

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XVIII/127/2020
Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 29 kwietnia 2020 r.

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ WRAZ Z AKTUALIZACJĄ Z 2019 ROKU



Opracowanie:

Grupa Ekoformat

Tomasz Wojciechowski

ul. Poselska 21

63-000 Środa Wielkopolska

Aktualizacja:

KONCEPT
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

tel. (+48) 61 307 03 53

e-mail: biuro@konceptpracownia.pl

www.konceptpracownia.pl

Poznań, 2016-2019

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA.....	3
2.	MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....	5
3.	DEFINICJE UŻYTYCH POJĘĆ I METODOLOGIA OPRACOWANIA	7
4.	CHARAKTERYSTYKA GMINY KLESZCZEWO.....	10
	4.1. Analiza demograficzna	11
	4.2. Analiza środowiskowa.....	16
	4.3. Analiza ekonomiczna.....	17
	4.4. Analiza sytuacji na rynku mieszkaniowym	20
5.	MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ..	24
6.	JEDNOSTKI O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO- PRZESTRZENNEJ.....	30
	6.1. Jednostki o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....	30
	6.2. Tulce, Gowarzewo, Kleszczewo.....	31
	6.3. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej.....	32
7.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	33
8.	BILANS TERENÓW	41
9.	MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA I POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY	43
10.	PODSUMOWANIE I WYTYCZNE DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	46

1. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

Z dniem 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1777), która na podstawie art. 41 wprowadza istotne zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zwanej dalej „*ustawą*”).

Na skutek zmiany art. 9 oraz art. 10 *ustawy* rozszerzony został zakres uwarunkowań i kierunków, który musi zostać skorelowany z **bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę**, dokonywanym na zasadach określonych w art. 10 ust. 5-7 *ustawy*.

Tym samym z uwagi na brak przepisów przejściowych w ustawie o rewitalizacji – stosowanie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w jej nowym brzmieniu, niezależnie od stopnia zaawansowania procedury sporządzania planu czy studium, jest obligatoryjne.

Wytyczne wynikające z *bilansu* stały się integralną częścią *studium*, która powinna zostać uwzględniona przy określaniu kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów oraz kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy (art. 10 ust. 2 pkt 1 *ustawy*).

W myśl przepisów art. 10 ust. 5 *ustawy* dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c, **maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę**, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się **chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej** w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się **chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2**, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) **porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę**, o którym

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

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

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

5) określa się:

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

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

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

2. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

W niniejszym opracowaniu wykorzystano następujące dokumenty, opracowania, analizy:

- materiały statystyczne GUS za lata 2002 - 2018, <http://stat.gov.pl/>;
- Ludność, stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2015 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016 r.;
- dane demograficzne, statystyczne, podatkowe, finansowe i inwestycyjne z Urzędu Gminy Kleszczewo;
- Statystyczne Vademecum Samorządowca 2015 – gmina Kleszczewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie Urząd Statystyczny w Poznaniu, 2016 r., <http://poznan.stat.gov.pl/statystyczne-vademecum-samorzadowca>;
- Statystyczne Vademecum Samorządowca 2018 – gmina Kleszczewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie Urząd Statystyczny w Poznaniu, 2019 r., <http://poznan.stat.gov.pl/statystyczne-vademecum-samorzadowca>;
- www.polskawliczbach.pl - gmina Kleszczewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie;
- Informacja o przebiegu wykonania budżetu Gminy Kleszczewo; bip.kleszczewo.pl;
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Kleszczewo na lata 2016-2019, z perspektywą do roku 2023;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, Uchwała Nr XLVI/690/2010 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2010 r. Nr 155, poz. 2953).
- Województwo Wielkopolskie – Raport regionalny, Waldemar Ratajczak, Poznań maj 2011 r.;
- Wielkopolska 2020, Zaktualizowana Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2020 r., przyjęta uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nr XXIX/559/12 z dnia 17 grudnia 2012 r.;
- Regionalna Strategia Innowacji, Innowacyjna Wielkopolska, Poznań 2004 r.;
- Strategia zatrudnienia dla Województwa Wielkopolskiego na lata 2014 – 2020, Wojewódzki Urząd Pracy w Poznaniu, Poznań listopad 2013 r.;
- Wybrane czynniki struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, których kształtowanie może wpływać na zachowania transportowe mieszkańców, Agnieszka Faron
- dokumenty planistyczne gminy Kleszczewo, w tym w szczególności obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo;
- Strategia Rozwoju Powiatu Poznańskiego na lata 2006-2015;

- Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Metropolii Poznań – prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu gospodarki niskoemisyjnej gminy Kleszczewo.
- Uchwała nr XIII/80/2015 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Kleszczewo;

3. DEFINICJE UŻYTYCH POJĘĆ I METODOLOGIA OPRACOWANIA

1. **maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę** - wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy: mieszkaniową, usługową i produkcyjną;
2. **powierzchnia użytkowa zabudowy** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń w budynku (w świetle konstrukcji nośnych i nienośnych) służących do zaspakajania potrzeb bezpośrednio związanych z przeznaczeniem budynku, wyrażona w m²;
3. **jednostka osadnicza** - wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi;
4. **obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej** – obszar o zwiększonej w stosunku do innych obszarów gęstości zabudowy, z systemem powiązanych ze sobą różnych funkcji zagospodarowania, w tym co najmniej funkcji mieszkaniowych i usługowych lub produkcyjnych (wytwórczych) oraz związanych z tym obszarem terenów i systemów komunikacyjnych, które w konsekwencji tworzą uzupełniający się wzajemnie system powiązań wewnętrznych i zewnętrznych;
5. **chłonność obszarów** - możliwość lokalizowania na danych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy: mieszkaniową, usługową i produkcyjną;
6. **funkcja zabudowy** – rodzaj przeznaczenia terenu, np. mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne.
7. **zabudowa** – budynek, w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

W celu sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę przyjęto następujące założenia:

1. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę:
 - 1) zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 1 *ustawy*, wzięto pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
 - 2) zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 *ustawy*, wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%;
2. Gmina Kleszczewo jest w 100% pokryta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy obowiązują 33 plany miejscowe.
3. W związku z koniecznością zgeneralizowania i ujednolicenia sposobów przeznaczenia określonych w planach miejscowych, sporządzanych i uchwalanych w różnych okresach, przez różnych autorów i uwzględniających odmienny stan prawny w ramach opracowania

przyjęto założenia, określone w *Rozdziale 7*.

4. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz chłonność obszarów wzięto pod uwagę funkcje zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, traktowanej łącznie jako zabudowa usługowo-produkcyjna z uwagi na niemożliwe do jednoznacznego przyporządkowania poszczególnych terenów i budynków do funkcji usługowej albo produkcyjnej. W ramach zabudowy usługowo-produkcyjnej bilansowaniu podlegały również tereny zabudowane budynkami o funkcji produkcji rolniczej. Również w uchwalonych na terenie gminy planach miejscowych funkcja usługowa i produkcyjna zostały potraktowane łącznie (przeznaczenie terenu np. P/U czy AG dopuszczające zarówno zabudowę usługową, składową jak i magazynową).
5. Pozostałe funkcje zabudowy pozostają bez wpływu na podstawowy cel sporządzania bilansu, który stanowi sprecyzowanie analiz niezbędnych do dokonywania oceny faktycznych potrzeb rozwojowych gminy, aby dostosować do nich wielkość terenów wyznaczanych na cele inwestycyjne. Istotną nową regulacją było uruchomienie mechanizmów mających zahamować proces nieracjonalnego przeznaczenia pod zabudowę nowych, dotąd niezagospodarowanych terenów.
6. Dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto prognozy demograficzne, wskaźniki statystyczne dotyczące liczby mieszkań w gminie oraz średnią powierzchnię mieszkania na osobę w perspektywie do 2049 r. gdzie docelowa, oczekiwana wartość miałaby wynieść 45 m² / osobę. Powierzchnia ta jest równa średniej powierzchni użytkowej w krajach Unii Europejskiej z roku 2017. Szacując potencjalną do uzyskania powierzchnię użytkową funkcji mieszkaniowej przyjęto współczynnik korygujący terenów mieszkaniowych w wysokości 0,2 oraz 0,1 dla zabudowy zagrodowej/siedliskowej, które odpowiadają faktycznemu wykorzystaniu terenów mieszkaniowych na terenie gminy i pozwalają na ujednoczenie założeń oraz przyjmowanych w planach miejscowych wskaźników i parametrów zabudowy.
7. Mając na uwadze powyższe, określając zapotrzebowania na nową zabudowę usługowo-produkcyjną wzięto pod uwagę współczynnik korygujący terenów usługowo-produkcyjnych w wysokości 0,4.
8. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono z wykorzystaniem danych z ewidencji gruntów i budynków oraz narzędzi GIS opartych na zdjęciach lotniczych i ortofotomapach, w tym www.geoportal.gov.pl oraz www.punktyadresowe.pl.
9. Prognozę demograficzną ustalono na podstawie danych GUS z 2015 r. oraz danych Urzędu

Gminy Kleszczewo.

