

Załącznik Nr...  
do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Jabłonna  
z dnia.....

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY JABŁONNA - ANALIZA POTRZEB  
I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY  
JABŁONNA**



**Zespół autorski:**  
mgr inż. Beata Zalewska  
inż. Natalia Łuczkiwicz  
mgr inż. Łukasz Stęplewski

*Jabłonna, 2023 r.*

## ***SPIS TREŚCI***

1. WSTĘP.....	3
2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA.....	5
3. ANALIZA FINANSOWA .....	8
4. ANALIZA SPOŁECZNA .....	19
5. ANALIZA GOSPODARCZA.....	20
6. UŻYTKOWANIE TERENU.....	23
7. ANALIZA ŚRODOWISKOWA.....	24
8. WYZNACZENIE OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ .....	26
9. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ....	30
10. CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	35
11. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	41
12. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY .....	46
13. WYNIK ANALIZY .....	49
14. SPIS TABEL I ILUSTRACJI .....	50

## 1. WSTĘP

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji rozszerzyła zakres art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części dotyczącej uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwojowych gminy oraz wynikających z nich kierunków zagospodarowania.

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

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

W związku z powyższym w ramach niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna opracowana została „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna”. Została ona sporządzona w perspektywie 30-letniej.

Potrzeby i możliwości rozwoju jednostek samorządu terytorialnego zawarte są w dokumentach strategicznych, które tworzone są zarówno na poziomie gminnym, jak i ponadlokalnym. W przypadku gminy Jabłonna należy odnieść się do założeń zapisanych w:

- Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku,
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
- Strategii Rozwoju Gminy Jabłonna na lata 2016-2023,
- Programie Ochrony Środowiska Gminy Jabłonna na lata 2021-2024 z perspektywą do 2029 roku,
- Gminnym Programie Opieki Nad Zabytkami Gminy Jabłonna na lata 2019-2022.

Strategia Rozwoju Gminy Jabłonna na lata 2016-2023 stwierdza, że rozwój gminy powinien skupiać się na połączeniu sfery społecznej, gospodarczej, środowiskowej a także zapewniać współdecydowanie mieszkańców.

Głównym celem jest „wzrost jakości życia i spójności społecznej Gminy Jabłonna dzięki rozwojowi przedsiębiorczości oraz zwiększeniu znaczenia Gminy jako obszaru atrakcyjnego dla inwestycji w sferze mieszkalnictwa”. Natomiast cele szczegółowe to:

- Funkcjonalna, przestrzenna, społeczna i kulturalna integracja Gminy Jabłonna,
- Gmina jako silne centrum mieszkalnicze (osiedleńcze) o znaczeniu regionalnym,
- Wzrost rangi i znaczenia Gminy Jabłonna jako obszaru atrakcyjnego dla inwestycji, opartego na wiedzy, aktywności zawodowej i przedsiębiorczości mieszkańców, z uwzględnieniem rolniczego charakteru regionu.

Przyjęty cel główny określa długofalowy kierunek rozwoju Gminy, natomiast cele szczegółowe wskazują najważniejsze kierunki i obszary problemowe, dzięki którym

określono priorytety i kierunki interwencji. Istotne w rozwoju Gminy są zatem rozwój wielokierunkowy (edukacji, kultury, infrastruktury technicznej, przedsiębiorczości, rolnictwa), rewitalizacja terenów zaniedbanych i rozbudowa oferty wypoczynkowo - rekreacyjnej a także promocja walorów mieszalniczych.

Gmina przyjęła strategię konkurencyjną, polegającą na wykorzystaniu pojawiających się szans sprzyjających rozwojowi przy jednoczesnej eliminacji słabych stron funkcjonowania Gminy Jabłonna.

Strategia Rozwoju Gminy Jabłonna na lata 2016 - 2023 określa również następujące mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia rozwoju gminy w ciągu najbliższych lat:

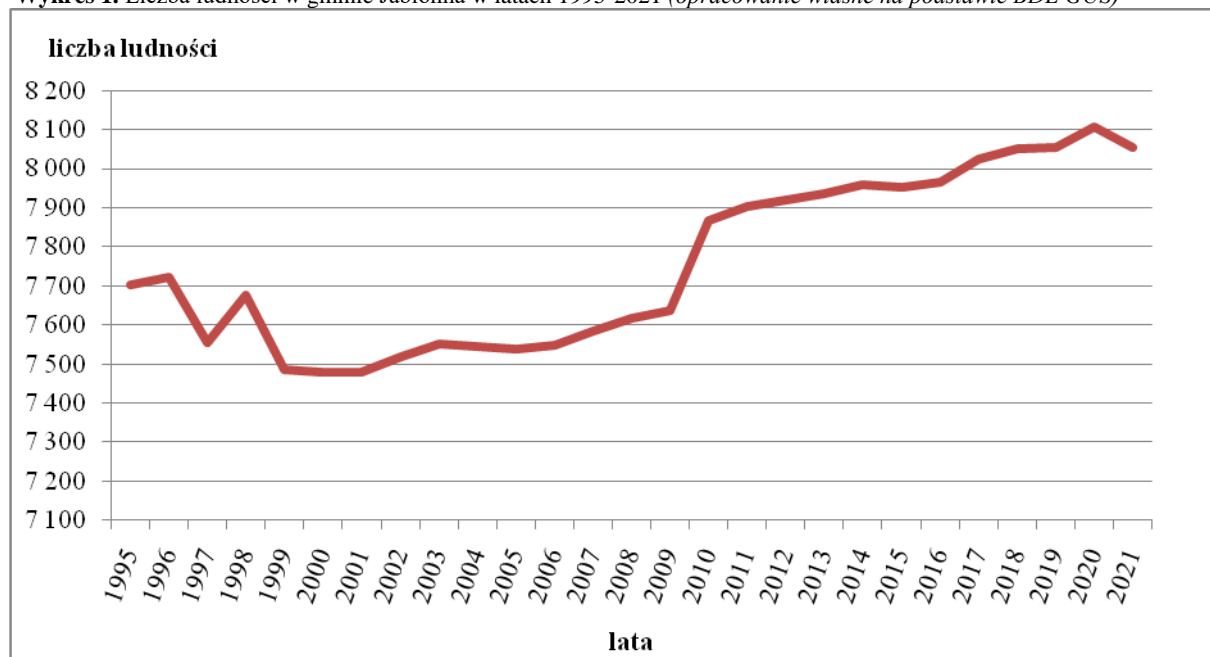
<b>MOCNE STRONY</b>	<b>SŁABE STRONY</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• bliskość Lublina i atrakcyjne położenie geograficzne,</li> <li>• atrakcyjność mieszkaniowa,</li> <li>• potencjał wypoczynkowy dla Miasta Lublin i powiatu lubelskiego,</li> <li>• potencjał w zakresie odnawialnych źródeł energii (OZE),</li> <li>• atrakcyjne walory przyrodniczo - krajobrazowe oraz historyczne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• niewystarczająca integracja społeczna oraz brak wyraźnie wyodrębnianego obszaru posiadającego funkcje centrotwórcze,</li> <li>• słabo rozwinięta przedsiębiorczość,</li> <li>• brak wykształconych funkcji turystycznych oraz bardzo słaba infrastruktura rekreacyjna,</li> <li>• niekorzystne tendencje edukacyjne,</li> <li>• niewystarczająco rozwinięta infrastruktura techniczna: drogowa, około drogowa i kanalizacyjna.</li> </ul>
<b>SZANSE</b>	<b>ZAGROŻENIA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• dostępność środków z UE w latach 2014 - 2020 na realizację projektów rozwojowych,</li> <li>• potencjał wynikający z przynależności do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Lublin,</li> <li>• korzystna polityka finansowa państwa - rozwój przedsiębiorczości (w szczególności wśród młodych ludzi),</li> <li>• rozwiązania prawne na poziomie europejskim i krajowym wspierające rozwój OZE i rolnictwo ekologiczne,</li> <li>• kooperacja różnych podmiotów i instytucji na rzecz pobudzenia lokalnego rynku pracy.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• niepowodzenia w pozyskiwaniu środków z UE na realizację projektów prorozwojowych,</li> <li>• dynamiczny rozwój gmin konkurencyjnych - znaczny spadek atrakcyjności gospodarczej gminy,</li> <li>• migracja młodych, wykształconych mieszkańców poza granice gminy - drenaż mózgów,</li> <li>• zła koniunktura na inwestowanie w powiecie lubelskim powodująca niski przyrost miejsc pracy,</li> <li>• uzależnienie mieszkańców od sfery socjalnej.</li> </ul>

źródło: Strategia Rozwoju Gminy Jabłonna na lata 2016-2023

## 2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA

Gminę Jabłonna zamieszkuje 8 056 mieszkańców (stan na 2021 rok). Analizując zmiany liczby mieszkańców od 1995 r. zaobserwowano, że liczba mieszkańców gminy w tym czasie ulegała dużej zmienności. W latach 1995-1999 następowały naprzemiennie okresy spadku i wzrostu liczby osób zamieszkujących gminę, jednak po roku 2000 można obserwować stały ich wzrost. Na 1 km<sup>2</sup> przypada 61 mieszkańców.

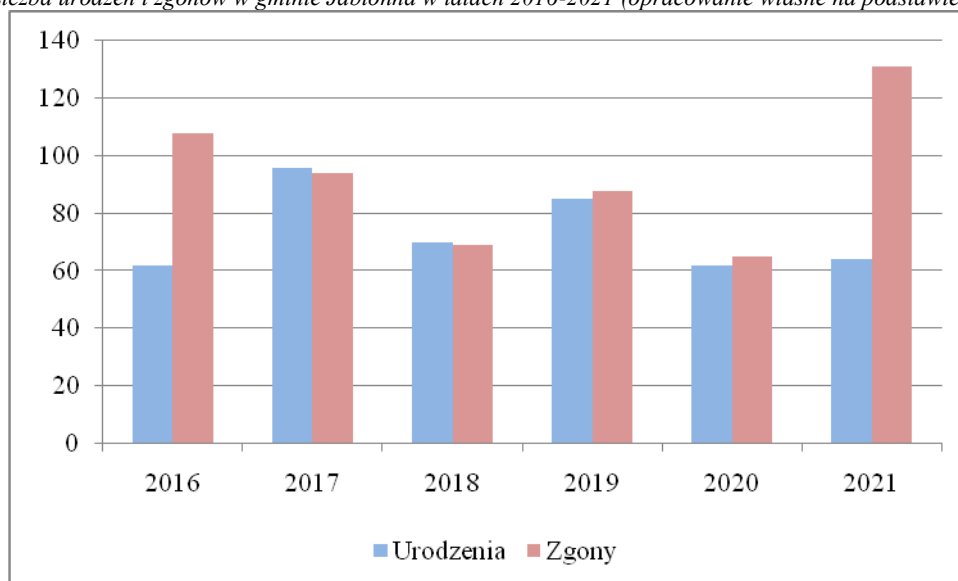
**Wykres 1.** Liczba ludności w gminie Jabłonna w latach 1995-2021 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS)



Średni wiek mieszkańców Gminy Jabłonna to 40,5 lat. Jest on nieznacznie niższy od średniego wieku mieszkańców województwa lubelskiego (42,4 lata) oraz nieznacznie niższy od średniego wieku mieszkańców całej Polski (42 lata). W 2021 roku, mieszkańcy Gminy zawarli 33 małżeństwa, co daje 4,1 małżeństwa na 1000 ludności. Jest to wartość niższa od wyniku dla województwa lubelskiego ( 4,3 małżeństwa).

W 2021 roku wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców wynosił – 5,67. W 2021 roku na terenie Gminy urodziło się 64 dzieci, z czego około 64,0% stanowili chłopcy. Stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,48 i jest niższy od wyniku dla województwa lubelskiego (0,54).

