Miasto Przeworsk

Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Cześć I/2

Uwarunkowania rozwoju

CZĘŚĆ I/2

1. Uwarunkowania dla obszarów objętych zmianą nr 1/2018 studium.

1.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Obszary objęte zmianą nr 1/2018 studium oznaczono w części graficznej studium jako obszar nr I i nr II.

Granice obszarów objętych zmianą nr 1/2018 studium zostały określone na załącznikach graficznych do uchwały nr LIII/456/18 Rady Miasta Przeworska z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1/2018 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przeworska.

Obszar nr I znajduje się w północnej części miasta Przeworska. Jest położony pomiędzy ulicami Gorliczyńską od północy, a korytem potoku Mirocińskiego. W granicach obszaru objętego opracowaniem znajdują się tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren kolei oraz tereny rolnicze. Obszar ten w części na pow. ok. 2,30 ha objęty jest ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usługowego „Gorliczyńska II" w Przeworsku, uchwalonego przez Radę Miasta Przeworska uchwałą z dnia 27.05.1999 r. Nr IX/53/99. W mpzp teren o symbolu UH-UR-PS przeznaczony został pod usługi ofertowe, otwarte na potencjalnych inwestorów. W planie dopuszczone zostały usługi z zakresu handlu, drobnej wytwórczości oraz funkcja magazynowo-składowa.

Obszar nr II znajduje się w północno-zachodniej części miasta Przeworska. Jest położony na północny zachód od ul. Gorliczyńskiej i na południe od ul. Mostowej. Od północnego zachodu teren ogranicza dolina Mleczki, a od południowego zachodu tory kolejowe PKP. W granicach obszaru znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa. Obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujący plan miejscowy - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Mostowej w Przeworsku uchwalony przez Radę Miasta Przeworska uchwałą z dnia 13.11.1997r. Nr 243/XXXVII/97 (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Przemyskiego Nr 1 poz. 8 z dnia 06.02.1998r.), zmieniony w części przez Radę Miasta Przeworska uchwałą z dnia 22.04.2010r. Nr XLVII/336/10 (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 7.06.2010r. Nr 46 poz. 1017). Przeznaczenie terenu w planie miejscowym jest następujące:

- 1MNj – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczoną lokalizacją zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła, pod warunkiem, że nie będą to inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska naturalnego,
- 3RO – teren istniejących ogrodów przydomowych, adaptowanych w planie wg dotychczasowego użytkowania,
- U/P – teren nieuciążliwej zabudowy: usługowej, handlowej, produkcyjnej i magazynowej,
- K – istniejąca przepompownia ścieków.

1.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Obszary nr I i nr II posiadają możliwość dostępu do infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej. Obsługa infrastrukturalna nowych terenów zabudowy wyznaczonych w ustaleniach zmiany nr 1/2018 studium będzie następowała przez przyłącza do istniejących sieci, po ich niewielkiej rozbudowie i uzupełnieniu.

Obszar nr I jest w większości użytkowany rolniczo. W obszarze tym występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i produkcyjna, jednak większa część obszaru jest użytkowana rolniczo. Peryferyjne położenie obszaru w stosunku do struktury miasta, sąsiedztwo drogi i terenów kolei predysponuje ten obszar do rozwoju funkcji produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych.

Obszary nr II jest funkcjonalno-przestrzennie powiązany z pozostałymi elementami struktury miasta. W terenie tym występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Przekształcenie tego obszaru oraz wyznaczenie nowych funkcji użytkowych w celu dostosowania do aktualnych potrzeb stanowić będzie kontynuację obecnego sposobu zagospodarowania tego obszaru i jego uzupełnienie, które umożliwi bardziej intensywne zagospodarowania tego terenu i jego bezpośredniego sąsiedztwa, przyczyniając się do rozwoju i poprawy stanu ładu przestrzennego.

W zagospodarowaniu obu obszarów należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu linii kolejowej.

1.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

Obszary nr I i nr II cechują się bardzo zbliżonymi warunkami środowiska przyrodniczego. Oba obszary posiadają korzystne warunki ekofizjograficzne dla zagospodarowania na cele związane z rozwojem zabudowy, w tym korzystne warunki morfologiczne, gruntowe i topoklimatyczne. W obu obszarach nie występują grunty leśne ani obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

W obszarze nr I występują gleby II i III klasy bonitacyjnej. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych gleby te podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na inne cele niż rolnicze, jednak ze względu na położenie obszaru w administracyjnych granicach miasta, nie jest wymagane uzyskanie zgody organów administracji rządowej na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W obszarze nr I z racji położenia w obrębie GZWP Nr 425 wymagane jest stosowanie rozwiązań ograniczających zanieczyszczenie wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu. Lokalizowanie zabudowy przemysłowej i usługowej w tych obszarach nie może niekorzystnie wpływać na stan środowiska, a szczególnie wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntu i powietrza.

Położenie obu obszarów w sąsiedztwie cieków Mleczki i Potoku Mirocińskiego wymaga uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obudowy biologicznej cieków.

1.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarach nr I i nr II nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

1.5. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych – nie określa się.

1.6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

W obszarach nr I i nr II obecne zagospodarowanie przestrzenne, istniejąca obsługa komunikacyjna i infrastrukturalna zapewnia wraz z warunkami naturalnymi wysoką jakość życia mieszkańcom.

Nie występują tu znaczące uciążliwości wynikające z oddziaływań na środowisko, występuje jedynie niewielkie oddziaływania hałasu i emisji komunikacyjnej, związane z przyległymi drogami i terenami kolejowymi.

1.7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

W obszarach nr I i nr II nie występują zagrożenia dla mieszkańców wynikające z obecnego stanu

zagospodarowania. Nie występują zagrożenia związane z awariami zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, ponieważ takie obiekty nie występują w granicach obu obszarów, ani w ich sąsiedztwie. Oba obszary mogą znajdować się w zasięgu oddziaływań katastrof komunikacyjnych (np. transport drogowy i kolejowy materiałów niebezpiecznych). W obu obszarach występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

Zagrożenie powodziowe w obszarze nr II zostało zminimalizowane w związku z realizacją zbiornika przeciwpowodziowego „Kańczuga”.

1.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

W obszarze nr I znajdują się grunty Skarbu Państwa we władaniu PKP SA, pozostałe grunty stanowią własność prywatną. Działki gminne są użytkowane jako tereny infrastruktury technicznej.

W obszarze nr II znajdują się głównie działki gminne. Występują też grunty Skarbu Państwa we władaniu PKP SA oraz grunty osób prywatnych.

1.9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Część obszaru nr II znajduje się w granicach złoża gazu ziemnego „Przeworsk”, zatwierdzonego decyzją Ministra Środowiska z dnia 6 lipca 2016 r., znak DGK-IV.4741.19.2015.BG.

Obszar nr II jest położony w granicach terenu górniczego Przeworsk-2 i obszaru górniczego Przeworsk-2.

Obszar nr I znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów. Obszar nr II znajduje się poza granicami GZWP.

Część obszaru nr II znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

1.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

W obszarach nr I i nr II nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

1.11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Obszar nr I znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów. Obszar nr II znajduje się poza granicami GZWP.

Część obszaru nr II znajduje się w granicach złoża gazu ziemnego „Przeworsk", zatwierdzonego decyzją Ministra Środowiska z dnia 6 lipca 2016 r., znak DGK-IV.4741.19.2015.BG.

1.12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Obszar nr II jest położony w granicach terenu górniczego Przeworsk-2 i obszaru górniczego Przeworsk-2.

1.13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Obszary nr I i nr II położone są w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, zapewniającej dogodne połączenia wewnątrz miasta, jak i z terenami sąsiednimi.

Obszary te włączone są w miejską sieć zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów oraz zaopatrzone są w nośniki energii.

1.14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Przez obszar nr I biegnie linia kolejowa Przeworsk – Rozwadów. W sąsiedztwie obszaru nr II przebiega linia kolejowa o znaczeniu krajowym.

1.15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Część obszaru nr II znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przed powodzią, w tym także zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

Zagrożenie powodziowe zostało na terenie miasta Przeworska zminimalizowane w wyniku zrealizowanych inwestycji mających na celu poprawę bezpieczeństwa przeciwpowodziowego. Na terenie miejscowości Siedleczki w gm. Kańczuga oraz Manasterza w gm. Jawornik Polski został zrealizowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy „Kańczuga". Jego zadaniem jest zatrzymanie nadmiaru wód z Mleczki. Zbiornik ten został zrealizowany jako inwestycja samorządu Województwa Podkarpackiego. Zbiornik ten ma ponad 62 ha powierzchni, i w razie powodzi będzie mógł pomieścić 3 mln m3 wody.

2. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta Przeworska w odniesieniu do obszaru objętego zmianą nr 1/2018 studium uwzględniające analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, służącej realizacji zadań własnych gminy, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2.1. Wprowadzenie.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. nr 293 z późn. zm.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- 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 wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

Zgodnie z regulacjami zawartymi w art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. nr 293 z późn. zm.) dokonując bilansu, kolejno:

1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy (w zakresie wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy), maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

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

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

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

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

b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej

zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;

5) określa się:

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

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

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

Dodatkowo określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat i niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

W związku z opracowaniem zmiany nr 1/2018 studium dla potrzeb sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dokonano obliczeń w zakresie następujących funkcji: zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Chłonność terenów została przedstawiona jako maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy danej funkcji na terenie gminy.

2.2. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy w zakresie uwarunkowań ekonomicznych.

Potrzeby i możliwości rozwoju miasta Przeworska w zakresie ekonomii kształtowane są przez uwarunkowania gospodarcze, zarówno wewnętrzne, jak i wynikające ze struktury i schematu działania regionu. Mają one decydujący wpływ na tempo i kierunki rozwoju, co uwidacznia się w strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych.

Przeworsk jest lokalnym ośrodkiem usługowo-przemysłowym, a także węzłem komunikacyjnym. Miasto przecina autostrada A4 (Jędrzychowice – Korczowa) oraz droga krajowa nr 94. W mieście krzyżują się też trzy linie kolejowe. Miasto jest stolicą powiatu przeworskiego i stanowi jego centrum administracyjne – znajdują się tu m.in. starostwo, sąd rejonowy, prokuratura rejonowa, komenda powiatowa Policji i Państwowej Straży Pożarnej.

Przeworsk stanowi ośrodek rozwoju o znaczeniu ponadlokalnym. Jest jednym z trzech, obok Kańczugi i Sieniawy, miast leżących na terenie powiatu przeworskiego. Na terenie miasta zlokalizowane są instytucje zaspokajające potrzeby znacznej części mieszkańców powiatu w zakresie szkolnictwa średniego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej oraz usług kulturalnych. Przeworsk ze względu na pełnione funkcje jest także miejscem pracy znacznej liczby mieszkańców okolicznych gmin.

Na terenie gminy występują korzystne warunki do rozwoju produkcji rolniczej, głównie dzięki korzystnym uwarunkowaniom klimatycznym oraz wysokim klasom bonitacyjnym gleb. Powierzchnia użytków rolnych na terenie miasta wynosiła w 2014 r. wg danych GUS 1654 ha, co stanowiło ok. 75% powierzchni miasta. Nieco więcej niż 80% powierzchni użytków rolnych stanowią grunty orne.

