest podobna w okresie od 2012 do 2019 roku. Największe wzrosty odnotowano między 2013 i 2014 rokiem oraz 2018 i 2019 rokiem. Jednocześnie liczba wyrejestrowanych podmiotów w ostatnich latach utrzymuje się na względnie zbliżonym poziomie wahając się w przedziale od 21 do 42 podmiotów – jak na Rys. 5.



Rys. 5 Liczba nowo zarejestrowanych i wyrejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej w gminie Borów w latach 2012-2019

Analiza na terenie gminy Borów wskazuje dość stabilną strukturę gospodarczą, gdzie równoważone są odpływy w liczbie przedsiębiorstw z nowopowstającymi podmiotami. Na terenie gminy nie funkcjonują największe firmy, dlatego też należy rozważyć kształtowanie polityki przestrzennej gminy, która potencjalnie uwzględni możliwość lokalizacji dużych inwestycji, stwarzając tym samym pole do wzmocnienia potencjału inwestycyjnego – mając na uwadze jednoczesną realizację funkcji obsługujących.

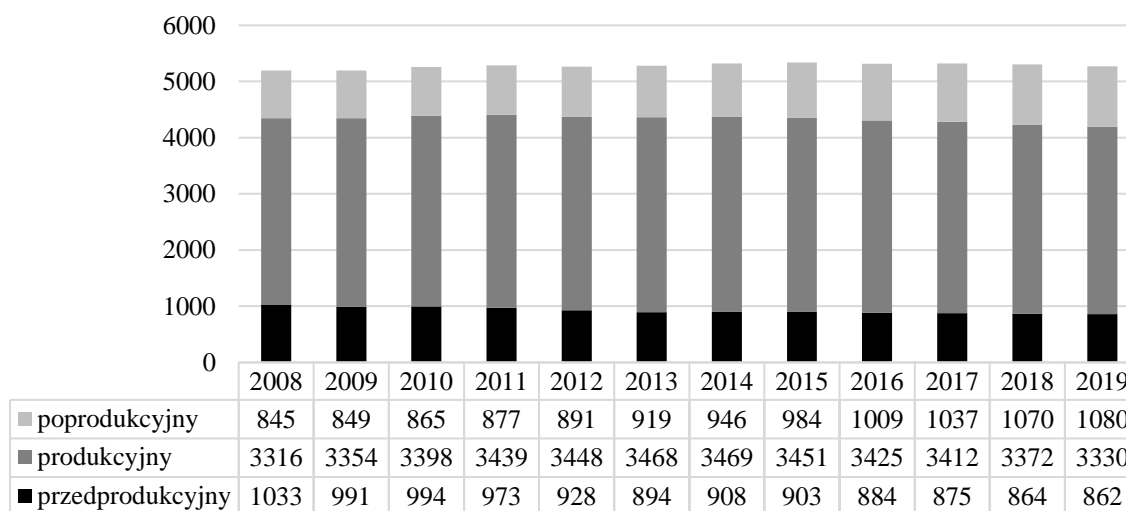
Atrakcyjność inwestycyjna gmin jest trudnym do zdefiniowania wskaźnikiem i można mierzyć go w zróżnicowany sposób przyjmując odmienne założenia metodyczne. Kompleksowe analizy atrakcyjności inwestycyjnych przeprowadzane są cyklicznie co roku przez Polską Agencję Inwestycji i Handlu, która w swoich raportach bada właśnie powyższe zagadnienie. W świetle różnych wytycznych określono potencjalną atrakcyjność inwestycyjną gmin województwa dolnośląskiego dla gospodarki narodowej oraz wybranych sekcji – na podstawie danych statystycznych BDL z 2017 roku. Niestety gminy Borów nie ujęto w przedmiotowym opracowaniu w analizach szczegółowych, natomiast w opracowaniach zagregowanych określono ogólną atrakcyjność inwestycyjną gminy Borów jako średnią na poziomie „D” w rankingu od A (najlepsze) do F (najsłabsze). Rozkład przestrzenny ocen w otoczeniu gminy Borów został zaprezentowany na Rys. 6. Najbardziej atrakcyjnymi gminami w sąsiedztwie Borowa są gminy Kobierzyce i Strzelin.



Rys. 6 Potencjalna atrakcyjność inwestycyjna gmin na Dolnym Śląsku (Godlewska-Majkowska i in. 2017)

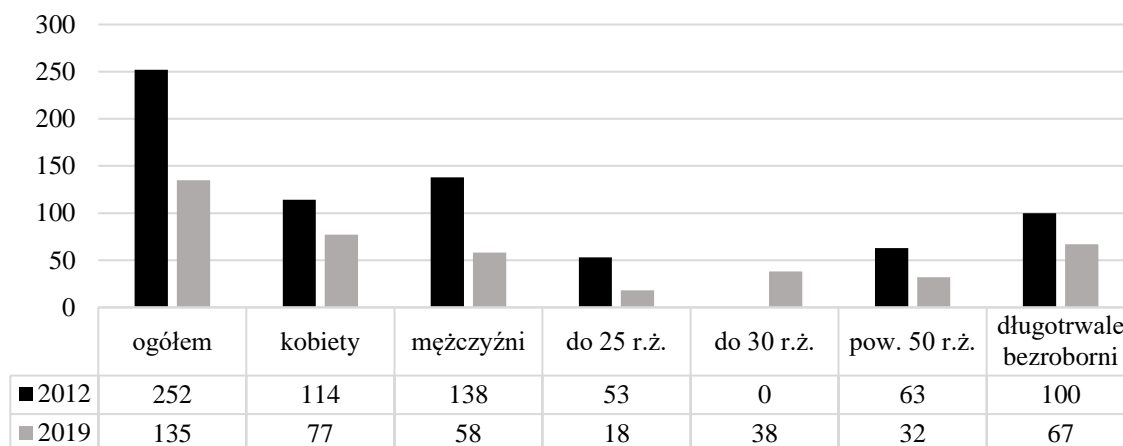
2.1.2. Rynek pracy

Ocena struktury rynku pracy w odniesieniu do planowania rozwoju gminy jest istotnym zagadnieniem dotyczącym uwzględnienia zapotrzebowania na nowe miejsca pracy.



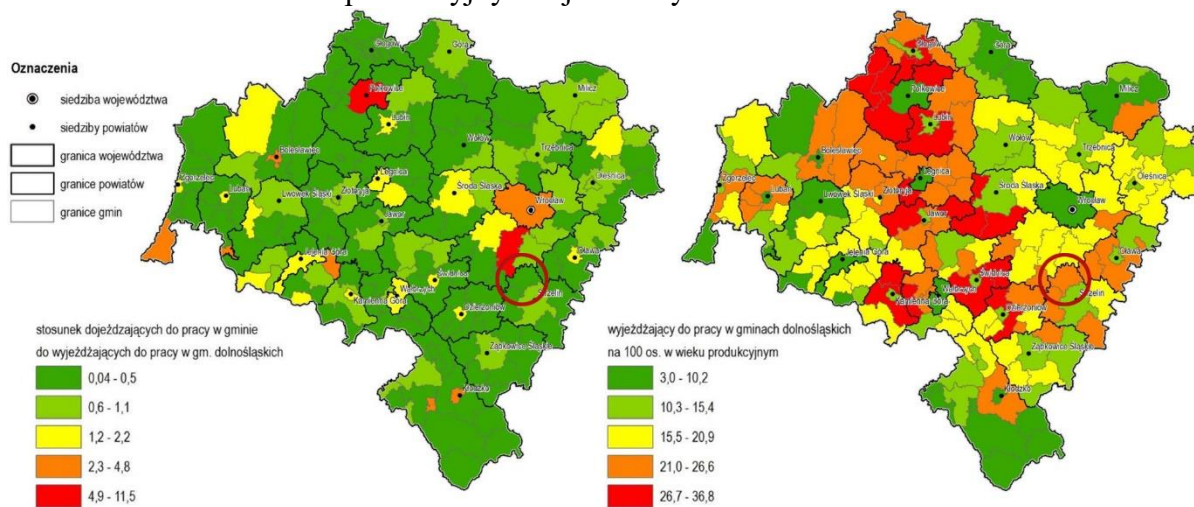
Rys. 7 Ludność w gminie Borów w latach 2008-2019 w ekonomicznych grupach wieku

Ostatnia dekada jest niekorzystna dla gminy Borów w kontekście udziału poszczególnych, ekonomicznych grup wieku. Odnotowano znaczący przyrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym oraz zmniejszenie się udziału ludności w grupie wieku produkcyjnej i przedprodukcyjnej – jak na Rys. 7. W gminie Borów w 2019 roku było 3330 osób w wieku produkcyjnym, przy czym bezrobotnych tylko 135 osób (4% w odniesieniu do ludności w wieku produkcyjnym, 2,6% w odniesieniu do całej populacji gminy, 77 kobiet, 58 mężczyzn) – jak na Rys. 8. Liczba bezrobotnych w gminie stale maleje.



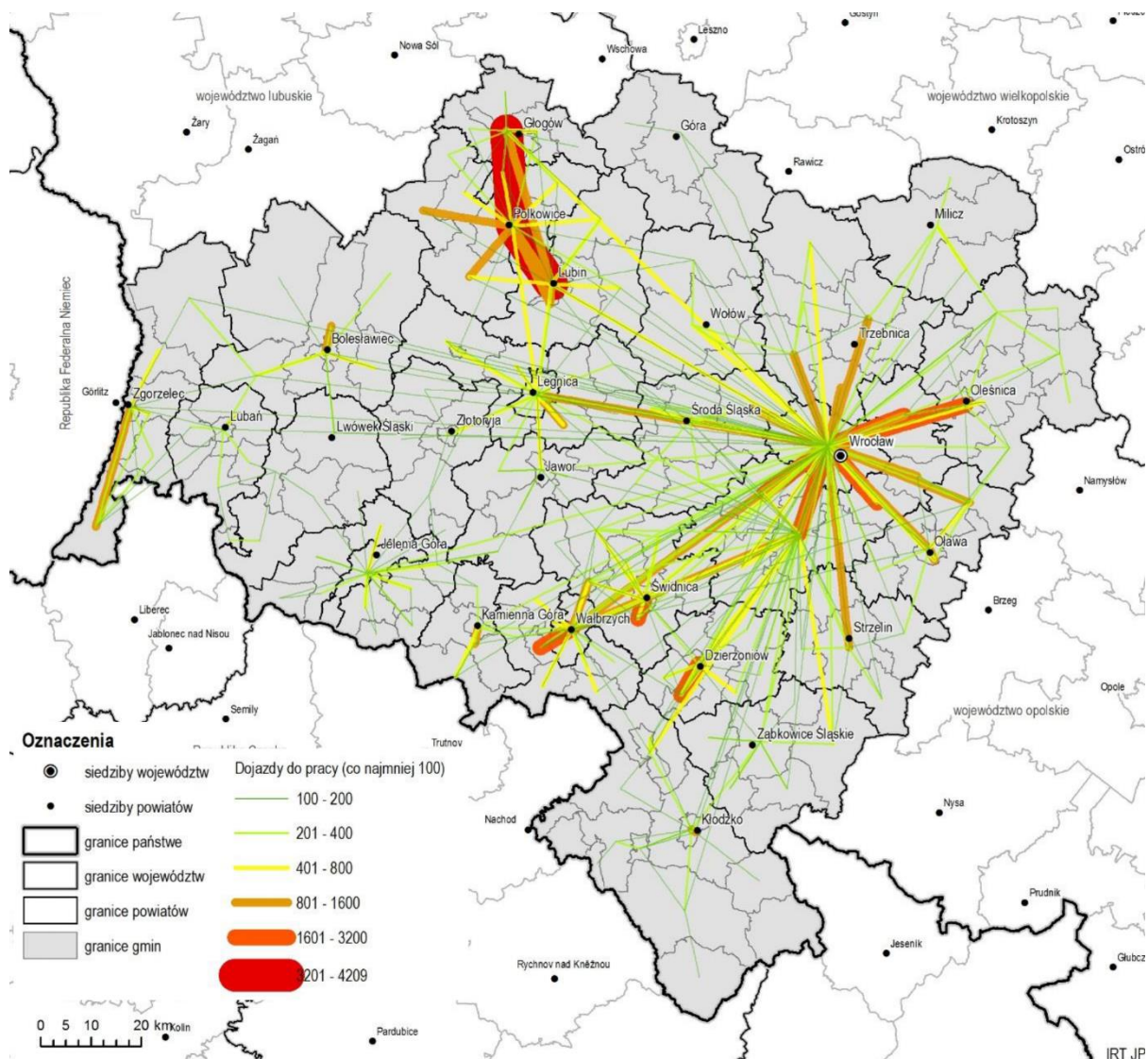
Rys. 8 Bezrobotni zarejestrowani według płci w gminie Borów w 2012 i 2018 r.

W odniesieniu do istotności analizy rynku pracy należy podkreślić ważność powiązań gospodarczych. Podstawowym elementem analitycznym tego zjawiska mogą być dojazdy do pracy w kontekście uchwycenia dynamiki przemieszczeń międzygminnych. Gmina Borów charakteryzuje się bardzo niskim stosunkiem dojeżdżających do pracy w gminie do wyjeżdżających do pracy w gminach dolnośląskich, jednak konwersja danych do analizy wyjeżdżających do pracy w gminach dolnośląskich na 100 osób w wieku produkcyjnym pokazuje średni udział wyjeżdżających z gminy osób pracujących – w przedziale od 21,0-26,6 osób na sto osób w wieku produkcyjnym – jak na Rys. 9.



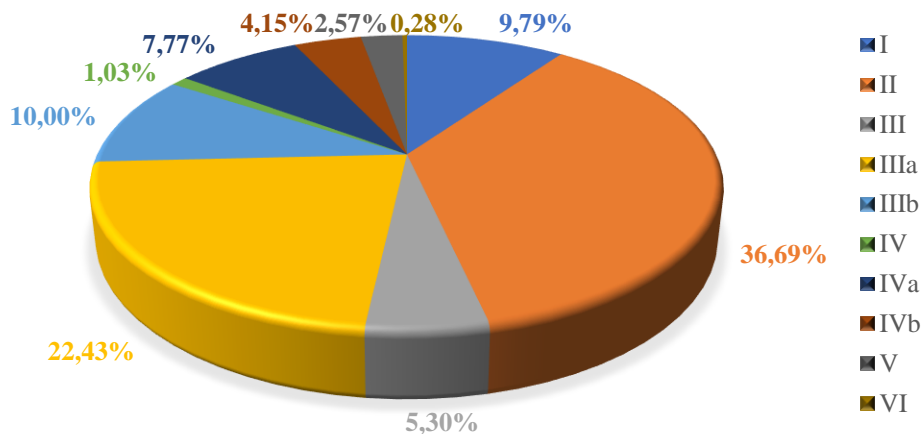
Rys. 9 Stosunek dojeżdżających do pracy w gminie do wyjeżdżających do pracy w innych gminach województwa dolnośląskiego – po lewej, wyjeżdżający do pracy w gminach dolnośląskich na 100 osób w wieku produkcyjnym – po prawej (Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017a)

Udział wyjeżdżających do pracy z gminy Borów skorelowany musi być z istniejącymi w sąsiedztwie terenami przemysłowymi. Na Rys. 10 pokazano kierunki docelowe z gminy Borów jako przemieszczenia dominujące na teren gminy Strzelin i Kobierzyce, w których zlokalizowanych jest wiele zakładów pracy. Gmina Borów, w celu redukcji niekorzystnych przemieszczeń transportem indywidualnym powinna wprowadzić odpowiednie rozwiązania przestrzenne umożliwiające lokalizacje inwestycji o podobnym charakterze, które ograniczyłyby niekorzystne tendencje transportowe.

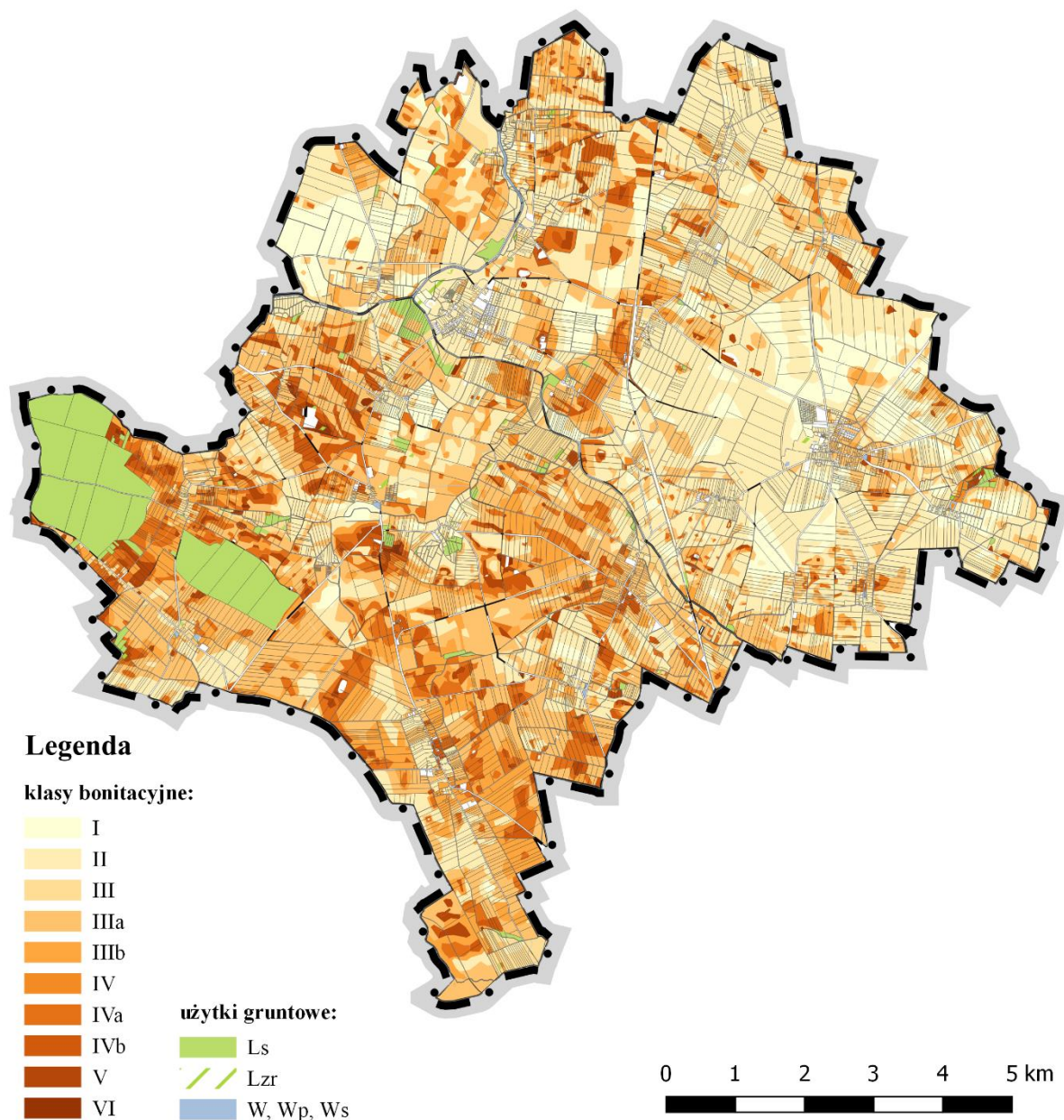


Rys. 10 Dojazdy do pracy na terenie województwa dolnośląskiego (Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017a)

Gminę charakteryzuje wysoki udział rolniczego wykorzystania terenu, w związku z czym poddano również udział potencjału wykorzystania rolnictwa jako elementu bezpośrednio wpływającego na rynek pracy. Podstawowym parametrem jest udział klas bonitacyjnych gleb – jak na Rys. 11 i Rys. 12.