10. Wskaźniki statystyczne w zakresie zasobów mieszkaniowych przyjęto na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Poznaniu na 2015 r. i 2017 r. Wynoszą one:

- 2782 mieszkań na terenie gminy;
- 102,8 m²- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania;
- 32 m²- powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca gminy;
- 45 m²- oczekiwana powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca gminy.

4. CHARAKTERYSTYKA GMINY KLESZCZEWO

Kleszczewo to gmina wiejska położona w województwie wielkopolskim. Leży ona w południowo-wschodniej części powiatu poznańskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Poznania. W pobliżu znajdują się gminy Kostrzyn, Kórnik, Swarzędz, Pobiedziska, Środa Wielkopolska, Zaniemyśl, Czerwonak, Nekla, Dominowo, Mosina. Przez teren gminy przebiega autostrada A-2 Wschód – Zachód oraz droga ekspresowa S-5 łącząca Poznań z Gdańskiem i Wrocławiem. Węzeł „Kleszczewo” na autostradzie A-2 oraz na trasie S-5 zapewnią bezpośredni dostęp z terenu gminy do tych tras. Przebiegają tędy również drogi wojewódzkie nr 433 Swarzędz – węzeł Koninko na trasie S-11 oraz droga nr 434 Łubowo – Rawicz. Gmina posiada bezpośrednie połączenia komunikacyjne z takimi ośrodkami jak Poznań oraz Swarzędz.

Ryc. 1. Mapa powiatu poznańskiego.



Źródło: www.powiat.poznan.pl

W ramach podziału administracyjnego wydzielonych zostało 14 jednostek pomocniczych – sołectw: Śródka, Gowarzewo, Nagradowice, Komorniki, Krerowo, Krzyżowniki, Zimin, Kleszczewo, Poklatki, Markowice, Tulce, Bylin, Szewce, Tanibórz.

Większą część gminy stanowią użytki rolne (91,1% całkowitej powierzchni gminy), z czego 6 322 ha (84,9% całkowitej powierzchni gminy) stanowią grunty orne. Grunty leśne zajmują łącznie 170 ha z czego 164 ha stanowią lasy (lesistość równa 2,2%). Grunty leśne publiczne Skarbu Państwa zajmują powierzchnię 157,94 ha z czego 150,20 ha znajduje się w zarządzie Lasów Państwowych. Grunty leśne prywatne zajmują 11,70 ha (0,16% całkowitej powierzchni gminy). Lasy natomiast zajmują powierzchnię 166,44 ha. Lasy publiczne ogółem i lasy prywatne zajmują powierzchnię odpowiednio 154,74 i 11,70 ha. Grunty zabudowane i zurbanizowane, czyli m.in. tereny mieszkaniowe, przemysłowe zajmują 6,38% powierzchni całkowitej gminy (475 ha). Pozostałe tereny to jest nieużytki i grunty pod wodami zajmują odpowiednio 14 i 6 ha (0,19% i 0,08% całkowitej powierzchni gminy).

Tab. 1. Struktura użytkowania gruntów w gminie Kleszczewo

Rodzaj użytku		Powierzchnia (ha)	Udział w powierzchni ogólnej (%)
Powierzchnia lądowa		7439	99,91
Grunty pod wodami		7	0,09
Grunty leśne – lasy		164	2,2
Grunty leśne - zadrzewione i zakrzewione		6	0,08
Użytki rolne [ha]	grunty orne	6273	84,9
	sady	22	0,3
	łąki trwałe	80	1,09
	pastwiska trwałe	145	1,97
	grunty rolne zabudowane	166	2,23
	grunty pod stawami i rowami	42	0,56
Grunty zabudowane i zurbanizowane [ha]		526	6,38
Nieużytki [ha]		15	0,19
Ogółem [ha]		7446	100

Źródło: Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Metropolii Poznań – prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu gospodarki niskoemisyjnej gminy Kleszczewo.

Gmina zajmuje obszar 74,5 km². Gęstość zaludnienia gminy (101 osób/km²) jest niższa od średniej gęstości zaludnienia powiatu poznańskiego (189 osoby/km²) i gęstości zaludnienia w województwie wielkopolskim (116 osób/km²).

4.1. Analiza demograficzna

Gmina Kleszczewo zamieszkuje obecnie 7998 mieszkańców (dane GUS - 2017 r.), z czego

51,5% stanowią kobiety, a 48,9% mężczyźni. W latach 2002-2016 liczba mieszkańców wzrosła o 52,4%. Średni wiek mieszkańców wynosi 34,2 lat i jest nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa wielkopolskiego oraz mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski.

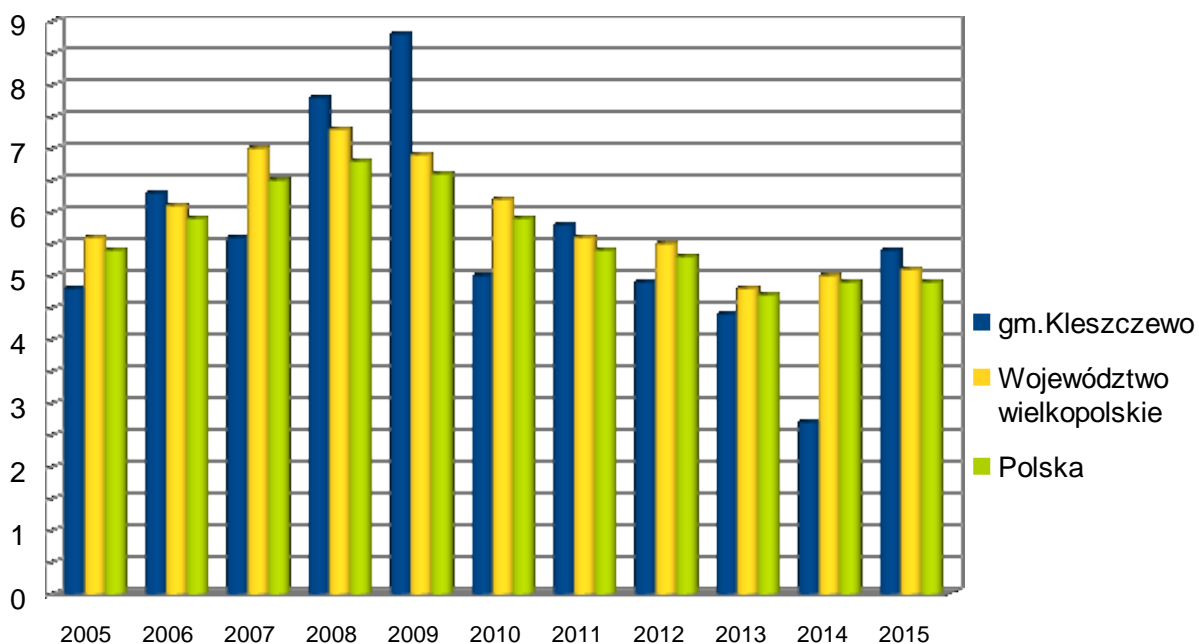
Tab. 2. Liczba mieszkańców gminy Kleszczewo w poszczególnych miejscowościach

Miejscowość	Lata										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bugaj	8	8	8	8	8	8	7	7	7	7	7
Bylin	89	89	94	89	84	85	84	83	82	82	81
Gowarzewo	507	534	558	581	641	816	918	1064	1204	1312	1467
Kleszczewo	432	435	437	433	438	438	449	463	486	505	532
Komorniki	335	335	333	331	336	338	344	351	352	353	351
Krerowo	269	274	273	266	259	253	260	261	259	255	258
Krzyżownicy	216	220	218	218	220	227	230	233	231	235	233
Lipowiec	25	24	23	23	23	23	22	22	23	23	20
Markowice	234	229	235	226	222	220	236	240	242	244	244
Nagradowice	375	371	356	356	361	372	379	380	382	375	370
Poklatki	162	157	159	159	157	167	163	162	174	178	181
Szewce	71	76	76	76	78	76	73	77	77	82	79
Śródka	238	255	267	268	276	284	286	288	284	294	296
Tanibórz	35	37	39	40	39	45	45	51	62	81	85
Tulce	1638	1856	2011	2126	2187	2290	2373	2425	2548	2675	2779
Zimin	281	278	286	287	287	298	296	300	302	301	311
RAZEM	4915	5178	5373	5487	5616	5940	6165	6407	6715	7002	7294