Działalność rolnicza w Przeworsku koncentruje się w gospodarstwach małych i odgrywa rolę pomocniczą. Właściciele gospodarstw rolnych bądź działek rolnych utrzymują się najczęściej z dwóch źródeł, w tym z jednego pozarolniczego.

Wg danych ze spisu rolnego z 2010 r. na terenie gminy jest 956 gospodarstw rolnych. Gospodarstwa rolne są bardzo rozdrobnione. Najliczniejszą grupę stanowią gospodarstwa o powierzchni do 1 ha, które stanowią ok. 64% liczby wszystkich gospodarstw.

Lokalną gospodarkę według danych GUS w roku 2018 w Przeworsku tworzyło 1535 podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze REGON. Sektor prywatny tworzy 1461 podmiotów.

W stosunku do danych z 2008 r. zaobserwowano wzrost ich liczby podmiotów sektora prywatnego o 155. Spośród tej grupy wiodącą rolę pełnią osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą w liczbie 1112 osób. Liczba osób prowadzących działalność gospodarczą systematycznie rosła na przestrzeni ostatnich 10 lat.

Wg danych GUS dla miasta Przeworska wskaźnik liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym w 2018 r. wynosił 12. Wskaźnik ten jest wyższy niż dla powiatu przeworskiego (7,7 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym) i dla województwa podkarpackiego (9,8 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym). Jest natomiast niższy od analogicznego wskaźnika dla Polski, który wynosi 13,4.

W ciągu ostatnich 10 lat w sektorze prywatnym znacząco wzrosła też liczba spółek handlowych z 59 do 103.

Wskaźnik przedsiębiorczości (ilość podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. Ludności) w mieście Przeworsk wynosił w 2018 r. 998. Wskaźnik ten w ciągu ostatnich 10 lat systematycznie wzrastał, co wskazuje na dobrą kondycję gospodarczą tego obszaru.

Strukturę lokalnej gospodarki bardzo dobrze oddaje podział podmiotów gospodarczych w trzech głównych sektorach gospodarki, którymi są: „Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo", „Przemysł i budownictwo" oraz „Pozostała działalność", na którą składają się głównie usługi dla ludności.

Na 1535 podmiotów prowadzących działalność na terenie miasta Przeworska:

- 5 podmiotów prowadzi działalność w sektorze „Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo" – 0,3%,
- 304 podmiotów prowadzi działalność w sektorze „Przemysł i budownictwo" – 19,8%
- 1226 podmiotów prowadzi działalność w sektorze „Pozostała działalność" – 79,9%.

Największy udział w strukturze gospodarki narodowej miały firmy należące do sektora „Pozostała działalność" który wynosił 79,9% ogólnej liczby podmiotów. Sektor „Przemysł i budownictwo" był reprezentowany przez 19,8% firm mających siedzibę w mieście Przeworsku.

Udział reprezentantów sektora pn. „Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo" w ogólnej strukturze gospodarki jest niski i cechuje się tendencją spadkową w ciągu ostatnich 10 lat. Stopniowo wzrasta natomiast udział reprezentantów sektora „Przemysł i budownictwo" oraz „Pozostała działalność", co jest zjawiskiem charakterystycznym dla obszarów miejskich.

Przeworsk pełni funkcję ośrodka produkcyjno – usługowo – handlowego dla okolicznych miejscowości. W mieście skupiły się następujące rodzaje przemysłu: meblarski, spożywczy, odzieżowy, gumowy, szklany, obuwniczy, maszynowy i budowlany.

Rynek w mieście Przeworsk należy uznać za przestrzeń stale rozwijającą się, o dużym potencjale.

Przemysł w mieście koncentruje się głównie w części północnej miasta, w rejonie ul. Gorliczyńskiej i w sąsiedztwie kolei. Utrzymanie funkcji przemysłowej w obszarze miasta wynika z istniejącego

potencjału, rozwój należy upatrywać w kategoriach ilościowych i jakościowych (wzmocnienie działań modernizacji i zmian technologicznych oraz likwidacja uciążliwości zakładów oraz porządkowanie i intensyfikacja wykorzystania terenu). Wprowadzenie dodatkowych funkcji przemysłu, produkcji, przetwórstwa oraz drobnej wytwórczości ma istotne znaczenie w tworzeniu nowych miejsc pracy oraz zaspokajaniu lokalnego i regionalnego rynku.

O rozmieszczeniu programu rozwoju przemysłu, drobnej wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego decyduje stan własności oraz jego położenia w terenach ustalonych dla zainwestowania. Rozmieszczenie składów, baz i magazynów wiąże się także z przebiegiem przez teren gminy szlaków komunikacyjnych i linii kolejowej.

Zgodnie z informacjami GUS w 2014 r. geodezyjna powierzchnia terenów faktycznie zajętych przez grunty zabudowane i zurbanizowane terenów przemysłowych wynosiła 46 ha.

Podstawowym dochodem miasta z działalności gospodarczej są: podatek od nieruchomości, podatek od środków transportu, udział w podatkach (VAT, podatek dochodowy). Jednak najważniejszą korzyścią z rozwoju gospodarczego jest zwiększenie dochodów osobistych mieszkańców i ich siły nabywczej, co ma również przełożenie na zmniejszenie obciążeń socjalnych gminy. W tym kontekście ogromne znaczenie ma rozwój przedsiębiorczości i wspieranie rozwoju terenów o charakterze usługowym w szczególności związanym z turystyką oraz sportem i rekreacją, które stanowić będą lokalne ośrodki aktywności gospodarczej.

W obszarach tych będą mogły być lokalizowane funkcje, które mogą zapewnić dodatkowe miejsca pracy dla mieszkańców miasta, a jednocześnie pomóc lokalnym i napływowym przedsiębiorcom w rozwoju swojego potencjału gospodarczego.

Położenie gminy na szlakach komunikacyjnych, bliskość dużych ośrodków miejskich Rzeszowa, Leżajska i Jarosławia są korzystne z punktu widzenia uwarunkowań zewnętrznych i powinny mieć wpływ oraz znaczenie dla rozwoju i procesów gospodarczych. Mając na celu poprawę sytuacji ekonomicznej oraz biorąc pod uwagę potrzeby i możliwości rozwoju gminy należy dążyć do dywersyfikacji struktury zatrudnienia oraz umożliwienia lokalizacji zamierzonych przez mieszkańców przedsięwzięć. Atutem miasta jest rosnąca ilość podmiotów gospodarczych, głównie prywatnych oraz rezerwy terenowe dające możliwość rozwoju zakładów na terenie gminy.

Miasto Przeworsk posiada potencjał w zakresie rozwoju turystyki ze względu na bogate zasoby dziedzictwa kulturowego oraz rosnącej popularności turystyki winiarskiej. Odpowiednie wykorzystanie tych elementów niewątpliwie przyczyni się do wzmożenia ruchu turystycznego, co z kolei korzystnie wpłynie na podniesienie poziomu życia społeczności, poprzez rozwój działalności „ okołoturystycznej” (np. przedsiębiorstw usługowych, handlowych, hotelowych i transportowych oraz drobnej wytwórczości). Rozwój turystyki na terenie miasta Przeworska jest obszarem szczególnego zainteresowania polityki wsparcia przedsiębiorczości.

Rozwój infrastruktury turystyczno-wypoczynkowej powinien być ukierunkowany na stworzenie w obrębie Gminy odpowiedniej bazy noclegowej, usługowej, handlowej i gastronomicznej dla podstawowej obsługi ruchu turystycznego, w tym w ramach nowych i modernizowanych obiektów hotelowych i innych obiektów noclegowych, gospodarstw agroturystycznych oraz budynków innych podmiotów świadczących usługi związane z turystyką, sportem i rekreacją, punktów i zakładów usługowych, handlowych oraz gastronomicznych, obsługujących ruch turystyczno-wypoczynkowy dla zapewnienia im odpowiedniego standardu.

2.3. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy w zakresie uwarunkowań środowiskowych.

Miasto Przeworsk zajmuje powierzchnię 22,13 km². Położone jest w dorzeczu rzeki Mleczki, prawobrzeżnego dopływu Wisłoka. Najstarsza jego część ulokowana jest na lessowym wzgórzu wznoszącym się 206 m. n. p. m, opadającym stromo od południa w kierunku Mleczki.

Pod względem morfologicznym wg. J. Kondrackiego teren miasta leży w obrębie mezoregionu Pradoliny Podkarpackiej i Podgórza Rzeszowskiego wchodzących w skład makroregionu fizyczno – geograficznego Kotliny Sandomierskiej.

Na terenie Przeworska gleby są jakościowo zróżnicowane, co wynika ze zróżnicowanej budowy geologicznej. W Dolinie Mleczki powierzchniowymi utworami geologicznymi są piaski, żwiry, mady rzeczne oraz torfy i namuły. W części miasta położonej na północ od torów kolejowych występują piaski, żwiry i mułki rzeczne. W dolinie Mleczki wykształcił się pas mad i gleb bagiennych, obejmujący południową, zachodnią i północną część miasta. W pozostałej części miasta występują lessy, na których w rejonie środkowo-wschodniej części miasta wykształciły się czarnoziemy i gleby brunatne.

Takie warunki glebowe w połączeniu z korzystnymi uwarunkowaniami klimatycznymi kształtują w dużej mierze korzystne warunki produkcji rolnej.

Wg danych GUS z 2014 r. w strukturze użytkowania gruntów przeważają użytki rolne zajmujące 75% powierzchni miasta, wśród których większość stanowią grunty orne. Charakterystyczną cechą jest niewielka ilość gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych, których łączna powierzchnia na terenie miasta wynosi jedynie 10 ha. Współczynnik lesistości obszaru miasta jest bardzo niski wynosi 0,3.

Zgodnie z danymi GUS w 2014 r. łączna powierzchnia geodezyjna gruntów zabudowanych i zurbanizowanych wynosiła 504 ha, co stanowiło 23% powierzchni obszaru miasta. Powierzchnia geodezyjna gruntów zabudowanych i zurbanizowanych terenów przemysłowych wynosiła 46 ha, terenów usług 93 ha, a terenów zabudowy mieszkaniowej 138 ha.

Świat roślinny i zwierzęcy okolic Przeworska jest stosunkowo ubogi. Największe powierzchniowo na terenie miasta są zbiorowiska synatropijne terenów upraw. Występują też zbiorowiska sadów i ogrodów, zbiorowiska łąkowe i pastwiskowe (w szczególności w dolinie Mleczki), niewielkie powierzchniowo zbiorowiska leśne, a także zieleń urządzona parków.

Miasto z uwagi na występowanie głównie obszarów rolniczych, zabudowanych i zainwestowanych jest zubożone w występujące gatunki fauny.

W zachodniej części miasta znajduje się złoże gazu ziemnego zatwierdzonego decyzją M.Ś. z 06-07-2016r, znak DGK-IV.4741.19.2015.BG. W obszarze tym znajduje się także obszar górniczy i teren górniczy Przeworsk – 2, utworzony decyzją Ministra Środowiska DGK-IV.4771.26.2018.BG z dnia 17-04-2019 r.