Rys. 11 Procentowy udział klas bonitacyjnych na terenie gminy Borów



Rys. 12 Układ terytorialny użytków gruntowych – analiza bonitacyjna gminy Borów

Na terenie gminy Borów dominują grunty dobre i bardzo dobre I-III klasy bonitacyjnej – udział 84,20% we wszystkich gruntach rolnych w gminie. Gorsze gleby, tj. IV klasa bonitacyjna osiąga udział 12,95% we wszystkich gruntach rolnych, a gleby o klasach niższych jakości (V i VI) tylko 2,85%. Rozkład terytorialny gleb słabszej klasy bonitacyjnej dotyczy przede wszystkim zachodniej części gminy.

Gleby występujące na terenie gminy należą do bardzo żyznych. Wskaźnik waloryzacji rolniczej jest jednym z najwyższych w województwie i wynosi 2,19. Przestrzeń rolnicza gminy cechuje się więc wyjątkowo wysokimi walorami produkcyjnymi; wg oceny IUNG-Puławy – ponad 100 punktów. W związku z przeprowadzonym w 2010 roku Powszechnym Spisem Rolnym, na terenie gminy Borów przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła 12,29 ha i była wyższa niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie województwa dolnośląskiego.

2.1.3. Analiza SWOT

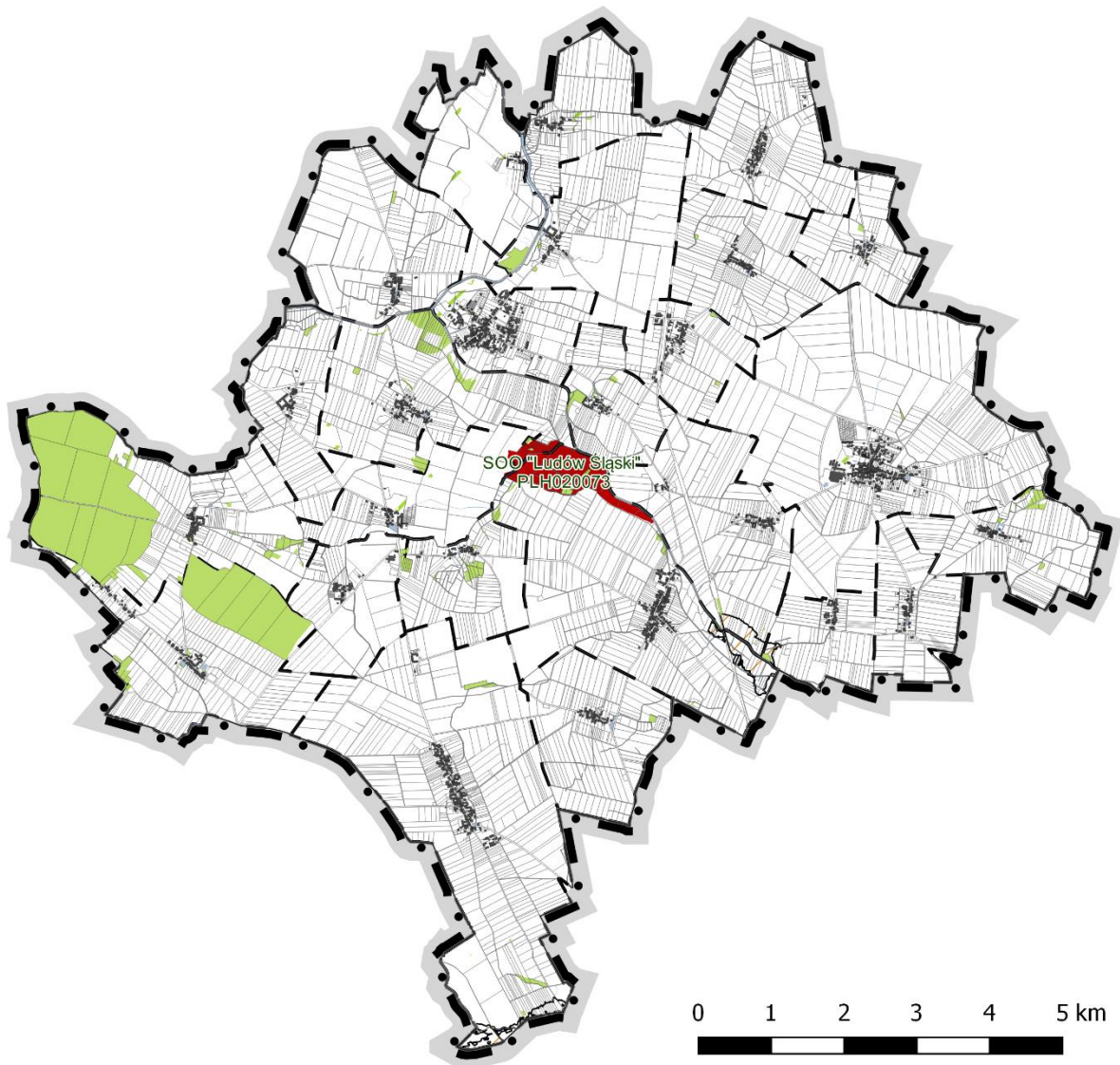
MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
Umiejscowienie między istotnymi ośrodkami w sieci osadniczej Dolnego Śląska – Wrocławiem i Strzelinem	Przeciętne umiejscowienie w strukturze transportowej województwa, poza ważnymi szlakami komunikacji
Położenie wzdłuż rzeki Ślęzy	Niska ocena atrakcyjności gospodarczej gminy dla gospodarki narodowej
Położenie w otoczeniu stref ekonomicznych, głównie w Strzelinie	Niska jakość i słabo rozwinięta infrastruktura dróg lokalnych
Wysoki udział dobrych gleb, wysoki wskaźnik waloryzacji rolniczej	Przeciętny dostęp do infrastruktury technicznej (słabo rozwinięta sieć kanalizacyjna, brak sieci gazowej)
Walory przyrodnicze i krajobrazowe do rozwoju turystyki i rekreacji	Słabo rozwinięta oferta usług edukacyjnych, kulturalnych, bazy noclegowej i obsługi turystyki
Wysoka przeciętna powierzchnia gospodarstw rolnych	Niski poziom przedsiębiorczości, niska aktywność ekonomiczna mieszkańców
Wzrastająca liczba podmiotów gospodarczych	Upadek zakładów przemysłowych po transformacji ustrojowej
SZANSE	ZAGROŻENIA
Niska stopa bezrobocia i malejący udział osób bezrobotnych w puli aktywnych zawodowo	Niekorzystne trendy demograficzne – starzenie się społeczeństwa oraz malejący udział osób w wieku produkcyjnym
Wzrastająca liczba podmiotów gospodarczych	Wysoki wskaźnik osób dojeżdżających do pracy poza gminą
Bliskość dynamicznie rozwijających się ośrodków gospodarczych i rozwój Specjalnych Stref Ekonomicznych	Koncentracja aktywności gospodarczej w gminach ościennych
Pozytywny klimat dla przedsiębiorczości	Zmiany gospodarcze na szczeblu ponadlokalnym

2.2. Analizy środowiskowe

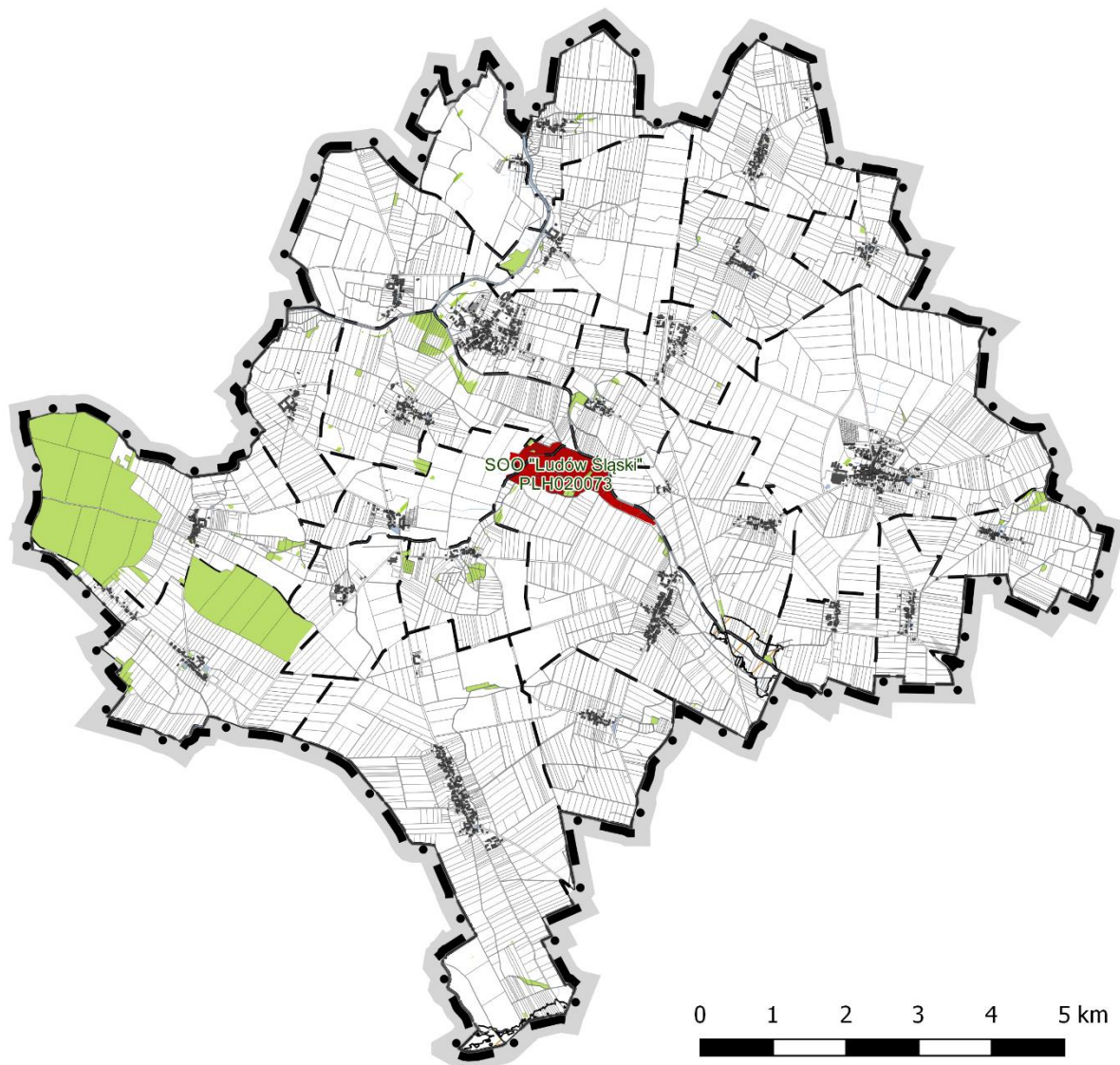
Gmina Borów nie należy do bogatych w zróżnicowane formy ochrony przyrody oraz inne elementy kształtujące ład środowiskowy. Mimo to, w poniższych podrozdziałach wskazano elementy cenne przyrodniczo, które należy uznać za ważne i poddać dalszej ochronie.

2.2.1. Formy ochrony przyrody i tereny lasów

Na terenie gminy zinventaryzowano występowanie następujących form ochrony przyrody, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: Obszar siedliskowy Natura 2000 "Ludów Śląski" – jak na Rys. 13



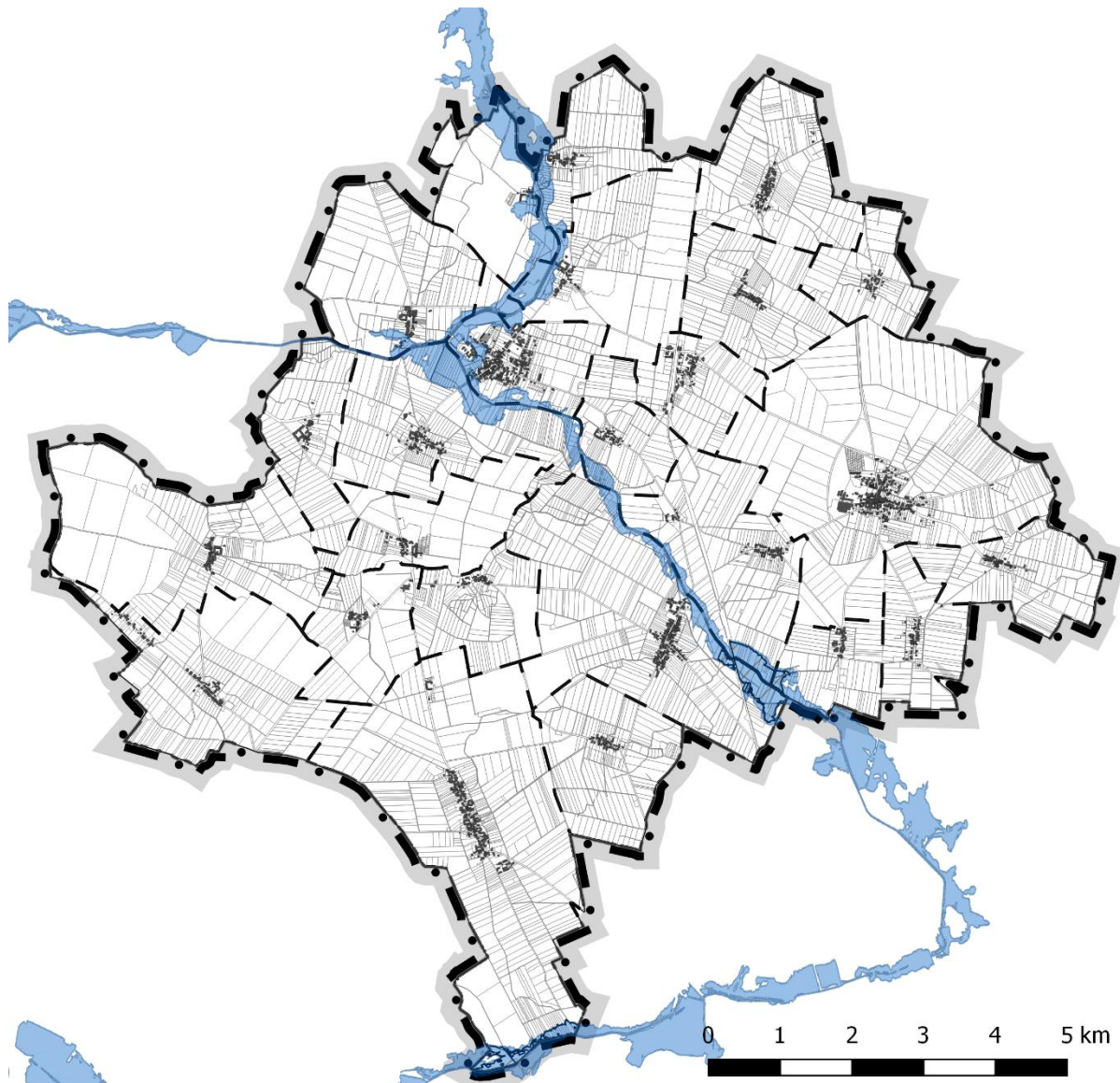
Rys. 13. Udział lasów w ogólnej powierzchni gminy jest bardzo niski – wynosi 5,9% (581,283 ha) – również przedstawione na Rys. 13. W kształtowaniu rozwoju przestrzennego gminy należy mieć na uwadze zachowanie form ochrony przyrody w stanie nienaruszonym oraz zachowanie istniejących terenów leśnych jako elementów cennych dla środowiska przyrodniczego gminy. Wszelka działalność inwestycyjna nie można znacząco negatywnie wpływać na środowisko w zakresie form ochrony przyrody i terenów leśnych.



Rys. 13. Formy ochrony przyrody (na czerwono) oraz tereny leśne (na zielono) na terenie gminy Borów (opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska i danych własnych)

2.2.1. Zagrożenie powodziowe

Na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%) oraz obszary zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym raz na 100 lat. Największe zagrożenie powodziowe mogące stanowić czynnik konfliktowy względem terenów zabudowanych tyczy się miejscowości leżących wzdłuż rzeki Ślęzy, a w szczególności są to: Boguszyce, Brzoza, Brzezica, Bartoszowa, Borów, Piotrków Borowski, Opatowice, Ludów Śląski, Jelenin, Świnobród oraz Zielenice.



Rys. 14 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Borów (opracowanie własne na podstawie danych Wód Polskich i danych własnych)

Jak wskazują powyższe analizy, na terenie gminy nie występuje wiele obszarów stanowiących przedmiot ochrony przyrodniczej lub też obszarów istotnych w kontekście środowiska przyrodniczego. Ich peryferyjna lokalizacja nie powinna kolidować z kształtowaniem przeznaczenia terenów pod zabudowę, a ewentualna lokalizacja inwestycji w ich obrębie będzie się wiązać z dodatkowymi wymogami ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa ludności i ich mienia. Należy zwrócić uwagę na odpowiednie kształtowanie rozwoju przestrzennego w poszanowaniu ochrony przeciwpowodziowej oraz zasad małej retencji.

2.2.2. Analiza SWOT

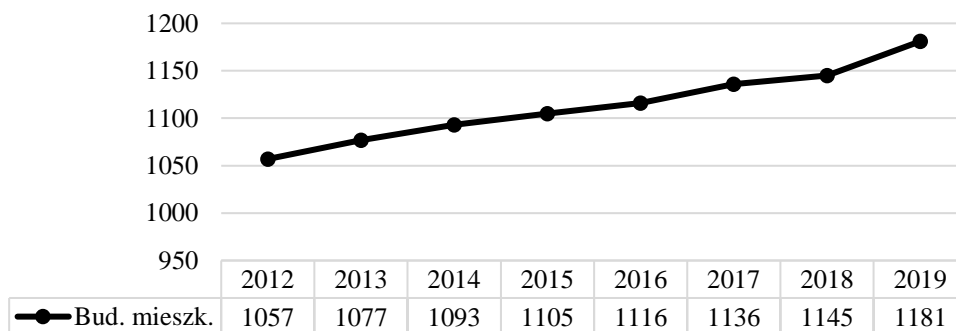
MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
Wysoki udział dobrych gleb, wysoki wskaźnik waloryzacji rolniczej	Niski udział lasów w ogólnej powierzchni gminy
Korzystne warunki klimatyczne i agroklimatyczne	Słabo rozwinięta infrastruktura turystyki i rekreacji
Występowanie form ochrony przyrody, w tym obszarów Natura 2000	Niska emisja i zanieczyszczenie powietrza pochodzenia komunikacyjnego i komunalnego
Bogate dziedzictwo kulturowe	
SZANSE	ZAGROŻENIA
Wzrost zainteresowania odnawialnymi źródłami energii	Wysoka antropopresja na grunty rolnicze o wysokich klasach
Wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe pod rozwój turystyki	Słaby stan infrastruktury wodnej i melioracyjnej
Moda na turystykę krajoznawczą	Występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego

2.3. Analizy społeczne

W opracowaniu analiz społecznych szczególną istotę odgrywają istniejące uwarunkowania społeczne na terenie gminy, w kontekście liczby ludności (omówiona w: 3.PROGNOZA DEMOGRAFICZNA), ale także obecne ruchy migracyjne oraz stan jakości życia mieszkańców wyrażony poprzez analizę struktury mieszkaniowej oraz dostępu do infrastruktury technicznej.