Wykres 2. Liczba urodzeń i zgonów w gminie Jabłonna w latach 2016-2021 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS)



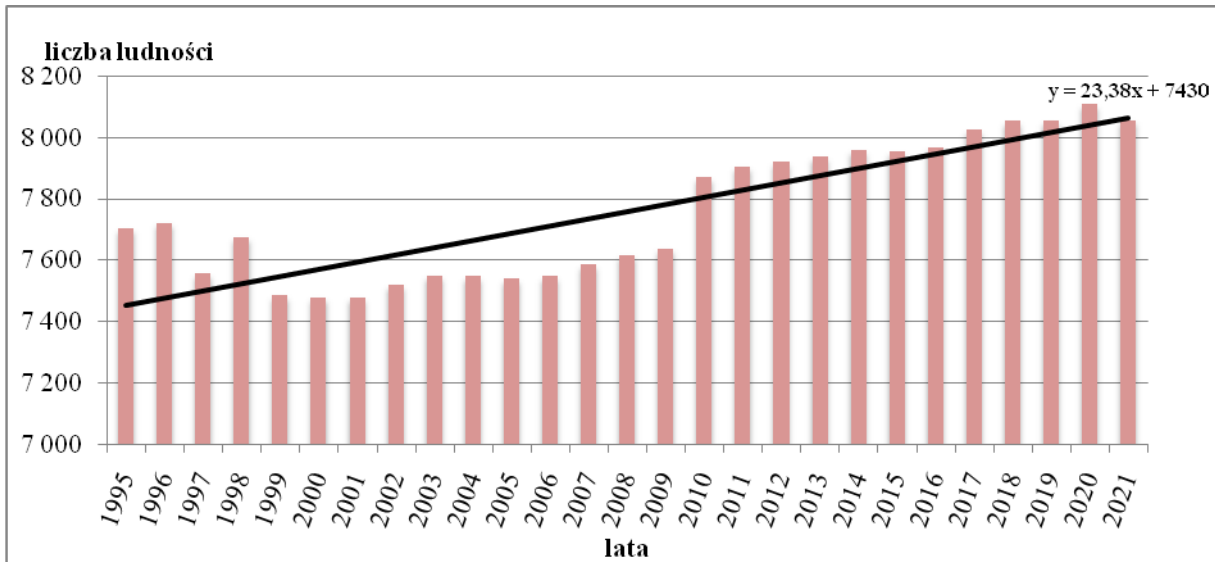
W latach 2016 - 2021 saldo migracji zagranicznych utrzymywało się na dodatnim poziomie lub wynosiło 0 (w latach 2016, 2017, 2019 i 2021). Najwyższy wskaźnik odnotowano w 2020 roku (2). Saldo migracji wewnętrznych utrzymuje się stale na dodatnim poziomie.

Analizując strukturę ludności według ekonomicznych grup wieku w latach 2016 - 2021 zaobserwowano utrzymującą się zdecydowaną przewagę osób w wieku produkcyjnym w stosunku do pozostałych grup wiekowych. Obecnie we wszystkich grupach liczba ludności maleje, przy czym największą dynamikę spadku zaobserwowano w grupie mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym. W 2020 r. udział osób w wieku przedprodukcyjnym wynosił 15,6% ludności ogółem, w wieku produkcyjnym – 64,8%, natomiast w wieku poprodukcyjnym –19,6%.

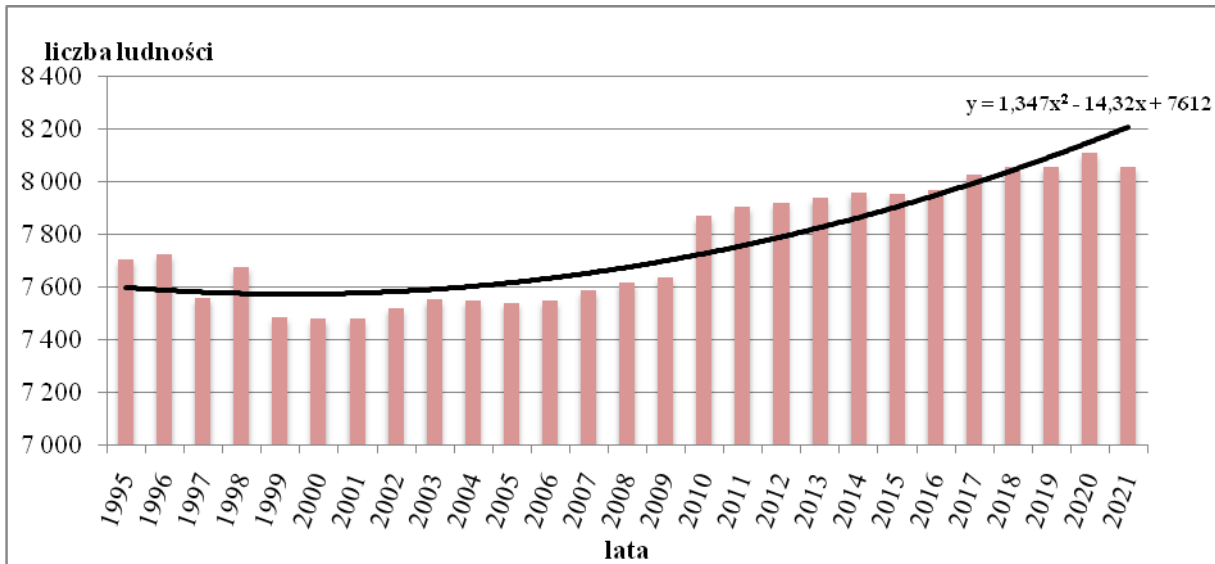
Organ sporządzający analizę w ramach niniejszej zmiany Studium, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjął perspektywę czasową wynoszącą 30 lat.

Wykonując symulację potencjalnej liczby mieszkańców Gminy Jabłonna do 2051 r. wykorzystano funkcję liniową otrzymaną w wyniku wyznaczenia linii trendu zmiany liczby mieszkańców w okresie od 1995 roku do 2021 roku. W celu optymalizacji wyniku linię trendu wyznaczono przy użyciu funkcji liniowej oraz funkcji wielomianowej, po czym wyciągnięto średnią z otrzymanych wyników.

**Wykres 3.** Liczba ludności gminy Jabłonna w latach 1995 – 2021 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji liniowej (opracowanie własne, na podstawie BDL GUS)



**Wykres 4.** Liczba ludności gminy Jabłonna w latach 1995 – 2021 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji wielomianowej (opracowanie własne, na podstawie BDL GUS)



**Zgodnie z otrzymaną prognozą, w roku 2051 (okres 30 lat) liczba mieszkańców na terenie Gminy Jabłonna wyniesie około 9 967 osób i wzrośnie w stosunku do 2021 r. o ok. 19% (o ok. 1 911 osób).**

### 3. ANALIZA FINANSOWA

Sytuację finansową gminy Jabłonna w ostatnich 10 latach można określić jako dobrą. Dochód gminy charakteryzuje się tendencją wzrostową, na co wpływ ma rozwój gospodarczy kraju i regionu. Na budżet Gminy pozytywnie wpływają także rosnące możliwości finansowania ze środków zewnętrznych.

Suma wydatków z budżetu Gminy Jabłonna wyniosła w 2021 roku ok. 41,9 mln zł, co daje ok. 5,2 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o około 55% w porównaniu do roku 2016. Największa część budżetu gminy – ok. 30,3 %, została przeznaczona na Dział 801 – oświata i wychowanie, a na Dział 855 Rodzina – ok. 28 %. Ponadto znaczna część wydatków z budżetu przeznaczona została na: Dział 750 – administracja publiczna, na Dział 600 – transport i łączność, oraz na Dział 900 – gospodarka komunalna i ochrona środowiska.

Suma dochodów w budżecie gminy Jabłonna wyniosła w 2021 roku 47,1 mln zł, co daje około 5,8 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wysoki wzrost dochodów gminy w porównaniu do roku 2016, gdy dochód w przeliczeniu na jednego mieszkańca wyniósł około 3,3 tys. złotych. W budżecie gminy Jabłonna w 2021 roku wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 678 złotych na mieszkańca, natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił ok. 9 zł na mieszkańca. Szczegółowe zestawienie dochodów i wydatków gminie Jabłonna zostało przedstawione w tabelach 1 i 2.





**Tabela 1.** Zestawienie wydatków budżetowych w gminie Jabłonna w latach 2016-2021 (opracowanie własne, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego)

Kategoria wydatków	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Wydatki ogółem</b>	27 106 857,87	31 349 965,91	40 198 743,53	42 568 892,85	47 641 747,89	41 950 707,30
<b>Wydatki budżetowe w przeliczeniu na 1 mieszkańca</b>	3 411,38	3 917,28	5 009,81	5 292,01	5 899,91	5 182,30
<b>Rolnictwo i łowiectwo (dział 010)</b>	581 717,10	531,196,69	1 577 283,23	848 399,89	3 816 159,20	1 665 948,74
<b>Transport i łączność (dział 600)</b>	2 153 863,29	4 975 705,20	2 807 495,94	4 946 779,35	5 364 412,30	5 282 511,62
<b>Gospodarka mieszkaniowa (dział 700)</b>	46 398,49	78 255,96	112 799,96	93 210,39	101 472,13	756 212,31
<b>Działalność usługowa (dział 710)</b>	100 552,30	70 642,80	60 073,00	9 518,09	22 323,68	34 161,18
<b>Administracja publiczna (dział 750)</b>	2 214 230,15	2 946 890,93	3 745 176,35	5 599 015,54	3 613 676,81	3 615 990,19
<b>Urzędy naczelnych organów władzy państwowej (dział 751)</b>	7 832,00	2 120,00	103 328,70	65 272,00	64 753,00	2 120,00
<b>Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa (dział 754)</b>	374 640,22	296 512,41	337 979,35	1 463 452,35	370 245,19	913 592,61
<b>Obsługa długu publicznego (dział 757)</b>	63 772,10	94 174,43	102 698,61	201 452,16	153 889,68	106 523,31
<b>Oświata i wychowanie (dział 801)</b>	11 344 502,16	10 799 718,84	11 885 961,65	12 780 943,79	13 434 721,62	12 745 643,83
<b>Ochrona zdrowia (dział 851)</b>	106 065,89	97 489,77	109 611,50	107 187,58	86 308,25	200 371,58
<b>Pomoc społeczna (dział 852)</b>	7 881 855,09	997 395,74	1 145 073,48	1 081 503,52	1 080 544,73	1 182 639,36
<b>Edukacyjna opieka wychowawcza (dział 854)</b>	171 132,35	196 791,06	345 334,55	481 270,90	434 812,16	563 545,60

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA  
- ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY JABŁONNA

<b>Rodzina (dział 855)</b>	-	8 462 248,90	8 457 935,66	10 701 123,19	11 990 534,77	11 762 281,39
<b>Gospodarka komunalna i ochrona środowiska (dział 900)</b>	1 445 667,23	1 124 339,73	7 816 541,15	1 942 985,81	5 072 880,10	2 088 678,94
<b>Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego (dział 921)</b>	524 702,06	511 236,23	1 127 805,11	550 421,75	1 586 969,00	663 270,12
<b>Kultura fizyczna i sport (dział 926)</b>	89 927,44	144 875,99	216 016,54	1 466 962,89	152 451,03	226 027,85

**Tabela 2.** Zestawienie dochodów budżetowych w gminie Jabłonna w latach 2016-2021 (opracowanie własne, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego)

<b>Kategoria dochodów</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Dochody ogółem (zł)</b>	26 685 550,73	31 279 395,77	36 127 117,04	41 521 530,50	50 110 763,66	47 138 733,03
<b>Dochody budżetowe w przeliczeniu na 1 mieszkańca</b>	3 358,36	3 908,46	4 502,38	5 161,80	6 205,67	5 823,19
<b>Rolnictwo i łowiectwo (dział 010)</b>	497 750,42	598 618,58	804 845,37	1 185 216,80	2 772 910,85	1 186 588,75
<b>Transport i łączność (dział 600)</b>	40 000,00	1 403 726,00	50 534,56	1 985 219,96	3 404 392,92	994 618,46
<b>Gospodarka mieszkaniowa (dział 700)</b>	305 750,83	293 843,34	617 286,05	369 523,48	296 354,87	319 779,93
<b>Działalność usługowa (dział 710)</b>	8 404,40	28 590,00	44 750,00	0,00	0,00	0,00
<b>Administracja publiczna (dział 750)</b>	88 187,95	97 578,72	89 008,22	188 510,86	233 843,10	106 952,14
<b>Urzędy naczelnych organów władzy państwowej (dział 751)</b>	7 832,00	2 120,00	103 328,70	65 272,00	64 753,00	2 120,00
<b>Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa (dział 754)</b>	44,24	17 739,77	54 677,06	605 549,67	331 031,47	6 810,20

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA  
- ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY JABŁONNA

<b>Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (dział 756)</b>	6 030 925,05	6 439 451,52	7 050 519,29	8 038 885,40	8 196 320,19	9 583 273,58
<b>Oświata i wychowanie (dział 801)</b>	621 235,35	525 538,82	541 853,19	1 301 361,46	1 668 381,47	779 829,00
<b>Pomoc społeczna (dział 852)</b>	7 412 096,03	458 183,35	483 642,57	440 645,11	420 197,34	459 123,16
<b>Edukacyjna opieka wychowawcza (dział 854)</b>	61 241,69	43 933,49	40 196,00	31 850,96	35 977,24	27 170,96
<b>Gospodarka komunalna i ochrona środowiska (dział 900)</b>	606 657,14	1 358 506,45	5 017 156,16	2 009 153,53	3 455 006,95	1 377 250,95
<b>Rodzina (dział 855)</b>	-	8 464 835,40	8 435 150,90	10 506 036,88	11 970 915,91	11 619 740,34
<b>Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego (dział 921)</b>	0,00	4 500,00	232 043,27	136 936,60	781 653,79	22 070,00
<b>Kultura fizyczna i sport (dział 926)</b>	28,60	29,53	29,19	584 525,87	13,01	1 448,29

Zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym każda gmina wykonując zadania i kompetencje działa w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Samorząd gminy realizuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym, ale tylko te, których wykonywanie nie jest zastrzeżone dla innych podmiotów, zgodnie z zasadą domniemania kompetencji. Takie określenie zakresu działania daje władzom lokalnym możliwość podejmowania działań innowacyjnych, stwarzających korzystne warunki rozwoju gminy. Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Jedną z kategorii spraw jakie obejmują zadania własne gminy jest infrastruktura techniczna. Szczegółowo zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej można podzielić na zadania dotyczące:

- wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych,
- wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- edukacji publicznej i innych wynikających z ustawy o samorządzie gminnym.