Północna część obszaru miasta znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów", którego granice zostały zatwierdzone decyzją MŚ z dnia 15.12.2011 r. znak DGiKGhg-4731-40/6909/55581/11/MJ.

Obszar miasta należy w całości do zlewni Wisły. Większymi ciekami przepływającymi przez teren miasta są Mleczka, jej dopływ Nowosiółka i Potok Mirociński. Część obszaru miasta znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonego dla obszarów sąsiadujących z rzeką Mleczką. Zagrożenie powodziowe stanowi istotne ograniczenie dla rozwoju osadnictwa.

Dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przed powodzią, w tym także zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

Zagrożenia powodziowe stanowią istotne ograniczenie dla rozwoju osadnictwa. Zagrożenie to zostało jednak na terenie miasta Przeworska zminimalizowane w wyniku zrealizowanych inwestycji mających na celu poprawę bezpieczeństwa przeciwpowodziowego. Na terenie miejscowości Siedleczki w gm. Kańczuga oraz Manasterza w gm. Jawornik Polski został zrealizowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy „Kańczuga". Jego zadaniem jest zatrzymanie nadmiaru wód z Mleczki. Zbiornik ten został zrealizowany jako inwestycja samorządu Województwa Podkarpackiego. Zbiornik ten ma ponad 62 ha powierzchni, i w razie powodzi będzie mógł pomieścić 3 mln m3 wody.

Zagrożeniem dla istniejącej zabudowy są także osuwiska. Zgodnie z Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi na terenie miasta występują dwa obszary osuwiskowe. Jeden z nich nr 76614 jest położony w rejonie ul. Stefana Czarnieckiego i Żurawiej. Większość obszaru osuwiskowego stanowi osuwisko nieaktywne, na małym powierzchniowo obszarze występuje osuwisko aktywne. W obszarze tym znajdują się istniejące zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne. Drugi obszar osuwiskowy nr 76615 znajduje się pomiędzy ul. Krętą a ul. Bernardyńską. Większość obszaru osuwiskowego stanowi osuwisko nieaktywne, występuje w tym obszarze także osuwisko aktywne oraz trzy obszary osuwiska aktywnego okresowo. W granicach tego osuwiska również znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.

Na terenie miasta brak jest obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.) za wyjątkiem 41 drzew, które objęto ochroną przez ustanowienie ich pomnikami przyrody uchwałą Rady Miasta Przeworska nr 411/LXI/94 z dnia 19 maja 1994 r. Większość z nich znajduje się na terenie zespołu pałacowo-parkowego, jak np. aleja grabowa (76 szt. grabów), 7 szt. lip szerokolistnych, 2 jesiony wyniosłe, 3 platany klonolistne).

Miasto Przeworsk posiada bogate dziedzictwo kulturowe. Najważniejsze zabytki Przeworska to:

- układ urbanistyczny „Starego Miasta";
- zespół klasztorny oo. Bernardynów obejmujący Kościół pw. św. Barbary z XV w. z późniejszymi zmianami, klasztor murowany z 1512 r. później przebudowany;
- zespół klasztorny Bożogrobców obejmujący kościół parafialny św. Ducha z XV w. - murowany, gotycki z późniejszymi zmianami, klasztor z II połowy XVII w., dzwonnicę z 1627 r., fortyfikacje wokół kościoła i ogrodzenie;
- zespół klasztorny ss. Miłosierdzia obejmujący kościół klasztorny M. B. Śnieżnej z XVIII w.;
- kilka kapliczek na terenie m. Przeworska;
- pozostałości murów miejskich przy ul. Wałowej, Kazimierzowskiej, Kilińskiego, Piłsudskiego;
- ratusz z XV w.;
- zespół pałacowo-parkowy obejmujący pałac murowany z 1829 r., kordegardę, oranżerię, stajnię, powozownię , oficynę, dom ogrodnika z XIX w. oraz park krajobrazowy;
- Zajazd-Camping Skansen Pastewnik;
- zabudowa przyrynkowa z XIX i XX w.;
- zabudowa drewniana z XIX w. przy ul. Kilińskiego, Bernardyńskiej oraz Tkackiej.

Uwarunkowania środowiskowe miasta Przeworska stwarzają korzystne warunki dla rozwoju gospodarki rolnej. Działalność rolnicza w gospodarce miejskiej cechuje się jednak innymi

uwarunkowaniami niż gospodarka rolnicza na terenach wiejskich. W Przeworsku działalność rolnicza odgrywa rolę pomocniczą i jako dodatkowe obok pozarolniczego źródło dochodu. Atutem miasta jest czyste naturalne środowisko przyrodnicze - sprzyjające rozwojowi rolnictwa ekologicznego i agroturystyki.

Walory krajobrazowe miasta w połączeniu z unikalnym dziedzictwem kulturowym tworzą potencjał dla rozwoju turystyki, ze szczególnym uwzględnieniem agroturystyki i coraz popularniejszej enoturystyki.

Elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego miasta stanowią walory decydujące o jej wysokiej atrakcyjności turystycznej. Ochrona potencjału przyrodniczego oraz walorów krajobrazowych i kulturowych wymaga wprowadzenia odpowiednich ograniczeń w zagospodarowaniu i wykorzystaniu terenów.

2.4. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy w zakresie uwarunkowań społecznych.

Gęstość zaludnienia na terenie miasta Przeworska wynosiła w 2018 r. 695 osób na km2. Od 2010 r. gęstość ta systematycznie maleje.

Analizując wybrane zagadnienia demograficzne w roku 2018 r. wg danych GUS dla potrzeb opracowania zmiany nr 1/2018 studium obserwuje się proces starzenia się społeczeństwa miasta Przeworska.

Liczba ludności miasta Przeworska na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła 15376 osób, co stanowiło około 19,6% ludności powiatu przeworskiego, wynoszącej 78458 mieszkańców. Za spadek liczby ludności odpowiedzialny jest niewielki przyrost naturalny, który jest dla miasta Przeworska i tak nieco wyższy (wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 ludności 0,97) niż dla powiatu (0,45), jak również ujemna wartość salda migracji. Na przestrzeni ostatnich 10 lat współczynnik salda migracji podlegał wahaniom, ale osiągał wyłącznie wartości ujemne.

Na wartość wskaźnika salda migracji największy wpływ miał wskaźnik migracji wewnętrznej, w tym wysoki wskaźnik odpływu i mniejszy wskaźnik napływu.

W strukturze ludności miasta Przeworska zauważalna jest nieznaczna przewaga kobiet. Wśród ekonomicznych grup wieku największy udział ma ludność w wieku produkcyjnym (60,4%), a udział ludności w wieku poprodukcyjnym przewyższa udział ludności w wieku przedprodukcyjnym.

W ciągu ostatnich 10 lat obserwuje się systematyczny spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, rośnie natomiast udział ludności w wieku poprodukcyjnym.

Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w 2008 r. był większy od udziału ludności w wieku poprodukcyjnym. Na przełomie 2012 i 2013 udziały obu grup wiekowych były prawie równe, jednak od tego momentu cały czas maleje udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, a rośnie udział ludności w wieku poprodukcyjnym. Taka struktura wskazuje na zmniejszający się zasób ludzi zdolnych do pracy, ale również na fakt starzenia się społeczeństwa Gminy.

W ciągu ostatnich 10 lat rosły wszystkie wskaźniki obciążenia demograficznego dotyczące ludności w mieście.

Wskaźnik ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosił w Przeworsku w 2018 r. 65,5. – analogiczny wskaźnik dla powiatu wynosił 61, dla Polski -65,1

Wskaźnik ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosił w Przeworsku w 2018 r. 37. - analogiczny wskaźnik dla powiatu wynosił 31,2 – dla Polski -35,3.

Analiza powyższych wskaźników stawia powiat przeworski w sytuacji korzystniejszej od samego miasta Przeworska i w skali ogólnopolskiej. Dla miasta Przeworska wskaźniki obciążenia demograficznego są mniej korzystne od analogicznych wskaźników dla powiatu i dla Polski.

Zarówno analiza przyrostu naturalnego, jak i salda migracji ludności miasta Przeworska sygnalizuje kształtowanie się niekorzystnej sytuacji demograficznej na jego obszarze. Według prognozy GUS liczba mieszkańców powiatu przeworskiego będzie się stopniowo zmniejszać.

Podstawowym problemem społecznym w mieście jest bezrobocie. Bezrobocie na terenie miasta Przeworska na przestrzeni ostatnich 10 lat osiągnęło najwyższą wartość w 2013 r., kiedy to liczba bezrobotnych w mieście wyniosła 1353. Od 2013 r. obserwuje się stopniowy spadek liczby bezrobotnych, których liczba w roku 2018 wyniosła już tylko 760. Wśród osób bezrobotnych przeważają kobiety.

Dla miasta udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosił w 2018 r. 8,2. Analogiczny wskaźnik dla powiatu wynosił 8,4. Wskaźnik liczby osób pracujących na 1000 ludności podlegał również licznym wahaniom, osiągając w roku 2018 wartość 380. Analogiczny wskaźnik dla powiatu wynosił w 2018 r. 147.

Priorytetowym zadaniem dla gminy jest tworzenie warunków do zwiększenia ilości miejsc pracy w celu zmniejszenia stopy bezrobocia. Nowe możliwości zatrudnienia nie tylko sprawią, że miasto stanie się atrakcyjnym miejscem zamieszkania dla ludności, ale także przyczynią się do eliminacji istniejących problemów społecznych, które w dużej mierze są wynikiem trudności materialnych.

Wg danych GUS w 2018 r. zasób mieszkaniowy miasta Przeworska stanowiły 5088 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 395 783 m2.

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 77,8 m2.

Wskaźnik ten w roku 2008 wynosił 73,3 m2, zwiększył się więc o 4,5 m2. Pomimo wzrostu wskaźnik ten jest jednak w dalszym niższy od średniego wskaźnika dla województwa (82 m2) i dla powiatu przeworskiego (87,4 m2).

Wskaźnik zagęszczenia (ilości osób) na mieszkanie wynosi obecnie 3,02.

Warunki mieszkaniowe można ocenić m.in. na podstawie wyposażenia danego mieszkania w instalacje techniczno-sanitarne. Na terenie miasta 95,9% ludności korzysta z wodociągu, 92,3% z kanalizacji, 88,8% korzysta z gazu, co oznacza dobrą jakość wyposażenia mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne.

Miasto Przeworsk zapewnia dostęp do obiektów usługowych, które pozwalają na zaspokojenie elementarnych potrzeb społecznych.

Zgodnie z danymi GUS w 2014 r. powierzchnia geodezyjna gruntów zabudowanych i zurbanizowanych terenów przemysłowych wynosiła 46 ha, terenów usług 93 ha, a terenów zabudowy mieszkaniowej 138 ha.

Udział powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych terenów przemysłowych w ogólnej powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych gminy wynosił około 9,13%.

Udział powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych terenów usługowych w ogólnej powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych gminy wynosił około 18,45%.

Udział powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych terenów mieszkaniowych w ogólnej powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych gminy wynosił około 27,38%.