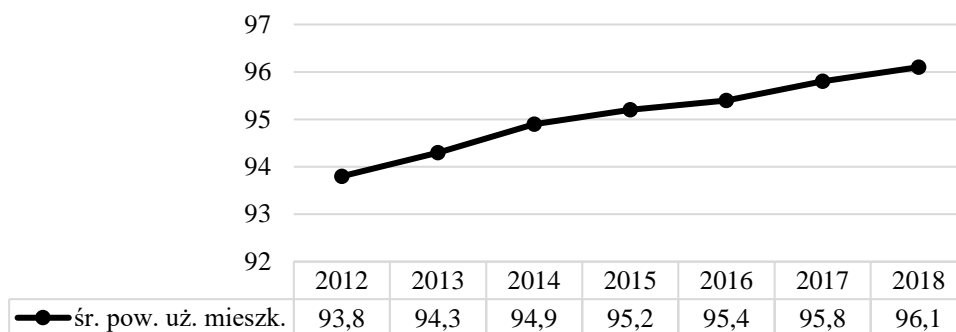
2.3.1. Struktura mieszkaniowa

Na terenie gminy Borów w 2019 roku odnotowano 1181 budynków mieszkalnych. Rok do roku wartość ta wzrasta, a natężenie zjawiska powstawania nowych budynków jest stabilne – jak na Rys. 15.



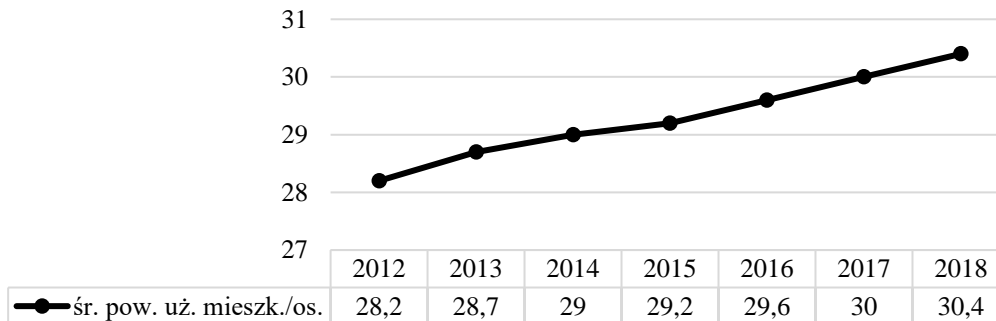
Rys. 15 Liczba budynków mieszkalnych na terenie gminy Borów w latach 2012-2019 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Ogólną tendencją jest wzrastająca przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania. Wynika to bezpośrednio z powstawania nowych mieszkań o większej powierzchni użytkowej, ale nie jest to jedyny możliwy rezultat wzrostu tego wskaźnika. Innymi mogą być m.in. rozbudowa istniejących domów oraz łączenie istniejących mieszkań. Jednak w odniesieniu do gminy Borów, ostatni przykład należy uznać za marginalny w związku z niskim udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wzrastająca wartość wskaźnika jak na Rys. 16, dane dla roku 2019 nie zostały jeszcze opracowane przez GUS.



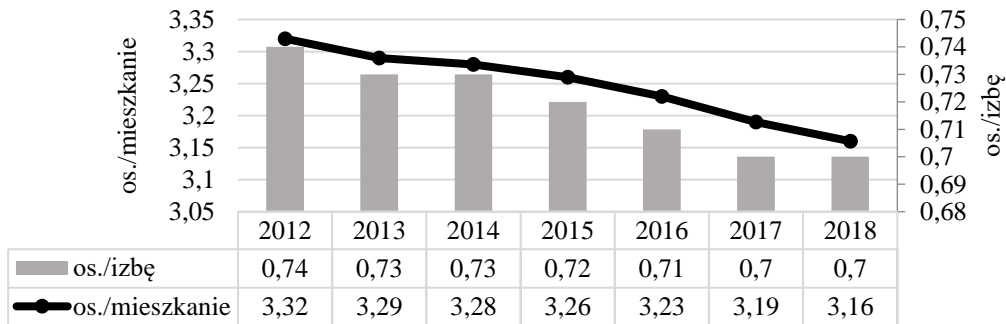
Rys. 16 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Borów w latach 2012-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Podobne tendencje wykazują również wartości wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę – jak na Rys. 17. Składową tego może być fakt, że liczba osób przypadających na jedno mieszkanie stale spada i jest związana z sytuacją demograficzną (dane dotyczące umieralności) bądź sytuacją migracyjną – stałe przeprowadzki. Skutkuje to zmniejszeniem liczby osób zameldowanych w ramach pojedynczego mieszkania. Związany jest z tym również fakt zmiany modelu zachowań społecznych, w których współcześnie dominują rodziny w typie nuklearnym, tzn. rodziny małe, zazwyczaj składające się z rodziców i jednego dziecka, a ich zachowania inwestycyjne związane z mieszkalnictwem przeważnie dążą do budowy domu. Skutkuje to właśnie wzrostem wartości omawianego wskaźnika. W efekcie można ocenić, że wzrost wartości przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę ma zarówno pozytywne jak i negatywne rezultaty wpływające na sposób zagospodarowania przestrzeni. Dane dla roku 2019 nie zostały jeszcze opracowane przez GUS.



Rys. 17 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę w gminie Borów w latach 2012-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

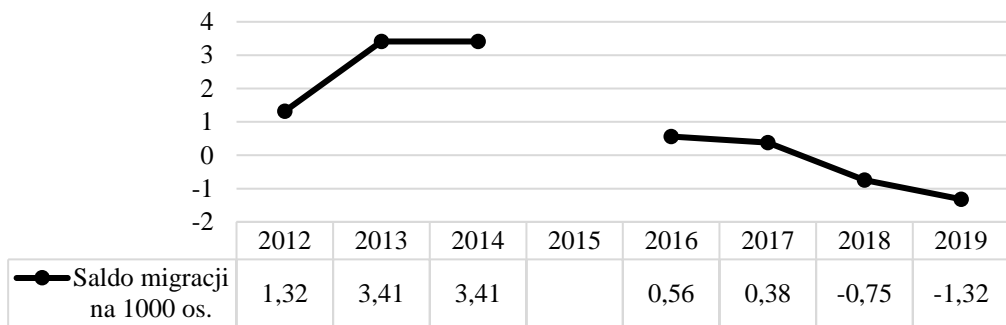
Potwierdzeniem tezy dotyczącej wpływu danych demograficznych skorelowanych z wartością wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę jest wartość przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie oraz wartość wskaźnika przeciętnej liczby osób na 1 izbę – jak na Rys. 17 i Rys. 18.



Rys. 18 Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie i na 1 izbę w gminie Borów w latach 2012-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

2.3.2. Migracje

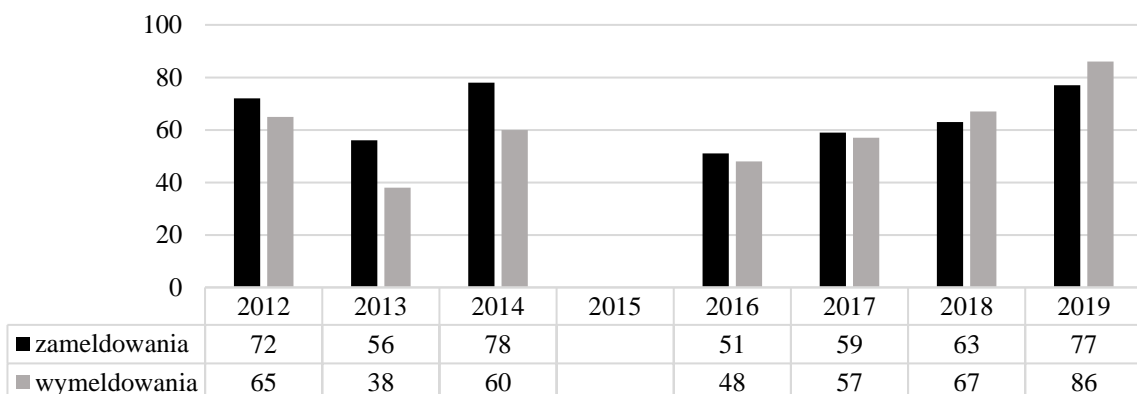
Saldo migracji na 1000 osób w gminie Borów w ostatnich dwóch latach było ujemne, jednak w latach 2012-2017 utrzymywało się na dodatnim poziomie. W 2019 roku wartość tego wskaźnika wynosiła -1,32 osoby, natomiast w 2012 roku +1,32 osoby – jak na Rys. 19.



Rys. 19 Saldo migracji na 1000 osób w gminie Borów w latach 2012-2019 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

*brak informacji GUS dla 2015 r.

W ostatnich latach na terenie gminy Borów przeważały wymeldowania ogółem nad zameldowaniami ogółem, natomiast przed 2014 rokiem przeważały zameldowania – jak na Rys. 20. Wartości te są jednak bardzo zbliżone do siebie, zatem bilans zdaje się być stabilny w analizowanym okresie.

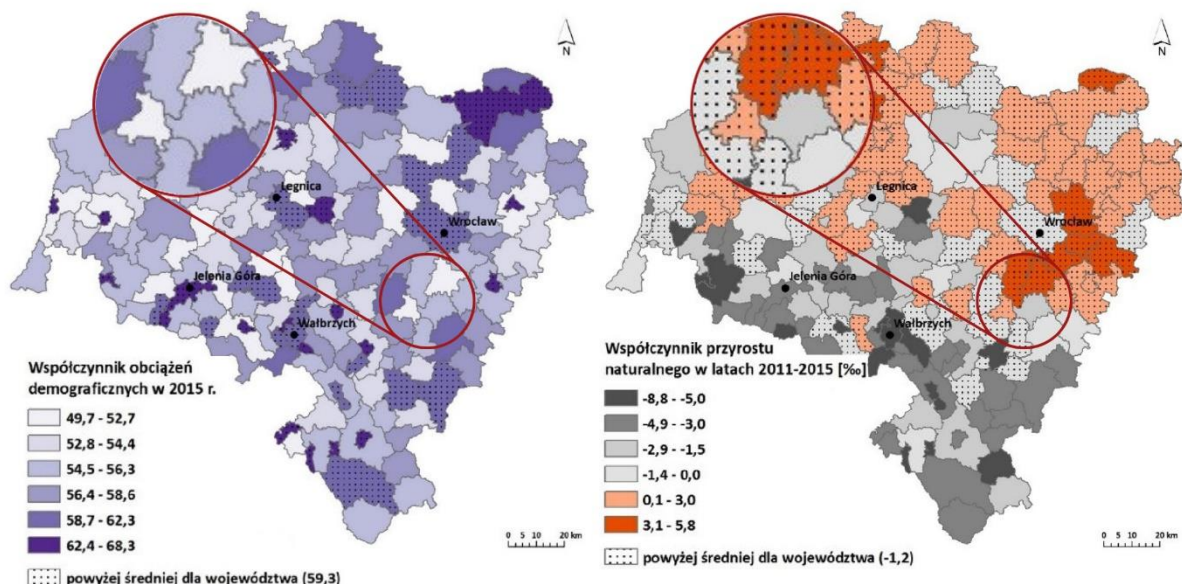


Rys. 20 Zameldowania i wymeldowania w gminie Borów w latach 2012-2019 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

*brak informacji GUS dla 2015 r.

Na terenie województwa dolnośląskiego mamy do czynienia ze względnie niekorzystną sytuacją demograficzną, co prezentuje współczynnik obciążeń demograficznych (liczba osób

w wieku nieprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym) – gmina Borów w odniesieniu do całego województwa osiąga wartości poniżej średniej województwa w 2015 roku – jak na Rys. 21. Natomiast w zakresie przyrostu naturalnego (różnica między urodzeniami żywymi i liczbą zgonów na 1000 mieszkańców) gmina Borów zbliża się do wartości średniej województwa (-1,2%) i plasuje się w przedziale od -2,9% do -1,5% - również na Rys. 21.

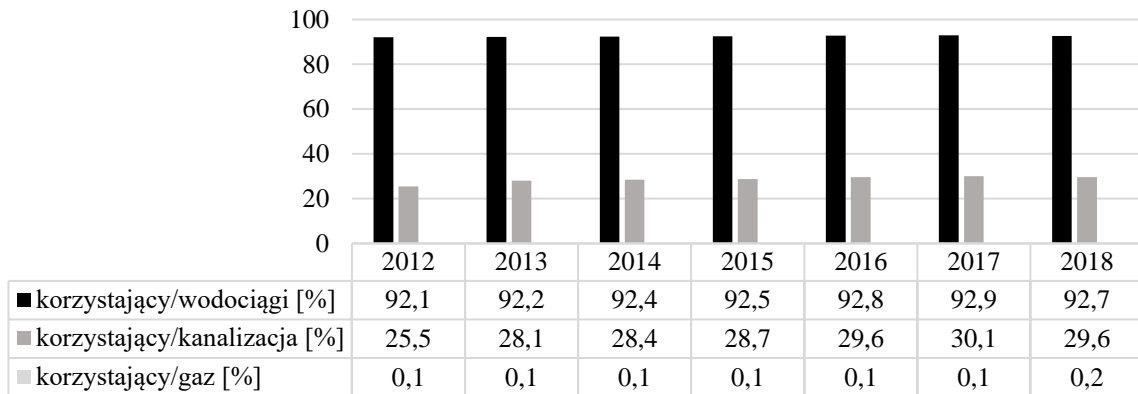


Rys. 21 Współczynnik obciążeń demograficznych (po lewej) i przyrostu naturalnego (po prawej) w województwie dolnośląskim (opracowanie własne na podstawie Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017b)

2.3.3. Infrastruktura techniczna

W kontekście planowania rozwoju, prócz stanu społeczno-ekonomicznego gminy oraz zabezpieczenia terenów pod różnego typu inwestycje, istotne jest również zwrócenie uwagi na funkcje obsługujące podstawowe formy zagospodarowania. Wiąże się to przede wszystkim z występowaniem infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym, w świetle dostępnych danych statystycznych w pierwszej kolejności poddano analizie dostępność gmin do infrastruktury technicznej. Na Rys. 22 przedstawiono dostęp do systemów infrastruktury technicznej na terenie gminy Borów w latach 2012-2018. Gmina Borów posiada 92,7% obsługi mieszkańców systemem wodociągowym oraz 29,6% systemem kanalizacyjnym. Gmina Borów nie jest zgazetyfikowana.



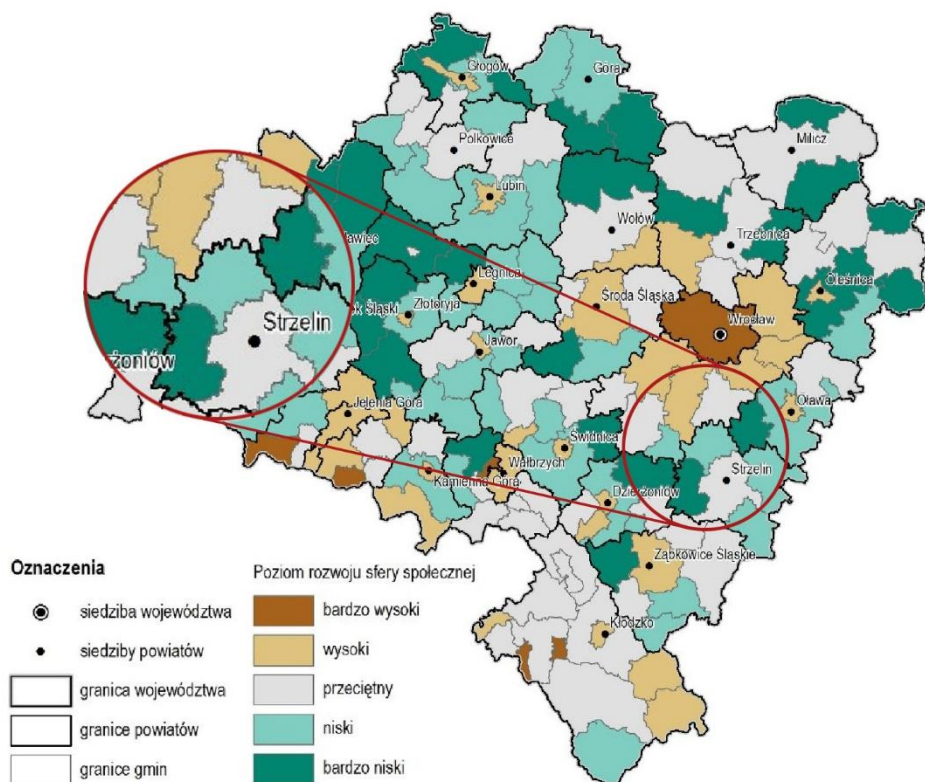
Rys. 22 Dostęp do infrastruktury technicznej w gminie Borów w latach 2012-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

2.3.4. Infrastruktura społeczna

Analiza infrastruktury społecznej jest istotna w kontekście obsługi mieszkańców gminy w zakresie świadczenia usług podstawowych – usług publicznych. W tym celu posłużono się wyliczeniami poziomu rozwoju społecznego w ujęciu syntetycznym za pośrednictwem opracowania Instytutu Rozwoju Terytorialnego (2017b). W ramach prac nad planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego przeprowadzono diagnozę społeczno-gospodarczą, w której wskazano zestaw wskaźników przy ocenie poziomu rozwoju sfery społecznej, w tym:

- Dzieci w wieku 3-5 lat przypadające na 1 miejsce w placówce wychowania przedszkolnego,
- Egzaminu gimnazjalne - średnie wyniki uczniów,
- Mieszkania na 1000 mieszkańców,
- Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę,
- Korzystający z instalacji w % ogółu ludności – kanalizacja,
- Korzystający z instalacji w % ogółu ludności - gaz sieciowy,
- Przychodnie na 10000 mieszkańców,
- Placówki stacjonarnej pomocy społecznej na 10000 mieszkańców,
- Osoby korzystające ze środowiskowej pomocy społecznej na 1000 mieszkańców,
- Czytelnicy bibliotek publicznych na 1000 ludności.

Syntetyczna ocena w oparciu o powyższe wskaźniki pozwoliła określić poziom rozwoju społecznego gmin województwa dolnośląskiego – jak na Rys. 23. Gmina Borów została oceniona jako gmina o niskim poziomie rozwoju sfery społecznej. W kontekście gęstej sieci osadniczej Dolnego Śląska, wysokiej konkurencyjności miast o zróżnicowanej wielkości, należy ocenić, że wynik gminy wiejskiej w kontekście jej otoczenia jest przyzwoity, niemniej jednak warto wskazać zapotrzebowanie na nowe inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej, w tym usługi publiczne.