Powyższe potwierdza, iż gmina realizuje zadania publiczne w celu zaspokojenia potrzeb swoich mieszkańców, odpowiadając tym samym za zapewnienie warunków życia miejscowej ludności i podstawową obsługę obywateli. Zadania własne wychodzą naprzeciw wymogom racjonalizacji wydatków publicznych, bowiem władze gminne mają najlepsze rozpoznanie lokalnych potrzeb, mogą ustalać hierarchię celów, na które wydatkowane są środki oraz mogą nadzorować ich wykorzystywanie.

Dostępne źródła finansowania inwestycji infrastrukturalnych można pogrupować w następujące kategorie:

- dochody własne,
- subwencje,
- dotacje celowe,
- dotacje celowe z funduszy celowych,
- kredyty i pożyczki,
- obligacje komunalne,
- środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne,
- źródła finansowania ze środków zewnętrznych.

Dochody własne powiększone o subwencje to najbardziej naturalne źródło pozyskiwania przez gminy środków inwestycyjnych. Dochody własne są kształtowane przez władze gminy, natomiast wysokość wpływów z tytułu subwencji zależy od czynników, na które gmina nie ma wpływu. Nie umniejsza to jednak swobody gminy w decydowaniu o sposobach ich wydatkowania, może jednak utrudniać projektowanie inwestycji w dłuższym okresie.

Zadania inwestycyjne powinny być finansowane zgodnie z zasadami planowania i dysponowania środkami publicznymi oraz ustawą o finansach publicznych.

Możliwości finansowania przez gminę Jabłonna wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, służących realizacji zadań własnych gminy, opracowano na podstawie wydatków, jakie gmina poniosła na realizację adekwatnych zadań w latach 2019-2021.

Gmina Jabłonna w ostatnich latach prężnie się rozwijała. Na jej terenie dokonano wielu zmian z zakresu budowy dróg, rozbudowy infrastruktury technicznej oraz modernizacji infrastruktury społecznej i edukacyjnej. Celem zrealizowanych zadań było zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy w regionie, poprawa dostępności komunikacyjnej oraz wzrost jakości życia mieszkańców. Istotny wpływ na zagospodarowanie przestrzenne gminy Jabłonna miały następujące działania zrealizowane w ostatnich latach:

**2019 r. (inwestycje rozpoczęte lub w całości zrealizowane):**

- przebudowa drogi gminnej w Wolnicy nr 107162 L,
- budowa drogi dojazdowej do placu promocji produktu lokalnego i rolnictwa miejscowości Jabłonna Majątek - Rewitalizacja ZIT,
- przebudowa drogi Nr 107159 L Jabłonna-Majątek - Piotrków Drugi,
- przebudowa drogi nr 107175 L i 107178 L - Jabłonna Druga tzw. Czereśniowa,
- przebudowa drogi nr 107171 L i 107172 L tzw. Słoneczka,
- przebudowa drogi nr 107162 L - Skrzynice-Kolonia,
- przebudowa sieci wodociągowej wraz z modernizacją ujęć na terenie gminy Jabłonna.

***Łączne wydatki na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego w 2019 r. – ok. 4,9 mln zł.***

***Łączne wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej w 2019 r. – ok. 180 tys. zł.***

**2020 r. (inwestycje rozpoczęte lub w całości zrealizowane):**

- przebudowa sieci wodociągowej w Piotrkowie-Kolonii gmina Jabłonna,
- budowa sieci wodociągowej w Jabłonie Pierwszej,
- przebudowa sieci wodociągowej wraz z modernizacją ujęć wodociągowych na terenie gminy Jabłonna (modernizacją ujęć w Chmielu, Jabłonie i Piotrkowie),
- przebudowa drogi Nr 107188L od km 0+00 do km 0+950 w miejscowości Chmiel Pierwszy,
- przebudowa i budowa drogi gminnej Nr 107159L Jabłonna-Majątek, Jabłonna Pierwsza, Piotrków Drugi-gmina Jabłonna,
- budowa placu w centrum miejscowości Jabłonna-Majątek wraz z infrastrukturą towarzyszącą (park w Jabłonie-Majątek),
- termomodernizacja budynku Szkoły Podstawowej w Tuszowie,
- termomodernizacja budynku Szkoły Podstawowej w Skrzynicach,
- budowa oświetlenia przy drodze gminnej Nr 107155L w miejscowości Czerniejów.

***Łączne wydatki na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego w 2020 r. – ok. 5,3 mln zł.***

***Łączne wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej w 2020 r. – ok. 3,1 mln zł.***

**2021 r. (inwestycje rozpoczęte lub w całości zrealizowane):**

- przebudowa drogi gminnej nr 107149L w Skrzynicach Drugich od km 0+000 do km 0+115 i od km 0+790 do km 2+407,60,
- przebudowa drogi gminnej nr 107155L tzw. „Nadrzecznej” w Czerniejowie-Kolonii od km 0+000 do km 1+150,
- przebudowa drogi gminnej nr 107163L w miejscowości Jabłonna Pierwsza od km 1+500 do km 2+495,
- modernizacja (przebudowa) drogi dojazdowej do gruntów rolnych w Jabłonnie-Majątek
- przebudowa drogi gminnej Nr 107153L tzw. "Trzynastka" w Skrzynicach Pierwszych od km 0+000 do km 2+900,
- budowa oświetlenia przy drodze gminnej nr 107155L w Czerniejowie,
- budowa oświetlenia drogi powiatowej Nr 2272L w miejscowości Chmiel Pierwszy i Chmiel-Kolonia,
- budowa sieci wodociągowej w miejscowości Skrzynice Drugie,
- budowa sieci wodociągowej w miejscowości Jabłonna Druga,
- modernizacja przydomowej oczyszczalni ścieków w Piotrkowie Drugim.

***Łączne wydatki na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego w 2021 r. – ok. 5,2 mln zł.***

***Łączne wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej w 2021 r. – ok. 820,8 tys. zł.***

W tabeli 3. przedstawiono zestawienie kosztów poniesionych przez gminę Jabłonna na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2019-2021 w odniesieniu do jej całkowitych wydatków.

**Tabela 3.** Zestawienie wydatków na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2019-2021 w gminie Jabłonna (*opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Jabłonna oraz BDL GUS*)

<b>Kategoria wydatków</b>	<b>Przybliżone kwoty w latach 2019-2021</b>
wydatki na budowę i przebudowę dróg gminnych	około 15,4 mln zł
przybliżony % wydatków budżetowych ogółem	około 11%
wydatki na realizację infrastruktury wodno-kanalizacyjnej	około 4,1 mln zł
przybliżony % wydatków budżetowych ogółem	około 3%

Na podstawie analizy ww. danych, a także symulacji prognozy budżetu do 2023 roku zawartej w Strategii Rozwoju Gminy Jabłonna, oszacowano najbardziej prawdopodobną

wysokość nakładów, jakie Gmina będzie w stanie ponieść na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej w perspektywie 30-letniej. W prognozie uwzględniono jedynie wydatki budżetowe. Należy jednak pamiętać, że na ww. inwestycje Gmina może pozyskać dofinansowanie, m.in. ze środków UE, w związku z czym w rzeczywistości możliwości finansowe Gminy w tym zakresie mogą okazać się większe.

Ponadto w myśl ustawy o finansach publicznych, gminy mogą zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe m.in. na finansowanie wydatków nie znajdujących pokrycia w planowanych dochodach budżetowych. Ponieważ przedsięwzięcia inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy nie są możliwe do zrealizowania w ciągu jednego roku, powinny być one rozważane w perspektywie co najmniej kilkuletniej. Roczny charakter budżetu nie pozwala na prezentację poszczególnych inwestycji w całym okresie ich realizacji, nie gwarantując jednocześnie, iż znajdą one odzwierciedlenie w budżetach na kolejne lata.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając studium należy przeanalizować możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Jeżeli potrzeby inwestycyjne wynikające z przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę przekroczą możliwości finansowe gminy w tym zakresie, należało będzie dostosować zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie do jej możliwości finansowania inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej i społecznej.

Na potrzeby niniejszej analizy sporządzono zatem prognozę wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej do 2051 r. Została ona wykonana w oparciu o wyliczenie średniego udziału nakładów budżetowych na ww. inwestycje w wydatkach ogółem w latach 2019-2021. W przypadku budowy i przebudowy dróg gminnych wyniósł on ok. 11%, z kolei w przypadku nakładów na realizację sieci wodno-kanalizacyjnej – ok. 3%. W perspektywie 30-letniej przyjęto, że w przypadku dróg publicznych udział ten utrzyma się na poziomie ok. 11%, z kolei w przypadku sieci wodno-kanalizacyjnej wzrośnie do poziomu ok. 4% ze względu na prognozowany wzrost wydatków na rozbudowę sieci kanalizacyjnej.

Na podstawie wysokości wydatków przewidzianych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Jabłonna do 2035 r. stworzono model regresji liniowej (funkcja logarytmiczna), który posłużył do symulacji potencjalnych wydatków do 2051 r. przy zachowaniu wyznaczonego trendu. Wyniki przedstawiono w tabeli 4.



**Tabela 4.** Prognoza wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w gminie Jabłonna do 2051 r. (opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Jabłonna lata 2022-2025 oraz danych BDL GUS)

Rok	Wydatki ogółem [mln zł]	Wydatki na układ komunikacyjny [%]	Wydatki na układ komunikacyjny [mln zł]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [%]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [mln zł]
2022	48,32	11,0	5,31	4,0	1,93
2023	52,92		5,82		2,12
2024	40,32		4,44		1,61
2025	37,14		4,09		1,49
2026	38,40		4,22		1,54
2027	39,65		4,36		1,59
2028	41,13		4,52		1,65
2029	42,48		4,67		1,70
2030	44,07		4,85		1,76
2031	42,49		4,67		1,70
2032	43,68		4,80		1,75
2033	44,84		4,93		1,79
2034	45,98		5,06		1,84
2035	47,14		5,19		1,89
2036	36,38		4,00		1,46
2037	36,49		4,01		1,46
2038	36,60		4,03		1,46
2039	36,70		4,04		1,47
2040	36,80		4,05		1,47
2041	36,90		4,06		1,48
2042	36,99		4,07		1,48
2043	37,08		4,08		1,48
2044	37,16		4,09		1,49
2045	37,25		4,10		1,49
2046	37,33		4,11		1,49
2047	37,41		4,11		1,50
2048	37,48		4,12		1,50
2049	37,56		4,13		1,50
2050	37,63		4,14		1,51
2051	37,70		4,15		1,51

Podsumowując, prognozowane wydatki na ww. inwestycje w perspektywie 30-letniej wyniosą:

- ok. 132,22 mln na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego,
- ok. 48,08 mln na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Należy ponadto pamiętać, że przeznaczanie nowych terenów pod inwestycje, a co za tym idzie zabudowa i zagospodarowanie tych terenów zgodnie z ustaloną polityką gminy, wiąże się nie tylko z wydatkami gminy, ale również dochodami, wynikającymi z:

- wpływu z podatku od nieruchomości,
- wpływu związanego z obrotem nieruchomościami gminy,
- wpływu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renta planistyczna - po uchwaleniu planu miejscowego),
- wpływy z opłat adiacenckich.

#### 4. ANALIZA SPOŁECZNA

Wykształcenie wyższe posiada 15,0% mieszkańców gminy Jabłonna, policealne 2,7%, średnie ogólnokształcące 9,4%, średnie zawodowe 18,5% a zasadnicze zawodowe 22,5% (według danych z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r.). Wykształceniem podstawowym ukończonym legitymuje się 24,0% mieszkańców gminy, natomiast 1,9% zakończyło edukację przed ukończeniem szkoły podstawowej. Wśród kobiet zamieszkujących gminę Jabłonna, największy odsetek posiada wykształcenie podstawowe ukończone (25,4%) oraz wyższe (17,6%), natomiast mężczyźni najczęściej mają wykształcenie zasadnicze zawodowe (28,0%) i podstawowe ukończone (22,5%). W Gminie Jabłonna znajduje się 5 szkół podstawowych do których uczęszcza 685 uczniów.

Na jedno miejsce w placówce wychowania przedszkolnego przypada 1,4 dzieci w wieku przedszkolnym, a uczęszcza do nich 243 dzieci (stan na 2018 rok).