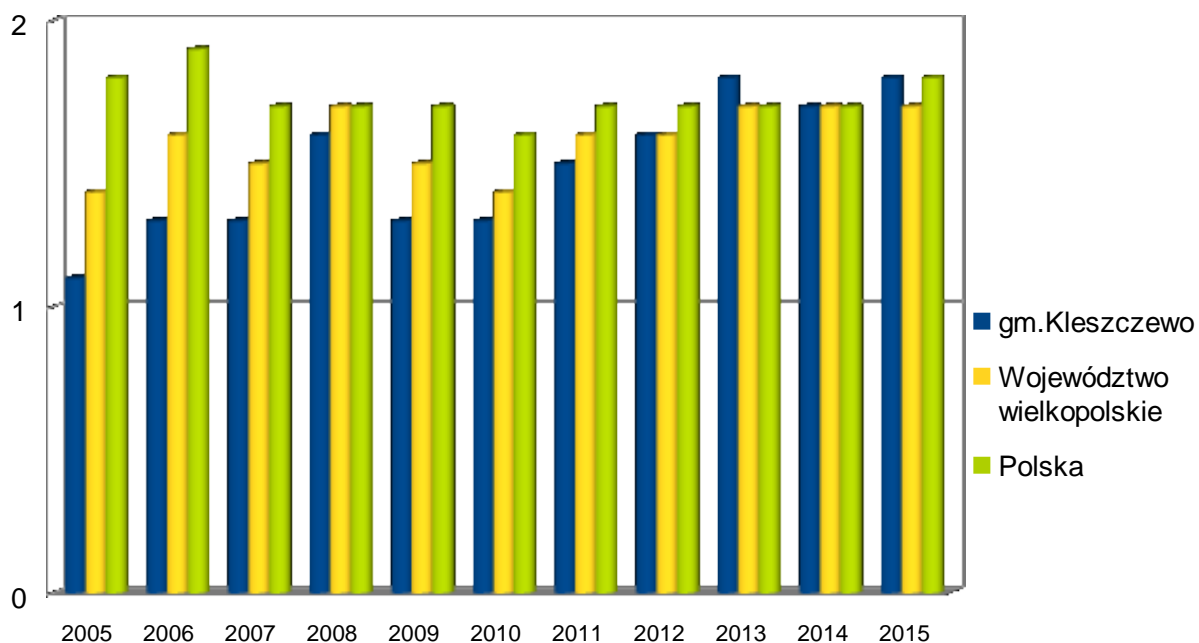
Zródło: ewidencja ludności Urzędu Gminy Kleszczewo

Mieszkańcy gminy Kleszczewo zawarli w 2015 roku 14 małżeństw, co odpowiada 5,4 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to nieznacznie więcej od wartości dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie więcej od wartości dla Polski. W tym samym okresie odnotowano 1,8 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. 28% mieszkańców gminy Kleszczewo jest stanu wolnego, 60,6% żyje w małżeństwie, 4,1% mieszkańców jest po rozwodzie, a 7,2% to wdowy/wdowcy.

Ryc. 2. Małżeństwa w gminie Kleszczewo na 1000 mieszkańców w latach 2005-2015.



Ryc. 3. Rozwody w gminie Kleszczewo na 1000 mieszkańców w latach 2005-2015

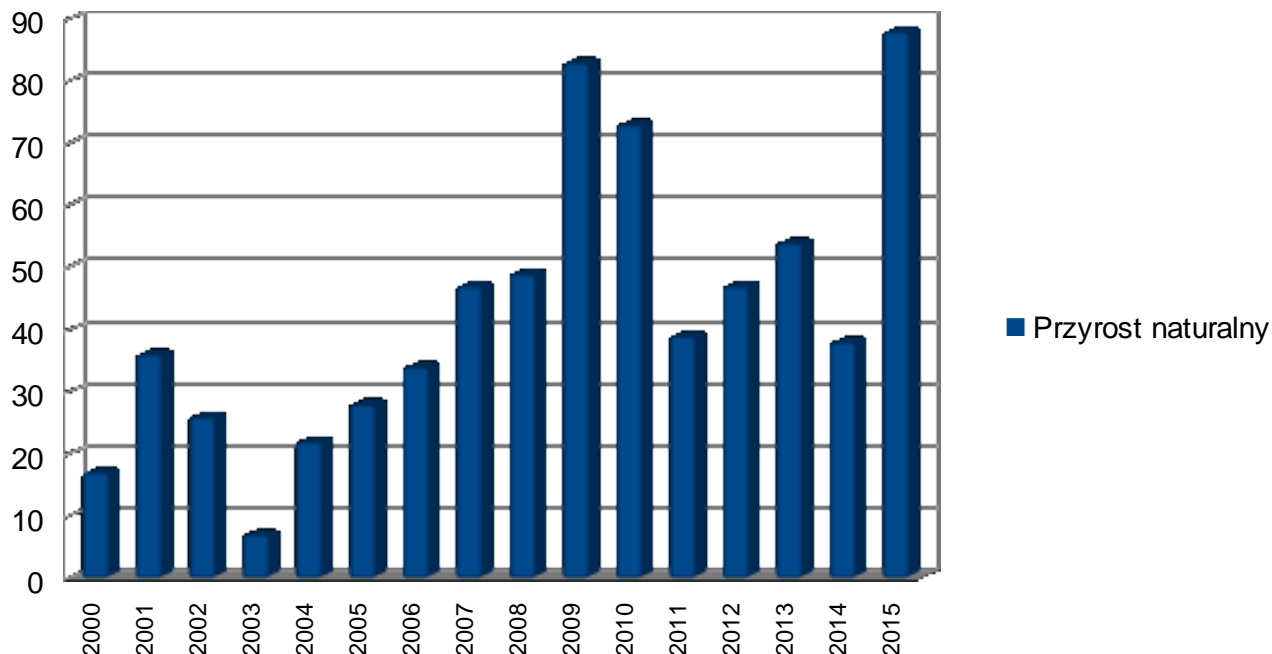


Źródło: www.polskawliczbach.pl; GUS, 2016.

Gmina Kleszczewo ma **dodatni przyrost naturalny** wynoszący 88. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu 11,9 na 1000 mieszkańców gminy Kleszczewo. W 2015 roku urodziło się 120 dzieci, w tym 52,5% dziewczynek i 47,5% chłopców. Średnia waga noworodków to 3 414 gramów. **Współczynnik dynamiki demograficznej,** czyli stosunek liczby urodzeń żywych do

liczby zgonów wynosi 1,81 i jest znacznie większy od średniej dla województwa oraz znacznie większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

Ryc. 4. Przyrost naturalny w gminie Kleszczewo w latach 2000-2015

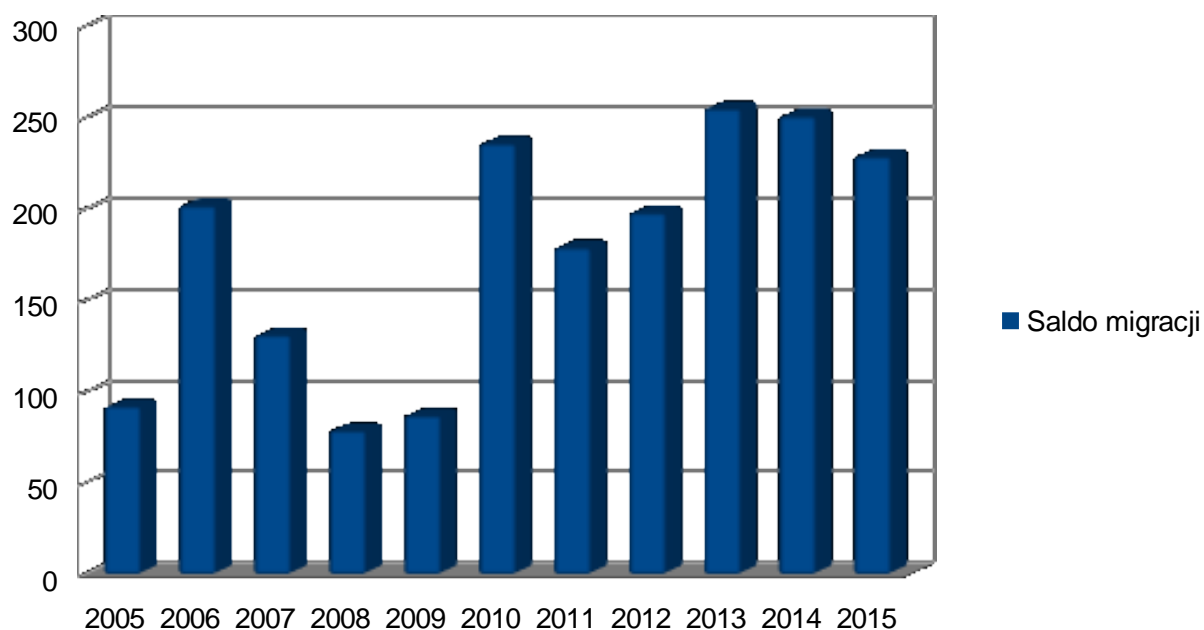


Źródło: GUS, 2015

W 2013 r. 40,5% zgonów w gminie Kleszczewo spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 28% zgonów w gminie Kleszczewo były nowotwory, a 7,2% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności gminy Kleszczewo przypada 4,34 zgonów. Jest to znacznie mniej od wartości średniej dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie mniej od wartości średniej dla kraju.

W 2015 r. zarejestrowano 312 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 83 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Kleszczewo 229. W tym samym roku 0 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 0 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 0.