Rys. 23 Poziom rozwoju sfery społecznej gminy Borów w kontekście województwa dolnośląskiego (opracowanie własne na podstawie Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017b)

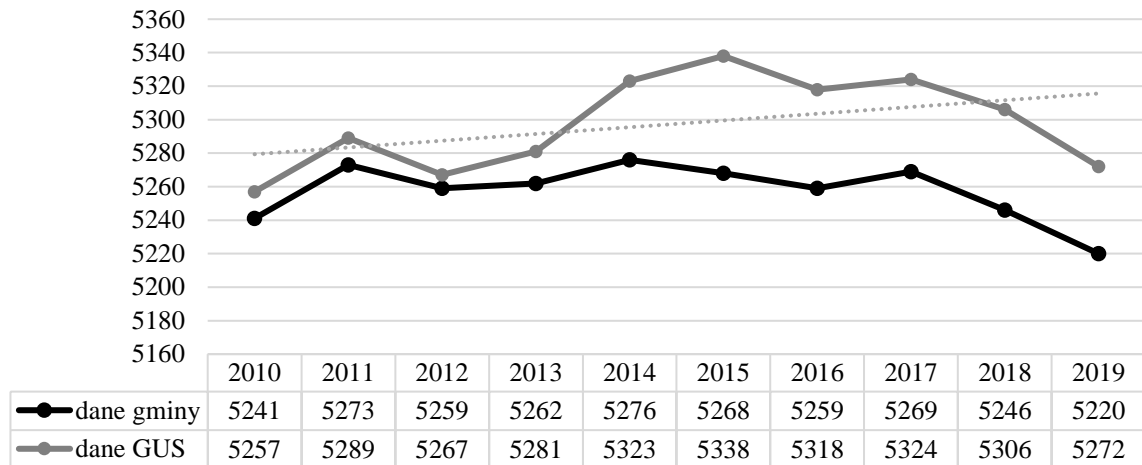
2.3.5. Analiza SWOT

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
Niska stopa bezrobocia i malejący udział bezrobotnych w puli aktywnych zawodowo	Przeciętny rozwój usług publicznych, w tym edukacji i kultury
Poprawa warunków i jakości zamieszkania w ostatniej dekadzie. Wskaźniki dot. mieszkalnictwa na ponadprzeciętnym poziomie	Deficyt organizacji społecznych i niska aktywność społeczna mieszkańców
Dobre wyposażenie w infrastrukturę sportową	
SZANSE	ZAGROŻENIA
Sukcesywny wzrost wydatków na sport, rekreację oraz organizację wydarzeń integracyjnych	Stabilna liczba mieszkańców
Pozytywne prognozy dla przyrostu naturalnego w odniesieniu do średniej województwa	Ujemne saldo migracji w gminie, choć analogiczne do trendów dla województwa
	Starzejące się społeczeństwo oraz malejący udział osób w wieku produkcyjnym

3. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

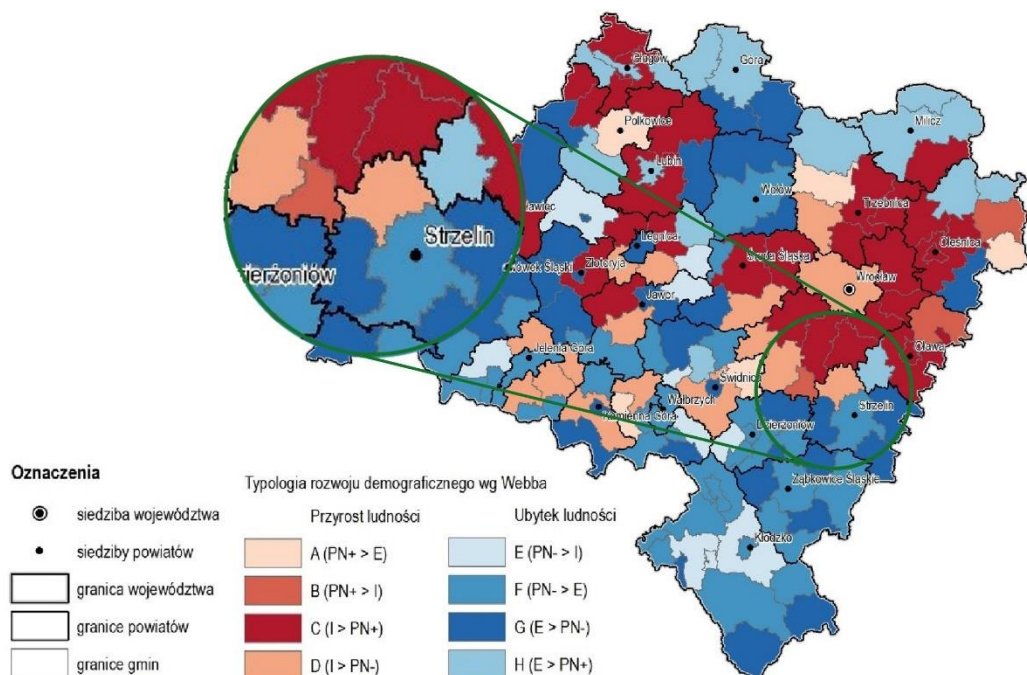
3.1. Dynamika zmian liczby ludności

W 2019 roku na terenie gminy Borów zameldowanych było 5272 osoby (dane GUS). Sytuacja demograficzna gminy jest raczej stabilna. Liczba ludności w ostatnich latach wzrosła o 15 osób (dane GUS), a wartość ta wciąż jest bliska liczbie 5200 mieszkańców. Wieloletnie utrzymanie podobnego poziomu liczby ludności gminy wskazuje na tendencje stagnacji demograficznej – jak na Rys. 24.



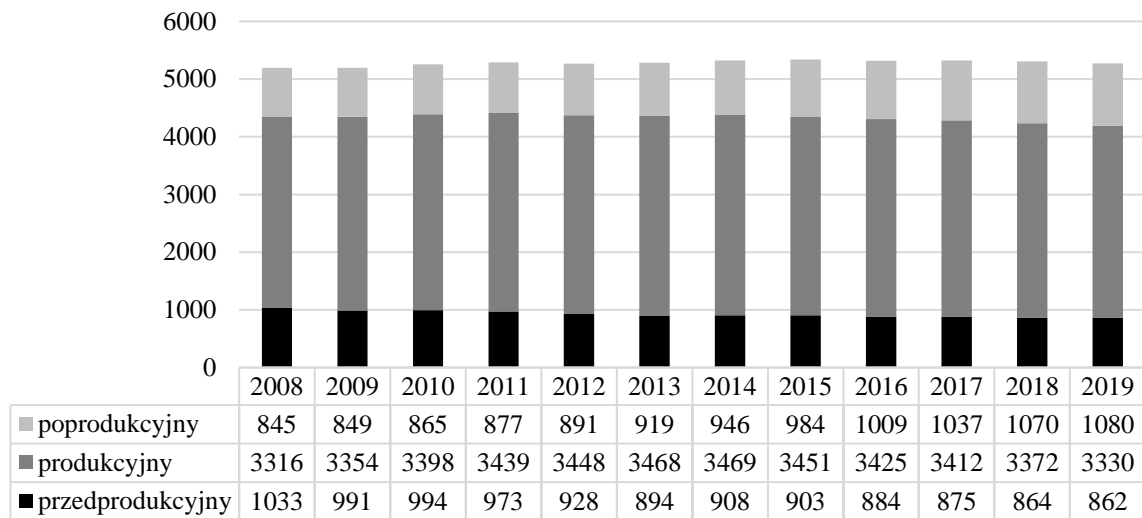
Rys. 24 Liczba ludności gminy Borów w latach 2010-2019 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Współzależność liczby ludności można również analizować w kontekście relacji między przyrostem naturalnym a przyrostem wędrownym – w odniesieniu do typologii Webba. W świetle analiz przeprowadzonych przez Instytut Rozwoju Terytorialnego (2017b), gminę Borów cechuje klasa D – gdzie imigracja ma większe znaczenie niż ubytek naturalny ($I > PN$ -) i wartości te dotyczą pozytywnych wskazań dla przyrostu naturalnego – jak na Rys. 25.



Rys. 25 Rozwój demograficzny gminy Borów w kontekście województwa dolnośląskiego (opracowanie własne na podstawie Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017b)

Ostatnia dekada jest niekorzystna dla gminy Borów w kontekście udziału poszczególnych, ekonomicznych grup wieku. Odnotowano znaczący przyrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym oraz zmniejszenie się udziału ludności w grupie wieku produkcyjnej i przedprodukcyjnej – jak na Rys. 26.



Rys. 26 Udział ludności w ekonomicznych grupach wieku w gminie Borów w latach 2008-2019 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

3.2. Prognoza – założenia czasowe i metodyczne

W związku z art. 10 ust. 7 pkt 1 w *Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę* za zasadne uznano poddanie analizie prognozy demograficzne w odniesieniu do 30 letniej perspektywy czasowej. W związku z tym określając zapotrzebowanie na nową zabudowę maksymalnym terminem szacunków będzie rok 2050.

W odniesieniu do braków w ogólnodostępnych prognozach przeprowadzonych przez jednostki publiczne, w poniższych podrozdziałach w oparciu o metody analiz statystycznych przeprowadzono dodatkowe analizy mające na celu:

- wyprowadzenie wyników w prognozach do perspektywy czasowej uwzględniającej rok 2050,
- dezagregację danych z jednostek powiatowych na gminne,
- szacunki i uśrednienia uwzględniające różne scenariusze prognoz demograficznych.

Za szczególnie istotne uznano porównanie różnych prognoz demograficznych o różnym dorobku metodycznym, które uwzględnią zróżnicowane uwarunkowania w zakresie demografii, a następnie stanowią podstawę do porównania poszczególnych wyników.

3.3. Prognoza w oparciu o dane GUS

3.3.1. Estymacja danych dla Prognozy do 2030 roku

Główny Urząd Statystyczny (2017) opublikował Prognozę ludności gmin na lata 2017 – 2030. Prognoza zawiera agregaty danych na poziomie gmin. W związku z faktem, że założeniem czasowym *Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę* jest perspektywa 30-letnia sięgająca roku 2050, w opracowaniu niezbędne było sporządzenie odpowiednich szacunków, które uwzględnią tendencje demograficzne w założonym horyzoncie czasowym.

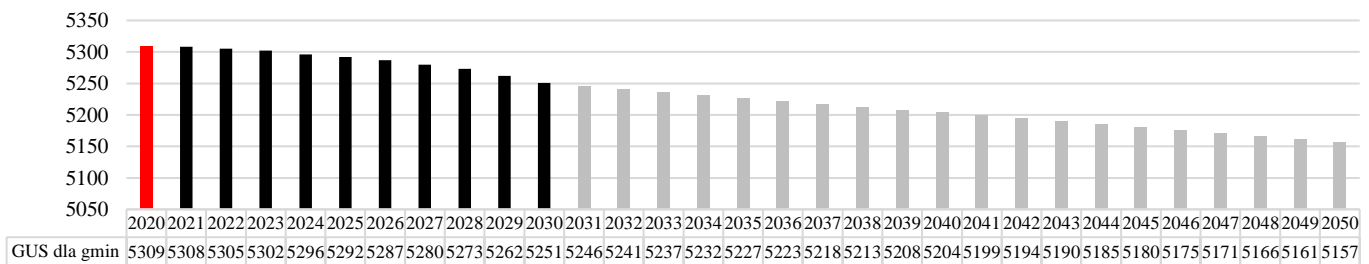
Szacunki przeprowadzono w oparciu o dwustopniową analizę. Pierwszą z nich była obserwacja przebiegu zmiennych (analiza kształtu wykresu) w celu oceny możliwych praw

określających zmienność zjawisk w czasie, a w efekcie w drugim kroku implementacji założeń teoretycznych prawa do prognozy. W tym kontekście zauważono, że zmienne w prognozie demograficznej nie mają charakteru liniowego, a przebieg zjawiska jest kojarzony z odwrotnymi wartościami prawa wzrostu wykładniczego, co znajduje potwierdzenie w procesach demograficznych (por. Kryczka 2019). W odniesieniu do analizy populacji w czasie, prawo przyjmuje postać:

$$(1) \quad P(t_2) = P(t_1) \times e^{\alpha \times \Delta t}$$

gdzie: $P(t_2)$ – populacja w docelowym horyzoncie czasowym,
 $P(t_1)$ – populacja w źródłowym horyzoncie czasowym,
 α – dynamika zmian procesów demograficznych,
 Δt – horyzont czasowy ($\Delta t = t_2 - t_1$).

W pierwszej kolejności wyliczono średnią dynamikę zmian procesów demograficznych dla horyzontu czasowego 2017-2030, która w kolejnym kroku stanowiła podstawę do wyznaczenia perspektywy czasowej dłużej o kolejne 20 lat – zgodnie z wzorem (1).



Rys. 27 Prognoza demograficzna do 2050 roku - na podstawie prognozy GUS do 2030 roku (czerwony słupek – punkt wyjściowy, czarne słupki – dane z prognozy GUS do 2030, szare słupki – dane własne na podstawie analizy dynamiki zmian z prognozy GUS do 2030 roku)

W świetle prognozy Głównego Urzędu Statystycznego (2017) w gminie Borów do 2030 roku nastąpi ubytek liczby ludności do poziomu 5251 osób, a w konsekwencji w horyzoncie czasowym do 2050 roku postępować będzie zjawisko depopulacji do poziomu 5157 osób (spadek o 2,9% względem 2020 roku).

3.3.2. Estymacja danych dla Prognozy do 2050 roku

Główny Urząd Statystyczny (2014) opracował Prognozę dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050. Prognoza zawiera agregaty danych na poziomie powiatów. W związku z faktem, że założeniem *Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę*, ale także wymogiem ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest opracowanie bilansu w odniesieniu do granic administracyjnych gminy. Dlatego też niezbędne okazały się działania mające na celu dezagregację danych w jednostkach powiatowych (powiat strzeliński) na jednostkę gminną – gminę Borów.

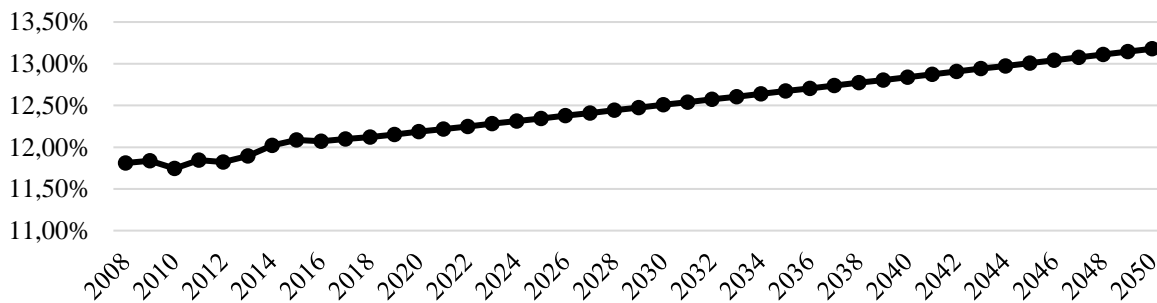
Powyższa argumentacja warunkuje potrzebę dezagregacji danych, według poniższych wariantów teoretycznych:

- dezagregacja danych bazująca na liniowej analizie udziału liczby ludności gminy Borów w ogóle ludności powiatu średzkiego w latach 2008-2019 (na podstawie danych GUS),

– dezagregacja danych bazująca na dynamicznej analizie udziału liczby ludności gminy Borów w ogóle ludności powiatu średzkiego w latach 2008-2050 na podstawie analizy dynamiki zmian w latach 2008-2019 (na podstawie danych GUS).

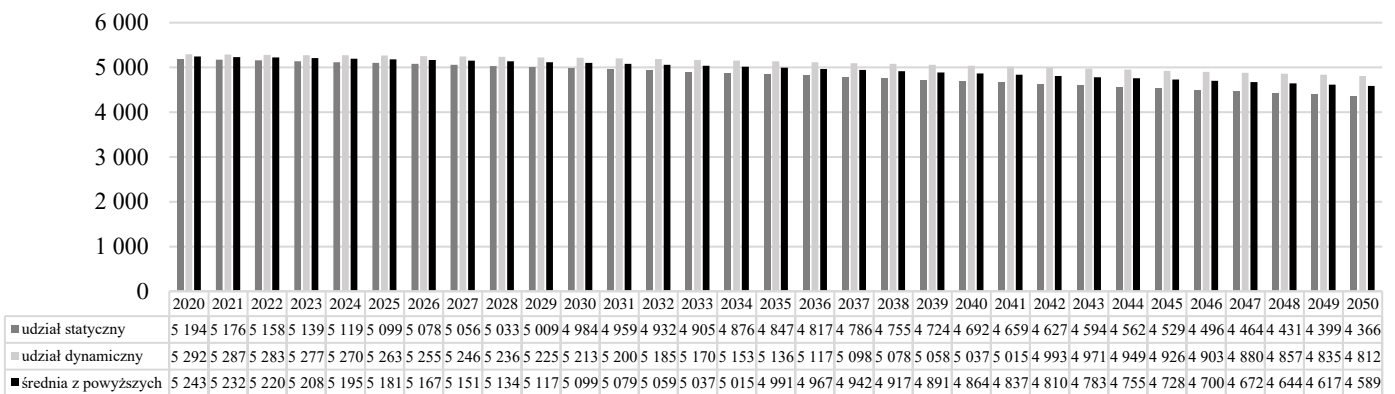
W odniesieniu do wariantu pierwszego, średni udział liczby ludności gminy Borów w powiecie strzelińskim w latach 2008-2019 wynosił 11,96%, co stanowiło podstawę do wyliczenia stałego udziału liczby ludności na tym poziomie do 2050 roku.

W odniesieniu do wariantu drugiego, przeprowadzono analizę dynamiczną na podstawie metodyki zgodniej z wzorem (1). W efekcie, na podstawie analizy określono, że udział liczby ludności gminy Borów w liczbie ludności powiatu strzelińskiego będzie rósł z poziomu 11,81% w 2008 roku do poziomu 13,18% w 2050 roku.



Rys. 28 Dynamiczny udział liczby ludności gminy Borów w liczbie ludności powiatu średzkiego w latach 2008-2050

W efekcie tak przeprowadzonej analizy ustalono statyczny udział liczby ludności w gminie Borów względem ogółu ludności powiatu strzelińskiego oraz dynamiczny udział liczby ludności w gminie Borów względem ogółu ludności powiatu strzelińskiego. Ostatecznym krokiem było wyznaczenie średniej między dwoma wariantami – jak na Rys. 29.



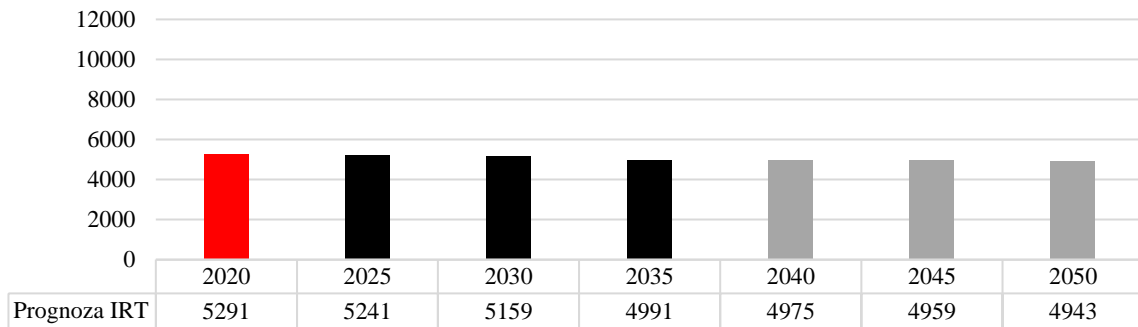
Rys. 29 Prognoza demograficzna do 2050 roku - na podstawie prognozy GUS do 2050 roku (dane własne na podstawie analizy dynamiki zmian z prognozy GUS do 2030 roku)

Średnia liczba ludności gminy Borów w 2050 roku według przeprowadzonej analizy wyniesie 4589 osób.