Według danych GUS stopa bezrobocia w Gminie wynosiła w 2020 r. 7,0%. Spada ona systematycznie od 2013 roku. Wśród bezrobotnych dominują kobiety – w 2020 roku stopa bezrobocia u kobiet wynosiła 8,4%, zaś u mężczyzn – 5,8%. Są to wskaźniki niższe od średniej dla województwa lubelskiego.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Jabłonna w 2020 r. wynosiło 4 253,09 zł, co stanowi 77,0% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy 681 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 104 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -577. Na 1000 mieszkańców Gminy Jabłonna w wieku produkcyjnym, 116,7 osób pracuje. Ponad 61% aktywnych zawodowo mieszkańców pracuje w sektorze rolniczym, 12,5% w przemyśle a 10,6% w sektorze usługowym.

Jak wynika z danych GUS, liczba rodzin korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na terenie gminy systematycznie spada. W 2021 roku było ich 92. Łączna liczba beneficjentów pomocy społecznej wynosiła w 2021 roku 180 osób. Świadczenia rodzinne na rzecz dzieci otrzymuje 150 rodzin.

Według danych GUS za rok 2020, na terenie gminy Jabłonna znajdują się 2 834 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 269 463 m<sup>2</sup>. Oznacza to, że na każdego mieszkańca w 2020 r. przypadało średnio 33,4 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Ponadto w gminie znajduje się 2 770 budynków mieszkalnych.

Na terenie gminy w 2021 roku 94,1% budynków mieszkalnych było podłączonych do sieci wodociągowej a jedynie 0,3% budynków mieszkalny do sieci kanalizacji sanitarnej (przydomowe przyłącza). Natomiast 36,4% mieszkańców gminy korzystało z sieci gazowej.

## 5. ANALIZA GOSPODARCZA

Na terenie Gminy Jabłonna w 2021 r. zarejestrowanych było 655 podmiotów gospodarki narodowej. Analizując dane z lat 2016 - 2021 można zaobserwować stały wzrost tej liczby. Wśród wszystkich podmiotów gospodarki narodowej, większość stanowiły podmioty zarejestrowane w sektorze prywatnym – ok. 97%.

W sektorze prywatnym największy udział mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą - 552 podmioty. Pozostałe to stowarzyszenia i organizacje społeczne, spółki handlowe i fundacje.

**Tabela 5.** Podmioty gospodarki narodowej według sektorów własnościowych (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
<b>Ogółem</b>						
podmioty gospodarki narodowej	507	519	556	598	629	655
<b>Sektor publiczny</b>						
państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	14	12	12	13	13	13
<b>Sektory prywatny</b>						
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	426	434	465	499	526	552
spółki handlowe	13	16	18	20	21	21
spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	1	1	1	1	1	0
fundacje	2	3	5	5	5	5
stowarzyszenia i organizacje społeczne	15	17	17	17	18	19

Najwięcej podmiotów gospodarczych z sektora prywatnego zarejestrowanych na terenie Gminy Jabłonna należy do działów:

- G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – 23,2%,
- F – Budownictwo – 18,3%,
- H – Transport i gospodarka magazynowa – 12%,
- S i T – Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników, gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby oraz Pozostała działalność usługowa – 8,3%,
- C – Przetwórstwo przemysłowe – 7,5%,
- N – Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca – 5,3%.

**Tabela 6.** Podmioty gospodarki narodowej wg. sekcji PKD – sektor prywatny (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Rok		2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r. i udział procentowy		Różnica 2016-2021
Sektory PKD	Sekcja A	11	10	10	10	11	12	1,8%	+1
	Sekcja B	1	0	0	0	0	0	-	-1
	Sekcja C	41	42	45	48	49	48	7,3%	+7
	Sekcja E	1	1	2	2	2	2	0,3%	+1

<b>Sekcja F</b>	72	74	86	95	106	117	17,9%	+45
<b>Sekcja G</b>	132	130	132	145	146	148	22,6%	+16
<b>Sekcja H</b>	82	81	80	81	77	77	11,8%	-5
<b>Sekcja I</b>	9	9	9	9	13	16	2,4%	+7
<b>Sekcja J</b>	10	10	11	11	14	17	2,6%	+7
<b>Sekcja K</b>	14	17	15	16	16	15	2,3%	+1
<b>Sekcja L</b>	0	0	0	2	2	2	0,3%	+2
<b>Sekcja M</b>	27	30	35	34	37	34	5,2%	+7
<b>Sekcja N</b>	20	22	25	31	34	35	5,3%	+15
<b>Sekcja O</b>	9	9	9	9	9	9	1,4%	=
<b>Sekcja P</b>	16	14	15	16	21	24	3,7%	+8
<b>Sekcja Q</b>	13	16	19	22	23	29	4,4%	+16
<b>Sekcja R</b>	12	12	14	14	15	14	2,1%	+2
<b>Sekcje S i T</b>	36	40	46	50	51	53	8,1%	+17

W latach 2016-2021 zarejestrowano największy wzrost liczby podmiotów w działach: F – budownictwo; S i T – Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników, gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby oraz Pozostała działalność usługowa; G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle; Q – Opieka zdrowotna i pomoc społeczna; N – Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca.

Podmioty gospodarcze zarejestrowane w gminie to w większości przedsiębiorstwa mikro i małe, zatrudniające do 9 pracowników. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2021 r. stanowiły one ok. 98% wszystkich przedsiębiorstw. Na terenie gminy funkcjonuje także 13 podmiotów zatrudniających od 10 do 49 pracowników.

**Tabela 7.** Podmioty gospodarki narodowej według wielkości (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Kategoria wielkości	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
<b>0 - 9</b>	487	504	541	585	616	642
<b>10 - 49</b>	20	15	15	13	13	13

Wśród nowo zarejestrowanych podmiotów wg grup sekcji PKD 2007, w 2021 roku 32,7% stanowiły podmioty prowadzące działalność w zakresie przemysłu i budownictwa, zaś ok. 65,5% to przedsiębiorstwa związane z pozostałą działalnością. W 2021 r. wyrejestrowano z kolei 29 podmiotów, najwięcej z grupy prowadzącej pozostałą działalność gospodarczą – 18 podmiotów.

**Tabela 8.** Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane i wyrejestrowane z rejestru REGON według sektorów własnościowych w latach 2016-2021 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Podmioty nowo zarejestrowane wg grup sekcji PKD 2007</b>						
<b>ogółem</b>	<b>49</b>	<b>55</b>	<b>68</b>	<b>61</b>	<b>55</b>	<b>55</b>
<b>rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo</b>	1	0	0	1	1	1
<b>przemysł i budownictwo</b>	14	16	13	17	18	18
<b>pozostała działalność</b>	34	39	38	43	36	36

Podmioty wyrejestrowane wg grup sekcji PKD 2007						
<b>ogółem</b>	<b>37</b>	<b>42</b>	<b>30</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>29</b>
<b>rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo</b>	1	0	0	0	0	0
<b>przemysł i budownictwo</b>	12	16	14	7	3	11
<b>pozostała działalność</b>	24	26	16	15	21	18

W latach 2016-2021 zaobserwowano wzrost liczby podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. mieszkańców. W roku 2021 wskaźnik ten wyniósł 813. Wartość ta jest wyższa o ok. 20% w stosunku do 2016 r. W gminie Jabłonna obserwowany jest także stały wzrost wskaźnika przedsiębiorczości, czyli liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców. W 2020 r. wyniósł on 685.

**Tabela 9.** Podmioty gospodarki narodowej - podstawowe wskaźniki (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności	636	647	691	742	776	813
jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności	62	65	69	74	78	81
jednostki wykreślone z rejestru REGON na 10 tys. ludności	47	52	37	27	30	36
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	535	541	577	620	649	685
fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 10 tys. mieszkańców	21	25	27	27	28	30
podmioty nowo zarejestrowane na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	99	110	136	123	111	111
udział podmiotów wyrejestrowanych w ogólnej liczbie podmiotów wpisanych do rejestru REGON [%]	7,3	8,1	5,4	3,7	3,8	4,4
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora medycznego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem [%]	4,08	7,27	2,94	4,92	1,82	3,64
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora kreatywnego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem [%]	10,20	1,82	4,41	1,64	5,45	1,82

## 6. UŻYTKOWANIE TERENU

Gmina Jabłonna zajmuje powierzchnię 13 121 ha. W strukturze użytkowania terenów w gminie zdecydowanie przeważają użytki rolne – stanowią ok. 80% powierzchni gminy (10 588 ha, w tym same grunty orne – 9 588 ha). Dodatkowo ważnym aspektem jest powszechne występowanie na terenie gminy gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I, II, IIIa, IIIb). Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione zajmują powierzchnię ok. 2 200 ha.

Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują łączną powierzchnię ok. 315 ha, dodatkowo grunty rolne zabudowane zajmują powierzchnię ok. 589 ha. Dominującym typem zabudowy jest zabudowa zagrodowa z elementami zabudowy gospodarczej oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ma ona charakter rozproszony i koncentruje się przede wszystkim wzdłuż dróg, w szczególności przy drodze nr 835 relacji Lublin - Biłgoraj oraz drogi nr 836 relacji Piotrków Pierwszy - Piaski.

W celu określenia chłonności terenów niezabudowanych oraz potrzeb rozwojowych gminy, szczegółowej analizie poddano wskaźniki intensywności zabudowy na terenie gminy. Zgodnie z przeprowadzoną analizą, otrzymano następujące średnie wskaźniki intensywności dla istniejącej zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 0,2;
- zabudowa zagrodowa – 0,1;
- zabudowa usługowa – 0,4;
- zabudowa produkcyjna – 0,3.

Zaopatrzenie w wodę na terenie gminy odbywa się poprzez wodociągi grupowe – „Czerniejów”, „Jabłonna”, „Piotrków” i „Chmiel”. Według danych GUS w 2021 r. dostęp do zbiorczej sieci wodociągowej posiadało 94% mieszkańców gminy. W przypadku sieci gazowej wskaźnik dostępności to 36,4%. W gminie nie występuje zbiorczy system kanalizacji sanitarnej, ścieki trafiają do lokalnych zbiorników bezodpływowych skąd przewożone są do oczyszczalni.

## 7. ANALIZA ŚRODOWISKOWA

Gmina Jabłonna położona jest na terenie regionu Wyżyny Lubelskiej w granicach subregionu Wyniosłości Giełczewskiej, wyróżnionej regionalizacji fizycznogeograficznej opracowanej przez J. Kondrackiego.

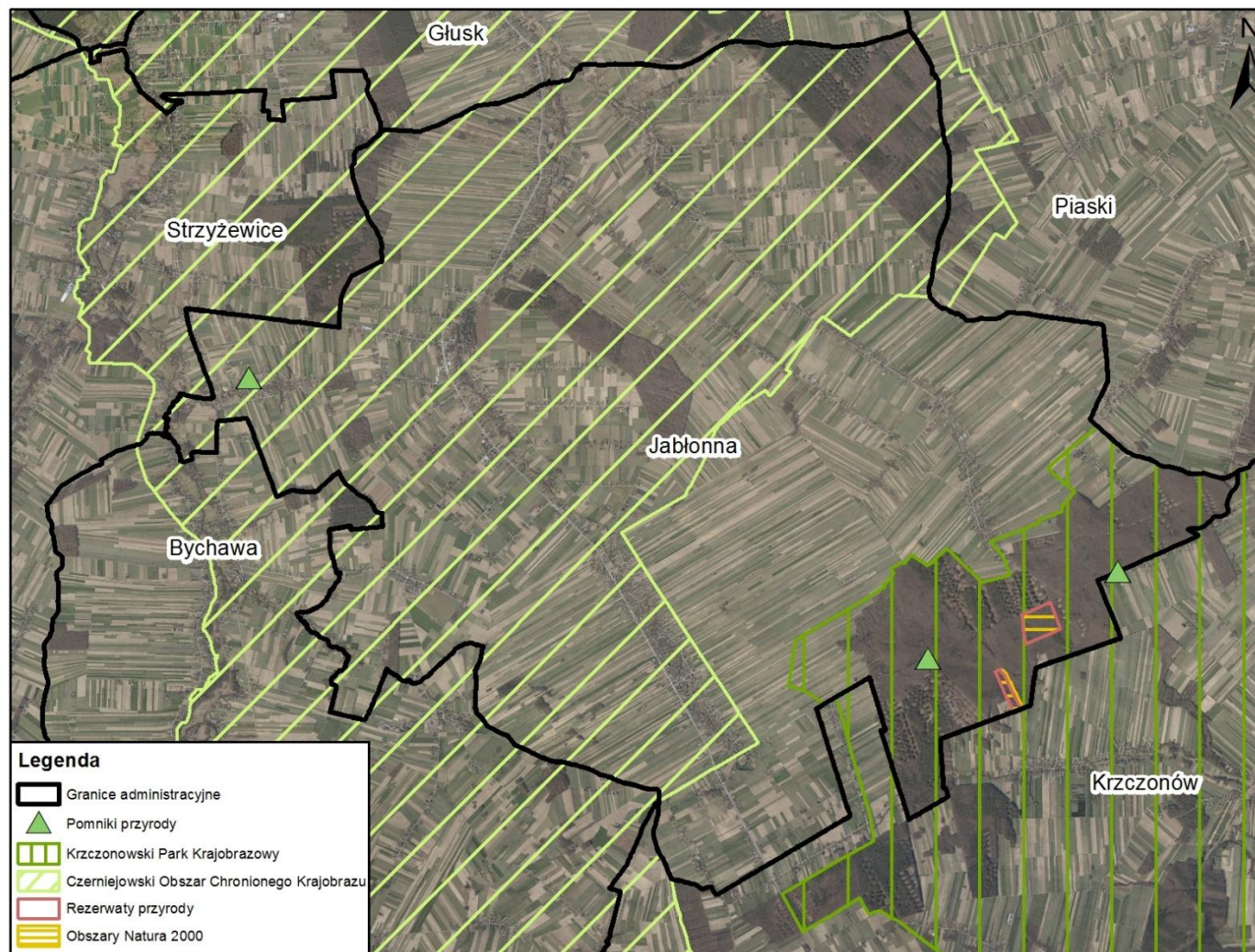
Gmina położona jest w środkowowschodniej części dorzecza Bystrzycy, natomiast jej południowo - wschodnią część obejmuje dorzecze Radomirki. Na jej terenie znajdują się źródła rzek Czerniejówki i Skrzyniczanki a także Potoku spod Tuszowa wpadającego do rzeki Kosarzewki. Rzeki te są niewielkie, lecz zasilają je liczna źródła. Większość obszaru gminy położona jest w zlewni głównej Czerniejówki. Ponadto cały jej obszar leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka Lubelska”, który ma za zadanie chronić zasoby wód podziemnych o wysokiej jakości w tym regionie. Wody te występują w utworach czwartorzędowych, trzeciorzędowych i kredowych. Gmina Jabłonna znajduje się także na terenie Obszaru Najwyższej Ochrony (ONO) zlewni rzeki Bystrzycy. Północna część gminy znajduje się w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wilczopole”.