Ryc. 5. Migracje na pobyt stały w gminie Kleszczewo w latach 2005-2015

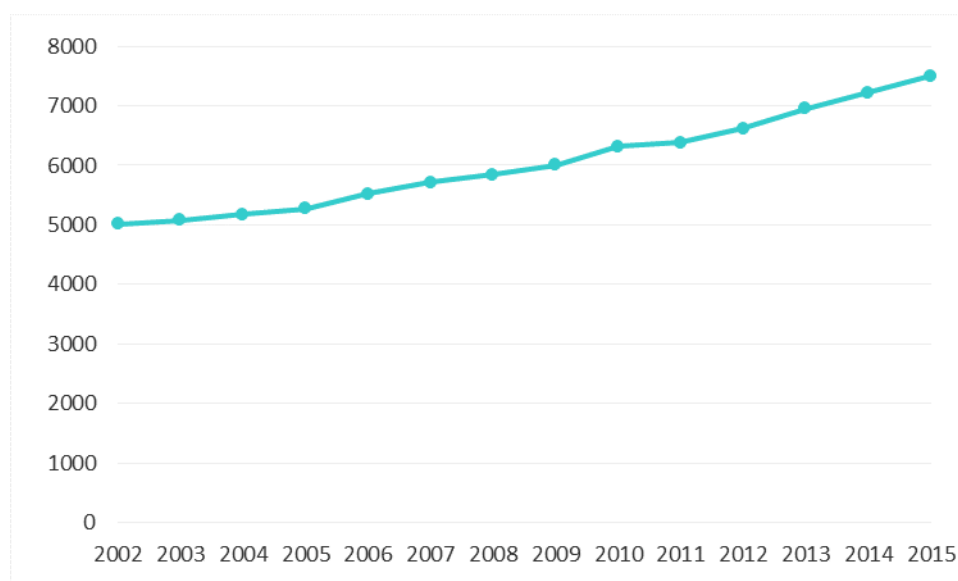


Źródło: GUS, 2015

62,9% mieszkańców gminy Kleszczewo jest w wieku produkcyjnym, **25,9%** w wieku przedprodukcyjnym, a **11,2%** mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Systematyczny, znaczny na tle kraju, wzrost liczby ludności gminy, dynamika demograficzna na wysokim poziomie zapewniająca zastępowalność pokoleń oraz mocno dodatnie saldo migracji stanowią mocne strony gminy.

Ryc. 6. Liczba ludności gminy Kleszczewo w latach 2002 - 2015



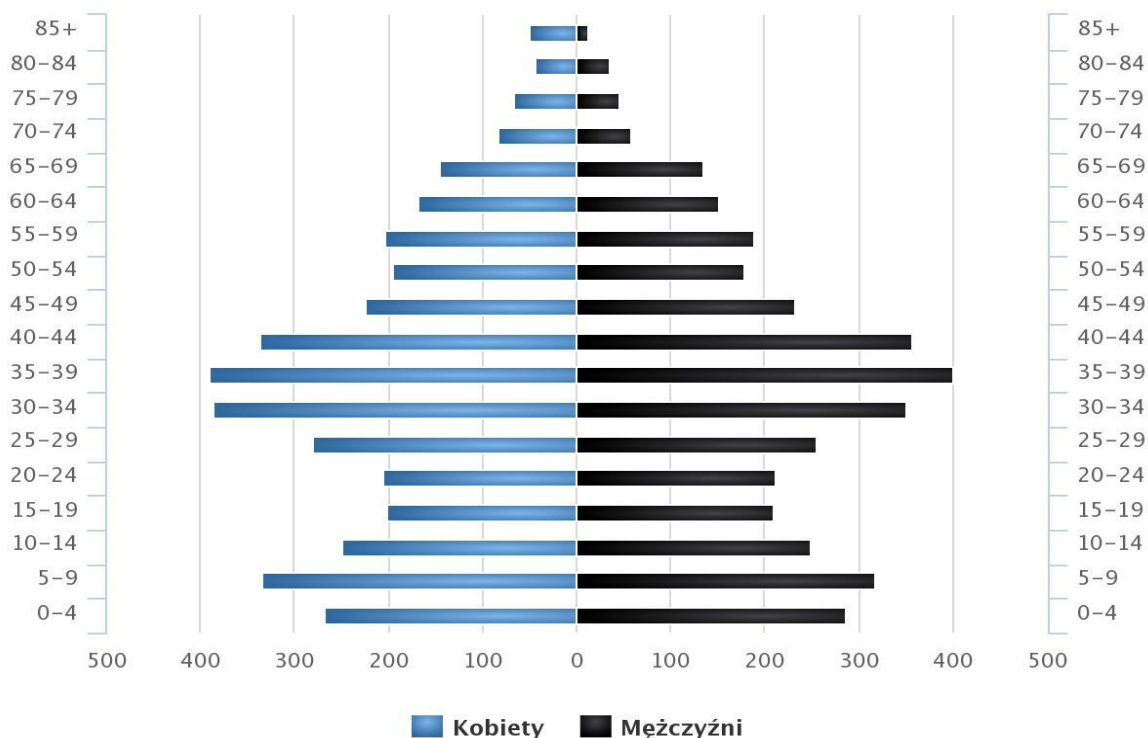
Źródło: GUS, 2016

Wskaźniki demograficzne oraz działania samorządu, których celem jest wspomaganie rozwoju społecznego i aktywności obywatelskiej dają podstawy do utrzymania obecnych pozytywnych trendów związanych z wzrostem liczby ludności gminy.

Ryc. 7. Piramida wieku mieszkańców gminy Kleszczewo

Piramida wieku mieszkańców gminy Kleszczewo, 2015

(Źródło: GUS)



www.polskawliczbach.pl

4.2. Analiza środowiskowa

Pod względem geograficznym, zgodnie z podziałem zaproponowanym przez J. Kondrackiego (1998) Gmina Kleszczewo leży w obrębie Równiny Wrzesińskiej, będącej częścią pojezierza Wielkopolskiego. Wpływa to na zróżnicowanie rzeźby terenu, która jest mało urozmaicona i pozbawiona jezior. Krajobraz opisywanego obszaru tworzą wysoczyzna morenowa płaska, wysoczyzna morenowa falista, dolina Michałówki oraz doliny erozyjno – denudacyjne.

Całość omawianego obszaru leży w obszarze dorzecza Odry, w regionie wodnym Warty. Zachodnią część Gminy Kleszczewo odwadnia rzeka Kopla wraz z dopływami: Michałówką oraz Męcina. Południowa część analizowanej jednostki jest odwadniana przez Średzką Strugę. Na terenie opisywanego obszaru nie ma jezior.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody formami ochrony są m.in. rezerваты przyrody, parki krajobrazowe i obszary Natura 2000. Formę przestrzenną podlegającą ochronie na terenie gminy Kleszczewo są wyłącznie pomniki przyrody.

Według danych GUS za 2014 r. na terenie Gminy Kleszczewo parki, zieleńce i tereny zieleni osiedlowej zajmowały łącznie powierzchnię 10,10 ha, natomiast 3 istniejące cmentarze 1,20 ha. Powierzchnia gruntów leśnych wynosi 166,44 ha, a lesistość zaledwie 2,2 %.

4.3. Analiza ekonomiczna

Położenie gminy Kleszczewo w centralnej części województwa, w powiecie poznańskim w obszarze funkcjonalno-przestrzennym jednostek osadniczych powiązanych bezpośrednio ze stolicą regionu Poznaniem determinuje w bardzo dużym stopniu uwarunkowania ekonomiczne gminy.

Dodatknie saldo migracji gminy potwierdza trwający trend odpływu ludności Poznania na tereny powiatu, w tym do gminy Kleszczewo, co stanowi zjawisko charakterystyczne dla procesów suburbanizacji w obszarach funkcjonalnych dużych miast.

Ryc. 8. Sieć komunikacyjna gminy



Źródło: <http://kleszczewo.e-mapa.net/>

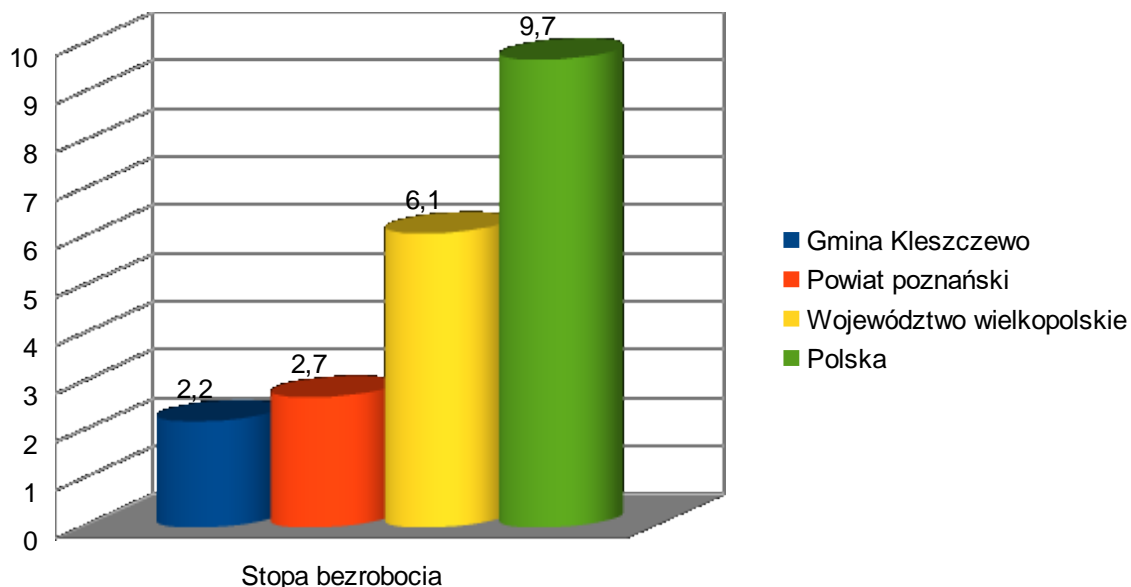
Obszar funkcjonalny związany z Poznaniem wyróżnia się wysoką na tle kraju koncentracją podmiotów gospodarczych. Wysoki potencjał gospodarczy potwierdzają również niskie bezrobocie,

na tle województwa i kraju oraz wysoka aktywność zawodowa ludności. Pracuje tutaj ponad 55% ogółu pracujących w gospodarce województwa (poza rolnictwem).