3.4. Prognoza w oparciu o dane IRT

Instytut Rozwoju Terytorialnego (2015) opracował *Prognozę demograficzną dla gmin województwa dolnośląskiego do 2035 roku*, w rocznikach 2020, 2025, 2030, 2035 w odniesieniu do analizy kohortowej. W związku z faktem, że założeniem czasowym Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jest perspektywa 30-letnia sięgająca roku 2050, w

opracowaniu niezbędne było sporządzenie odpowiednich szacunków, które uwzględnią tendencje demograficzne w założonym horyzoncie czasowym. Analizę i szacunki przeprowadzono zgodnie z metodyką opisaną w punkcie 3.3.1. Wyniki przedstawiono na poniższym wykresie.



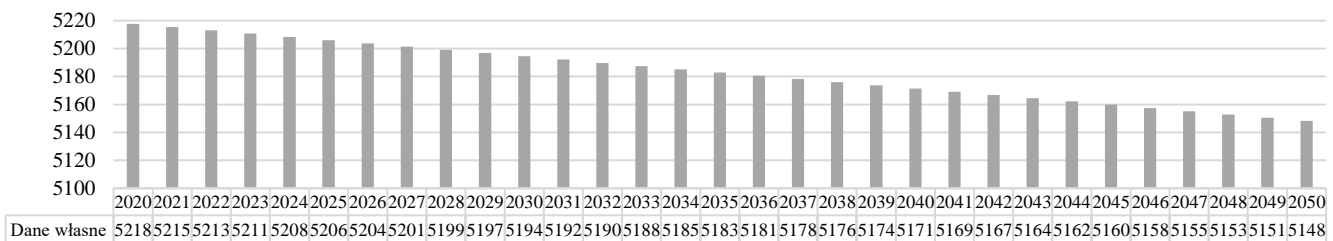
Rys. 30 Prognoza demograficzna do 2050 roku - na podstawie prognozy IRT do 2030 roku (czerwony słupek – punkt wyjściowy, czarne słupki – dane z prognozy IRT do 2030, szare słupki – dane własne na podstawie analizy dynamiki zmian z prognozy IRT do 2030 roku)

Przeprowadzona analiza wskazuje, że liczba ludności gminy Borów do 2050 roku, w świetle dynamiki zmian procesów demograficznych zawartych w opracowaniu Instytutu Rozwoju Terytorialnego, będzie wynosić 4943 osoby.

3.5. Prognoza w oparciu o dane własne

Przeprowadzone w powyższych punktach analizy dotyczące prognoz demograficznych bazują na danych wejściowych szacunkowej liczby ludności w odniesieniu do wyliczeń zawartych w prognozach. W opracowaniu jednak za istotne uznano wskazanie prognozy demograficznej, która nie będzie bazować wyłącznie na przekształconych wyliczeniach z istniejących prognoz demograficznych, ale także obranie danych wyłącznie jako liczba ludności gminy Borów. Skutkuje to sporządzeniem tzw. sporządzeniem prognozy wstecznej, dla której oblicza się odpowiednie wskaźniki do prognozy właściwej.

W związku z powyższym przeprowadzono analizę zmian procesów demograficznych w odniesieniu do danych w latach 2008-2019. Na podstawie analizy wstecznej wyznaczono wskaźnik dynamiki zmian tych procesów, a następnie na podstawie wzoru (1) przeprowadzono modelowanie liczby ludności na podstawie tak wyznaczonego wskaźnika dynamiki zmian – jak na Rys. 31.



Rys. 31 Prognoza demograficzna gminy Borów do 2050 roku bazująca na danych statystycznych w latach 2008-2019.

W analizie uwzględnione zostały fluktuacje liczby ludności po 2008 roku. W efekcie wyznaczono, że w 2050 roku może spaść liczba ludności o ok. 70 osób. Mimo to, model tej prognozy pokazuje stagnację liczby ludności gminy na podobnym poziomie.

3.6. Porównanie prognoz demograficznych

Niepewność procesów demograficznych wiąże się z szeregiem czynników statycznych i dynamicznych wpływających na sytuację demograficzno-społeczną. Przeprowadzone powyżej prognozy można odczytywać w zróżnicowany sposób, np. jako scenariusze pozytywne i negatywne możliwe do zaistnienia na terenie gminy. Nie ma jednak jednoznacznych przesłanek możliwych do wskazania, który ze scenariuszów będzie poprawny. Warianty przeprowadzonych analiz demograficznych zilustrowano na Rys. 32.



Rys. 32 Zestawienie przeprowadzonych modelowań demograficznych na podstawie danych własnych i opracowań zewnętrznych

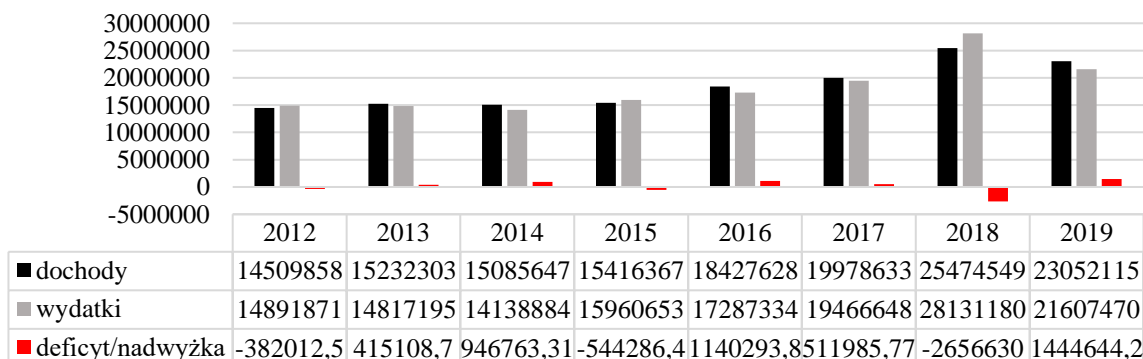
Na powyższym rysunku widoczne są dwa scenariusze. Pierwszy – negatywny uwzględniony przy analizie dynamiki zmian procesów demograficznych na podstawie prognozy IRT i Prognozy GUS dla powiatów wykazuje sukcesywny odpływ liczby ludności i stałe się jej zmniejszanie (kolor czerwony na wykresie). Scenariusz pozytywno-umiarkowany – oznaczony kolorem zielonym i niebieskim – to modelowanie własne na podstawie analizy danych statystycznych w latach 2008-2018 i Prognoza GUS dla gmin. Należy jednak zauważyć, że pozytywność tego scenariusza związana jest jedynie z faktem, że na terenie gminy nie będą kontynuowane procesy depopulacji, a nastąpi stagnacja demograficzna gminy. W związku z powyższym brakiem możliwości jednoznacznego stwierdzenia, który ze scenariuszy będzie poprawny w dalszym 30-letnim horyzoncie funkcjonowania gminy, wyciągnięto średnią arytmetyczną z wszystkich przeprowadzonych analiz, względem której będzie przeprowadzany bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jednostka samorządu terytorialnego jaką jest gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność, a zachowanie jej samodzielności podlega ochronie sądowej. Zgodnie z wyżej wymienioną ustawą może wykonywać m.in. zadania w zakresie:

- gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi we władaniu gminy,
- dróg, ulic, mostów i placów gminnych,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- kanalizacji,
- usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych,
- wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- telekomunikacji,
- lokalnego transportu zbiorowego,
- zieleni gminnej i zadrzewień,
- terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
- ochrony zdrowia,
- edukacji publicznej,
- kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- cmentarzy.

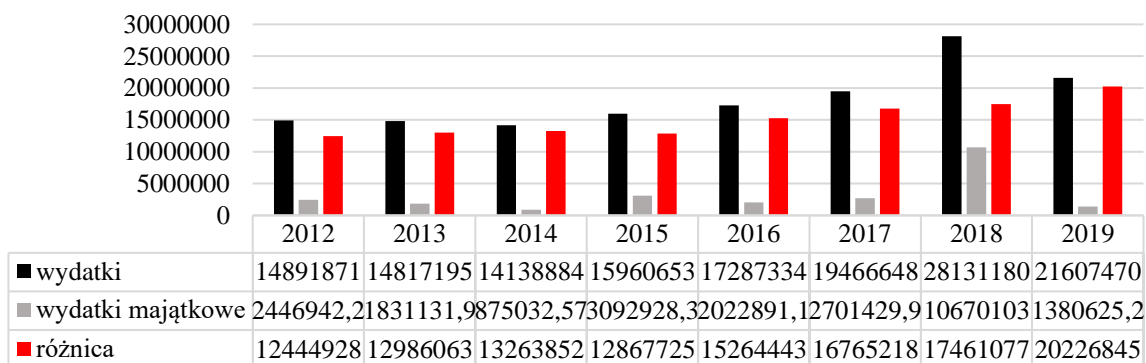
W celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy i zapewnienia odpowiednich warunków życia zadania własne gminy, po uprzedniej ocenie hierarchii celów i potrzeb z uwzględnieniem możliwości finansowych, realizowane są z dochodów własnych gminy, subwencji z budżetu państwa, dotacji celowych, udziałów w podatkach dochodowych stanowiących dochód budżetu państwa, kredytów i pożyczek.



Rys. 33 Dochody i wydatki budżetowe gminy ogółem w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych GUS)

W okresie 2012-2019 r. dochód gminy Borów wzrósł z ponad 14,5 mln zł do ponad 23,0 mln zł, czyli o ponad 58% – jak na Rys. 33. Wraz ze wzrostem dochodu gminy wzrosły również

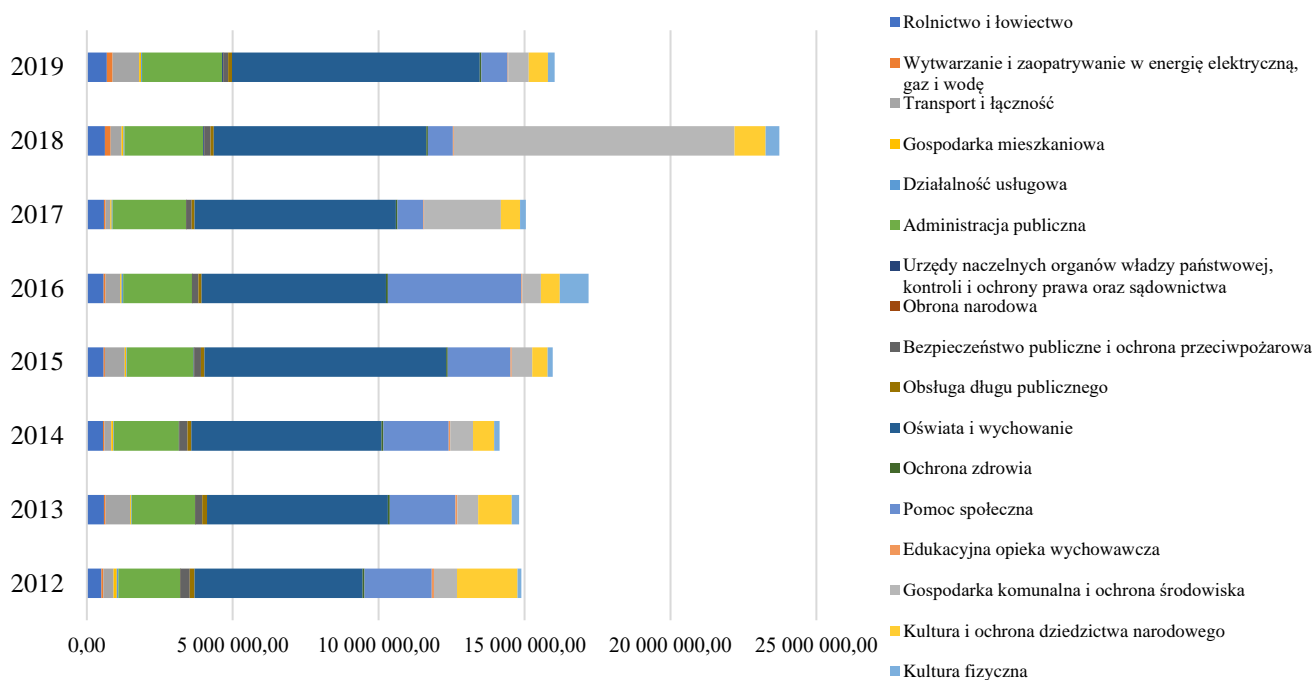
wydatki. Wydatki wzrosły z ok. 14,8 mln do ponad 21,6 mln w 2019 roku. Skala wzrostu wydatków gminy świadczy o zwiększeniu nakładów na inwestycje oraz sugeruje dalsze zwiększenie atrakcyjności oraz możliwości rozwojowych gminy. Na wydatki gminy składają się przede wszystkim wydatki majątkowe ogółem, wydatki bieżące ogółem, dotacje, świadczenia, wydatki bieżące jednostek budżetowych, w tym wydatki na obsługę długu i dotacje dla samorządów. Coroczny wynik budżetu gminy w ostatnich latach wahał pomiędzy deficytem, a nadwyżką. Poszczególne nadwyżki pozwalały na pokrycie deficytu budżetowego, a w ostateczności wyrównywały bilans finansowy w gminie. W analizowanych latach dochody gminy stopniowo wzrastały, przewyższając sumarycznie nakłady związane z wydatkami finansowymi, jednak sytuacja ta była inna dla 2012, 2015 i 2018 r. Wydatki przekroczyły znacząco kwotę dochodów, co związane było ze zwiększeniem nakładów w sektorze gospodarki komunalnej i ochrony środowiska oraz kultury i ochrony dziedzictwa. Dalsze zwiększanie wydatków, przy utrzymującym się, choć stopniowo rosnącym dochodzie gminy powodować może wzrost bądź utrzymanie na stałym poziomie deficytu gminy w kolejnych latach.



Rys. 34 Udział wydatków majątkowych w wydatkach ogółem w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych GUS)

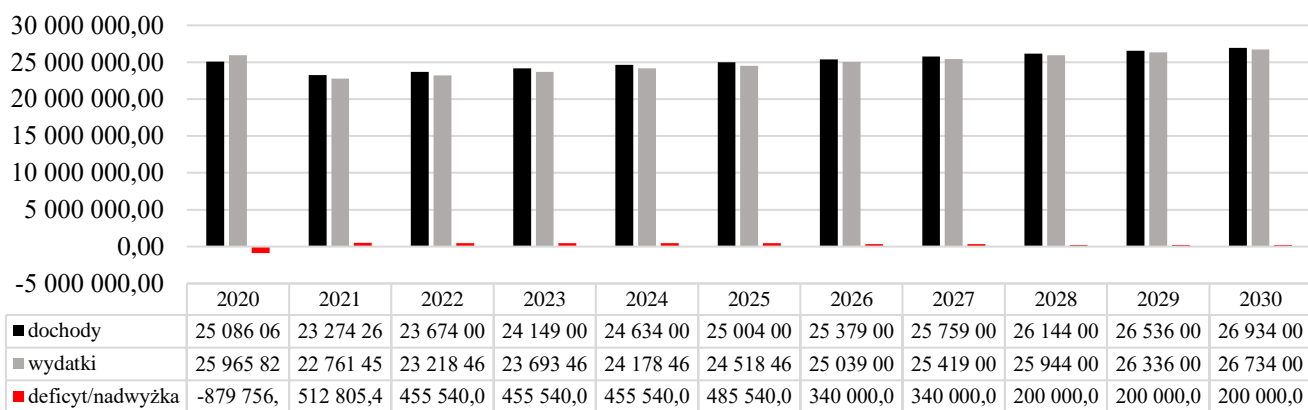
W 2012 roku udział wydatków majątkowych w ogólnej puli wydatków gminy wynosił zaledwie 16%. W ostatniej dekadzie udział wydatków majątkowych stopniowo wzrastał do prawie 1,4 mln zł – jak na Rys. 34.

W strukturze wydatków gminy największy udział stanowiły wydatki na oświatę i wychowanie, w kolejności wydatki pozainwestycyjne, związane np. z administracją publiczną, pomocą społeczną, następnie transport i łączność, jak również gospodarka komunalna i ochrona środowiska, rolnictwo i łowiectwo oraz kultura i ochrona dziedzictwa narodowego – jak na Rys. 35.



Rys. 35 Struktura wydatków pozainwestycyjnych w poszczególnych latach w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Na lata 2020-2030 gmina Borów zaplanowała dochody gminy oraz wydatki na mniej więcej stałym poziomie. Dochody gminy powinny oscylować wokół 25 – 27 mln zł, natomiast wydatki w okolicach 25 – 26,5 mln zł. Budżet zaplanowany został w tym przypadku na takim poziomie, aby różnica między dochodami, a wydatkami oscylowała mniej więcej na stałym poziomie nadwyżki, wynoszącej ok. 200 tys. zł rocznie – jak na Rys. 36.



Rys. 36 Prognozowane dochody i wydatki budżetowe gminy w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Borów)

Reasumując, biorąc pod uwagę obserwowany wzrost wydatków gminy Borów, związany z szeregiem inwestycji planowanych bądź już rozpoczętych oraz na podstawie danych z Wieloletniej Prognozy Finansowej przewiduje się wzrost wydatków oraz dochodów, bądź ich ewentualną stałą wartość w przeciągu kilku lat. W celu stworzenia niezbędnych wizji rozwoju gminy należy w kolejnych latach przewidzieć kilka niezbędnych inwestycji z zakresu:

- rozwój i modernizacji sieci drogowej
- dalszego rozwoju infrastruktury technicznej, w tym budowie kanalizacji i zaopatrzenia w sieć gazową,

- ochrony i wzmocnieniu systemu przyrodniczego,
- ochrony dziedzictwa kulturowego,
- rozwoju kultury, oświaty i edukacji,
- inwestycji i dotacji do odnawialnych źródeł energii,
- rozwoju sportu, turystyki oraz rekreacji,

Poszczególne wydatki, w tym wydatki majątkowe, czy wydatki na infrastrukturę techniczną, komunikację oraz usługi społeczne zawarte zostały w Wieloletniej Prognozie Finansowej (na podstawie uchwały Nr XVIII/130/2020 Rady Gminy Borów z dnia 16 lipca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIV/114/2019 Rady Gminy Borów z dnia 31 grudnia 2019 r. w sprawie wieloletniej prognozy finansowej Gminy Borów). Wieloletnia Prognoza Finansowa stanowi dokument gminny, będący elementem uzupełniającym budżet gminy w okresie średniookresowej polityki finansowej.

Założenia strategiczne rozwoju gminy Borów wraz z Wieloletnią Prognozą Finansową są skorelowane z Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Borów. Należy w dalszym ciągu, sukcesywnie kontynuować działania inwestycyjne związane z infrastrukturą techniczną oraz rozwojem usług publicznych, w tym infrastruktury społecznej.

5. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

5.1. Zagregowana struktura terenów przeznaczonych pod zabudowę

Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz przedstawionych możliwości finansowania gminy przeanalizowano maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy wyszczególnione w Tab. 2:

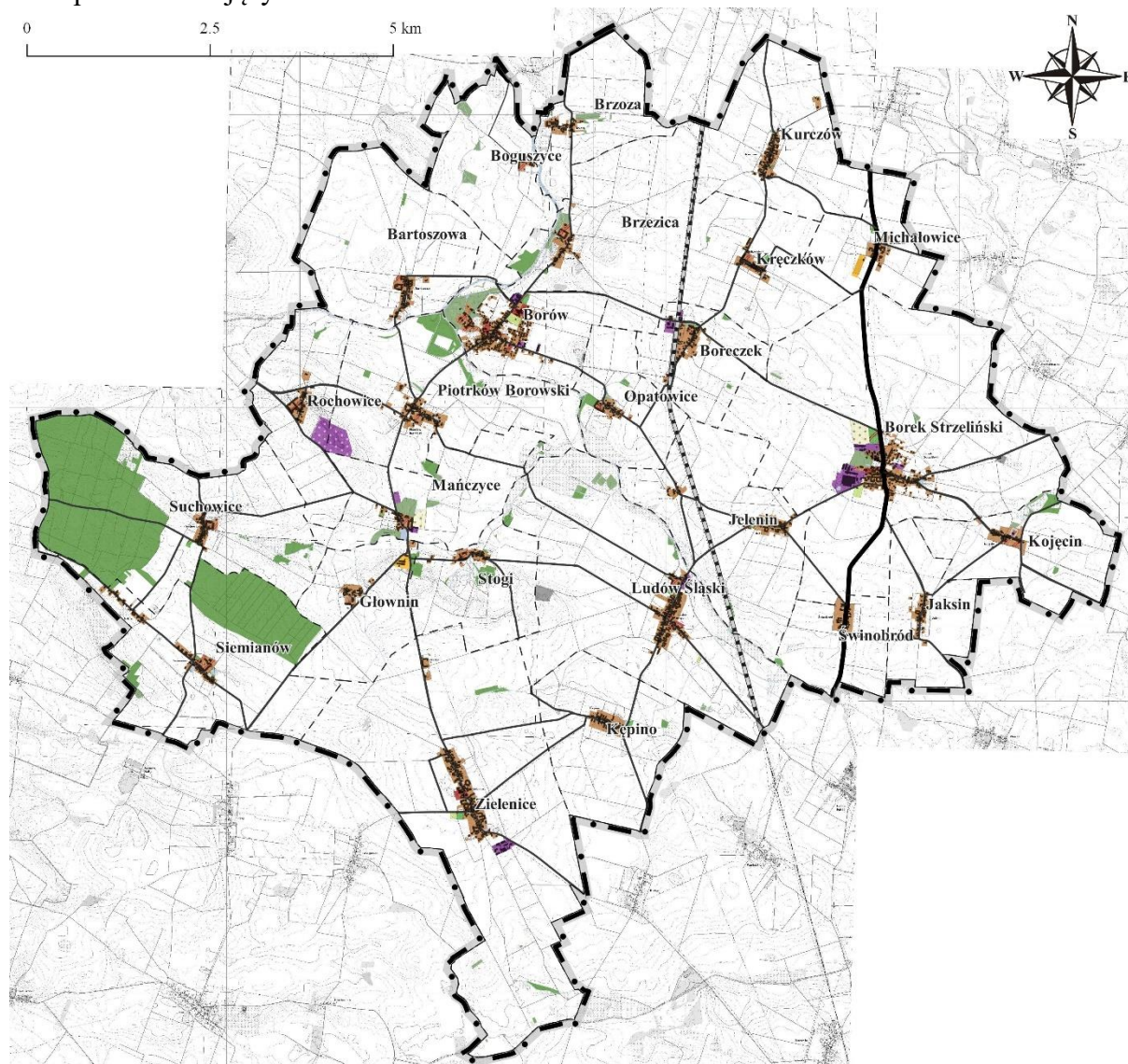
Tab. 2 Opis zagregowanej struktury istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę

Funkcja		
Nazwa terenu z oznaczeniem	Opis	Udział
1. Funkcja mieszkaniowa		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW	ze względu na charakter gminy wyróżnić można pojedyncze przypadki tego typu zabudowy w kilku obrębach	100%
tereny zabudowy mieszanej (mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej) - MM	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zagrodowa, powiązana z zabudową usługową; w ostatnich latach najczęściej realizowany typ zabudowy mieszkaniowej, w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych – wolnostojących (podział na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji terenowej)	90%
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (pałace, folwarki, etc.) - MU	zabudowa mieszkaniowa powiązana z zabudową usługową (podział na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji terenowej)	90%
2. Funkcja usługowa		
tereny zabudowy usługowej - U	usługi publiczne związane z obsługą mieszkańców oraz usługi komercyjne związane ze wszystkimi kategoriami działalności usługowo-handlowej	100%
tereny zabudowy mieszanej (mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej) - MM	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zagrodowa, powiązana z zabudową usługową (podział na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji terenowej)	10%
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (pałace, folwarki, etc.) - MU	zabudowa mieszkaniowa powiązana z zabudową usługową (podział na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji terenowej)	10%
3. Funkcja przemysłowa		
tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - P	zabudowa związana z wyrobem dóbr, a także z obiektami ich składowania i magazynowania	100%
tereny zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych - RU	zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, w ramach gospodarstw rolnych i hodowlanych	100%

W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej (Rys. 37) i późniejszej analizy terenów podane wartości w bilansie stanowią powierzchnie tereny netto dla poszczególnych funkcji zabudowy. Z uwagi na odmienny charakter niektórych funkcji, w szacunkach zapotrzebowania na nową zabudowę nie uwzględniono:

- terenów sportu i rekreacji (US) – tereny wyodrębnione z ww. zabudowy usługowej ze względu na swój sportowo-rekreacyjny charakter, wynikający z lokalnych uwarunkowań;
- terenów cmentarzy (ZC) – zapotrzebowanie na miejsca pochówku wynikać będzie z odrębnych analiz, a ich usytuowanie musi brać pod uwagę lokalne uwarunkowania terenowe;
- terenów zadrzewionych, zakrzewionych, zieleni parkowej (Z) – tereny rekreacyjne wyznaczone zgodnie z potrzebami społeczno-środowiskowymi;

- terenów infrastruktury technicznej (IT) – rezerwy terenowe zgodne z potrzebami sprawnej obsługi funkcjonowania gminy;
- terenów powierzchniowej eksploatacji (PG) – lokalizacja i zakres wynika z uwarunkowań geologicznych i udzielonych (bądź możliwych do udzielenia) koncesji na wydobycie kopalin z istniejących złóż.



LEGENDA

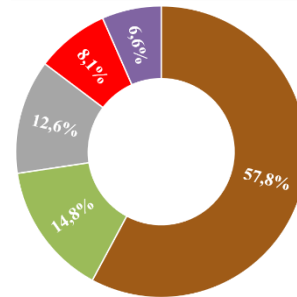
- | | |
|---|---|
| granica gminy Borów | Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych |
| granice obrębów ewidencyjnych | Tereny infrastruktury technicznej |
| drogi wojewódzkie | Tereny sportu i rekreacji |
| drogi powiatowe i gminne | Tereny cmentarzy |
| linia kolejowa | Tereny ogrodów działkowych |
| ISTNIEJĄCA STRUKTURA TERENÓW: | |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | Tereny lasów |
| Tereny zabudowy mieszanej (jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej) | Tereny zadrzewione, zakrzewione, zielen parkowa |
| Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (palace, folwarki, etc.) | Tereny rolnicze |
| Tereny zabudowy usługowej | Tereny śródlądowych wód powierzchniowych |
| Tereny aktywności gospodarczej | Tereny dróg publicznych |
| Tereny powierzchniowej eksploatacji | Tereny komunikacji kolejowej |

Rys. 37 Inwentaryzacja urbanistyczna gminy Borów

W celu uproszczonego zobrazowania trzech podstawowych funkcji przeanalizowano istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, badając udziały poszczególnych funkcji, w uzupełnieniu o obsługę komunikacyjną, infrastrukturę techniczną, sport i rekreację oraz z uwzględnieniem zieleni i wód powierzchniowych – jak w Tab. 3

Tab. 3 Istniejąca struktura funkcjonalna na terenie zainwestowanych obszarów gminy Borów

Lp.	Funkcja	Udział [%]
1.	mieszkaniowa	57,8
2.	usługowa	8,1
3.	przemysłowa	6,6
4.	obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej	12,6
5.	sportu i rekreacji, zieleni, wód powierzchniowych	14,8



Źródło: Opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej

5.2. Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę

Przedstawione w rozdziale 5.1. zestawienie jest punktem wyjściowym do planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania oraz przyjętą strategię założono model rozwoju w oparciu o:

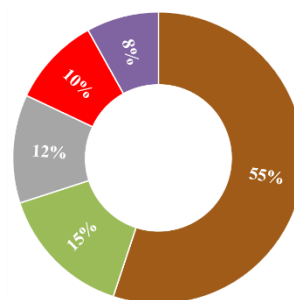
- **zwiększenie udziału funkcji usługowej i funkcji przemysłowej** – zakładając poprawę warunków mieszkaniowych poprzez zwiększenie dostępności do usług publicznych i komercyjnych (a nie w wyniku nadmiernego zwiększania zasobów mieszkaniowych) oraz zwiększenie dostępności do lokalnych miejsc pracy w ramach nowo realizowanych aktywności gospodarczych, także związanych z rolnictwem;
- **utrzymanie istniejących proporcji, transportowej i obsługi infrastruktury technicznej, funkcji sportu i rekreacji, zieleni, wód powierzchniowych** – zakładając dalszy rozwój terenów zieleni zmierzający do poprawy jakości życia mieszkańców, przy jednoczesnym założeniu zapewnienia dostępności do sportu i rekreacji w każdej wsi;
- **zmniejszenie udziału funkcji mieszkaniowej** – zakładając poprawę warunków mieszkaniowych nie tylko poprzez zwiększanie zasobów mieszkaniowych, zakładając zmniejszenie transportochłonności układów przestrzennych poprzez zagospodarowanie niezagospodarowanych terenów w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Ponadto należy również wskazać, że zwarto umiejscowione **funkcje przemysłu** należą do katalogu funkcji egzogenicznych, w związku z czym kształtowanie tej funkcji powinno przebiegać w inny sposób niż przedstawione założenia bilansowe. Ze względu na przebieg przez gminę linii kolejowej nr 331 (Jawor – Rożtoka) w bilansie nie uwzględniono strefy przemysłowej, która stanowić ma rezerwę terenową dla potencjalnego rozwoju aktywności gospodarczej w sąsiedztwie miejscowości Borów i Boreczek.

Ideowe założenia przeniesiono na zapis matematyczny, wprowadzając odpowiedni, planowany udział terenów w podziale na funkcje – jak w Tab. 4.

Tab. 4 Planowany udział funkcji w strukturze przestrzennej zainwestowanych obszarów gminy

Lp.	Funkcja	Udział [%]
1.	mieszkaniowa	55
2.	usługowa	10
3.	przemysłowa	8
4.	obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej	12
5.	sportu i rekreacji, zieleni, wód powierzchniowych	15



5.3. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

5.3.1. Funkcja mieszkaniowa

Ze względu na potrzebę wyrażenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę poprzez powierzchnię użytkową, tereny związane z zabudową mieszkaniową zostały uogólnione do jednej kategorii funkcji mieszkaniowej. W celu oszacowania wyżej omawianego parametru przyjęto planowaną liczbę mieszkańców (PLM) gminy w roku 2050 oraz wskaźnik perspektywicznej, przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę.

Biorąc pod uwagę trzydziestoletnią perspektywę czasową, dla której określa się zapotrzebowania na nową zabudowę, planuje się systematyczne zwiększanie standardów życia mieszkańców, a tym samym do polepszania zasobów mieszkaniowych w gminie. Podstawowym wskaźnikiem ilustrującym standardy mieszkaniowe jest powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę. Według danych GUS w 2018 r. w gminie Borów wskaźnik ten wynosił 30,4 m² na osobę, co w kontekście danych dla kraju (28,2 m²/osoba) i Dolnego Śląska (29,7 m²) jest wartością korzystną. Myśląc perspektywnie oraz ustalając politykę przestrzenną na tak długi okres należy wziąć pod uwagę sukcesywny wzrost tego wskaźnika w ostatnich latach oraz ewentualne spowolnienie trendu zwykłego w przyszłości. Z globalnej perspektywy, istotne jest także dążenie do uzyskania standardów mieszkaniowych występujących w krajach bardziej rozwiniętych, w szczególności państw członkowskich Unii Europejskiej.

Analizując standardy mieszkaniowe w Unii Europejskiej (dane Eurostat), należy stwierdzić, że na obecną chwilę standardy zachodnich państw Europy są trudne do zrealizowania. Dlatego w długoletniej perspektywie czasowej, zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie jest ściśle związane z osiągnięciem wskaźnika perspektywicznej, przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę na poziomie około 45 m². Zgodnie z przyjętymi założeniami oszacowano zapotrzebowanie na nową zabudowę, które uwzględnia prognozę demograficzną dla gminy do 2050 roku. Powyższe założenia wyrażono w zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową – jak w Tab. 5.

Tab. 5 Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową

Ludność gminy w 2019 roku	Przeciętna pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę w 2018 roku [m ²]	Pow. użytkowa mieszkań w 2018 roku [m ²]
5 220	30,4	158 688
Ludność gminy do 2050 roku (PLM)	Perspektywiczna, przeciętna pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę w 2050 roku [m ²]	Perspektywiczna pow. użytkowa mieszkań w 2050 roku [m ²] (PPUM)
4 959	45	223 164
Minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę [m²]:		223 164 – 158 688 = 64 476

Na podstawie przedstawionych szacunków PPUM wyniesie 223 164 m². W stosunku do obecnego wskaźnika z 2019 roku minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie 64 476 m² powierzchni użytkowej.

W celu określenia minimalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w powierzchni terenowej, dla zabudowy mieszkaniowej przyjęto założenie, że przyszłe inwestycje mieszkaniowe realizowane będą przede wszystkim jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. W celu oszacowania wskaźnika gęstości zabudowy mieszkaniowej (600 m² powierzchni użytkowej na hektar) przyjęto następujące wskaźniki:

- średnia wielkość działki budowlanej – 2 000 m² (na podstawie analizy monitoringu inwestycji mieszkaniowych w formie zabudowy jednorodzinnej (1 500 m²) i zabudowy zagrodowej (3 500 m²), zakładając proporcję 3:1 w kontekście analizowanego trendu formy zamieszkania);
- przeciętna powierzchnia użytkowa budowanych domów do 2050 r. – 120 m² (na podstawie analizy danych GUS dotyczących przeciętnej powierzchni użytkowej budowanych domów w ostatnim dziesięcioleciu, z uwzględnieniem perspektywicznej, przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę w 2050 r.).

Tym samym, do roku 2050 minimalne zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy mieszkaniowej wyniesie ok. 107,5 ha powierzchni terenowej.

5.3.2. Funkcja usługowa

Usługi publiczne w gminie związane są z podstawową obsługą placówek kultury, oświaty, opieki społecznej i zdrowotnej oraz administracją. Szczególnie istotny udział powierzchniowy usług stanowią obiekty kultu, kościoły i kaplice. Usługi komercyjne to przede wszystkim handel, usługi drobne i biura. Suma wyżej wymienionych terenów tworzy część zagospodarowania gminy o funkcji usługowej.

Maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej wiąże się z prognozowaną liczbą mieszkańców i przewidywanym zapotrzebowaniem powierzchni zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo polityka gminy zmierza w kierunku zapewnienia mieszkańcom komfortowych warunków prowadzenia działalności usługowej i uzyskania zatrudnienia bez konieczności migracji w celach zarobkowych, zmniejszeniem poziomu bezrobocia oraz zaspokojeniem rosnącego popytu na nowe obiekty handlowe i usługi dostępne w komfortowej odległości od miejsca zamieszkania.

W celu określenia wskaźnika gęstości zabudowy usługowej oraz usług towarzyszących zabudowie usługowej przyjęto następujące parametry pozyskane z inwentaryzacji urbanistycznej istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- średnia wielkość działki budowlanej pod działalność usługową – 1600 m² (na podstawie analizy powierzchni nieruchomości gruntowych nowo realizowanych obiektów usługowych);
- przeciętna powierzchnia użytkowa budynków usługowych – 260 m² (na podstawie analizy i obliczeń powierzchni budynków, liczby kondygnacji, powierzchni całkowitej i powierzchni użytkowej nowo realizowanych obiektów usługowych).

Powyższe założenia wyrażono w zapotrzebowaniu na nową zabudowę usługową – jak w Tab. 6.

Tab. 6 Zapotrzebowanie na zabudowę usługową

Pow. terenowa usług w 2019 roku [ha]	41,7
Perspektywiczna pow. terenowa usług do 2050 roku [ha]	72,3
Pow. użytkowa usług w 2019 roku [m ²]	117 281
Perspektywiczna pow. użytkowa usług do 2050 roku [m ²] (PPUU)	203 299
Minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową [m ²]	86 018

Po uwzględnieniu wyżej wymienionych wskaźników oraz przyjęciu dalszego rozwoju gminy w oparciu o dążenie do uzyskania planowanych proporcji pomiędzy analizowanymi funkcjami (Tab. 4), perspektywiczna powierzchnia użytkowa usług (PPUU) wyniesie 203 299 m² powierzchni użytkowej. Z przeprowadzonych analiz wynika, że obecna powierzchnia użytkowa usług wynosi około 117 281 m². W konsekwencji, do roku 2050 minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową wyniesie 86 018 m² powierzchni użytkowej.

Tym samym, do roku 2050 minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową wyniesie ok. 30,6 ha powierzchni terenowej.

5.3.3. Funkcja przemysłowa

Gmina Borów ze względu na swój wiejski charakter jest obszarem lokalizacji działalności związanych nie tylko z pozarolniczym sektorem wyrobu dóbr. W tym przypadku prowadzone działalności i miejsca pracy są związane także z obsługą rolnictwa. Należy zaznaczyć, że sektor produkcji rolniczej to nie tylko indywidualne gospodarstwa rolne, ale także zatrudnienie w większych przedsiębiorstwach związanych z produkcją rolno-spożywczą. Ze względu na wcześniej zaznaczoną politykę gminy, w najbliższych latach dąży się do utrzymania niskiego poziomu bezrobocia oraz ograniczenia codziennych wyjazdów do pracy poza granice gminy. Gmina zmierza w kierunku zapewnienia komfortowych warunków prowadzenia działalności przez obecnych i przyszłych inwestorów oraz indywidualne gospodarstwa rolne.

W celu określenia wskaźnika gęstości zabudowy przemysłowej przyjęto następujące wskaźniki pozyskane z inwentaryzacji urbanistycznej istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- średnia wielkość działki budowlanej pod działalność przemysłową – 19 000 m² (na podstawie analizy średniej powierzchni nieruchomości gruntowych oraz nowo realizowanych obiektów produkcyjnych, magazynowych i obsługi produkcji rolniczej);
- przeciętna powierzchnia użytkowa budynków o funkcji przemysłowej – 3 200 m² (na podstawie analizy i obliczeń powierzchni budynków, liczby kondygnacji, powierzchni całkowitej i powierzchni użytkowej nowo realizowanych produkcyjnych, magazynowych i obsługi produkcji rolniczej).

Powyższe założenia wyrażono w zapotrzebowaniu na nową zabudowę przemysłową – jak w Tab. 7.

Tab. 7 Zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową

Pow. terenowa przemysłu w 2019 roku [ha]	34,0
Perspektywiczna pow. terenowa przemysłu do 2050 roku [ha]	57,8
Pow. użytkowa przemysłu w 2019 roku [m ²]	57263
Perspektywiczna pow. użytkowa przemysłu do 2050 roku [m ²] (PPUP)	97393
Minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową [m ²]	40130

Zakładając dalszy rozwój w oparciu o utrzymanie planowanych proporcji (Tab. 4) pomiędzy analizowanymi funkcjami, perspektywiczna powierzchnia użytkowa przemysłu (PPUP) wyniesie 38 949 m² powierzchni użytkowej. Obecna powierzchnia użytkowa przemysłu wynosi około 37 895 m². W konsekwencji, minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową to 1 054 m² powierzchni użytkowej.