W zakresie funkcji usług publicznych Przeworsk jako stolica powiatu jest ośrodkiem usług ponadlokalnych za zakresu: oświaty i wychowania, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, sportu, administracji.

Przeworsk jest centrum medycznym dla mieszkańców miasta i całego powiatu. W mieście funkcjonuje szpital powiatowy świadczący usługi z zakresu opieki zdrowotnej w ramach opieki stacjonarnej i specjalistycznego lecznictwa ambulatoryjnego oraz rehabilitacji i podstawowej opieki zdrowotnej. Na terenie miasta znajduje się też 23 przychodni i 12 aptek. Liczba osób przypadających na 1 przychodnię wynosi w Przeworsku 736 osób, co stawia mieszkańców miasta w korzystnej sytuacji, ponieważ analogiczny wskaźnik dla powiatu wynosi 1605.

Udział osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w ludności miasta ogółem wynosi 4,7%. Udział ten jest prawie o połowę niższy od wskaźnika dla powiatu, który wynosi 9,6.

Na terenie miasta działają 2 żłobki zapewniające opiekę dla 34 dzieci, 3 przedszkola, 3 szkoły podstawowe, 1 szkoła zawodowa, 1 liceum, Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia i Wyższa Szkoła Społeczno-Gospodarcza.

W strategii Rozwoju miasta Przeworska wśród atutów miasta wymieniono dobry stan budynków użyteczności publicznej, dobry stan infrastruktury sportowej, korzystne warunki nauki i bogate wyposażenie szkół oraz wysoką dostępność obiektów oświatowych (przedszkola, szkoły).

Wskazano też na wysoki poziom bezpieczeństwa na terenie miasta, wysoki poziom edukacji w mieście (jakość kształcenia, dostępność zajęć dodatkowych dla uczniów, zajęcia wyrównawcze), dużą liczbę organizacji pozarządowych, wysoki potencjał intelektualny mieszkańców oraz atrakcyjną ofertę w zakresie sportu i rekreacji.

Wśród słabych stron zwrócono uwagę na nieatrakcyjną ofertę w dziedzinie kultury oraz niewystarczającą infrastrukturę dla osób niepełnosprawnych.

Dalszy rozwój tej kategorii usług powinien nastąpić do poziomu zapewniającego systematyczną poprawę warunków życia mieszkańców gminy. Rozwój tej funkcji będzie jednak oparty przede wszystkim na rozbudowie i modernizacji istniejących obiektów usługowych. W niedalekiej przyszłości może pojawić się potrzeba poszerzenia oferty społeczno-kulturalnej w celu aktywizacji ludzi w wieku 50+ poprzez promowanie aktywnego trybu życia oraz organizowanie warsztatów doszkalających z różnych dziedzin w celu przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu.

Biorąc pod uwagę potrzeby i możliwości rozwoju miasta należy dążyć do poszerzenia całorocznej oferty usług związanych z obsługą ruchu turystycznego. Funkcje usługowe tej kategorii wymagają specyficznych uwarunkowań lokalizacyjnych, w tym położenia z dala od obszarów przemysłowych, w sąsiedztwie terenów otwartych, atrakcyjnych krajobrazowo.

Funkcje usługowe są lokalizowane także w sąsiedztwie zakładów przemysłowych jako uzupełnienie ich działalności.

2.5. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z prognozy demograficznej 2019-2050.

Prognozę dla miasta Przeworska oparto na wykonanej przez GUS w 2014 roku „Prognozie dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050", a w szczególności na prognozie dla powiatu przeworskiego, w skład którego wchodzi miasto Przeworsk. Ponieważ przyjęte przez GUS w prognozie dla powiatów założenia opierają się na przygotowanej przez GUS w tym samym czasie prognozie dla województw, to uzasadnione jest użycie tych samych założeń w prognozie dla pojedynczej gminy – po dokonaniu niezbędnych korekt.

W prognozie dla powiatów przyjęto założenie analogiczne jak w prognozie wojewódzkiej, że przez cały okres prognozy będzie następowało systematyczne zmniejszanie się różnicy we współczynniku dzietności (TFR) pomiędzy miastem a wsią.

Zróżnicowanie powiatów poszczególnych województw pod względem wartości średniego wieku macierzyństwa będzie w końcu horyzontu prognozy mniejsze o 2/3 w porównaniu do roku bazowego.

Do obliczeń przyjęto wojewódzkie parametry trwania życia z uwzględnieniem zróżnicowania ze względu na płeć oraz w przekroju miasto-wieś.

Strumienie napływu i odpływu (migracje wewnętrzne i zagraniczne) dla powiatów w przekroju miasto-wieś uzyskano z rozszacowania wojewódzkich strumieni napływu i odpływu ludności na podstawie średniej struktury zróżnicowania terytorialnego z ostatnich lat: dla migracji wewnętrznych z lat 2010-2013, dla migracji zagranicznych z lat 2011-2013.

Współczynniki odpływu migracyjnego wewnętrznego i zagranicznego dla każdego powiatu zostały przyjęte na poziomie jednostki nadrzędnej (uwzględniając podział na część miejską i wiejską powiatu).

Aby wykorzystać wyniki prognozy dla powiatu przeworskiego w celu sporządzenia prognozy dla wchodzącego w skład tego powiatu miasta Przeworska konieczne jest stwierdzenie stopnia podobieństwa struktury ludności gminy do struktury ludności powiatu.

Liczba ludności miasta Przeworska na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła 15376 osób, co stanowiło około 19,6% ludności powiatu przeworskiego, wynoszącej 78458 mieszkańców.

Porównując zróżnicowanie struktury ludności miasta Przeworska oraz powiatu przeworskiego wg płci można zauważyć, że w strukturze ludności miasta Przeworska również zauważalna jest nieznaczna przewaga kobiet. Jest ona większa niż w powiecie, ale i tak istnieje więc duże podobieństwo struktury ludności miasta Przeworska oraz powiatu przeworskiego pod względem płci.

Jednostka terytorialna	ogółem	mężczyźni	kobiety
powiat przeworski	78458	38654	39804
obszar miejski	20687	9990	10697
obszar wiejski	57771	28664	29107
miasto Przeworsk	15376	7355	8021

Jednostka terytorialna	ogółem	mężczyźni	kobiety

powiat przeworski	100,0%	49,3%	50,7%
obszar miejski	26,4%	48,3%	51,7%
obszar wiejski	73,6%	49,6%	50,4%
miasto Przeworsk	100,0%	47,8%	52,2%

Porównanie liczbowe i procentowe struktury ludności miasta Przeworska i powiatu przeworskiego w roku 2018 wg płci oraz w podziale na miasto i obszar wiejski (wg faktycznego miejsca zamieszkania).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Proporcje poszczególnych funkcjonalnych grup wieku w mieście Przeworsk i w powiecie przeworskim również przedstawiają się podobnie. Wśród ekonomicznych grup wieku największy udział ma ludność w wieku produkcyjnym, a udział ludności w wieku poprodukcyjnym nieznacznie przewyższa udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, przy czym w powiecie przeworskim przewaga ta występuje tylko w części miejskiej powiatu, a w części wiejskiej udział ludności w wieku przedprodukcyjnym nieznacznie przewyższa udział ludności w wieku poprodukcyjnym. W mieście Przeworsk Istnieje więc duże podobieństwo struktury ludności miasta Przeworska do struktury ludności powiatu przeworskiego pod względem ekonomicznych grup wieku, w tym szczególnie do miejskiej części powiatu.

Jednostka terytorialna	ogółem	w wieku przedprodukcyjnym	w wieku produkcyjnym	w wieku poprodukcyjnym
powiat przeworski	78458	14510	48742	15206
obszar miejski	20687	3553	12822	4312
obszar wiejski	57771	10957	35920	10894
miasto Przeworsk	15376	2649	9289	3438

Jednostka terytorialna	ogółem	w wieku przedprodukcyjnym	w wieku produkcyjnym	w wieku poprodukcyjnym
powiat przeworski	100,0%	18,5%	62,1%	19,4%
obszar miejski	26,4%	17,2%	62,0%	20,8%
obszar wiejski	73,6%	19,0%	62,2%	18,9%
miasto Przeworsk	100,0%	17,2%	60,4%	22,4%

Porównanie liczbowe i procentowe struktury ludności miasta Przeworska i powiatu przeworskiego w roku 2018 wg ekonomicznych grup wieku oraz w podziale na miasto i obszar wiejski (wg faktycznego miejsca zamieszkania).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Do porównania ruchu ludności miasta Przeworska i powiatu przeworskiego wykorzystane zostały dane dotyczące ruchu ludności za okres od 2008 do 2018 roku.

Z uwagi na zróżnicowanie wskaźnika salda migracji na 1000 osób dla miasta i dla powiatu dokonano też wyliczenia wskaźników migracji wewnętrznej na pobyt stały (wskaźnik napływu i odpływu na 1000 osób), oraz migracji zewnętrznej na pobyt stały (wskaźnik imigracji i emigracji na 1000 osób), w celu ustalenia, który z tych wskaźników jest w największym stopniu odpowiedzialny za to zróżnicowanie.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	średnio
Urodzenia żywe na 1000 ludności												
powiat	11,32	11,38	10,89	10,53	10,23	9,28	9,54	9,29	9,46	10,57	10,56	10,28
miasto	11,07	12,33	10,38	9,89	8,42	7,63	8,64	9,47	9,19	9,63	9,65	9,66
Zgony na 1000 ludności												
powiat	10,29	10,54	9,68	10,12	9,63	9,37	9,66	9,74	9,31	9,71	10,02	9,82
miasto	8,62	10,13	7,94	8,45	8,17	8,14	8,64	9,09	8,10	9,63	8,74	8,70
Przyrost naturalny na 1000 ludności												
powiat	1,03	0,84	1,21	0,40	0,60	-0,09	-0,11	-0,44	0,15	0,86	0,53	0,45
miasto	2,45	2,20	2,44	1,44	0,25	-0,50	0,00	0,38	1,09	0,00	0,91	0,97
Saldo migracji na 1000 ludności												
powiat	-1,3	-0,6	-0,9	-1,5	-1,5	-1,6	-1,7	0,0	-1,9	-2,9	-3,3	-1,56
miasto	-5,68	-1,97	-3,25	-4,13	-3,89	-7,82	-4,26	0,00	-6,75	-6,01	-9,06	-4,80

W tym w zakresie salda migracji:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	średnio
Napływ na 1000 ludności												
powiat	**8,5**	**8,3**	**10,1**	**9,9**	**8,8**	**9,0**	**8,7**	**8,2**	**7,8**	**8,1**	**8,3**	8,70
gmina	**8,8**	**8,8**	**10,6**	**9,2**	**7,8**	**6,5**	**6,6**	**7,3**	**7,1**	**7,0**	**6,8**	7,87
Odpływ na 1000 ludności												
powiat	**9,6**	**8,9**	**11,0**	**11,5**	**10,4**	**10,7**	**10,5**	**10,6**	**9,7**	**10,9**	**11,8**	10,52
miasto	**13,9**	**10,8**	**13,8**	**13,6**	**11,9**	**14,6**	**10,9**	**13,5**	**13,5**	**12,4**	**15,7**	13,14
Imigracja na 1000 ludności												
powiat	**0,13**	**0,25**	**0,15**	**0,25**	**0,40**	**0,37**	**0,43**	**0,00**	**0,22**	**0,25**	**0,36**	0,26
miasto	**0,32**	**0,57**	**0,31**	**0,25**	**0,69**	**1,14**	**0,77**	**0,00**	**0,06**	**0,13**	**0,13**	0,40
Emigracja na 1000 ludności												
powiat	**0,34**	**0,22**	**0,16**	**0,15**	**0,33**	**0,29**	**0,34**	**0,00**	**0,23**	**0,32**	**0,14**	0,23
miasto	**0,89**	**0,51**	**0,44**	**0,00**	**0,50**	**0,89**	**0,77**	**0,00**	**0,52**	**0,78**	**0,33**	0,51

Porównanie wskaźników przyrostu naturalnego na 1000 ludności oraz salda migracji na 1000 ludności miasta Przeworska i powiatu przeworskiego w okresie 2008-2018.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Jak widać na podstawie danych z ww. tabeli, średnia wartość wskaźnika urodzeń w okresie 2008-2018 jest dla miasta Przeworska niższa niż dla powiatu, ale niższy jest też średni wskaźnik zgonów. Stąd też średni wskaźnik przyrostu naturalnego jest dla miasta Przeworska wyższy (0,97) niż dla powiatu (0,45). Zróżnicowanie jest także widoczne w zakresie wskaźnika salda migracji -1,56 dla powiatu, a dla miasta -4,8.