Gmina wyróżnia się ponadto bardzo dobrze rozwiniętą siecią komunikacyjną. Gminę przecina autostrada A2 (wschód-zachód) oraz droga ekspresowa S-5 z węzłem stanowiącym włączenie w autostradę w Nagradowicach. Dostępność komunikacyjna w połączeniu w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania to dwa podstawowe czynniki dla dynamicznego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

W gminie Kleszczewo na 1000 mieszkańców pracuje 120 osób. 43% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 57% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w gminie Kleszczewo wynosiło w 2015 roku 2,2% (2,8% wśród kobiet i 1,5% wśród mężczyzn) i stanowi wynik niższy w porównaniu z sytuacją w powiecie poznańskim oraz o wiele niższy na tle województwa wielkopolskiego oraz Polski.

Ryc. 10. Stopa bezrobocia w 2015 r. na tle powiatu, województwa i Polski



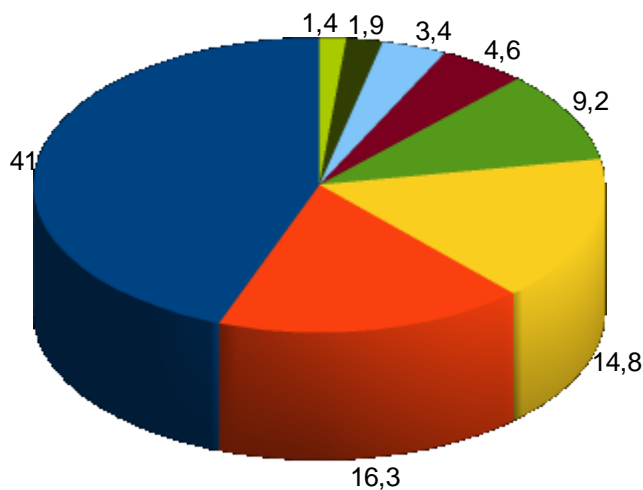
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Kleszczewo wynosi 3 697,14 PLN, co odpowiada 89,10% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Kleszczewo 758 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 394 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -364. 8,2% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Kleszczewo pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 41,1% w przemyśle i budownictwie, a 1,8% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie

i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,8% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Suma wydatków z budżetu gminy Kleszczewo wyniosła w 2015 r. 27,1 mln złotych, co daje 3,7 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o 12,1% w porównaniu do roku 2014. Największa część budżetu gminy Kleszczewo – 41% została przeznaczona na Dział 801 - Oświata i wychowanie. Dużą część wydatków z budżetu przeznaczona została na Dział 900 - Gospodarka komunalna i ochrona środowiska (16,3%) oraz na Dział 750 - Administracja publiczna (14,8%). Wydatki inwestycyjne stanowiły 5,9 mln złotych, czyli 21,9% wydatków ogółem.

Ryc. 11. Wydatki budżetowe w gminie Kleszczewo według działów klasyfikacji budżetowej



- Oświata i wychowanie
- Gospodarka komunalna i ochrona środowiska
- Administracja publiczna
- Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego
- Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa
- Transport i łączność
- Rolnictwo i łowiectwo
- Gospodarka mieszkaniowa

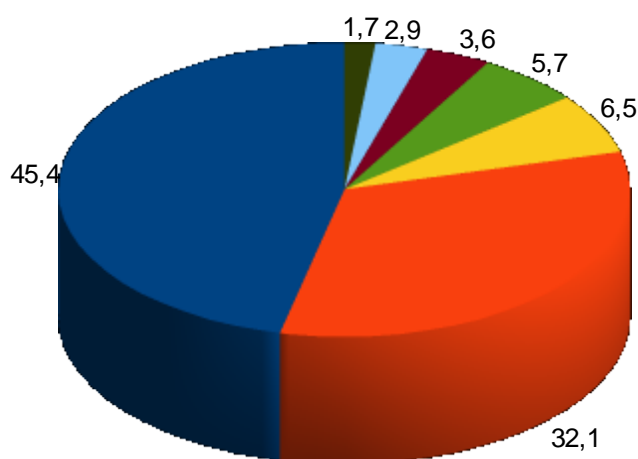
w roku 2015 (w %).

Źródło: www.polskawliczbach.pl (na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego)

Suma dochodów do budżetu gminy Kleszczewo wyniosła w 2015 roku 27,7 mln złotych, co daje 3,7 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 10,4% w porównaniu do roku 2014. Największa część dochodów wygenerował Dział 756 - Dochody od

osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (45,4%). Duża część wpływów pochodzi z Dział 758 - Różne rozliczenia (32,1%) oraz z Dział 750 - Administracja publiczna (6,5%). W budżecie gminy Kleszczewo wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 979 złotych na mieszkańca (26,1%), natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 26,2 złotych na mieszkańca (0,7%).

Ryc. 12. Dochody budżetu w gminie Kleszczewo według działów klasyfikacji budżetowej



- Od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek
- Różne rozliczenia
- Administracja publiczna
- Pomoc społeczna
- Oświata i wychowanie
- Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa
- Rolnictwo i łowiectwo

w roku 2015 (w %).

Źródło: www.polskawliczbach.pl (na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego)

4.4. Analiza sytuacji na rynku mieszkaniowym

Zgodnie z definicją przyjętą przez Główny Urząd Statystyczny za mieszkanie uznaje się lokal składający się z jednej lub kilku izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany lub przebudowany dla celów mieszkalnych, konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź bezpośrednio z ulicy, podwórza lub ogrodu.

Przez pomieszczenia pomocnicze należy rozumieć: przedpokój, hol, łazienkę, ustęp, garderobę, spiżarnię, schowek i inne pomieszczenia znajdujące się w obrębie mieszkania, służące mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom mieszkańców. Za mieszkania zamieszkałe stale uznaje się takie,

w których przebywa jedna lub więcej osób i co najmniej jedną z tych osób uznaje się za faktycznie zamieszkałą. Za mieszkania zamieszkałe czasowo uznaje się takie, w których przebywa jedna lub więcej osób, ale żadną z tych osób nie uznaje się za mieszkańca faktycznie stale zamieszkałego.

Z kolei za powierzchnię użytkową mieszkania należy uznać sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie mieszkania, a w szczególności: pokoi, kuchni (z oknem i bez okna), spiżarni, przedpokoi, alkow, holi, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu lub gospodarczemu potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Powierzchnię sieni z reguły zalicza się do powierzchni mieszkania. Nie wlicza się jej powierzchni do powierzchni użytkowej mieszkania tylko wówczas, gdy: sień łączy część mieszkalną budynku z częścią inwentarską lub gospodarską, w budynku znajduje się więcej niż jedno mieszkanie, a sień użytkowana jest wspólnie jako ogólnodostępny korytarz.

Do powierzchni użytkowej mieszkania nie zalicza się powierzchni: balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, a także garaży, hydroforni i kotłowni.

Zasoby mieszkaniowe kraju liczyły na koniec grudnia 2014 r. 14,0 mln mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1025,7 mln m², w których znajdowało się 53,4 mln izb. W miastach zlokalizowanych było 9,4 mln mieszkań o powierzchni 605,2 mln m² oraz 33,7 mln izb. Na terenach wiejskich znajdowało się 4,6 mln mieszkań o powierzchni 420,5 mln m² oraz 19,7 mln izb.