W pokrywie glebowej na terenie gminy w składzie skały macierzystej przeważa less i utwory lessowate, utwory pyłowe, margle i piaski. Występują na niej głównie gleby płowe i brunatne. W dolinie rzeki Czerniejówki wyróżnić można gleby wytworzone z utworów aluwialnych oraz deluwialnych a także gleby torfowe. Pozostałe typy gleb (gleby brunatne właściwe, czarne ziemie właściwe, mady, gleby glejowe i gleby mułowo-torfowe) zajmują niewielki odsetek w skali Gminy. Na obszarze Gminy przeważają gleby bardzo dobre i dobre. Pod względem bonitacyjnym najpowszechniej spotykane są gleby klasy IIIa i IIIb, jak i również klasy IVa, IVb, V i VI. Gleby klasy I i II występują rzadko.

W północno – wschodniej, północno – zachodniej i centralnej części gminy występują zbiorowiska leśne. Na terenie gminy obecne są także lasy ochronne. W części południowo – wschodniej wyróżnia się natomiast Krzczonowski Park Krajobrazowy, obejmujący około 14,4 km<sup>2</sup> w granicach gminy oraz jego otulinę. Na jego obszarze znajdują się dwa rezerваты przyrody – „Chmiel” i „Olszanka” a także obszary Natura 2000 – „Chmiel” (PLH060001) i „Olszanka” (PLH060012). Zachodnią część gminy obejmuje Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu, chroniący walory krajobrazowe tego terenu.



**Rysunek 1.** Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody na terenie gminy Jabłonna (*opracowanie własne*)



## 8. WYZNACZENIE OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Na potrzeby analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (...) wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.”

Podstawowym założeniem ich wyznaczenia było wskazanie obszarów zwartej zabudowy na terenie gminy Jabłonna, które ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych definiuje jako: „obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m”. Ponadto zwarta zabudowa definiowana jest w ww. ustawie jako „zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m”.

W analizie jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto te obszary zwartej zabudowy, które posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej.

W wyniku przeprowadzonej analizy wyznaczono obszary o łącznej powierzchni ok. 962,8 ha. W znacznej mierze grunty te położone są w północno- zachodniej części gminy w sąsiedztwie najważniejszych szlaków komunikacyjnych - drogi wojewódzkiej nr 835 i dróg powiatowych.

Najmniej obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono w centralnej, wschodniej, południowej i południowo - wschodniej części gminy a także na jej północno - wschodnim i północno - zachodnim krańcu.

Ważnym krokiem wykonanym na tym etapie analizy było wskazanie luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianych jako pojedyncze działki ewidencyjne (lub zespoły działek ewidencyjnych) znajdujących się wewnątrz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, posiadających dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, które nie zostały dotychczas zabudowane.

Należało jednak zauważyć, że nie dla wszystkich wyznaczonych w ten sposób obszarów istnieje możliwość zabudowy, przede wszystkim ze względu na powierzchnię działek. W analizie przyjęto, że minimalna powierzchnia pojedynczej luki w zabudowie nie może być mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>, zaś szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 15 m (wskaźniki przyjęte na podstawie analizy powszechnie stosowanych standardów urbanistycznych).

Powierzchnia luk w zabudowie stanowi około 33,8% powierzchni wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, czyli ok.

325,8ha. Tereny te zlokalizowane są w szczególności w północnej i północno zachodniej części gminy.

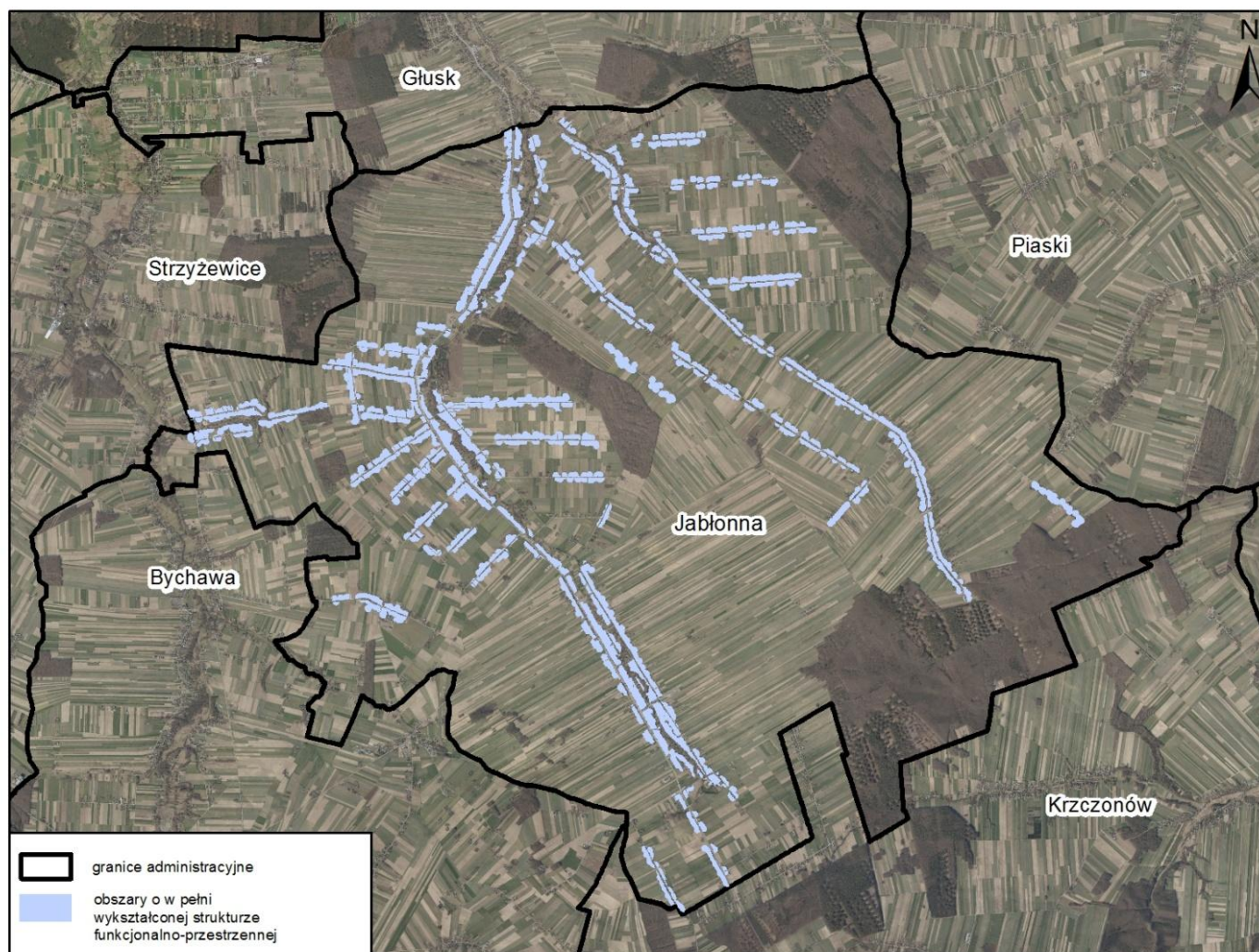
W dalszej części analizy zostanie obliczona potencjalna chłonność wyznaczonych luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Należy jednak podkreślić, że realnie tereny te nie zostaną wykorzystane w całości. Część terenów nigdy nie zostanie zabudowana, bądź w perspektywie odleglejszej niż przyjęte 30 lat. Składają się na to następujące czynniki:

- nieuregulowany stan prawny,
- rolnicze użytkowanie gruntów,
- geometria działek uniemożliwiająca zabudowę,
- brak realnej możliwości zapewnienia dojazdu do działek powstających w wyniku wtórnych podziałów nieruchomości rolnych,
- niesprzyjające sąsiedztwo,
- brak planów właścicieli co do ich zabudowy bądź sprzedaży nieruchomości na cele budowlane.

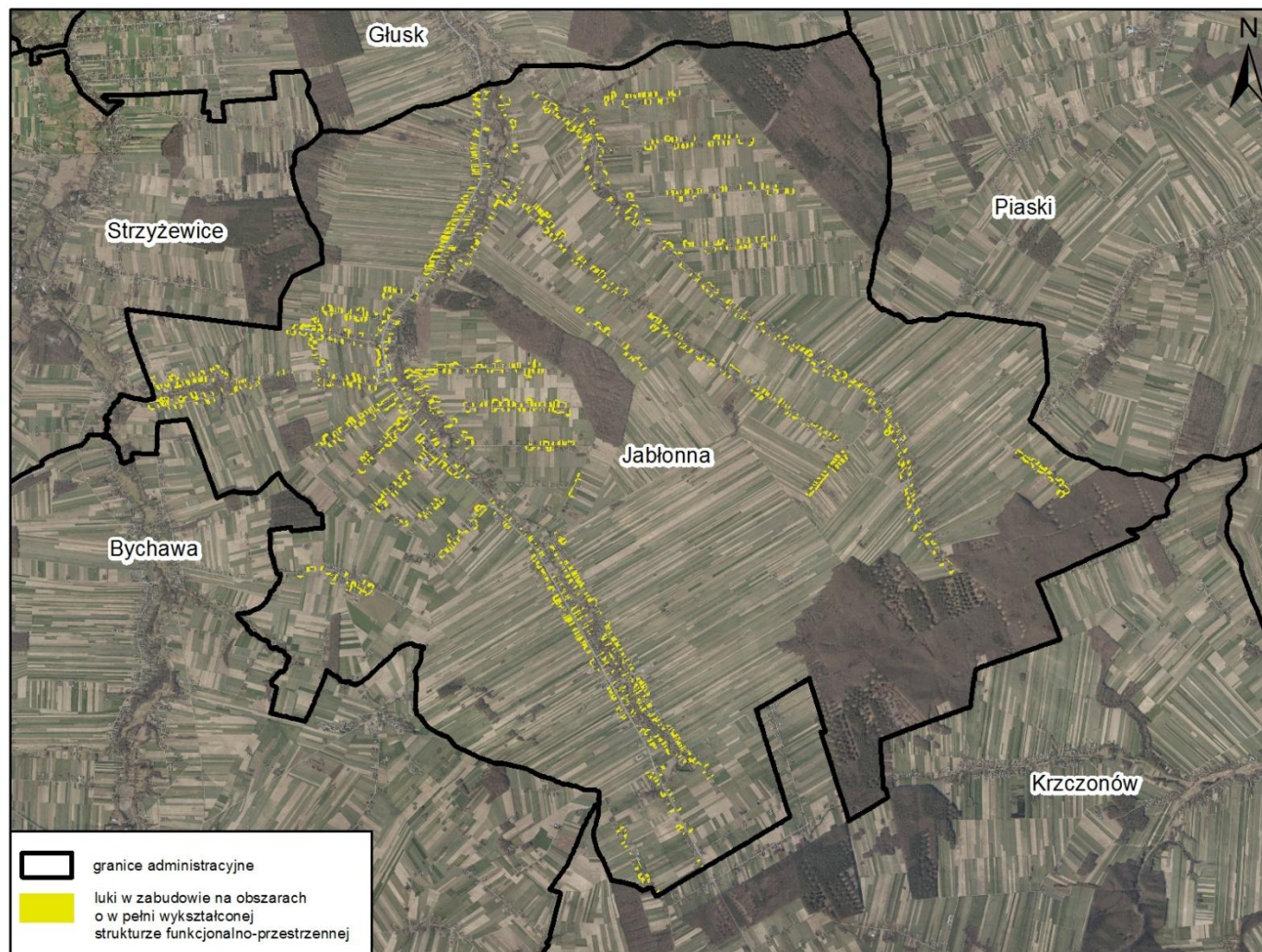
**Tabela 10.** Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Jabłonna (*opracowanie własne*)