Należy wskazać na fakt, że na przestrzeni całego analizowanego okresu współczynnik salda migracji podlegał wahaniom, ale osiągał wyłącznie wartości ujemne.

Za zróżnicowanie wskaźnika salda migracji na 1000 osób dla miasta i dla powiatu w największym stopniu odpowiadają wskaźniki migracji wewnętrznej, w tym wyższy w mieście wskaźnik odpływu na 1000 osób i mniejszy w mieście wskaźnik napływu na 1000 osób.

Z analizy powyższych wskaźników wynika, że pod względem funkcjonalnych grup wieku i płci struktura ludności miasta jest zbliżona do struktury ludności powiatu.

Niewielkie zróżnicowanie ludności miasta Przeworska w stosunku do ludności powiatu przeworskiego występuje w wykazanych powyżej analizach wskaźników przyrostu naturalnego oraz salda migracji na 1000 osób. Jednak należy zauważyć, że w prognozie powiatowej przygotowanej przez GUS jest następujące założenie dla umieralności: „Do obliczeń przyjęto wojewódzkie parametry trwania życia z uwzględnieniem zróżnicowania ze względu na płeć oraz w przekroju miasto-wieś.”. Zatem jeśli w przypadku gminy oraz powiatu zróżnicowanie ludności ze względu na wiek i płeć są bardzo podobne, to zasadne jest użycie w prognozie ludności gminy wskaźników użytych w prognozie ludności powiatu.

Rok	Ludność na 31 XII	Ruch naturalny		Migracje wewnętrzne na pobyt stały		Migracje zagraniczne na pobyt stały	
		Urodzenia	Zgony	Napływ	Odpływ	Imigracja	Emigracja
	15 376						
2019	15 347	135	146	131	151	6	4
2020	15 317	134	146	129	149	6	4
2021	15 286	133	146	127	147	6	4
2022	15 254	131	146	125	144	6	4
2023	15 220	129	146	123	142	6	4
2024	15 185	128	146	121	140	6	4
2025	15 149	125	146	119	137	7	4
2026	15 111	123	146	118	136	7	4
2027	15 071	121	146	116	134	7	4
2028	15 029	119	147	115	132	7	4
2029	14 985	117	147	113	130	7	4
2030	14 938	115	147	111	129	7	4
2031	14 890	114	149	111	128	8	4
2032	14 839	112	150	110	127	8	4
2033	14 785	111	152	109	126	8	4
2034	14 729	109	153	109	125	8	4
2035	14 671	109	155	108	124	8	4
2036	14 611	108	156	108	124	8	4
2037	14 548	107	158	108	124	8	4
2038	14 483	106	159	108	124	8	4
2039	14 415	105	161	108	124	8	4
2040	14 345	104	162	108	124	8	4
2041	14 273	103	163	108	124	8	4
2042	14 199	102	164	108	124	8	4

2043	14 122	101	165	107	124	8	4
2044	14 043	100	166	107	124	8	4
2045	13 963	99	166	107	124	8	4
2046	13 881	98	167	107	124	8	4
2047	13 797	96	167	107	124	8	4
2048	13 712	95	167	107	124	8	4
2049	13 626	94	167	107	124	8	4
2050	13 537	92	167	106	124	8	4

Prognoza ludności miasta Przeworska w okresie 2019-2050.

Źródło: Opracowanie własne

Prognozuje się spadek liczby ludności miasta Przeworska do 2050 roku o 1839 osób, czyli o ok. 12% w stosunku do stanu na koniec 2018 roku, z liczby 15 376 w 2018 r. do 13 537 w roku 2050 r.

Prognoza demograficzna do 2050 roku dla miasta Przeworska jest więc tak samo niekorzystna jak prognoza dla powiatu przeworskiego. Należy jednocześnie wskazać, ze prognoza ta jest zbieżna z prognozą dla Polski, gdzie spadek wynosi też 11% (prognoza dla Polski w 2050 roku to 33,950 mln wobec 38,259 mln osób na koniec 2018 roku).

Przedstawiona powyżej prognoza demograficzna dla miasta Przeworska do roku 2050 jest jednym z elementów analizy mającej na celu określenie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę.

Prognozowany spadek liczby mieszkańców do roku 2050 o 12% w stosunku do obecnej liczby mieszkańców nie stwarza podstaw do określenia w mieście Przeworsk zapotrzebowania na nową, dodatkową powierzchnię mieszkalną z tytułu prognozy demograficznej.

2.6. Możliwości finansowe gminy.

W związku z wyznaczaniem nowych terenów w Studium pod zabudowę konieczne może stać się uzupełnienie sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. Obszar miasta Przeworska jest dobrze wyposażony w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, tak więc nowe tereny pod zabudowę nie powinny znacząco obciążać budżetu gminy.

Budżet miasta, czyli roczny plan dochodów i wydatków oraz przychodów i rozchodów stanowi podstawę gospodarki finansowej gminy. Budżet Miasta Przeworska na rok 2019 przyjęto uchwałą nr 20.12.2018 r. Budżet miasta na rok 2019 przewiduje dochody w wysokości 68.068.074 zł. oraz wydatki w wysokości 67.568.074 zł.

W budżecie zabezpieczone zostały wydatki bieżące na niezbędny remont dróg gminnych i wewnętrznych, likwidację przełomów zimowych, remont chodników na terenie miasta, zakup kamienia do utwardzania dróg, ubezpieczenie dróg itp. na łączną kwotę 3 121 500 zł.

Zgodnie z „Raportem o stanie gminy miejskiej Przeworsk rok 2018" plan budżetu Gminy Miejskiej Przeworsk za 2018 r. wyniósł po stronie dochodów 72.824.050,36 zł. Łączne, zrealizowane dochody Gminy Miejskiej Przeworsk wyniosły 69.025.492,19 zł, stanowiąc 94,78 % uchwalonego planu rocznego. Plan budżetu Gminy Miejskiej Przeworsk za 2018 r. wyniósł po stronie wydatków

74.861.050,36 zł. Łączne, zrealizowane wydatki Gminy Miejskiej Przeworsk wyniosły 70.588.383,58 zł, stanowiąc 94,29 % uchwalonego planu rocznego.

Zrealizowane wydatki na drogi publiczne, wewnętrzne wyniosły 4 954 421,92 zł.

W Raporcie o stanie gminy miejskiej Przeworsk rok 2018" wymieniono działania jakie zrealizowano w zakresie poprawy infrastruktury transportowej na terenie miasta:

- dotacje na drogi wojewódzkie: na budowę łącznika do autostrady A4 „Budowę drogi wojewódzkiej Nr 835 Lublin-Przeworsk-Grabownica Starzeńska na odcinku od węzła A4 „Przeworsk" do DK 94 „Gwizdaj" w części przeznaczonej na budowę chodnika i przejścia dla pieszych przez drogę krajową Nr 94", „Przebudowę drogi wojewódzkiej DW 835 ul. Gorliczyńska"
- dotacje na drogi powiatowe: „Przebudowę ulicy i budowę chodnika przy ul. Misiągiewicza",
- remonty dróg: Głęboka, Miodowa, Kołłątaja, Wodna, Klonowa, Orląt Lwowskich, Wspólna, Mostowa, Budowlanych, Staszica, Królowej Jadwigi, Sobieskiego, Wołodyjowskiego, Sikorskiego, Cicha, Pszenna, Kazimierzowska, 11–go Listopada, Rzemieślnicza, Kąty, Żurawia, Zagłoby, Poniatowskiego, Bernardyńska, Tatarska, Rynek,
- przebudowy dróg: ul. Poniatowskiego boczna strona południowa, ul. Poniatowskiego I boczna po stronie północnej, ul. Wierzbowa II etap, ul. Reymonta, ul. Ogrodowa II etap, ul. Sobieskiego, ul. Rynek (Nr 110445R), ul. Krótka (Nr 110431R), parking przy ul. Królowej Jadwigi, ul. Staropocztowa, ul. Orląt Lwowskich, ul. Nad Stawem I etap, ul. Rzeczna, ul. Kościelna (w ramach Via Reginae), ul. Jedności, Długa i Solarza, ul. Misiągiewicza boczna II etap, ul. Krzywa II etap, ul. Kasprowicza boczna, ul. Gorliczyńska boczna, ul. Św. Jana boczna, chodnika przy ul. Pod Parkiem, ul. Zygmuntowska boczna, ul. Klonowa boczna, ul. Benbenka I etap, ul. Dynowska I etap, parking przy ul. Słowackiego I etap.
- stabilizacja osuwiska rejon ul. Czarnieckiego wraz z odbudową dróg i infrastruktury technicznej.
- przebudowa i rozbudowa oświetlenia na ul. Wiejskiej, Benbenka, Misiągiewicza, Rolnej, Wojska Polskiego i Kasprowicza.

Rada Miasta Przeworska uchwaliła w dniu 30 stycznia 2018 r. Uchwałą Nr XLVI/405/18 „Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2018-2021", który corocznie jest korygowany o możliwości techniczne i finansowe wykonania.

Zgodnie z ww. planem w roku 2019 planowano inwestycje w tym zakresie na kwotę 8 783 450,14 zł, w roku 2020 na kwotę 6 228 800,60 zł, a w roku 2021 na kwotę 875 000,00 zł.

Z powyższych danych wynika że miasto w sposób wydajny realizuje inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, a także społecznej – modernizacji podlegają placówki szkolne i kulturalne.

Możliwości gminy w tym zakresie są wystarczające do stopniowego podnoszenia jakości i dostępności urządzeń infrastruktury społecznej i technicznej na terenach obecnie zainwestowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych. Dodatkowym atutem jest fakt wydajnego wykorzystywania możliwości płynących z programów dotacji celowych, również tych z udziałem środków europejskich.