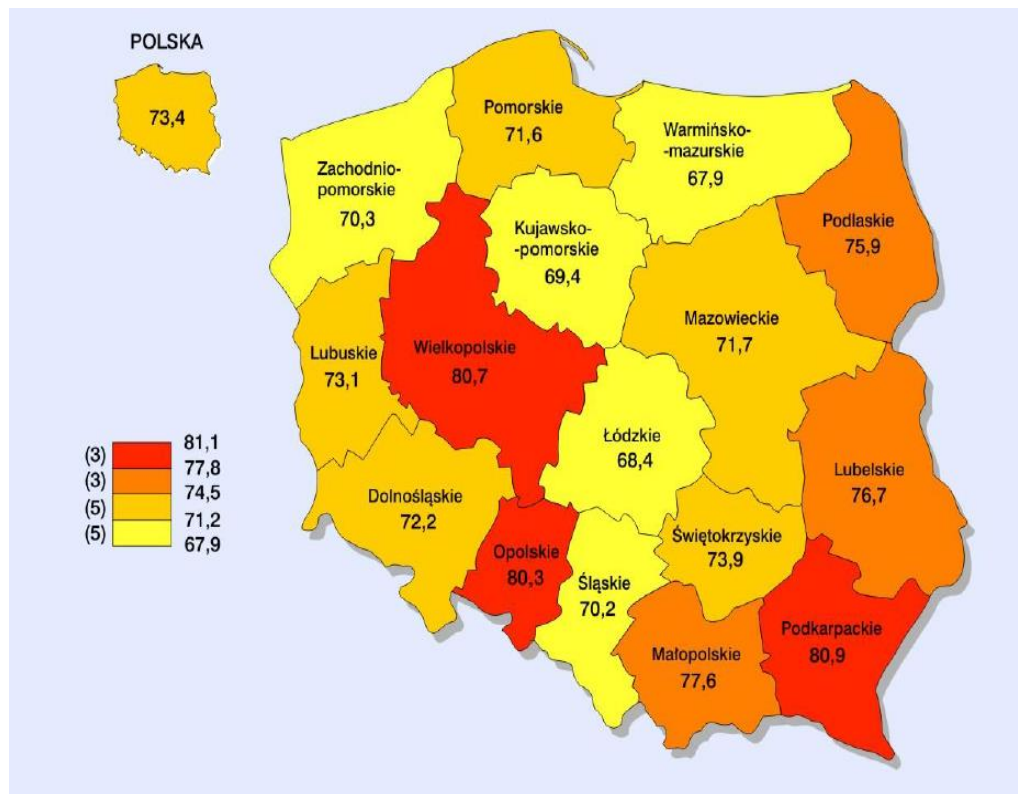
W 2014 r. warunki mieszkaniowe w Polsce uległy nieznacznej poprawie w porównaniu do poprzednich lat, co znajduje odzwierciedlenie w wartościach wskaźników ilustrujących przeciętną liczbę izb w mieszkaniu, liczbę osób przypadającą na mieszkanie i na izbę oraz powierzchnię użytkową mieszkania.

Średnia wielkość mieszkania w Polsce wynosiła w grudniu 2014 r. 73,4 m² i wzrosła o 0,3 m² w porównaniu z rokiem poprzednim. Mieszkania na wsi były średnio o 28,1 m² większe niż na terenach miast (odpowiednie wskaźniki wynoszą dla wsi 92,3 m² a dla miast 64,2 m²). **W gminie Kleszczewo przeciętna powierzchnia mieszkania wyniosła 102,8 m²** co stanowi wynik znacznie powyżej średniej dla kraju.

Największe mieszkania znajdowały się w województwach: podkarpackim (80,9 m²),

wielkopolskim (80,7 m²) i opolskim (80,3 m²), a najmniejsze w województwach: łódzkim (68,4 m²) i warmińsko-mazurskim (67,9 m²). W trzech województwach: kujawsko-pomorskim, łódzkim, warmińsko-mazurskim, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczyła 70 m².

Ryc. 13. Przeciętna powierzchnia mieszkania w Polsce w 2014 r.



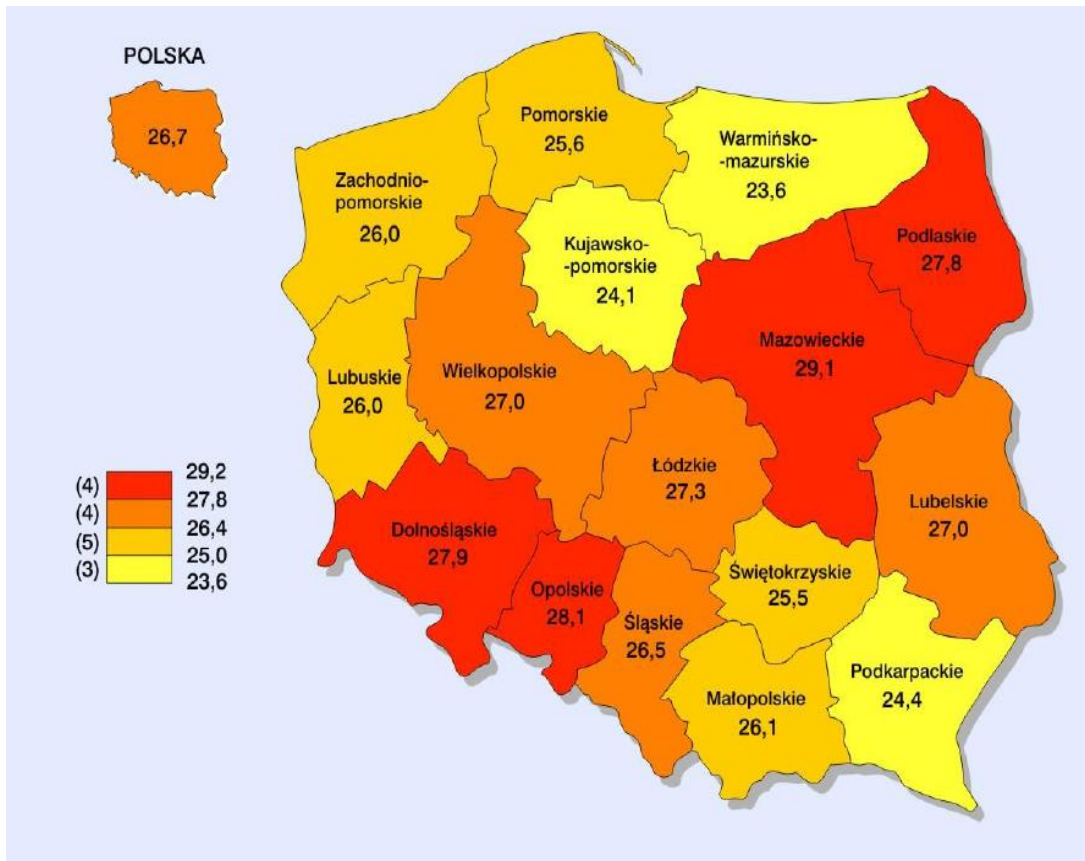
Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2015

Przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o 0,4 m² i wyniosła 26,7 m² (w miastach wzrosła z 25,7 m² do 26,1 m², a na wsi z 27,2 m² do 27,6 m²). Wskaźnik ten w układzie regionalnym wahał się od 23,6 m² w województwie warmińsko-mazurskim do 29,1 m² w województwie mazowieckim.

Spośród mieszkań miejskich przeciętnie najwięcej powierzchni użytkowej na 1 osobę przypadało w województwach: mazowieckim (28,7 m²), dolnośląskim (27,3 m²) oraz wielkopolskim (26,9 m²), a najmniej w województwach warmińsko-mazurskim (23,2 m²) i kujawsko-pomorskim (23,6 m²).

Największa przeciętna powierzchnia użytkowa (w m²) na 1 osobę ma terenach wiejskich była w województwach: podlaskim – 31,5 m² i opolskim - 30,4 m², a najniższa – 24,2 m² na 1 osobę w województwie warmińsko-mazurskim.

Ryc. 14. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (w m²) na 1 osobę w Polsce w 2014 r.



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2015

W 2014 r. w porównaniu z poprzednim rokiem w kraju przybyło 130,1 tys. mieszkań (wzrost o 0,9%) o łącznej powierzchni użytkowej 12843,5 tys. m² (wzrost o 1,3%) i 531,5 tys. izb (wzrost o 1,0%). W miastach liczba mieszkań wzrosła o 88,6 tys. (wzrost o 0,9%), natomiast na terenach wiejskich przybyło ich 41,6 tys. (% wzrost analogiczny jak w miastach)

Przyrost liczby mieszkań był m.in. efektem inwestycji w budownictwie, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących, jak również zmiany charakteru przeznaczenia powierzchni niemieszkalnych.

W gminie Kleszczewo w 2017 roku oddano do użytkowania 184 mieszkania.

5. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Podstawę określenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na poszczególne funkcje zabudowy, tj. zabudowę mieszkaniową oraz usługowo-produkcyjną stanowią analizy, w tym demograficzne, finansowe, społeczne i środowiskowe (por. *Rozdział 4.*).

Bazę dla określenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową stanowią analizy demograficzne dokonane na podstawie danych statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego oraz danych uzyskanych z Urzędu Gminy.

Poprzednia prognoza ludności GUS – na lata 2008-2035 r. – bazująca na założeniu o systematycznym, powolnym wzroście intensywności urodzeń, wobec obserwowanych dynamicznych zmian społeczno-ekonomicznych i kulturowych, mających istotny wpływ na wzorce zachowań demograficznych i migracyjnych, straciła na aktualności.