Tym samym, do roku 2050 minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową wyniesie ok. 23,8 ha powierzchni terenowej.

5.3.4. Podsumowanie zapotrzebowania na nową zabudowę

W oparciu o powyższe analizy oraz uwzględniając niepewność procesów rozwojowych przyjęto możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% minimalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę. Uzyskując tym samym maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy – jak w Tab. 8.

Tab. 8 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje

Lp.	Funkcja	Perspektywiczna pow. użytkowa [m ²]	Minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę		Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę	
			[m ² pow. użytkowej]	[ha]	[m ² pow. użytkowej]	[ha]
1.	mieszkaniowa	223 164	64 476	107,5	83 819	139,7
2.	usługowa	203 299	86 018	30,6	111 823	39,8
3.	przemysłowa	97 393	40 130	23,8	52 169	31,0

5.4. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

W celu oszacowania chłonności obszarów o w pełni wykształconej i zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę części zainwestowane poszczególnych jednostek urbanistycznych. Zidentyfikowano 15 struktur funkcjonalno-przestrzennych z:

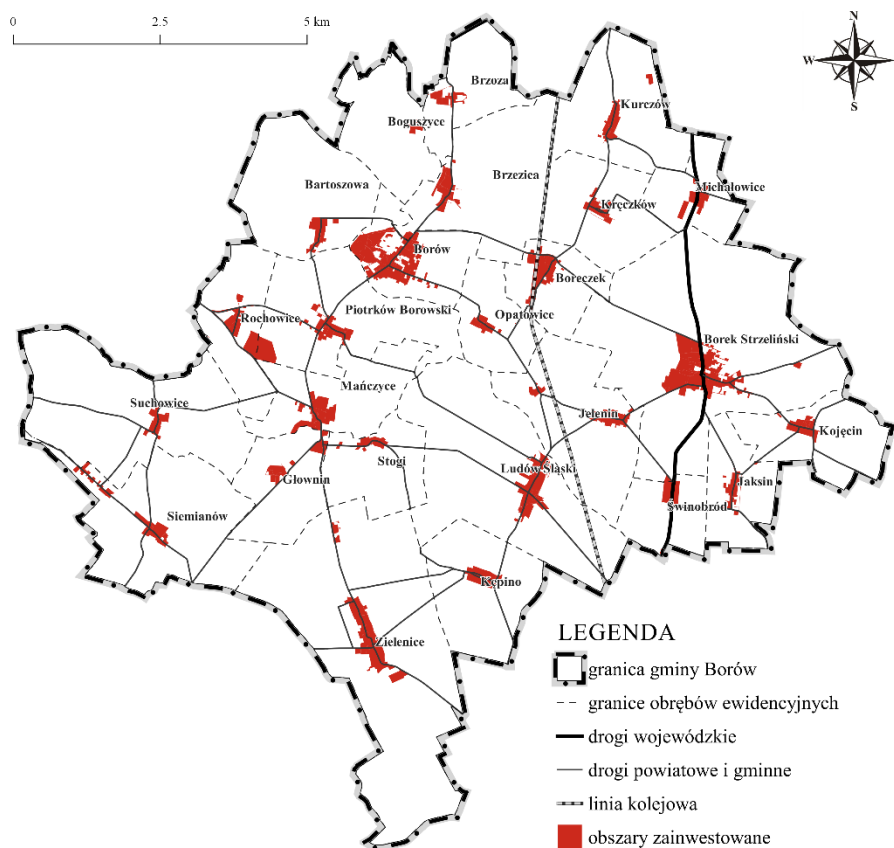
- wykształconą formą zainwestowania,
- dostępem do sieci transportowej,
- dostępem do infrastruktury technicznej.

Rozkład przestrzenny obszarów o w pełni wykształconych strukturach funkcjonalno-przestrzennych, wyznaczonych na podstawie wyżej wymienionych założeń przedstawia Rys. 39.

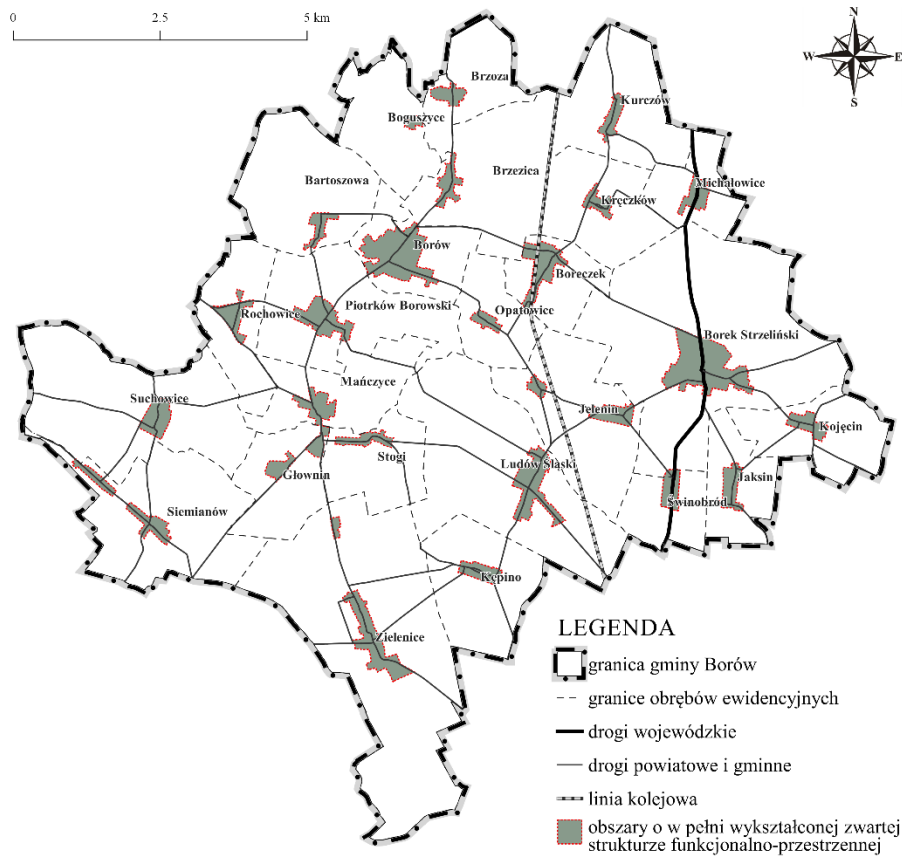
Przeprowadzona inwentaryzacja dała możliwość dokładnego podziału struktury funkcjonalno-przestrzennej z wykształconą formą zainwestowania na istniejące zainwestowanie i wolne tereny, predysponowane w pierwszej kolejności pod zainwestowanie. Analiza prezentowana poniżej wykazała, że proporcje między zainwestowanymi częściami wsi a tzw. „lukami w zabudowie”, rozkładają się równomiernie we wszystkich jednostkach urbanistycznych, a tereny możliwe i predysponowane do zainwestowania zajmują łącznie około **218 ha** powierzchni terenowej brutto. Poniżej omówiono rozkład tych terenów w odniesieniu do analizowanych funkcji. Uznano za zasadne podzielenie „luk w zabudowie” w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zgodnie z założeniem planowanej struktury przestrzennej – jak w Tab. 4. Łączna powierzchnia pod zainwestowanie w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 73%. Pozostałe 27% powierzchni przeznaczona jest na funkcje obsługujące, tzn. komunikację, zielen, sport i rekreację oraz infrastrukturę techniczną, zgodnie z założeniami w pkt. 5.1.

W celu lepszego zrozumienia chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na następnej stronie zobrazowano ciąg przyczynowo-skutkowy ich kształtowania, tzn.:

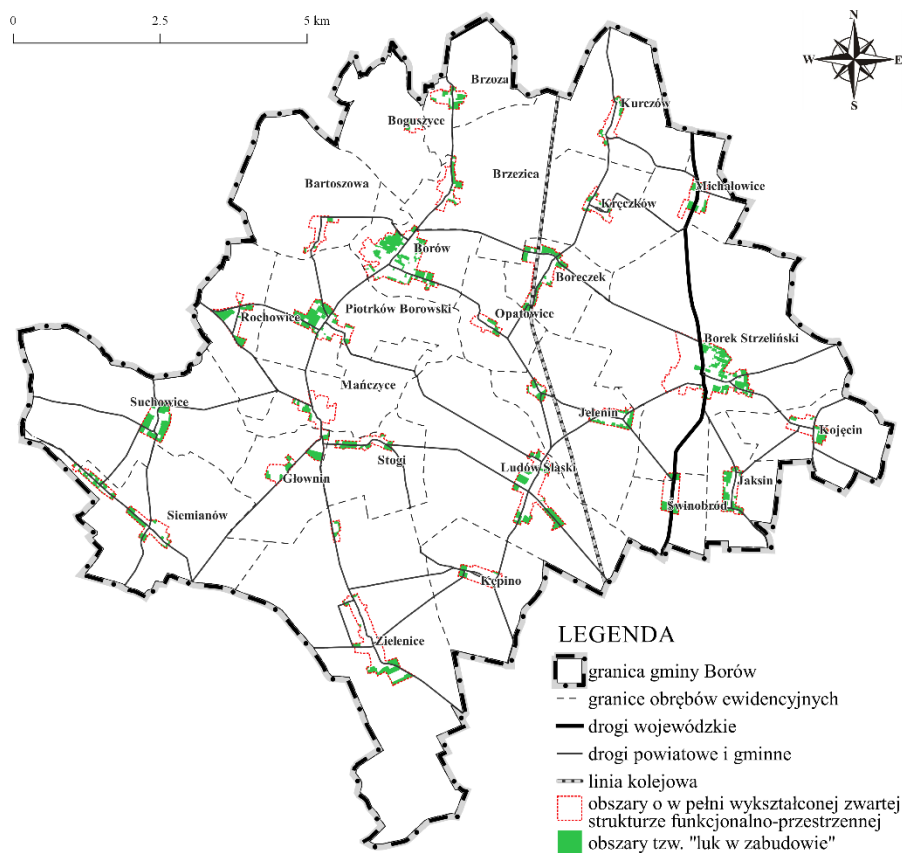
- wyznaczenie obszarów zainwestowanych w granicach gminy (Rys. 38),
- określenie granic obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w odniesieniu do omówionych powyżej zasad (Rys. 39),
- wyznaczenie „luk w zabudowie” jako różnicy między obszarami zainwestowanymi i obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Rys. 40).



Rys. 38 Obszary zainwestowane w granicach gminy



Rys. 39 Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy



Rys. 40 „Luki w zabudowie” w granicach gminy

5.4.1. Funkcja mieszkaniowa

Zgodnie z przyjętymi proporcjami funkcja mieszkaniowa powinna oscylować w granicach 55% całkowitej powierzchni zainwestowania, daje to około 119,85 ha (1 198 505 m²) powierzchni terenowej netto. W celu określenia chłonności, wyrażonej w powierzchni użytkowej budynków, dla zabudowy mieszkaniowej przyjęto założenie, że przyszłe inwestycje mieszkaniowe realizowane będą przede wszystkim w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. W celu oszacowania wskaźnika gęstości zabudowy mieszkaniowej (600 m² powierzchni użytkowej na hektar) przyjęto następujące wskaźniki:

- średnia wielkość działki budowlanej – 2 000 m² (na podstawie analizy monitoringu inwestycji mieszkaniowych w formie zabudowy jednorodzinnej (1 500 m²) i zabudowy zagrodowej (3 500 m²), zakładając proporcję 3:1 w kontekście analizowanego trendu formy zamieszkania);
- przeciętna powierzchnia użytkowa budowanych domów do 2050 r. – 120 m² (na podstawie analizy danych GUS dotyczących przeciętnej powierzchni użytkowej budowanych domów w ostatnim dziesięcioleciu, z uwzględnieniem perspektywicznej, przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę w 2050 r.).

Zgodnie z przyjętymi wskaźnikami powierzchnia użytkowa nowej zabudowy mieszkaniowej w ramach chłonności „luk w zabudowie” obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyniesie 71 910 m² powierzchni użytkowej.

5.4.1. Funkcja usługowa

Zgodnie z przyjętymi proporcjami funkcja usługowa powinna oscylować w granicach 10% całkowitej powierzchni zainwestowania. Z przeprowadzonych szacunków wynika, że tereny wolne i predysponowane pod zabudowę usługową, w ramach „luk w zabudowie”, zajmują około 21,79 ha (217 910 m²) powierzchni terenowej netto. Przyjmując wcześniej ustalony wskaźnik gęstości zabudowy usługowej oraz usług towarzyszących zabudowie usługowej (2813 m² powierzchni użytkowej na hektar) **powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej w ramach prognozowanej chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej powinna wynieść 61 287 m² powierzchni użytkowej.**

5.4.2. Funkcja przemysłowa

Zgodnie z przyjętymi proporcjami tereny niezainwestowane w ramach zwartego układu funkcjonalno-przestrzennego powinny wynosić ok. 8%, a z założenia możliwe do przeznaczenia pod funkcję przemysłową zajmują około 17,43 ha (174 328 m²) powierzchni terenowej netto. Przyjmując wcześniej ustalony wskaźnik gęstości zabudowy przemysłowej (1684 m² powierzchni użytkowej na hektar) **powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej i obsługi rolnictwa w ramach prognozowanej chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej powinna wynieść około 29 361 m².**

5.5. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Uzupełnieniem wyżej przedstawionej analizy są dane dotyczące możliwej powierzchni zabudowy, wyznaczonej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na

terenach jeszcze niezainwestowanych, położonych w sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszar gminy tylko częściowo pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ok. 59% wg. danych GUS na 2018 r.). Obrębami pominiętymi w poniższych wyliczeniach (ze względu na brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) są obręby: Bartoszowa, Boguszyce, Jelenin, Kojęcín, Michałowice i Opatowice.

W wyliczeniach uwzględniono te przeznaczenia terenów, które umożliwiają realizację zabudowy, ale nie pokrywają się z terenami wyznaczonymi w poprzednim punkcie, w ramach w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Z przeprowadzonej analizy wynika, że takich przypadków na terenie gminy jest wiele, i stanowią one tym samym istotny udział całkowitej chłonności obszarów możliwych pod zabudowę. Należy jednak wziąć pod uwagę, że częściowe pokrycie gminy miejscowymi planami (szczególnie miejscowości o największym naporze inwestycyjno-budowlanym) względnie umożliwia zrównoważony rozwój i kontrolę nad działaniami inwestycyjnymi w najważniejszych miejscach w gminie.

W celu lepszego zrozumienia chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zobrazowano na Rys. 41 tereny z planów miejscowych przeznaczonych pod różne formy zainwestowania z podziałem na tereny w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i tereny poza.

Poniższe analizy opierają się na wyszczególnionych częściach przeznaczeń terenów jeszcze niezainwestowanych (ok. 383 ha), a przeprowadzone obliczenia dały podstawę do oszacowania powierzchni użytkowej zabudowy możliwej do realizacji w przyszłości, z podziałem na analizowane funkcje – jak w jak w Tab. 9.

Z uwagi na odmienny charakter niektórych funkcji, w szacunkach zapotrzebowania na nową zabudowę nie uwzględniono terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod: usługi sportu i rekreacji, cmentarze, obsługę komunikacji, infrastrukturę techniczną, a także eksploatację górnictw, które zostały także zobrazowane na Rys. 42. W trakcie szacowania powierzchni terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje wzięto pod uwagę konieczność zapewnienia dodatkowej obsługi komunikacyjnej oraz realizacji dodatkowej infrastruktury technicznej, niewskazanych jednoznacznie w zapisach miejscowych planów. Zgodnie z przyjętymi założeniami ww. obsługa nie powinna przekraczać 12% powierzchni poszczególnych funkcji.



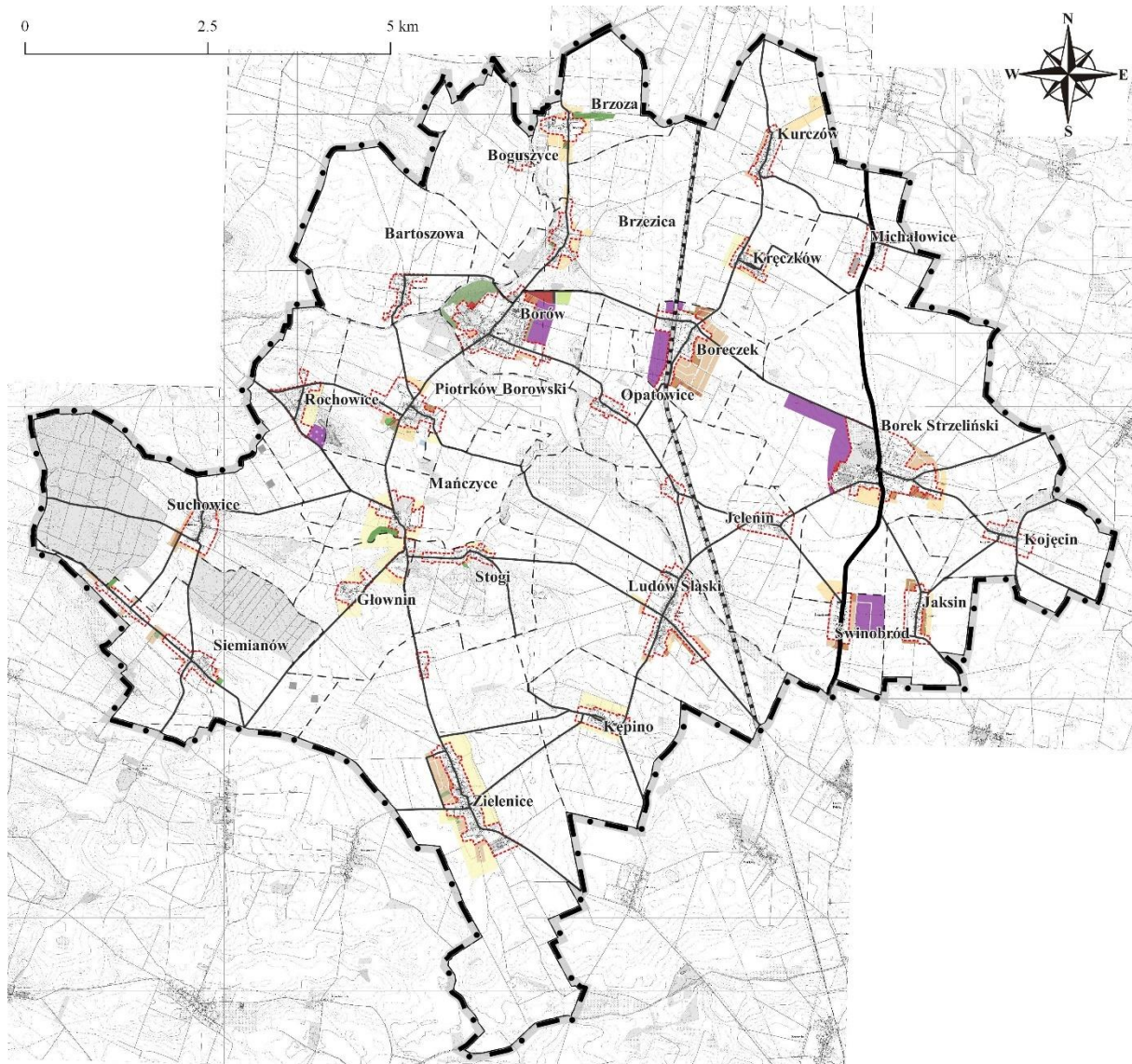
LEGENDA

- | | |
|-------------------------------|---|
| granica gminy Borów | linia kolejowa |
| granice obrębów ewidencyjnych | obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej |
| drogi wojewódzkie | tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę w ramach obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej |
| drogi powiatowe i gminne | tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej |

Rys. 41 Obszary przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę w ramach obszarów/poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Tab. 9 Opis zagregowanej struktury terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Funkcja		
Nazwa terenu z oznaczeniem	Opis	Udział
1. Funkcja mieszkaniowa		
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW	Zabudowa w formie nisko intensywnych zespołów budynków mieszkalnych wielorodzinnych	100%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN	zabudowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych – wolnostojących	100%
tereny zabudowy zagrodowej – RM	zabudowa mieszkaniowa o typowo rolniczym charakterze, z towarzyszącymi obiektami związanymi z produkcją rolniczą, sadami i ogrodami	100%
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powiązana z zabudową usługową, gdzie funkcja mieszkaniowa jednorodzinna zajmować będzie ok. 90% powierzchni tych terenów (podział na podstawie przyjętych założeń, wynikających z analizy istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej)	90%
tereny zabudowy mieszanej (jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej) - MM	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powiązana z zabudową usługową lub zabudową zagrodową, gdzie funkcja mieszkaniowa zajmować będzie ok. 90% powierzchni tych terenów, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - w proporcji 3:1 (podział na podstawie przyjętych założeń, wynikających z analizy istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej)	90%
2. Funkcja usługowa		
tereny zabudowy usługowej – U	usługi publiczne związane z obsługą mieszkańców oraz usługi komercyjne związane ze wszystkimi kategoriami działalności usługowo-handlowej	100%
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powiązana z zabudową usługową, gdzie funkcja mieszkaniowa jednorodzinna zajmować będzie ok. 10% powierzchni tych terenów (podział na podstawie przyjętych założeń, wynikających z analizy istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej)	10%
tereny zabudowy mieszanej – MM	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powiązana z zabudową usługową lub zabudową zagrodową, gdzie funkcja usługowa zajmować będzie ok. 10% powierzchni tych terenów (podział na podstawie przyjętych założeń, wynikających z analizy istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej)	10%
3. Funkcja przemysłowa		
tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – P	zabudowa związana z wyrobem dóbr, a także z obiektami ich składowania i magazynowania	100%
tereny zabudowy obsługi produkcji rolniczej – RU	zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, w ramach gospodarstw rolnych i hodowlanych	100%



LEGENDA

- | | |
|---|---|
| granica gminy Borów | Tereny aktywności gospodarczej |
| granice obrębów ewidencyjnych | Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych |
| drogi wojewódzkie | Tereny obsługi produkcji rolnej |
| drogi powiatowe i gminne | Tereny powierzchniowej eksploatacji |
| linia kolejowa | Tereny infrastruktury technicznej |
| obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej | Tereny komunikacji kolejowej |
| STRUKTURA TERENÓW W MPZP: | |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | Tereny dróg publicznych |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | Tereny sportu i rekreacji |
| Tereny zabudowy zagrodowej | Tereny cmentarzy |
| Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej | Tereny ogrodów działkowych |
| Tereny zabudowy mieszanej (jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej) | Tereny lasów |
| Tereny zabudowy usługowej | Tereny zadrzewione, zakrzewione, zieleń parkowa |
| | Tereny śródlądowych wód powierzchniowych |

Rys. 42 Struktura terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

5.5.1. Funkcja mieszkaniowa

Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że tereny jeszcze niezainwestowane, a przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, pokrywają około 383,42 ha (3 834 200 m²) powierzchni terenowej brutto, z czego **87,6 ha (876 000 m²)** powierzchni terenowej netto to grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a **64,4 ha (644 000 m²)** powierzchni terenowej netto zajmują przeznaczenia terenów związane z zabudową zagrodową. W celu określenia powierzchni użytkowej budynków dla zabudowy mieszkaniowej przyjęto wcześniej wymieniane wskaźniki: średniej wielkość działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej oraz przeciętną powierzchnię użytkową budowanych domów do 2050 r., co pozwoliło na oszacowanie wskaźników: gęstości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (800 m² powierzchni użytkowej na hektar) oraz gęstości zabudowy zagrodowej (343 m² powierzchni użytkowej na hektar).

Zgodnie z przyjętymi wskaźnikami powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w ramach prognozowanej chłonności niezainwestowanych terenów wyznaczonych w mpzp poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną wyniesie **92 160 m²** powierzchni użytkowej.

5.5.2. Funkcja usługowa

Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę usługową występujące poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, ale jeszcze niezainwestowane, pokrywają około 7,86 ha (78 600 m²) powierzchni terenowej brutto, czyli **6,9 ha (69 000 m²)** powierzchni terenowej netto.

Przyjmując wcześniej określony wskaźnik gęstości zabudowy usługowej (2813 m² powierzchni użytkowej na hektar), powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej w ramach prognozowanej chłonności niezainwestowanych terenów wyznaczonych w mpzp poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną wyniesie **19 458 m²** powierzchni użytkowej.

5.5.3. Funkcja przemysłowa

Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę związaną z produkcją i obsługą rolnictwa, występujące poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ale jeszcze niezainwestowane, pokrywają około 208,01 ha (208 100 m²) powierzchni terenowej brutto, czyli **183,0 ha (183 000 m²)** powierzchni terenowej netto.

Przyjmując wcześniej określony wskaźnik gęstości zabudowy przemysłowej (1684 m² powierzchni użytkowej na hektar), powierzchnia użytkowa zabudowy funkcji aktywności gospodarczej w podziale na tereny przemysłu, produkcji, składów i magazynów oraz tereny zabudowy obsługi produkcji rolniczej, w ramach niezainwestowanych terenów wyznaczonych w mpzp poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną wynosi **308 293 m²** powierzchni użytkowej.

5.6. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w podziale na funkcje uwzględniono maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę z chłonnościami obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych – wyrażonych w powierzchni użytkowej – zgodnie z Tab. 10.

Tab. 10 Matryca bilansowa terenów przeznaczonych pod zabudowę w podziale na funkcje

Kategoria	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę [m ² pow. użytkowej] (1)	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [m ² pow. użytkowej] (2)	Chłonność pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych [m ² pow. użytkowej] (3)	Bilans w perspektywie 30 lat (4)=1-(2+3)	
				[m ² pow. użytkowej]	[ha]
Funkcja mieszkaniowa	83 819	71 910	92 160	-80 252	-133,8
Funkcja usługowa	111 823	61 287	19 458	31 078	11,0
Funkcja przemysłowa	52 169	29 361	308 293	-285 484	-169,5

Z przeprowadzonego bilansu wynika, że w stosunku do obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz funkcji wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów nie należy planować dodatkowych terenów pod funkcję mieszkaniową (nadpodaż ok. 133,8 ha) i przemysłową (nadpodaż ok. 169,5 ha). Nadpodaż terenów przewidzianych pod funkcję mieszkaniową występuje w szczególności w obrębach: Boreczek, Zielenice, Brzoza, Brzezica i Kurczów. Rozległe rezerwy terenowe pod funkcję przemysłową zlokalizowane są w obrębach: Borek Strzeliński, Boreczek, Świnobród i Borów.

Doprojektowanie funkcji usługowej (deficyt ok. 11 ha), uwzględniając jej obsługę (+12%, czyli ok. 12,3 ha) powinno odbyć się wyłącznie w ramach zapotrzebowania przekraczającego chłonność zwartych układów funkcjonalno-przestrzennych i pozostałych obszarów wyznaczonych w planach miejscowych.

Zaleca się zmniejszenie ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę względem obecnie obowiązującego studium. Wyniki bilansu w porównaniu do zapisów obecnie obowiązującego studium wskazują, że wyznaczone kierunki rozwoju zabudowy przekraczają w sposób znaczący maksymalne zapotrzebowanie. Może to prowadzić do niekontrolowanego gospodarowania przestrzenią i narażenia gminy na dodatkowe koszty związane z realizacją kosztownej infrastruktury społecznej i technicznej.

Tereny obecnie przeznaczone pod funkcję usługową według zaprezentowanego bilansu nie są w stanie zapewnić odpowiedniego poziomu obsługi i zatrudnienia w stosunku do planowanej struktury gminy. Funkcja usługowa na etapie kreowania polityki przestrzennej powinna

stanowić przede wszystkim uzupełnienie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Należy wziąć pod uwagę rozwój funkcji przemysłowej w ramach stref przemysłowych w sąsiedztwie miejscowości Borów i Boreczek, wzdłuż linii kolejowej nr 331 (Jawor – Roztoka). Na etapie kreowania polityki przestrzennej wyżej wymieniona strefa przemysłowa powinna stanowić specjalnie wyodrębnioną jednostkę urbanistyczną, a jej wielkość powinna wynikać z potrzeb i możliwości rozwojowych gminy – uwzględniających uwarunkowania przestrzenne.

Ponadto, rozwój funkcji sportu i rekreacji, zieleni, wód powierzchniowych oraz funkcji transportowej i obsługi infrastruktury technicznej, powinien być zabezpieczony proporcjonalnie do potrzeb społeczno-środowiskowych oraz sprawnej obsługi funkcjonowania gminy.

6. SYNTEZA I PODSUMOWANIE

W *Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Borów* przeprowadzono analizy dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy. W tym zakresie sporządzono:

- analizy ekonomiczne, opisujące strukturę gospodarczą gminy oraz rynek pracy;
- analizy środowiskowe, charakteryzujące formy ochrony przyrody, występujące zagrożenie powodziowe oraz klasyfikujące kategorie gleboznawcze na terenie gminy;
- analizy społeczne wskazujące tendencje w zakresie struktury mieszkaniowej, migracji oraz infrastruktury technicznej i społecznej obsługujących gminę.

W dalszej części określono prognozę demograficzną, która była wypadkową analiz istniejącej struktury demograficznej, prognoz demograficznych Głównego Urzędu Statystycznego oraz Instytutu Rozwoju Terytorialnego. Poddane badaniom dane demograficzne wskazują, że na terenie gminy do 2050 roku nastąpi odpływ liczby ludności w wysokości niewiele ponad 260 osób. W kolejnym kroku poddano analizie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z proponowanym, zwartym rozwojem gminy, stwierdzono konieczność kontynuowania nakładów inwestycyjnych w tym zakresie – zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansowania.

Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych, przedstawionych możliwości finansowania gminy oraz szczegółowej inwentaryzacji urbanistycznej, przeanalizowano maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy. Określono docelową strukturę funkcjonalną gminy podkreślając ważność istniejących proporcji oraz potrzeb rozwojowych gminy związanych z aktywnością gospodarczą – usługową i przemysłową. W wyniku porównania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonności pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych, stwierdzono, że

- na terenie gminy zaplanowanych jest za dużo terenów zabudowy o funkcji mieszkaniowej (o ok. 134 ha),
- na terenie gminy zaplanowanych jest za mało terenów przewidzianych pod funkcję usługową (o ok. 11 ha, z uwzględnieniem obsługi o ponad 12 ha),
- w graniach zwartych obszarów miejscowości zaplanowanych jest za dużo terenów zabudowy o funkcji przemysłowej (o ok. 170 ha),

W związku z wynikami przeprowadzonego *Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Borów*, sugeruje się kontynuowanie rozwoju gminy w oparciu o schemat rozwoju zwartego, tzn. dogęszczania zabudowy w zwartych układach funkcjonalnych gminy, bądź ich bezpośredniego sąsiedztwa. Mając świadomość możliwości pozyskiwania roszczeń odszkodowawczych, w szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość zachowania istniejących przeznaczeń terenów z obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowym elementem istotnym z punktu bilansowania terenów jest istota minimalizacji obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów na gruntach klas bonitacyjnych I-III.

Dążąc do zwartego rozwoju gminy, należy skupić dalsze inwestycje mieszkaniowo-usługowe w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Bibliografia

1. Główny Urząd Statystyczny, 2014, *Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050*, Warszawa.
2. Główny Urząd Statystyczny, 2017, *Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030*, Warszawa.
3. Godlewska-Majkowska H., Komor A., Pilewicz T., Turek D., Zarębski P., Czarnecki M., Typa M., 2017, na zlecenie Polskiej Agencji Inwestycji i Handlu S.A., *Atrakcyjność Inwestycyjna Regionów 2017: Województwo dolnośląskie*, Warszawa.
4. Instytut Rozwoju Terytorialnego (Górecka S., Szmytkie R.), 2015, *Prognoza demograficzna dla gmin województwa dolnośląskiego do 2035 roku*, Wrocław.
5. Instytut Rozwoju Terytorialnego (Patron J.), 2017a, *Analiza dojazdów do pracy pomiędzy gminami województwa dolnośląskiego (w ramach prac nad planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego)*, Wrocław.
6. Instytut Rozwoju Terytorialnego (Chmiel P. i in.), 2017b, *Diagnoza poziomu rozwoju sfery społecznej i gospodarczej gmin województwa dolnośląskiego (w ramach prac nad planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego)*, Wrocław.
7. Kryczka P., 2019, *Bilans terenów mieszkaniowych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gmin podmiejskich Wrocławia w kontekście suburbanizacji*, w: Miasto. Temat rzeka, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.

Spis rysunków i tabel

Rysunki:

Rys. 1 Gmina Borów (oznaczona czerwonym wypełnieniem) na tle części województwa dolnośląskiego (opracowanie własne na podstawie geoporta.gov.pl).....	6
Rys. 2 Liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy Borów w latach 2012-2019 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	8
Rys. 3 Liczba podmiotów gospodarczych według klas wielkości na 10 tys. mieszkańców w wieku produkcyjnym (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	8
Rys. 4. Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wg sekcji PKD 2007 na terenie gminy Borów w 2019 roku (opracowanie własne na podstawie danych GUS).....	9
Rys. 5 Liczba nowo zarejestrowanych i wyrejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej w gminie Borów w latach 2012-2018	10
Rys. 6 Potencjalna atrakcyjność inwestycyjna gmin na Dolnym Śląsku (Godlewska-Majkowska i in. 2017)	11
Rys. 7 Ludność w gminie Borów w latach 2008-2019 w ekonomicznych grupach wieku	11
Rys. 8 Bezrobotni zarejestrowani według płci w gminie Borów w 2012 i 2018 r.....	12
Rys. 9 Stosunek dojeżdżających do pracy w gminie do wyjeżdżających do pracy w innych gminach województwa dolnośląskiego – po lewej, wyjeżdżający do pracy w gminach dolnośląskich na 100 osób w wieku produkcyjnym – po prawej (Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017a).....	12
Rys. 10 Dojazdy do pracy na terenie województwa dolnośląskiego (Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017a).....	13
Rys. 11 Procentowy udział klas bonitacyjnych na terenie gminy Borów	13
Rys. 12 Układ terytorialny użytków gruntowych – analiza bonitacyjna gminy Borów	14
Rys. 13. Formy ochrony przyrody (na czerwono) oraz tereny leśne (na zielono) na terenie gminy Borów (opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska i danych własnych).....	17
Rys. 14 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Borów (opracowanie własne na podstawie danych Wód Polskich i danych własnych).....	18
Rys. 15 Liczba budynków mieszkalnych na terenie gminy Borów w latach 2012-2019 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	19
Rys. 16 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Borów w latach 2012-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	20
Rys. 17 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę w gminie Borów w latach 2012-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	20
Rys. 18 Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie i na 1 izbę w gminie Borów w latach 2012-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	21
Rys. 19 Saldo migracji na 1000 osób w gminie Borów w latach 2012-2019 (opracowanie własne na podstawie danych GUS).....	21
Rys. 20 Zameldowania i wymeldowania w gminie Borów w latach 2012-2019 (opracowanie własne na podstawie danych GUS).....	21
Rys. 21 Współczynnik obciążeń demograficznych (po lewej) i przyrostu naturalnego (po prawej) w województwie dolnośląskim (opracowanie własne na podstawie Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017b).....	22

Rys. 22 Dostęp do infrastruktury technicznej w gminie Borów w latach 2012-2018 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	23
Rys. 23 Poziom rozwój sfery społecznej gminy Borów w kontekście województwa dolnośląskiego (opracowanie własne na podstawie Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017b)	24
Rys. 24 Liczba ludności gminy Borów w latach 2010-2019 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	25
Rys. 25 Rozwój demograficzny gminy Borów w kontekście województwa dolnośląskiego (opracowanie własne na podstawie Instytut Rozwoju Terytorialnego 2017b)	25
Rys. 26 Udział ludności w ekonomicznych grupach wieku w gminie Borów w latach 2008-2019 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)	26
Rys. 27 Prognoza demograficzna do 2050 roku - na podstawie prognozy GUS do 2030 roku (czerwony słupek – punkt wyjściowy, czarne słupki – dane z prognozy GUS do 2030, szare słupki – dane własne na podstawie analizy dynamiki zmian z prognozy GUS do 2030 roku)	27
Rys. 28 Dynamiczny udział liczby ludności gminy Borów w liczbie ludności powiatu średzkiego w latach 2008-2050	28
Rys. 29 Prognoza demograficzna do 2050 roku - na podstawie prognozy GUS do 2050 roku (dane własne na podstawie analizy dynamiki zmian z prognozy GUS do 2030 roku)	28
Rys. 30 Prognoza demograficzna do 2050 roku - na podstawie prognozy IRT do 2030 roku (czerwony słupek – punkt wyjściowy, czarne słupki – dane z prognozy IRT do 2030, szare słupki – dane własne na podstawie analizy dynamiki zmian z prognozy IRT do 2030 roku) .	29
Rys. 31 Prognoza demograficzna gminy Borów do 2050 roku bazująca na danych statystycznych w latach 2008-2019	29
Rys. 32 Zestawienie przeprowadzonych modelowań demograficznych na podstawie danych własnych i opracowań zewnętrznych	30
Rys. 33 Dochody i wydatki budżetowe gminy ogółem w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych GUS)	31
Rys. 34 Udział wydatków majątkowych w wydatkach ogółem w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych GUS)	32
Rys. 35 Struktura wydatków pozainwestycyjnych w poszczególnych latach w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych GUS)	33
Rys. 36 Prognozowane dochody i wydatki budżetowe gminy w [zł] (Opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Borów)	33
Rys. 37 Inwentaryzacja urbanistyczna gminy Borów	36
Rys. 38 Obszary zainwestowane w granicach gminy	42
Rys. 39 Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy	43
Rys. 40 „Luki w zabudowie” w granicach gminy	43
Rys. 41 Obszary przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę w ramach obszarów/poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	46
Rys. 42 Struktura terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	48

Tabele:

Tab. 1 Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wg sekcji PKD 2007 na terenie gminy Borów w 2019 roku (opracowanie własne na podstawie danych GUS).....	9
Tab. 2 Opis zagregowanej struktury istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę ...	35
Tab. 3 Istniejąca struktura funkcjonalna na terenie zainwestowanych obszarów gminy Borów	37
Tab. 4 Planowany udział funkcji w strukturze przestrzennej zainwestowanych obszarów gminy	38
Tab. 5 Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową	39
Tab. 6 Zapotrzebowanie na zabudowę usługową.....	40
Tab. 7 Zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową.....	41
Tab. 8 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje	41
Tab. 9 Opis zagregowanej struktury terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	47
Tab. 10 Matryca bilansowa terenów przeznaczonych pod zabudowę w podziale na funkcje .	50