2.7. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy w zakresie wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

W Strategii Rozwoju Miasta Przeworska na lata 2015 – 2022, przyjętej uchwałą Nr XXIX/224/16 Rady Miasta Przeworska z dnia 29 września 2016 r. misję Miasta Przeworska określono następująco:

„Lokalne centrum gospodarcze, dbające o warunki życia mieszkańców oraz miejsca pracy, otwarte na przyjęcie i obsługę inwestorów oraz turystów, zapewniające zrównoważony rozwój miasta".

Wizja Miasta Przeworska opisano w następujący sposób:

„W 2022 roku Przeworsk jest miastem, które zapewnia korzystne warunki do prowadzenia zrównoważonej gospodarki opartej na: innowacjach, kapitale intelektualnym mieszkańców oraz kreującej nowe miejsca pracy. Korzystne położenie Przeworska, rozwinięta infrastruktura transportowa i techniczna sprzyjają lokowaniu inwestycji prywatnych na terenie miasta.

Mieszkańcy mogą korzystać z szerokiej oferty, powszechnie dostępnych, wysokiej jakości usług: edukacyjnych, medycznych, kulturalnych, sportowo-rekreacyjnych oraz innych form spędzania wolnego czasu.

Bogate dziedzictwo kulturowe, atrakcje turystyczne oraz rozbudowana baza noclegowa o wysokim standardzie, przyciągają oraz zapewniają sprawną obsługę turystów, zarówno krajowych, jak i zagranicznych.

Strategia rozwoju określa cele strategiczne i operacyjne w obrębie do realizacji w obrębie czterech obszarów strategicznych:

I. Zrównoważona gospodarka i polityka inwestycyjna (kreująca miejsca pracy)

- CEL STRATEGICZNY I.
  Przyspieszenie rozwoju gospodarczego miasta Przeworska poprzez kreowanie przyjaznego klimatu inwestycyjnego oraz wsparcie lokalnej przedsiębiorczości

II. Infrastruktura techniczna i transportowa

- CEL STRATEGICZNY II.
  Wzrost konkurencyjności i atrakcyjności miasta Przeworska poprzez rozbudowę infrastruktury technicznej i transportowej, służącej poprawie jakości życia mieszkańców i ochronie środowiska naturalnego

III. Polityka socjalno-bytowa, edukacja i kultura

- CEL STRATEGICZNY III.
  Poprawa jakości życia oraz stworzenie korzystnych warunków dla rozwoju mieszkańców

IV. Współpraca międzynarodowa, promocja Miasta i turystyka

- CEL STRATEGICZNY IV.

Promocja miasta na arenie krajowej oraz międzynarodowej w oparciu o lokalne dziedzictwo kulturowe oraz potencjał turystyczny, a także zacieśnianie współpracy z partnerami zagranicznymi.

Realizacja ww. celów wyznaczonych w strategii wymaga stworzenia w studium warunków przestrzennych dla podniesienia potencjału gospodarczego i społecznego miasta, w tym dla realizacji wyznaczonych zadań strategicznych. Najważniejszym celem strategii jest dopasowanie przedsięwzięć z zakresu społeczno-gospodarczo-przestrzennego tak, aby mieszkańcy w pozytywny sposób odczuwali skutki ich realizacji.

Podniesienie poziomu życia mieszkańców gminy polegać będzie na:

- wzroście dochodów gospodarstw domowych,
- polepszeniu możliwości edukacyjnych (zwłaszcza edukacji ponadgimnazjalnej i wyższej) oraz szkoleń aktywizacyjnych,
- zwiększeniu zatrudnienia (zwłaszcza wśród kobiet i osób młodych) i efektywności pracy,
- podwyższeniu poziomu aktywności zawodowej i gospodarczej,
- poprawie dostępności do służby zdrowia,
- zwiększeniu poczucia bezpieczeństwa,
- zwiększeniu dostępności infrastruktury technicznej, społecznej i kulturalnej,
- prowadzeniu życia przyjaznego dla środowiska naturalnego,
- czynnym udziale w wydarzeniach kulturalnych i życiu Gminy,
- poczuciu przynależności do zintegrowanej wspólnoty lokalnej.

Z punktu widzenia przeprowadzonych wcześniej analiz szczególnie istotnym celem działań gminy w kontekście pożądanych kierunków zagospodarowania przestrzennego powinno stać się:

- wspieranie i promocja przedsiębiorczości: handlu, usług, agroturystyki, wytwórczości,
- tworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości, usług i produkcji,
- promocja i poszukiwanie inwestorów strategicznych stosujących proekologiczne technologie przetwórstwa i produkcji,
- realizacja infrastruktury turystycznej (obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, baza rekreacyjno-wypoczynkowa),
- rozwój budownictwa mieszkaniowego, w tym wielorodzinnego i usługowego.

O skuteczności wdrażania ww. strategii będą natomiast świadczyć następujące mierzalne wskaźniki:

- wzrost liczby mieszkańców gminy,
- wzrost liczby podmiotów gospodarczych działających na terenie gminy,
- wzrost liczby aktywnie produkujących gospodarstw rolnych,
- wzrost liczby nowych inwestorów,
- wzrost liczby turystów odwiedzających gminę.

2.7.1. Podniesienie standardów życia mieszkańców gminy.

Analizując zapotrzebowanie w mieście Przeworsk na nową zabudowę wskazuje się zapotrzebowanie na przyrost zasobów mieszkaniowych zgodnie z potrzebami i aspiracjami mieszkańców oraz możliwością wyboru ich lokalizacji.

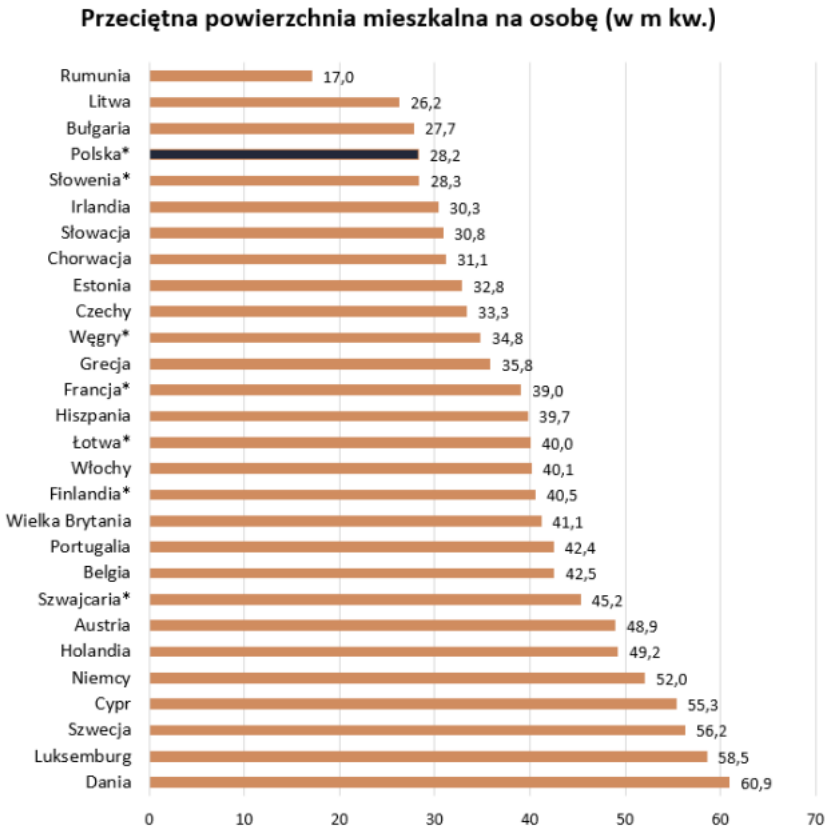
Wg danych GUS w 2018 r. zasób mieszkaniowy miasta Przeworska stanowiły 5088 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 395 783 m2.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosiła w gminie 25,7 m2.

Wskaźnik ten jest niewiele niższy od wskaźnika dla województwa podkarpackiego, który wynosi 25,8. Analogiczny wskaźnik dla powiatu Przeworskiego jest wyższy i wynosi 26,6 m2. Wyższy jest też wskaźnik dla Polski, który wynosi 28,2m2.

Systematyczny wzrost tej powierzchni na przestrzeni ostatnich 10 lat o 2,9 m2 w stosunku do roku 2008 świadczy o tym, że poziom życia mieszkańców, na który bezpośrednio wpływają warunki mieszkaniowe, systematycznie wzrasta, chociaż w dalszym ciągu odbiega od standardów w wielu krajach Europy.

Analogiczne wskaźniki w krajach europejskich przedstawiają się następująco:



Opracowanie HRE Investments na podstawie danych MIiB i Eurostatu. Dane za 2012 rok z wyjątkiem krajów oznaczonych gwiazdką, dla których są dostępne świeższe dane

W niniejszej analizie wskazuje się na rosnące oczekiwania mieszkańców miasta w zakresie lokalizacji mieszkań, ich rozmiaru, technologii budowlanej i wyposażenia.

W efekcie tego proponuje się przyjęcie – na okres objęty prognozą zwiększonego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę.

Z analizy powierzchni mieszkalnej w Polsce oraz w Europie, uznaje się za właściwe przyjęcie średniej powierzchni użytkowej mieszkań na poziomie 50 m2/na osobę, co jest zgodne z wysokimi

parametrami mieszkalnictwa w UE. Dlatego też prognozując rozwój obszarów zabudowy w gminie zdecydowano się sięgnąć po parametry charakteryzujące wysokie europejskie standardy zamieszkania i uwzględnić je w rezerwie terenowej.

rok	Liczba ludności w gminie	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	Powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie w gminie
2018	15376	25,7	395 783
2050	13537	50	676 850
saldo	- 1839		+ 281 067

Zapotrzebowanie na zwiększenie powierzchni mieszkalnej w celu podniesienia standardu życia mieszkańców gminy.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Powyższe wyliczenie określa maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o łącznej powierzchni użytkowej 281 067 m2. Obliczenie to stanowi maksymalny wariant wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę wynikającą z potrzeby poprawy standardów zamieszkania dla całej ludności miasta.

W oparciu o dane GUS z 2018 r. dotyczące liczby budynków mieszkalnych (2661), liczby mieszkań (5088), średniej powierzchni użytkowej jednego mieszkania (77,8 m2) i łącznej powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań na terenie miasta (395 783 m2) dokonano szacunkowych obliczeń pozwalających na ustalenie procentowego udziału powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z zagrodową. Udział ten przedstawia się następująco:

- 30 % powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań na terenie miasta stanowią mieszkania w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 70 % powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań na terenie miasta stanowią mieszkania w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Wyliczone wcześniej zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową o łącznej powierzchni użytkowej 281 067 m2 rozdziela się na zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną przy zachowaniu tych samych wyżej przedstawionych proporcji.