Prognoza ludności na lata 2014-2050 Głównego Urzędu Statystycznego sporządzona została na podstawie przyjętych wariantów założeń prognostycznych, które były przedmiotem konsultacji szerokiego grona specjalistów reprezentujących środowisko naukowe. Uwagi ekspertów oraz recenzentów pozwoliły na wybór scenariusza założeń uznanego za najlepiej określający prawdopodobny rozwój ludności Polski w perspektywie do 2050 r.

Zgodnie z powyższą Prognozą GUS liczba ludności w powiecie poznańskim będzie systematycznie rosła. Do 2020 r. osiągnie 400 tys. osób, co oznacza wzrost o prawie 30 tys. osób (9%). W kolejnych latach wzrost liczby ludności będzie jeszcze wyraźniejszy: w 2030 r. liczba ludności powiatu osiągnie 456 tys., w 2040 r. 505 tys. a w 2050 r. 554 tys., co w ciągu 35 lat oznacza wzrost o ponad 50%.

W porównaniu z powyższą prognozą dla powiatu prognoza wzrostu ludności dla gminy Kleszczewo powinna przebiegać jeszcze bardziej optymistycznie. Obecna dynamika procesów demograficznych pozwala przypuszczać, że liczba mieszkańców gminy do roku 2049 podwoi się. Utrzymanie się trendu wzrostowego z ostatnich 14 lat wynoszącego średnio 3% rocznie przy utrzymaniu silnej tendencji mieszkańców Poznania do migracji poza miasto, w tym w dużej części do gminy Kleszczewo, daje mocne podstawy do przyjęcia takiego założenia.

Na potrzeby niniejszego opracowania, przyjęto pozytywny, utrzymujący się obecnie, rosnący trend liczby ludności, który rok do roku wynosi 3,07%. **W perspektywie 30 lat, do roku 2049, czyli w perspektywie dla której sporządzany jest Bilans, prognozowana liczba ludności gminy Kleszczewo wyniesie 21 048 osób, z obecnych 7 998 osób.**

Prognozując liczbę ludności gminy Kleszczewo nie wzięto pod uwagę niepewnej i skomplikowanej sytuacji związanej z migracją do Polski znacznej liczby ludności z Europy Wschodniej, szczególnie z Ukrainy oraz migracją ludności z bliskiego wschodu, w szczególności z Syrii do Europy zachodniej. Powyższe ruchy wędrownicze mogą w sposób niezwykle istotny wpłynąć na zmiany w liczbie ludności Polski i Europy, w szczególności regionów silnych gospodarczo jakim jest Wielkopolska i powiat poznański.

Zgodnie z przyjętymi założeniami (por. *Rozdział 3*) obecna **powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę, wynosząca 32 m² w przyjętej perspektywie, w 2049 r. powinna osiągnąć (dążyć do osiągnięcia) 45 m² na osobę** (mieszkańca gminy), co stanowi średnią charakteryzującą kraje Europy zachodniej. Obecnie w gminie Kleszczewo mieszkańcy dysponują 2782 mieszkaniami, o średniej powierzchni 102,8 m², co daje 285 989 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przedstawiono w Tab 3. poniżej.

Tab. 3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Kleszczewo

Lata	2017	2019	2024	2029	2034	2039	2044	2049
Liczba ludności	7 998	8 497	9 883	11 497	13 373	15 556	18 095	21 048
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w m ² powierzchni użytkowej zabudowy	73 921	96 359	158 765	231 357	315 798	414 021	528 275	661 178
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w m ² powierzchni użytkowej zabudowy zwiększone o 30% w stosunku do wyników analiz	96 097	125 266	206 394	300 764	410 537	538 227	686 758	859 532
Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługowo-produkcyjną w m ² powierzchni użytkowej zabudowy	2 409 250	2 509 354	2 613 618	2 722 214	2 835 322	2 953 129	3 075 832	3 203 633

**30% dodano do zapotrzebowania na nową zabudowę czyli różnicy pomiędzy iloczynem liczby ludności i docelową powierzchnią mieszkania na osobę (21 048 x 45) a obecną powierzchnią mieszkań 285 989 m².*

Określenie maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę usługowo-produkcyjną wymaga zindywidualizowanego i wielokryterialnego podejścia. Wynika jednak przede wszystkim ze wzrostu liczby ludności, który pociąga za sobą konieczność wyposażenia lub nasycenia terenów zabudowy mieszkaniowej w usługi podstawowe oraz niektóre usługi wyższego rzędu.

Zapotrzebowanie gminy na zabudowę usługowo-produkcyjną wynika również z dynamiki gospodarki lokalnej (wzrost liczby podmiotów gospodarczych) oraz – a obecnie być może przede wszystkim – z dynamiki gospodarki krajowej i międzynarodowej.

Decyzje lokalizacyjne podmiotów gospodarczych mają nierozwalny związek z bezpośrednią bliskością dużych ośrodków administracyjnych oraz węzłów komunikacyjnych. Największe podmioty gospodarcze, bazujące na wysoko specjalistycznych kadrach, dostępności komunikacyjnej: drogowej, kolejowej i lotniczej, jak również na kooperacji z innymi podmiotami, nie lokalizują nowych zakładów w oderwaniu od dużych jednostek osadniczych. W przypadku gminy Kleszczewo fakt lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania wymaga podejścia szczególnego, bazującego nie tylko na zapotrzebowaniu samej gminy, ale również powiatu, a przede wszystkim miasta Poznania.

Na określenie maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę usługowo-produkcyjną zasadniczy wpływ ma również liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy Kleszczewo. Liczba podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON w 2002 r. na 10 tys. osób była równa 1016, w 2014 r. na 10 tys. osób w gminie Kleszczewo wyniosła 1946, natomiast w 2017 r. było to już 2158 co należy uznać za wynik bardzo dobry, szczególnie biorąc pod uwagę dynamikę przyrostu liczby podmiotów, która na przestrzeni lat 2002 - 2017 była równa średnio 5,24% rocznie.

Tab. 4. Liczba podmiotów gospodarczych i liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 10 tys. osób w latach 2002 - 2017 r.

Liczba podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON (na 10 tys. osób wraz z procentowym wzrostem w stosunku do lat ubiegłych)			
Rok	Gmina Kleszczewo	Powiat poznański	Województwo wielkopolskie
2002 r.	1016	1829	1540
2003 r.	1074 – 5,7%	1875	1574
2004 r.	1065 – -0,8%	1857	1551
2005 r.	1077 – 1,1%	1866	1566
2006 r.	1171 – 8,7%	1915	1580
2007 r. wzrost o 13,58% w porównaniu do 2002 r.	1154 – -1,5%	1960	1603
2008 r.	1217 – 5,5%	2022	1636
2009 r.	1371 – 12,6%	2067	1623
2010 r.	1544 – 12,6%	2166	1680

2011 r.	1670 – 8,2%	2191	1689
2012 r. wzrost o 54,85% w porównaniu do 2007 r.	1787 – 7%	2268	1748
2013 r.	1861 – 4,1%	2330	1803
2014 r.	1946 – 4,5%	2393	1845
2015 r.	1939 – -0,3%	2413	1884
2016 r.	1949 – 0,5%	2449	1922
2017 r. wzrost o 20,76% w porównaniu do 2012 r.	2158 – 10,7%	2726	1973

Źródło: www.polskawliczbach.pl

Powyższe informacje, prowadzą do wniosku, że w gminie Kleszczewo zapotrzebowanie na zabudowę usługowo-produkcyjną powinno być uzależnione od dwóch czynników tj. wskaźników demograficznych oraz liczby podmiotów gospodarczych. Wskazują one na znaczny wzrost liczby ludności i zmieniający się charakter gminy z typowo rolniczej, stanowiącej dziś miejscowość-sypialnię Poznania na gminę o mieszanym przeznaczeniu.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, widoczną z perspektywy lat, nietrafioną decyzję o lokalizacji terenów aktywizacji gospodarczej wzdłuż południowej granicy autostrady A2. Tereny te zostały wyznaczone w oparciu o założenie, iż na terenie gminy Kleszczewo wybudowany zostanie węzeł umożliwiający wjazd i zjazd w kierunku południowym z jednego z wariantów projektowanej wtedy drogi ekspresowej S5, a następnie wjazd na autostradę A2. Jednakże droga ekspresowa S5 została wybudowana w inny sposób niż zakładany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W chwili obecnej nie przewiduje się realizacji kolejnych węzłów na autostradzie A2 lub też rozbudowy węzła istniejącego i zapewnienie tym samym dogodnego dla potencjalnych inwestorów połączenia południowej części gminy z częścią północną. W związku z powyższym zagospodarowanie wyznaczonych w planie obszarów aktywizacji gospodarczej będzie trudne do realizacji (por. ryc. 15).