<b>Dominująca funkcja zabudowy</b>	<b>Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]</b>	<b>Powierzchnia luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]</b>	<b>Udział luk w zabudowie w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej</b>
mieszkaniowa jednorodzinna	94,35	42,38	44,92%
mieszkaniowa wielorodzinna	0,15	-	-
mieszkaniowa i usługowa	4,56	1,62	35,53%
zagrodowa	834,33	272,45	32,65%
usługowa	13,91	2,96	21,28%
produkcyjna i usługowa	4,99	1,73	34,67%
tereny obsługi rolnictwa i gospodarstw	6,26	2,91	46,49%
zagrodowo i usługowa	1,11	0,86	77,48%
letniskowa i mieszkaniowa jednorodzinna	1,73	0,65	37,57%
letniskowa i zagrodowa	0,51	-	-
tereny usług i parkingów	0,63	0,26	41,27%
tereny usług i zieleni wysokiej	0,01	-	-
tereny usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw	0,30	-	-
<b>Suma</b>	<b>962,84</b>	<b>325,82</b>	<b>33,84%</b>

Rysunek 2. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej dla gminy Jabłonna (opracowanie własne)



Rysunek 3. Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Jabłonna (opracowanie własne)



## 9. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na obszarze gminy Jabłonna obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

**Tabela 11.** Plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Jabłonna (*opracowanie własne*)

Lp.	Nazwa planu	Uchwała zatwierdzająca plan
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr XXIX/237/2002 z dnia 30.08.2002 r.
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr VII/46/2007 z dnia 19.06.2007 r.
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr XIX/136/2008 z dnia 12.12.2008 r.
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr VII/44/2015 z dnia 30.04.2015 r.
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr XXV/169/2016 z dnia 28.12.2016 r.
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr XXV/170/2016 z dnia 28.12.2016 r.
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr XXV/171/2016 z dnia 28.12.2016 r.
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr XLII/314/2018 z dnia 16.10.2018 r.
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr V/38/2019 z dnia 12.04.2019 r.
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla fragmentów miejscowości Jabłonna Pierwsza, Jabłonna Druga, Wierciszów i Skrzynice Drugie	uchwała nr XXXII/243/2021 z dnia 25.11.2021 r.
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla fragmentów miejscowości Chmiel Pierwszy, Chmiel Drugi, Chmiel – Kolonia, Czerniejów, Czerniejów – Kolonia, Jabłonna Pierwsza, Jabłonna Druga, Jabłonna – Majątek, Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi, Skrzynice Pierwsze, Skrzynice Drugie, Skrzynice – Kolonia, Tuszów, Wierciszów – I etap	uchwała nr XXXV/272/2022 z dnia 01.02.2022 r.

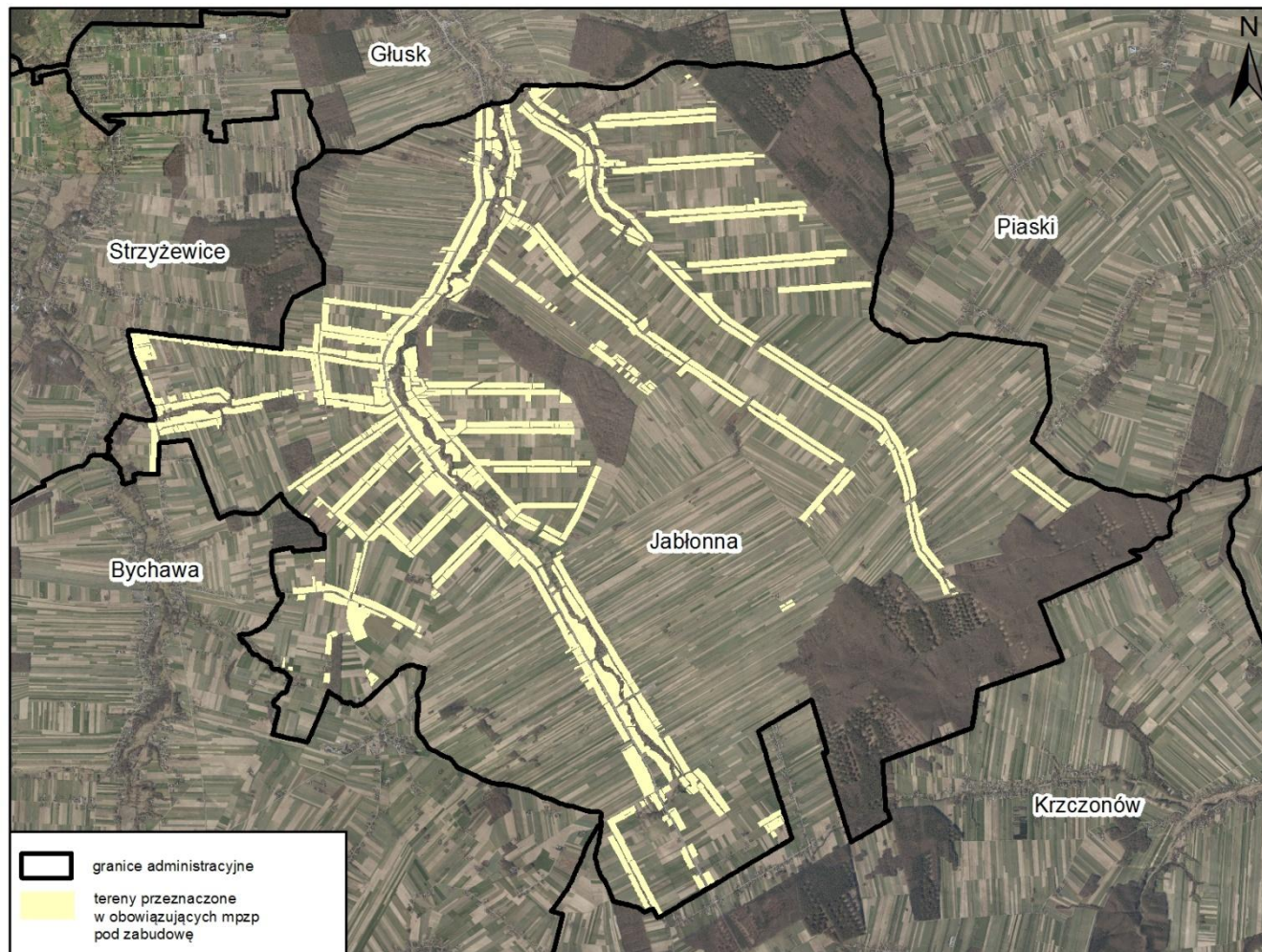
Wymienione powyżej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują cały obszar gminy w jej granicach administracyjnych.

Na potrzeby niniejszej analizy przeanalizowano zapisy obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu identyfikacji terenów przeznaczonych pod zabudowę.

**Tabela 12.** Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych i stopień realizacji zapisów planów miejscowych (*opracowanie własne*)

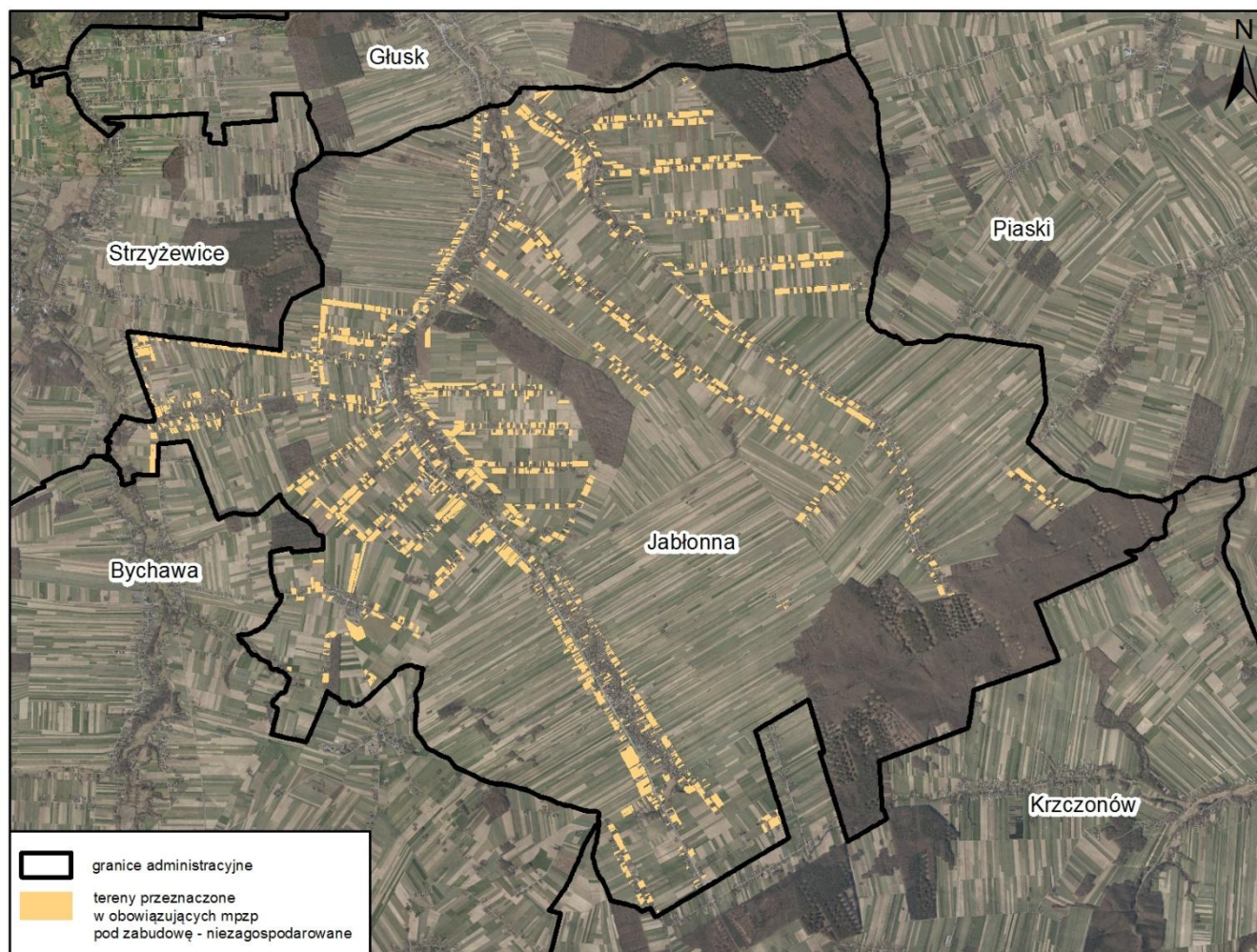
<b>przeznaczenie terenu wg mpzp</b>	<b>powierzchnia terenu wg przeznaczenia [ha]</b>	<b>stopień realizacji zapisów planów miejscowych – tereny niezainwestowane [ha]</b>	<b>stopień realizacji zapisów planów miejscowych – tereny niezainwestowane [%]</b>
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>219,52</b>	<b>135,27</b>	<b>61,6%</b>
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	<b>0,15</b>	-	-
zabudowa letniskowa i mieszkaniowa jednorodzinna	<b>31,90</b>	<b>23,22</b>	<b>72,8%</b>
zabudowa letniskowa i zabudowa zagrodowa	<b>0,52</b>	-	-
zabudowa letniskowa i zabudowa usługowa	<b>2,90</b>	<b>2,90</b>	<b>100%</b>
zabudowa mieszkaniowa i usługowa	<b>15,55</b>	<b>9,77</b>	<b>62,8%</b>
zabudowa zagrodowa	<b>1 357,62</b>	<b>518,95</b>	<b>38,2%</b>
zabudowa zagrodowa i usługowa	<b>3,64</b>	<b>1,46</b>	<b>40,2%</b>
zabudowa usługowa	<b>22,33</b>	<b>3,56</b>	<b>15,9%</b>
zabudowa produkcyjna i usługowa	<b>7,90</b>	<b>4,32</b>	<b>54,6%</b>
tereny usług i parkingów	<b>0,63</b>	<b>0,22</b>	<b>34,3%</b>
tereny sportu	<b>6,42</b>	<b>4,66</b>	<b>72,6%</b>
tereny usług i zieleni wysokiej	<b>1,77</b>	<b>1,76</b>	<b>99,3%</b>
tereny usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw	<b>0,30</b>	-	-
tereny obsługi rolnictwa i gospodarstw	<b>26,21</b>	<b>12,11</b>	<b>46,2%</b>
<b>SUMA</b>	<b>1 697,36</b>	<b>718,20</b>	<b>42,31%</b>

**Rysunek 4.** Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (*opracowanie własne*)





**Rysunek 5.** Obszary niezagospodarowane, które zostały przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (opracowanie własne)



Z powyższego bilansu wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, letniskową i mieszkaniową jednorodzinną, letniskową i usługową, mieszkaniowo - usługową, zagrodową, zagrodowo - usługową, usługową, produkcyjno - usługową a także tereny usług i parkingów, sportu, usług i zieleni wysokiej, usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw, obsługi rolnictwa i gospodarstw, w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, są zainwestowane w ok. 57,7%. Na chwilę obecną gmina Jabłonna posiada jeszcze ok. 718 ha niezabudowanych terenów inwestycyjnych, z których najwięcej w planach miejscowych zostało przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną i letniskową.