Wykazuje się zapotrzebowanie na zwiększenie powierzchni mieszkalnej w celu podniesienia standardu życia mieszkańców Miasta Przeworska w ilości 281 067 m2 powierzchni użytkowej, w tym:

- 84 320 m2 stanowi zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 196 747 m2 stanowi zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

2.7.2. Zmniejszenie bezrobocia i podniesienie dochodów osobistych mieszkańców gminy.

Jednym z celów strategicznych miasta Przeworska jest zwiększenie liczby mikro, małych i średnich przedsiębiorstw funkcjonujących na terenie miasta Przeworska. W strukturze wielkości przedsiębiorstw na obszarze miasta Przeworska, dominują małe podmioty gospodarcze. Najczęściej charakteryzują się one dużą elastycznością i dynamiką rozwoju. Dlatego, istotne jest, aby każdego następnego roku liczba przedsiębiorstw wzrastała, co m.in. będzie pozytywnie wpływać na zmniejszenie bezrobocia i zwiększenie zamożności mieszkańców. W tym aspekcie, ważny jest również proces aktywizacji gospodarczej społeczności lokalnej. Planowanym rezultatem jest wzrost wskaźnika osób, które utrzymują się z działalności gospodarczej. Co więcej, działanie to przyczyni się do stworzenia silnej klasy średniej, która stanie się ważnym elementem w rozwoju ekonomicznym miasta Przeworska.

Zgodnie ze strategią władze samorządu miasta Przeworska będą kreować przyjazny klimat inwestycyjny oraz wspierać lokalną przedsiębiorczość.

Działania te będą koncentrować się na pośrednim oddziaływaniu na otoczenie funkcjonowania przedsiębiorstw, po to, aby stworzyć odpowiednie warunki do zakładania, prowadzenia i rozwoju przedsiębiorczości na terenie miasta. Przewiduje się, że wynikiem tych działań będzie wzrost liczby mieszkańców, dla których głównym źródłem dochodów stanie się prowadzona własna działalność gospodarcza. Innym oczekiwanym efektem jest wzrost zatrudnienia i zahamowanie procesu migracji młodych ludzi na inne obszary regionu czy kraju.

Kierunek rozwoju aktywności gospodarczej służy stworzeniu możliwości dla prowadzenia nieuciążliwych działalności gospodarczych, zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych lub w przystosowanych obiektach znajdujących się na posesji mieszkalnej. Do stworzenia lokalnego potencjału gospodarczego opartego na własnych zasobach i możliwościach może przyczynić się rozwój lokalnej, niewielkiej przedsiębiorczości, w szczególności w zakresie usług, rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego, które może być wzmocnieniem dla działających gospodarstw rolnych.

Dlatego też planuje się wzmocnić potencjał obszarowy dla rozwoju przydomowych działalności gospodarczych poprzez zwiększenie areału obszarów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej z możliwością lokalizacji zabudowy agroturystycznej. Podstawą do oszacowania zapotrzebowania na powierzchnię użytkową będzie iloczyn liczby osób w wieku produkcyjnym i niezbędnej powierzchni do prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej.

Niezbędną powierzchnię do prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej przyjmuje się na poziomie 50 m2 na 1 osobę w wieku produkcyjnym. Jest to powierzchnia lokalu użytkowego stanowiącego część budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Wg danych GUS dla miasta Przeworska wskaźnik liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym w 2018 r. wynosił 12. Wskaźnik ten jest wyższy niż dla powiatu przeworskiego (7,7 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym) i dla województwa podkarpackiego (9,8 osób fizycznych prowadzących

działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym). Jest natomiast niższy od analogicznego wskaźnika dla Polski, który wynosi 13,4.

Wskaźnik ten wzrósł na przestrzeni ostatnich 10 lat (w 2009 r. wynosił 10,4). Przyjmując, że wartość tego wskaźnika będzie proporcjonalnie wzrastała w ciągu następnych 30 lat można przyjąć, że w 2050 r. wzrośnie on o 5 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym (5%) i osiągnie on wartość 17.

Zgodnie z „Prognozą dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050", w roku 2050 jest prognozowana liczba ludności powiatu przeworskiego wynosząca 69194 osoby, z czego prognozowana liczba osób w wieku produkcyjnym wynosi 39391, co stanowi około 57%.

Zgodnie z opracowaną prognozą demograficzną dla miasta Przeworska w 2050 r. liczba mieszkańców miasta Przeworska wyniesie 13 537. Przyjmując taki sam jak w powiecie ok. 57%-owy udział ludności w wieku produkcyjnym w ogólnej prognozowanej licznie ludności można przyjąć, że w 2050 r. liczba ludności w wieku produkcyjnym wyniesie 7706.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy w wieku produkcyjnym w 2050 r.	przeciętna powierzchnia użytkowa niezbędna do prowadzenia działalności gospodarczej na 1 osobę (m2)	wskaźnik zainteresowania społecznego	Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową do prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej (m2)
7706	50	5%	19 265

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową do prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Wykazuje się zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową do prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej w ilości 19 265 m2 powierzchni użytkowej.

Zakłada się stworzenie rezerwy terenowej w ramach obszarów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej, pozwalającej na lokalizację działalności agroturystycznej. Podstawą do oszacowania zapotrzebowania na powierzchnię użytkową będzie nadwyżka zapotrzebowania na powierzchnie użytkową dla agroturystyki ponad standardową powierzchnię dla rozwoju innej działalności gospodarczej, przy założeniu że:

- liczba wynajmowanych pokoi nie przekroczy 5 (do tej liczby wlicza się jedynie pokoje oddawane do wyłącznej dyspozycji gości),

- do dyspozycji gości będą również pomieszczenia ogólnodostępne, tj.: jadalnia, miejsca odpoczynku i rekreacji. Goście będą mogli korzystać także z innych pomieszczeń lub atrakcji znajdujących się w obiektach należących do osoby prowadzącej agroturystykę,

- pokoje będą znajdować się w budynkach, które pełnią funkcję mieszkalną.

Biorąc powyższe warunki pod uwagę oszacowano powierzchnię niezbędną dla prowadzenia działalności agroturystycznej (bez powierzchni użytkowej domu przeznaczonego na zamieszkanie

właściciela gospodarstwa) na poziomie 250 m2. Po odjęciu wykazanej powierzchni potrzebnej na prowadzenie działalności gospodarczej (50 m2), wynosi 200 m2.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy w wieku produkcyjnym w 2050 r.	przeciętna powierzchnia użytkowa niezbędna do prowadzenia działalności agroturystycznej na 1 osobę (m2)	wskaźnik zainteresowania społecznego	Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową do prowadzenia indywidualnej działalności agroturystycznej (m2)
7706	200	0,005	7706

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową do prowadzenia indywidualnej działalności agroturystycznej.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Wykazuje się zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową do prowadzenia działalności agroturystycznej w ilości 7 706 m2 powierzchni użytkowej.

2.7.3. Łączne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową.

Łączne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, w tym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednorodzinną z usługami, zagrodową, rekreacji Indywidualnej, mieszkaniową wielorodzinną określa się jako sumę powierzchni użytkowych nowej zabudowy oszacowanych w powyższych rozdziałach, w zakresie:

- zapotrzebowania na zwiększenie powierzchni mieszkalnej w celu podniesienia standardu życia mieszkańców gminy – 281 067 m2, w tym:
    - 84 320 m2 stanowi zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - 196 747 m2 stanowi zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.
- zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową do prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej – 19 265 m2
- zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową do prowadzenia działalności agroturystycznej – 7 706 m2.

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową do prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej oraz do prowadzenia działalności agroturystycznej będzie realizowane w połączeniu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, stąd więc sumaryczne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej określa się łącznie jako 223 718 m2.

Łączne zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową mieszkaniową wynosi 308 038 m2, z czego:

- 84 320 m2 stanowi zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 223 718 m2 stanowi zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

2.7.4. Zwiększenie dochodów samorządu – tereny usługowe i produkcyjne.

W niniejszym rozdziale przedstawia się zapotrzebowanie na funkcje związane z działalnością usługową i produkcyjną.

Celem operacyjnym zapisanym w strategii jest zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta, sprzyjającej rozwojowi przedsiębiorczości i gospodarki. Realizacji tego celu służyć będą następujące zadania:

- pozyskiwanie nowych terenów pod inwestycje;
- przygotowanie (uzbrojenie) terenów pod inwestycje;
- opracowanie oferty inwestycyjnej;
- promocja oferty inwestycyjnej miasta;
- uaktualnienie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Przeworska;
- opracowanie i wdrożenie planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z kierunkami rozwoju miasta;
- stworzenie bazy firm miasta Przeworska.

Działania te służyć będą realizacji jednego z celów strategicznych rozwoju miasta, który został określony jako „przyspieszenie rozwoju gospodarczego miasta Przeworska poprzez kreowanie przyjaznego klimatu inwestycyjnego oraz wsparcie lokalnej przedsiębiorczości”.

Program rozwoju usług komercyjnych, rozwijających się zgodnie z prawami rynku, uznano za pożądany, a lokalizacja ich w znacznej części będzie towarzyszyć zabudowie techniczno-produkcyjnej.

Zapotrzebowanie to dotyczy konkretnych lokalizacji istniejących lub planowanych ośrodków zabudowy usługowej i produkcyjnej. Lokalizacja takich funkcji jest pożądana na terenie miasta z punktu widzenia realizacji jej strategicznych celów rozwojowych.

Z punktu widzenia celów określonych w strategii rozwoju miasta istotne jest stworzenie rezerw terenów inwestycyjnych, pozwalających na dywersyfikację zatrudnienia w gminie i aktywną walkę z bezrobociem poprzez zróżnicowanie dostępnych miejsc pracy. Grupą docelową są bezrobotni z terenu miasta Przeworska, których liczba w roku 2018 wyniosła 760.

Zgodnie z danymi GUS w 2014 r. powierzchnia geodezyjna gruntów zabudowanych i zurbanizowanych terenów przemysłowych wynosiła 46 ha, terenów usług 93 ha, a terenów zabudowy mieszkaniowej 138 ha.

Udział powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych terenów przemysłowych w ogólnej powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych gminy wynosił około 9,13%.

Udział powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych terenów usługowych w ogólnej powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych gminy wynosił około 18,45%.

Udział powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych terenów mieszkaniowych w ogólnej powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych gminy wynosił około 27,38%.

Na okres objęty prognozą zwiększa się udział terenów usługowych i przemysłowych o 10% w stosunku do ogólnej powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych miasta, uznając potrzebę wyrównania niedoborów w stanie istniejącym, głównie w zakresie wyposażenia miasta w zabudowę usługową i produkcyjną, która stanowić będzie lokalne ośrodki aktywności gospodarczej.

Biorąc pod uwagę wyliczone wcześniej zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową o łącznej powierzchni użytkowej 308 038 m2 wylicza się proporcjonalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i przemysłową przy założeniu zwiększonego o 10% udziału terenów usługowych i produkcyjnych w ogólnej powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych gminy.

	Udział w ogólnej powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych gminy w stanie istniejącym	Prognozowany udział w ogólnej powierzchni geodezyjnej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych gminy	zapotrzebowanie na nową zabudowę w m2 powierzchni użytkowej
Tereny mieszkaniowe	27,38%	27,38%	308 038
Tereny usługowe	18,45%	28,45%	320 076
Tereny przemysłowe	9,13%	19,13	215 222

Biorąc pod uwagę powyższe wyliczenia wykazuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, na których możliwa będzie lokalizacja:

- 320 076 m2 powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej,
- 215 222 m2 powierzchni użytkowej nowej zabudowy produkcyjnej.