## **10. CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W rozdziale 8 i 9 niniejszej analizy wyznaczono luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz niezagospodarowanych obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę na terenie gminy Jabłonna.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Jednym z etapów służących ich określeniu jest sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę:

„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”.

Przedmiotem analizy chłonności jest określenie przybliżonej powierzchni użytkowej zabudowy oraz liczby mieszkańców przy założeniu całkowitej konsumpcji inwestycyjnej terenów obecnie niezabudowanych znajdujących się na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów położonych poza tymi obszarami, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę. Obliczono chłonność dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

### ***Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej***

Każdej luce w zabudowie wyznaczonej w rozdziale 8 niniejszej analizy przyporządkowano funkcję zabudowy, która może zostać w jej obrębie zrealizowana. Dokonano tego w oparciu o:

- przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (o ile działka jest w planie przeznaczona pod zabudowę),
- przeznaczenie terenu w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- funkcję zabudowy sąsiedniej.

Na tej podstawie lukom w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyporządkowano następujące funkcje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 1),
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 0,5 oraz współczynnik usług równy 0,5),
- tereny zabudowy letniskowej i mieszkaniowej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 0,5)
- tereny zabudowy zagrodowej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 0,3),
- tereny zabudowy zagrodowej i usługowej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 0,15 oraz współczynnik usług równy 0,5)
- tereny zabudowy usługowej (dla których przyjęto współczynnik usług równy 1)
- tereny usług i parkingów (dla których przyjęto współczynnik usług równy 0,5)
- tereny usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw (dla których przyjęto współczynnik usług równy 0,5)
- tereny produkcyjne i usługowe (dla których przyjęto współczynnik usług równy 0,5).

W celu oszacowania, w jakim maksymalnym stopniu obszary te mogą zostać zabudowane, należało przyjąć właściwy maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy. Na potrzeby analizy obliczono średni wskaźnik intensywności zabudowy (WIZ) dla zagospodarowanych działek budowlanych na terenie gminy w podziale na funkcje zabudowy oraz poddano analizie wskaźniki ustalone dla poszczególnych funkcji w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Celem obliczenia najbardziej prawdopodobnego stopnia „wypełnienia” poszczególnych terenów przez zabudowę, przy obliczaniu chłonności przyjęto średnią WIZ na terenach istniejącej zabudowy oraz WIZ ustalony w obowiązujących planach miejscowych. Ostateczny parametr WIZ przyjęty do obliczeń wyniósł zatem:

- uśredniony WIZ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,2,
- uśredniony WIZ dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 0,5,
- uśredniony WIZ dla zabudowy letniskowej i mieszkaniowej – 0,4,
- uśredniony WIZ dla zabudowy zagrodowej – 0,2,
- uśredniony WIZ dla zabudowy zagrodowej i usługowej – 0,4,
- uśredniony WIZ dla zabudowy usługowej – 0,4,
- uśredniony WIZ dla terenów usług i parkingów – 0,5,
- uśredniony WIZ dla terenów tereny usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw – 0,4,
- uśredniony WIZ dla terenów produkcyjnych i usługowych – 0,7.

**Tabela 13.** Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Jabłonna (opracowanie własne)

<i>Funkcja zabudowy</i>	<i>mieszkańcowa jednorodzinna</i>	<i>mieszkańcowa i usługowa</i>	<i>letniskowa i mieszkańcowa</i>	<i>zagrodowa</i>	<i>zagrodowa i usługowa</i>	<i>usługowa</i>	<i>tereny usług i parkingów</i>	<i>tereny usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw</i>	<i>produkcyjna i usługowa</i>
Powierzchnia luk zabudowy [m <sup>2</sup> ]	423 869	16 176	6 518	2 724 544	8 634	29 630	2 580	29 091	17 332
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	0,2	0,5	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5	0,4	0,7
<i>Współczynnik mieszkaniowy</i>	1	0,5	0,5	0,3	0,15	-	-	-	-
<i>Współczynnik usług</i>	-	0,5	-	-	0,5	1	0,5	0,5	0,5
<i>Współczynnik produkcyjny</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5
<i>Prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,7								
<i>Współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,7								
<b>chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>])</b>	41539	1981	638	80101	254	-	-	-	-
<b>chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>])</b>	-	1981	-	-	846	5807	316	2851	2972
<b>chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>])</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	2972
<b>SUMA</b>									
<b>chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>])</b>	<b>124 515</b>								
<b>chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>])</b>	<b>14 775</b>								
<b>chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>])</b>	<b>2 972</b>								

***Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę***

W rozdziale 9. niniejszej analizy obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, letniskową i mieszkaniową jednorodzinną, letniskową i zagrodową, letniskową i usługową, mieszkaniową i usługową, zagrodową, zagrodową i usługową, usługową, produkcyjną i usługową, tereny usług i parkingów, tereny sportu, tereny usług i zieleni wysokiej, tereny usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw.

Część z tych terenów pokrywa się jednak z wyznaczonymi lukami w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i ich chłonność została już obliczona.

W celu obliczenia chłonności tych terenów, podobnie jak w przypadku luk w zabudowie, przyjęto te same wartości współczynników mieszkaniowych i współczynników usług co w przypadku liczenia chłonności luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej.

Ponadto przyjęto te same wskaźniki intensywności zabudowy – przyjęto WIZ uśrednione pomiędzy stanem rzeczywistym a określonym w MPZP.

**Tabela 14.** Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę (*opracowanie własne*)

<i>Funkcja zabudowy</i>	<i>mieszkańcowa jednorodzinna</i>	<i>mieszkańcowa i usługowa</i>	<i>letniskowa i mieszkańcowa</i>	<i>zagrodowa</i>	<i>zagrodowa i usługowa</i>	<i>usługowa</i>	<i>tereny usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw</i>	<i>produkcyjna i usługowa</i>
Powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	699 290	57 130	193 172	1 954 326	2 474	16 154	59 597	20 485
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	0,2	0,5	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	0,7
<i>Współczynnik mieszkaniowy</i>	1	0,5	0,5	0,3	0,15	-	-	-
<i>Współczynnik usług</i>	-	0,5	-	-	0,5	1	0,5	0,5
<i>Współczynnik produkcyjny</i>	-	-	-	-	-	-	-	0,5
<i>Prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,7							
<i>Współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,7							
<b>chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>])</b>	68530	6998	18930	57457	73	-	-	-
<b>chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>])</b>	-	6998	-	-	242	3166	5840	3513
<b>chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>])</b>	-	-	-	-	-	-	-	3513
<b>SUMA</b>								
<b>chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>])</b>	151 990							
<b>chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>])</b>	19 761							
<b>chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>])</b>	3 513							

*Ostateczna chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów niezagospodarowanych (położonych poza ww. obszarami), które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę wynosi zatem:*

- *ok. 276 505 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,*
- *ok. 34 536 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej,*
- *ok. 6 485 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji produkcyjnej.*



## 11. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Dla wskazanej w niniejszej analizie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Jabłonna do 2051 r. zgodnie z obowiązującymi przepisami obliczono maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. W przypadku funkcji mieszkaniowej nie wprowadzono podziału na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną i zagrodową. Zapotrzebowanie na funkcję mieszkaniową należy rozumieć jako całościowe zapotrzebowanie gminy Jabłonna na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej, która może być realizowana w różnej formie, np. w formie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, szeregowej, czy bliźniaczej, jak również w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która może przyjąć różną formę od willi wielorodzinnych po kilkupiętrowe bloki.

Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej są:

- prognozowany wzrost liczby mieszkańców gminy,
- położenie w sąsiedztwie dużego ośrodka miejskiego - Lublina oraz na terenie Miejskiego Ośrodka Funkcjonalnego Miasta Lublin ,
- stopniowe zwiększanie atrakcyjności gminy w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej a także dzięki walorom przyrodniczym i historycznym,
- potrzeby związane z lokalizacją usług o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym,
- tworzenie miejsc pracy dla nowych mieszkańców,
- dostępność środków z różnych programów operacyjnych,
- potencjał w zakresie rozwoju odnawialnych źródeł energii.

Ponadto polityka gminy zmierza do:

- kontynuacji zabudowy na terenach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a dotychczas nie zabudowanych,
- wzrostu udziału budownictwa jednorodzinnego, w tym rezydencjonalnego, jako najbardziej pożądanej przez mieszkańców formy zabudowy,
- przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej jako zjawiska niekorzystnego z punktu widzenia wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną poprzez:
  - wypełnienie zabudową istniejących struktur przestrzennych,
  - przyjęcie nadrzędnej zasady równoległej realizacji infrastruktury technicznej przy uruchamianiu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, przy jednoczesnym planowaniu nowej zabudowy na terenach położonych poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w formie ekstensywnej.

Sporządzając niniejszą analizę, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, określając

zapotrzebowanie na nową zabudowę, autorzy przyjęli perspektywę czasową wynoszącą 30 lat. Zgodnie ze sporządzoną prognozą demograficzną liczba mieszkańców gminy Jabłonna w roku 2051 wyniesie ok. 9 967 osób.

Według danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Jabłonna w 2020 r. wynosiła 33,4 m<sup>2</sup>. Jest to wartość dość niska, zwłaszcza w porównaniu z sytuacją w innych państwach Unii Europejskiej.

Zgodnie z raportem Eurostatu z 2020 r. w Polsce ok. 36,9% ludności żyje w przeludnionych mieszkaniach, co jest jednym z najwyższych wskaźników w Unii Europejskiej. Ponadto Polska posiada jeden z najgorszych wskaźników w UE pod względem liczby pokoi przypadających na 1 osobę. W 2020 r. wynosił on 1,2 pokoju, podczas gdy średnia dla krajów UE to 1,6 pokoju. W czołówce krajów cechujących się najlepszymi warunkami mieszkalnymi są Dania, Austria i Luksemburg, w których przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi ponad 50 m<sup>2</sup>. Mając na uwadze powyższe, jak również charakter gminy Jabłonna (gmina wiejska położona pod większym miastem z dominującą zabudową jednorodzinną i zagrodową, cechująca się niską intensywnością, stanowiąca zaplecze mieszkaniowe Lublina) należy uznać, że dotychczasowy wskaźnik jest zdecydowanie za niski. Należy dążyć do systematycznej poprawy warunków życia mieszkańców gminy, poprzez umożliwienie zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań do standardów unijnych, tj. do wielkości ok. 55 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca.

Analizując zapotrzebowanie na usługi należy zabezpieczyć tereny zarówno pod usługi podstawowe jak i ponadlokalne. Należy pamiętać, iż znaczną część stanowią będą usługi publiczne (administracji, oświaty, zdrowia). Oprócz zapotrzebowania na tereny usług publicznych, należy wyznaczyć tereny pod usługi komercyjne podstawowe i ponadlokalne. Należy jednak przy tym pamiętać, że odległość do usług podstawowych nie powinna być większa niż 250-500 m.

Dla oszacowania zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej przeanalizowany został udział powierzchni terenów usługowych w powierzchni terenów mieszkaniowych w obecnej strukturze funkcjonalno- przestrzennej. W chwili obecnej stosunek powierzchni terenów usługowych do terenów mieszkalnych wynosi około 30%. Biorąc pod uwagę wzrost zamożności społeczeństwa oraz stopnia korzystania z różnego rodzaju usług, zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe w aktualnej proporcji do terenów mieszkaniowych może okazać się niewystarczające dla zabezpieczenia potrzeb przyszłych mieszkańców. Zakłada się wzrost stosunku powierzchni terenów usługowych do terenów mieszkalnych do ok. 40%.

Obecnie zabudowa na terenach aktywności gospodarczej, terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej to około 3% powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej na terenie gminy Jabłonna. Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej są:

- położenie w rejonie drogi wojewódzkiej nr 835 stanowiącej ważną trasę komunikacyjną,

- położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Lublina, pozwalające na korzystanie z wykształconej kadry, w tym naukowej i badawczej, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów transportu,
- tworzenie miejsc pracy dla nowych mieszkańców,
- dostępność programu wsparcia rozwoju przedsiębiorstw w ramach programów operacyjnych.

W związku z powyższym prognozuje się, że w perspektywie 30-letniej obecny stosunek powierzchni zabudowy o funkcji produkcyjnej do zabudowy mieszkaniowej będzie niewystarczający. W związku z tym przyjęto, że stosunek powierzchni zabudowy produkcyjnej do mieszkaniowej w perspektywie 30-letniej wzroście do poziomu ok. 13%.

**Tabela 15.** Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Jabłonna w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (opracowanie własne)

Prognozowana liczba mieszkańców w 2051 r. [os.]	Funkcja zabudowy	Wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę	Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, zwiększone o 30% zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [m <sup>2</sup> ]	Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz położonych poza tymi obszarami, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy istniejącej [m <sup>2</sup> ]	Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (E-F-G) [m <sup>2</sup> ]
A	B	C	D	E	F	G	H
9 967	mieszkaniowa (w zabudowie jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej)	55 m <sup>2</sup> /os.	548 185	712 641	276 505	296 463	<b>+139 673</b>
	usługowa	40% prognozowanej powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej	219 274	285 056	34 536	86 973	<b>+163 547</b>
	produkcyjna	13% prognozowanej powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej	71 264	92 643	6 485	8 933	<b>+77 225</b>

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tylko w przypadku, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych (poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), przewiduje się rozwój nowej zabudowy poza tymi obszarami. Zgodnie z wynikami przedstawionymi w tabeli 15. stosunek ten jest dodatni dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej.

Zgodnie z przyjętym wskaźnikiem intensywności zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy Jabłonna stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 99,8 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Obliczając zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej przyjęto, że jego wzrost będzie proporcjonalny do przyrostu powierzchni zabudowy mieszkaniowej, co wynika bezpośrednio z prognoz demograficznych. Należy jednak pamiętać, że oprócz czynników demograficznych, na zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową ma wpływ wiele innych czynników - środowiskowych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych.

Zgodnie z obliczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy na terenach usługowych i produkcyjnych, na terenie gminy Jabłonna stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 58,4 ha nowych terenów pod zabudowę usługową oraz na ok. 15,8 ha pod zabudowę produkcyjną.

Nie mniej jednak bardzo istotne jest, aby gmina posiadała stosunkowo liczne i atrakcyjne tereny umożliwiające lokalizację zabudowy usługowej i produkcyjnej. Wielkość (powierzchnię) terenów produkcyjnych i usługowych należy analizować w skali powiatu lub najlepiej regionu. Niewielkie odległości oraz zwiększająca się mobilność społeczeństwa to czynniki wpływające na relacje pomiędzy współczynnikami demograficznymi i przestrzennymi. Zapotrzebowanie na tereny usługowe i produkcyjne jest wynikiem założeń polityki przestrzennej władz gminy oraz indywidualnych wniosków mieszkańców gminy i podmiotów działających na jej terenie.

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

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

W rozdziale 3 niniejszej analizy przekalkulowano nakłady, jakie gmina poniosła na realizację ww. zadań od 2019 r. oraz ich udział w wydatkach budżetowych ogółem w tym okresie. Na tej podstawie, a także uwzględniając wysokość wydatków budżetowych przewidzianych do 2025 r. w Wieloletniej Prognozie Finansowej, oszacowano najbardziej prawdopodobną wysokość nakładów, jakie Gmina będzie w stanie ponieść na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej [tabela 4].

Oszacowano, że prognozowane wydatki na ww. inwestycje w perspektywie 30-letniej wyniosą:

- ok. 132,22 mln na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego,
- ok. 48,08 mln na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się „*możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.*”

Ponadto zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 6 ww. ustawy „*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*”.

Zgodnie z wynikami niniejszej analizy, na terenie gminy Jabłonna stwierdzono zapotrzebowanie na wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, produkcyjną i usługową. Należy zatem zbadać możliwości sfinansowania przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej na niezagospodarowanych terenach, które w planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę, w perspektywie 30-letniej.

Sieć dróg publicznych i wewnętrznych na terenie gminy jest rozbudowana w wystarczającym stopniu, aby obsłużyć obecne tereny zabudowane. Można przyjąć, że wszystkie tereny w zasięgu obszaru zabudowanego posiadają dostęp do drogi publicznej (bezpośredni lub poprzez drogi wewnętrzne).

W celu zbadania zapotrzebowania na nową infrastrukturę komunikacyjną i techniczną należało określić orientacyjną długość poszczególnych sieci w przeliczeniu na jednostkę

powierzchni terenu zabudowanego. Posłużyły do tego uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla których obliczono powierzchnię wybranych terenów przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach oraz długość dróg obsługujących dany obszar. Na potrzeby analizy założono, że sieć wodno-kanalizacyjna zostanie wybudowana wzdłuż nowo powstałych dróg, zaś przyłącza do poszczególnych działek będą wykonywane na koszt właściciela lub inwestora. Wyniki zostały przedstawione w poniższej tabeli.

**Tabela 16 Długość dróg publicznych obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę w MPZP (opracowanie własne)**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Teren przeznaczony pod zabudowę w planie miejscowym	Powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę [ha]	Długość dróg publicznych obsługujących dany teren [m]	Długość dróg publicznych obsługujących dany teren w przeliczeniu na jednostkę powierzchni terenu zabudowanego [m/ha]
UCHWAŁA NR V/38/2019 RADY GMINY JABŁONNA z dnia 12 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna	JA PIV7MN	1,05	168	~160
	JA PIV12MN	0,69	78	~113
	CZ K VI 5 MN/U	1,23	233	~189
	CZ K VI 14 MN/U	0,79	66	~83
	W III 1 RM	2,60	475	~182
Uchwała Nr XXXV/272/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 1 lutego 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla fragmentów miejscowości Chmiel Pierwszy, Chmiel Drugi, Chmiel – Kolonia, Czerniejów, Czerniejów – Kolonia, Jabłonna Pierwsza, Jabłonna Druga, Jabłonna – Majątek, Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi, Skrzynice Pierwsze, Skrzynice Drugie, Skrzynice – Kolonia, Tuszów, Wierciszów – I etap	4MN,U	0,48	68	~141
	26RM	0,34	44	~129
	61MN	0,19	17	~89
	87MN	0,43	61	~141
<b>Średni przelicznik:</b>				<b>~136</b>

Na podstawie wydatków na inwestycje z zakresu dróg publicznych i sieci wodnokanalizacyjnej, jakie Gmina ponosiła w ostatnich latach r. obliczono, że:

- koszt realizacji 1 km drogi publicznej wynosi średnio ok. 2 000 000 zł,
- koszt realizacji 1 km sieci wodociągowej wynosi średnio ok. 300 000 zł,
- koszt realizacji 1 km sieci kanalizacyjnej wynosi średnio ok. 600 000 zł.

W analizie wskazano zapotrzebowanie na ok. 173,9 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zakładając, że wszystkie nowo wyznaczone tereny będą pozbawione dostępu do drogi publicznej i przyjmując wskaźnik długości dróg publicznych w przeliczeniu na 1 ha terenu zabudowanego obliczono, że na terenach tych należało będzie zrealizować ok. 23,6 km dróg. Zakładając, że w liniach rozgraniczających tych dróg

zrealizowana zostanie również sieć wodociągowa i kanalizacyjna, koszt inwestycji z zakresu budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej na tych terenach wyniesie ok. 68,4 mln zł.

Analizując szacowane koszty na rozbudowę dróg na terenie gminy do 2051 r. (nawet przy założeniu, że większość tej kwoty zostanie przeznaczona na remonty i utrzymanie dróg istniejących), gmina będzie w stanie sfinansować inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego na obszarach przeznaczonych do zabudowy. Podobnie sytuacja wygląda z rozbudową sieci wodno-kanalizacyjnej, ponieważ szacowane środki na jej rozbudowę również będą wystarczające.

Należy ponadto pamiętać, że przeznaczanie nowych terenów pod zainwestowanie, a co za tym idzie zabudowa i zagospodarowanie tych terenów zgodnie z ustaloną polityką gminy, wiąże się nie tylko z wydatkami gminy, ale również dochodami, wynikającymi z:

- wpływu z podatku od nieruchomości,
- wpływu związanego z obrotem nieruchomościami gminy,
- wpływu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renta planistyczna - po uchwaleniu planu miejscowego),
- wpływu z opłat adiacenckich.



### 13. WYNIK ANALIZY

Zgodnie z obliczoną chłonnością niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zapotrzebowaniem na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, przeprowadzone analizy demograficzne, społeczne i ekonomiczne oraz analizą możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej, wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna uznano za zasadne.

Na terenie gminy Jabłonna stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 99,8 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, ok. 58,4 ha nowych terenów pod zabudowę usługową oraz na ok. 15,8 ha pod zabudowę produkcyjną.

W granicach zmiany Studium, opracowywanej na podstawie uchwały Nr XLIII/336/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna pod zabudowę przeznaczono łącznie 26,9 ha, z czego w dotychczas obowiązującym Studium 24,4 ha stanowiło tereny już przeznaczone pod zabudowę (tereny usług komercyjnych i publicznych, tereny usług z możliwością wzbogacenia o obiekty przemysłowe oraz tereny przemysłowe z możliwością wzbogacenia o obiekty usługowe).

Spośród ww. łącznej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, w niniejszej zmianie Studium dodano łącznie 2,5 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Wartość ta nie przekraczają obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie w perspektywie 30-letniej (przyjmując uśrednione wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych funkcji – te, które przyjęto przy liczeniu chłonności luk w zabudowie i terenów niezabudowanych z MPZP), w związku z czym możliwe jest wyznaczenie w zmianie Studium ww. nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

**14. SPIS TABEL I ILUSTRACJI*****SPIS RYSUNKÓW:***

Rysunek 1. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody na terenie gminy Jabłonna (opracowanie własne).....	25
Rysunek 2. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej dla gminy Jabłonna (opracowanie własne) .....	28
Rysunek 3. Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Jabłonna (opracowanie własne).....	29
Rysunek 4. Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (opracowanie własne).....	32
Rysunek 5. Obszary niezagospodarowane, które zostały przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (opracowanie własne).....	33

***SPIS WYKRESÓW:***

Wykres 1. Liczba ludności w gminie Jabłonna w latach 1995-2021 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS).....	5
Wykres 2. Liczba urodzeń i zgonów w gminie Jabłonna w latach 2016-2021 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS) .....	6
Wykres 3. Liczba ludności gminy Jabłonna w latach 1995 – 2021 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji liniowej (opracowanie własne, na podstawie BDL GUS).....	7
Wykres 4. Liczba ludności gminy Jabłonna w latach 1995 – 2021 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji wielomianowej (opracowanie własne, na podstawie BDL GUS) .....	7

***SPIS TABEL:***

Tabela 1. Zestawienie wydatków budżetowych w gminie Jabłonna w latach 2016-2021 (opracowanie własne, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego).....	10
Tabela 2. Zestawienie dochodów budżetowych w gminie Jabłonna w latach 2016-2021 (opracowanie własne, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego).....	11
Tabela 3. Zestawienie wydatków na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2019-2021 w gminie Jabłonna (opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Jabłonna oraz BDL GUS) .....	15
Tabela 4. Prognoza wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w gminie Jabłonna do 2051 r.(opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Jabłonna lata 2022-2025 oraz danych BDL GUS).....	17
Tabela 5. Podmioty gospodarki narodowej według sektorów własnościowych (opracowanie własne na podstawie danych GUS) .....	20
Tabela 6. Podmioty gospodarki narodowej wg. sekcji PKD – sektor prywatny (opracowanie własne na podstawie danych GUS).....	20
Tabela 7. Podmioty gospodarki narodowej według wielkości (opracowanie własne na podstawie danych GUS) .....	21
Tabela 8. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane i wyrejestrowane z rejestru REGON według sektorów własnościowych w latach 2016-2021 (opracowanie własne na podstawie danych GUS).....	21
Tabela 9. Podmioty gospodarki narodowej - podstawowe wskaźniki (opracowanie własne na podstawie danych GUS) .....	22
Tabela 10. Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Jabłonna (opracowanie własne).....	27
Tabela 11. Plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Jabłonna (opracowanie własne).....	30
Tabela 12. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych i stopień realizacji zapisów planów miejscowych (opracowanie własne) .....	31
Tabela 13. Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Jabłonna (opracowanie własne) .....	37

Tabela 14. Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę (opracowanie własne).....	39
Tabela 15. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Jabłonna w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (opracowanie własne).....	44
Tabela 16. Długość dróg publicznych obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę w MPZP (opracowanie własne).....	47