2.7.5. Zestawienie zapotrzebowania na nową zabudowę.

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy:

Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa zabudowy (m2)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	223 718
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	84 320
Zabudowa usługowa	320 076
Zabudowa produkcyjna	215 222
razem	843 336

Zbiorcze zestawienie zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy w podziale na funkcje zabudowy

Źródło: Opracowanie własne.

2.8. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

Dla potrzeb oszacowania możliwości lokalizacji nowej zabudowy na terenie miasta Przeworska 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, tzn. w granicach wyodrębnionego przestrzennie obszaru zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanego przez ludzi, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy,
- chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę - innych niż położonych w ww. obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Pojęcie chłonności należy rozumieć jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Miasto Przeworsk jest tylko w części pokryte obowiązującymi planami miejscowymi.

W opracowaniu pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Przeworska i ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2014 – 2018 wraz z opracowaniem programu ich sporządzania”, które zostało przyjęte Uchwałą Nr LVI/487/18 Rady Miasta Przeworska z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych zawarto informację, że pokrycie miasta Przeworska obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi 5,3%. Jest to wynik niższy niż średnia krajowa (27,9%) - dane z 2016 r., na

podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, zawartych w Banku Danych Lokalnych, na stronie https://bdl.stat.gov.pl.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zawiera wszystkie tereny zabudowy wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych oraz wyznacza rezerwy obszarów zabudowy, dla których nie zostały jeszcze opracowane plany miejscowe.

Przedstawiona poniżej analiza chłonności zawiera zarówno analizę chłonności 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, jak również analizę chłonności terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę (innych niż położonych w ww. obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy.

Analizę chłonności przeprowadzono też dla rezerw obszarów zabudowy wyznaczonych w dotychczasowych ustaleniach studium, które znajdują się poza terenami zabudowy wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych.

Celem analizy chłonności tych rezerw jest oszacowanie potencjalnych możliwości wprowadzania zmian do studium, w celu wyznaczania w studium nowych obszarów zabudowy.

	A	B	C=A+B	D	E	F	G=A+B+E	H
DOMINUJĄCA FUNKCJA ZABUDOWY	POWIERZCHNIA TERENU NIEZAINWESTOWANEGO W OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTEK OSADNICZYCH [ha]	POWIERZCHNIA TERENU NIEZAINWESTOWANEGO W OBSZARACH PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ (INNYCH NIŻ OBSZARY O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTEK OSADNICZYCH) [ha]	POWIERZCHNIA TERENÓW DOTYCHCZAS NIEZAINWESTOWANYCH - ŁĄCZNIE [ha]	CHŁONNOŚĆ [m2]	POWIERZCHNIA OBSZARÓW ZABUDOWY WYZNACZONYCH W DOTYCHCZASOWYCH USTALENIACH STUDIUM POZA TERENAMI ZABUDOWY WYZNACZONYMI W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH (kolumna B) I POZA OBSZARAMI O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTEK OSADNICZYCH kolumna A) - TERENY NIEZAINWESTOWANE [ha]	CHŁONNOŚĆ [m2]	POWIERZCHNIA TERENU NIEZAINWESTOWANEGO W OBSZARACH ZABUDOWY WYZNACZONYCH W DOTYCHCZASOWYCH USTALENIACH STUDIUM - ŁĄCZNIE [ha]	CHŁONNOŚĆ [m2]
ZABUDOWA WIELORODZINNA	1,7	1,0	2,7	4 512	0,0	0	2,7	4 512
ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA ZAGRODOWA,	21,2	53,7	74,9	62 887	99,3	83 411	174,2	146 298
ZABUDOWA USŁUGOWA	5,7	29,3	35,0	61 316	24,5	42 848	59,5	104 165
ZABUDOWA PPRODUKCYJNA I PRODUKCYJNO - USŁUGOWA	2,5	9,8	12,2	21 415	4,3	7 512	16,5	28 927

Analiza chłonności.

Źródło: Opracowanie własne.

Na podstawie wykonanych analiz można stwierdzić, że rzeczywisty stopień wykorzystania terenów pod zabudowę generalnie nie powoduje wykorzystania maksymalnej dopuszczonej w ustaleniach planów miejscowych powierzchni zabudowy.

2.9. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W poniższym zestawieniu przedstawione zostało porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, z oszacowaną chłonnością terenów.

maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (Z)		chłonność terenów (CH)		różnica (Z-CH)
Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa zabudowy m2	Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa zabudowy m2	Powierzchnia użytkowa zabudowy m2
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	223 718	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	146 298	77 420
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	84 320	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	4 512	79 808
Zabudowa usługowa	320 076	Zabudowa usługowa	104 165	215 911
Zabudowa produkcyjna	215 222	Zabudowa produkcyjna i produkcyjno-usługowa	28 927	186 295

Bilans terenów.

Źródło: Opracowanie własne.

Z powyższego bilansu wynika natomiast, że maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę:

- mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową,
- mieszkaniową wielorodzinną,
- usługową,
- produkcyjną i produkcyjno-usługową,

przekracza oszacowaną chłonność terenów, tzn. nie tylko przewyższa chłonność terenów zabudowy wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz chłonność w pełni wykształconych obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki

osadniczej, lecz również przewyższa chłonność pozostałych rezerw terenów zabudowy wyznaczonych w obowiązującym studium.

Bilans terenów pod zabudowę może więc być uzupełniony w zmianie nr 1/2018 studium o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy tzn. maksymalnie o:

- 77 420 m2 powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- 79 808 m2 powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 215 911 m2 powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej,
- 186 295 m2 powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej.

Wyliczona w bilansie powierzchnia użytkowa zabudowy będzie mogła być realizowana na powierzchni brutto terenu:

- **64,5 ha powierzchni brutto terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, na których będzie można zlokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową o powierzchni użytkowej 77 420 m2,**
- 33,3 ha powierzchni brutto terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których będzie można zlokalizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o powierzchni użytkowej 79 808 m2,
- **86,4 ha powierzchni brutto terenów zabudowy usługowej, na których będzie można zlokalizować zabudowę usługową o powierzchni użytkowej 215 911 m2,**
- 74,5 ha powierzchni brutto terenów zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej, na których będzie można zlokalizować zabudowę produkcyjną i produkcyjno-usługową o powierzchni użytkowej 186 295 m2.

W ustaleniach zmiany nr 1/2018 studium nie zakłada się jednak pełnego wykorzystania potencjalnej rezerwy terenu wynikającej z bilansu.

W zmianie nr 1/2018 studium zakłada się wyznaczenie nowych obszarów zabudowy w tym:

- 1,4 ha powierzchni brutto terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których będzie można zlokalizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o powierzchni użytkowej 3 361 m2 – obszar MW,
- 13,7 ha powierzchni brutto terenów zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej, na których będzie można zlokalizować zabudowę produkcyjną i produkcyjno-usługową o powierzchni użytkowej 34 250 m2 – obszar P/U.

W zmianie nr 1/2018 wyznaczone są również obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. Jeden z tych obszarów znajduje się w obszarze nr I i obejmuje istniejącą zabudowę. Drugi znajduje się w obszarze nr II i obejmuje istniejącą zabudowę w terenie przeznaczonym w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ujęcie tych terenów w zmianie nr 1/2018 studium jako obszarów MN nie wymaga uwzględniania ustaleń bilansu.

Uwzględnienia wyników bilansu nie wymaga też ujęcie w zmianie nr 1/2018 studium obszaru U w obszarze nr II, ponieważ funkcja usługowa jest już ujęta w tym obszarze zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

W wyniku realizacji ustaleń zmiany nr 1/2018 studium rezerwa terenów zabudowy wynikająca z bilansu w zakresie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej zmniejszy się do następujących wartości:

- **31,9 ha powierzchni brutto terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których będzie można zlokalizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o powierzchni użytkowej 76 447 m2,**
- **60,8 ha powierzchni brutto terenów zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej, na których będzie można zlokalizować zabudowę produkcyjną i produkcyjno-usługową o powierzchni użytkowej 152 045 m2.**

	BILANS TERENU		Wykorzystanie bilansu w zmianie nr 1/2018 studium		BILANS TERENU do uwzględnienia w kolejnych zmianach studium	
Funkcja zabudowy	Powierz-chnia użytkowa zabudowy (m2)	Powierz-chnia terenu brutto (ha)	Powierz-chnia użytkowa zabudowy (m2)	Powierz-chnia terenu brutto (ha)	Powierz-chnia użytkowa zabudowy (m2)	Powierz-chnia terenu brutto (ha)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	77 420	64,5	---	---	77 420	64,5
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	79 808	33,3	3361	1,4	76 447	31,9
Zabudowa usługowa	215 911	86,4	---	---	215 911	86,4
Zabudowa produkcyjna	186 295	74,5	34 250	13,7	152 045	60,8

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

Analiza przeprowadzona w rozdziale 9.7. wykazała, iż możliwości finansowe miasta są wystarczające w zakresie realizacji zadań własnych na terenach obecnie przeznaczonych pod zabudowę i planowanych, znajdujących się w granicach jednostek osadniczych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Miasto w sposób wydajny realizuje inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

W obszarze objętym zmianą nr 1/2018 studium nie przewiduje się możliwości lokalizacji infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy, z uwagi na dopuszczenie w tym obszarze funkcji produkcyjnej, co może wiązać się z narażeniem na zwiększoną emisję hałasu.

Z tego względu w obszarze tym nie powinny być lokalizowane usługi związane z opieką społeczną, stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub szpitale, ponieważ funkcje te są objęte ochroną przed hałasem.

Obszary objęte zmianą nr 1/2018 studium posiadają możliwość dostępu do infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej. Obsługa infrastrukturalna nowych terenów zabudowy wyznaczonych w ustaleniach zmiany nr 1/2018 studium będzie następowała przez przyłącza do istniejących sieci, po ich niewielkiej rozbudowie i uzupełnieniu.

Ustalenia zmiany nr 1/2018 studium zasadniczo nie powodują więc konieczności dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.

Ewentualne potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy, związane z lokalizacją nowej zabudowy w rezerwach terenu niewykorzystanego pod zabudowę w ustaleniach planów miejscowych i w nowych obszarach zabudowy wyznaczonych w zmianie studium, nie przekraczają możliwości ich finansowania przez gminę.

Wykazane w studium zapotrzebowanie na nową zabudowę jest dostosowane do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

3. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy, w odniesieniu do obszarów nr I i nr II objętych zmianą nr 1/2018 Studium.

W obszarach nr I i nr II objętych zmianą nr 1/2018 studium należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Wskazane jest prowadzenie działań związanych z porządkowaniem istniejących układów przestrzennych i kształtowaniem ładu przestrzennego. Wskazując nowe tereny pod rozwój zainwestowania należy przede wszystkim racjonalnie gospodarować przestrzenią i dążyć do unikania konfliktów wynikających z różnego przeznaczenia terenu. Dotyczy to szczególnie wyznaczania terenów dla lokalizacji funkcji produkcyjnych, usługowych, składowych i magazynowych, które nie powinny stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.