Ponadto, w związku z faktem, że tereny aktywizacji gospodarczej zostały wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, każda zmiana przeznaczenia może powodować roszczenia odszkodowawcze właścicieli nieruchomości. Stąd wynika konieczność utrzymania przeznaczenia obszarów o charakterze produkcyjnym wzdłuż południowej granicy autostrady. Utrzymanie przeznaczenia ww. terenów nie może jednak stanowić przeszkody

po południowej stronie autostrady A2), stopień zainwestowania terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcję usługowo-produkcyjną;

- prognozowany rozwój zabudowy przemysłowej i usługowej, przede wszystkim w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego na drodze S5 w miejscowości Kleszczewo, a nie tylko wzdłuż autostrady A2,

należy przyjąć, że **maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę usługowo-produkcyjną** przekroczy zaprojektowaną obecnie powierzchnię **użytkową terenów przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących w gminie Kleszczewo planach miejscowych** (por. Tab. 3.) i wynosić będzie docelowo 3 203 633 m².

6. JEDNOSTKI O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

6.1. Jednostki o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

W skład gminy wchodzi 16 sołectw, z których dwie stanowią „sypialnię” dla miasta Poznania, w szybkim tempie zaludniającej się miejscowości: Tulce i Gowarzewo oraz ważna miejscowość skupiająca administrację samorządową, na trzecim miejscu pod względem ludności, to Kleszczewo. Gmina ma charakter rolniczy z licznymi, niewielkimi podmiotami gospodarczymi (usługowymi).

W gminie Kleszczewo funkcjonują szkoły i przedszkola publiczne i niepubliczne. Szkoły są na poziomie podstawowym i gimnazjalnym. Zdecydowana część młodzieży kontynuuje naukę w szkołach ponadgimnazjalnych w Poznaniu.

Wsie zlokalizowane na terenie gminy nie stanowiły znaczących ośrodków gospodarczych ani politycznych. Zachowana zabudowa wiejska, pochodząca przeważnie z 2 poł. XIX w. i pocz. XX związana była z zespołami rezydencjonalnymi lub kościelnymi. Zabudowa gospodarcza narażona była na daleko idące przekształcenia. Część układów kompozycyjnych uległa zniszczeniu na skutek podziałów własnościowych, przebudów obiektów, wznoszeniu nowych budowli i rozbiórki starych.

Na terenie gminy znajdują się 3 kościoły wpisane do rejestru zabytków, z czego 2 są o proveniencji średniowiecznej jak kościół pw. Narodzenia NMP w Tulcach z XIII w. lub kościół pw. św. Jana Chrzciciela w Krerowie. Na 8 zespołów pałacowo- lub dworsko-parkowych 5 jest wpisanych do rejestru zabytków (Gowarzewie, Kleszczewie i Komornikach zachowały się jedynie parki, natomiast w Nagradowicach i Tulcach wpisano całe zespoły. Ponadto w Poklatkach i Śródce znajdują się parki podworskie ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Zgodnie z przyjętą definicją obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej stanowi obszar o zwiększonej w stosunku do innych obszarów gęstości zabudowy, z systemem powiązanych ze sobą różnych funkcji zagospodarowania, w tym co najmniej funkcji mieszkaniowych i usługowych lub produkcyjnych (wytwórczych) oraz związanych z tym obszarem terenów i systemów komunikacyjnych, które w konsekwencji tworzą uzupełniający się wzajemnie system powiązań wewnętrznych i zewnętrznych.

Na potrzeby niniejszego opracowania dokonano analizy przestrzennej terenu gminy, na podstawie wizji terenowej oraz dostępnych danych GIS, która pozwoliła na wyznaczenie, na terenie

gminy Kleszczewo, trzech jednostek osadniczych o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej: Tulec, Gowarzewa i Kleszczewa.

6.2. Tulce, Gowarzewo, Kleszczewo

Tulce są największą pod względem ilości mieszkańców miejscowością gminy Kleszczewo. Kiedy w 1995 roku liczba stałych mieszkańców wynosiła 960 stałych mieszkańców to już w 2015 roku było ich już 2779, co oznacza, że przez 10 lat liczba mieszkańców zwiększyła się trzykrotnie.

Przyczyn szybkiego dynamicznego rozwoju budownictwa a co za tym idzie znacznego przyrostu ludności należy szukać bezpośrednim sąsiedztwie Poznania i Swarzędza oraz w wybudowanej autostradzie A2. Z drugiej zaś strony spokojny proekologiczny rozległy krajobraz rolniczy i pas zieleni leśnej stale przyciąga amatorów ciszy i zieleni.

Nazwa miejscowości Tulce pochodzi najprawdopodobniej od założyciela, który nosił przydomek Tulec, czyli zdrobnienie od rzeczownika tuł. Tuł oznaczał dawniej kołczan ze strzałami do łuku, sajdak. Przypuszczano, że mieszkańcy naszej wsi wytwarzali kołczany tj. futerały na strzały do łuku noszonego u pasa (używane do końca XVII w.) Pierwsze zapiski o Tulcach pojawiają się w źródłach pisanych już w 1363 roku. Jeszcze na początku XX wieku mówiono częściej do Tulc, z Tulc jednak uwzględniając zwyczaj miejscowy np. pielgrzymka do Matki Bożej Tuleckiej, zwrot do Tulec jest również formą poprawną.

Na terenie ww. miejscowości znajdują się ponadto zabytki i miejsca chętnie odwiedzane przez turystów.

Do najcenniejszych z nich należy jeden z najstarszych ceglanych kościołów w Wielkopolsce - kościół pod wezwaniem Narodzenia Najświętszej Marii Panny w Tulcach. Pochodząca z pierwszej połowy XIII w. świątynia cieszy się ogromnym zainteresowaniem gości i gromadzi tysiące pielgrzymów na dorocznym odpuszczeniu. Jest to jedna z najstarszych parafii działających w Archidiecezji Poznańskiej. Wnętrze świątyni kryje późnośredniowieczną figurę Madonny z Dzieciątkiem wykonaną około 1500 r. W pierwszej połowie XVI wieku kościół został odnowiony, w 1784 zakończono rozbudowę polegającą na przedłużeniu nawy i dostawieniu wieży, zakrystia i kruchta to już początek XX w. Obok kościoła znajduje się drewniana dwukondygnacyjna dzwonnica wzniesiona w 1860 r. oraz plebania. Odwiedzając parafię natrafić można także na, usytuowaną obok kościoła XVI wieczną, figurę przydrożną w kształcie kolumny zwieńczoną czworoboczną kapliczką ukazującą sceny pasyjne oraz parę fundatorów - Jana i Elżbietę Winklerów. Kapliczka ta w przeszłości pełniła rolę słupa granicznego i ulokowana była na granicach dawnych województw poznańskiego i kaliskiego.

Gowarzewo jest drugą najliczniejszą pod względem ludności miejscowością w gminie

Kleszczewo, Na 2015 r. zamieszkiwało ją 1476 osób. Jeszcze 10 lat temu w Gowarzewie mieszkało ponad 500 osób. Bardzo dynamiczny wzrost liczby ludności miejscowości zawdzięcza swoim walorom lokalizacyjnym – bezpośredniej bliskości Poznania, bardzo dogodnego połączenia z drogą ekspresową S-11 oraz autostradą A2.

Kleszczewo stanowi ośrodek administracji gminy – znajduje się tu Urząd Gminy oraz inne obiekty związane z administracją. Kleszczewo jest trzecią co do liczby ludności miejscowością w gminie. Liczba ludności przez ostatnie 10 lat nieznacznie się zwiększyła, osiągając 532 osoby w 2015 r. W Kleszczewie brak dużych obiektów usługowo-produkcyjnych.

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

Jako obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na terenie gminy Kleszczewo można przyjąć ww. trzy miejscowości: Tulce, Gowarzewo oraz Kleszczewo. Znajdujące się na terenie gminy obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej stwarzają możliwości lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Z uwagi na 100% pokrycie gminy obowiązującymi planami miejscowymi faktyczne szacowanie chłonności terenów gminy pod zabudowę mieszkaniową i usługowo-produkcyjną w niniejszym *Bilansie* opiera się na analizie chłonności terenów objętych planami miejscowymi (por. *Rozdział 7*), a szacowanie chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest z punktu widzenia obowiązujących przepisów w tym konkretnym przypadku bezcelowe.

7. CHŁONNOŚĆ TERENÓW W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Powierzchnia terenów, dla których opracowano plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego stanowi 100% powierzchni ogólnej gminy. W związku z powyższym celowe i uzasadnione jest łączne szacowanie chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku gminy Kleszczewo wyodrębnienie i osobne szacowanie chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej pozostałoby bez faktycznego wpływu na wynik bilansu.

Głównym opracowaniem planistycznym obowiązującym na terenie gminy Kleszczewo jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo przyjęty przez Radę Gminy

OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KLESZCZEWO				
l.p.	publikacja	nr uchwały	data uchwalenia	tytuł uchwały
1	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 158 poz. 4295 z dn. 18.11.2005 r.	XXXVII/181/2005	2005-09-30	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo
2	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 101 poz. 1898 z dn. 24.06.2008 r.	XIX/115/2008	2008-04-30	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo w miejscowości Kleszczewo
3	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego nr 101 poz. 1900 z dn. 24.06.2008 r.	XIX/117/2008	2008-04-30	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo w miejscowości Gowarzewo
4	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego nr 101 poz. 1899 z dn. 24.06.2008 r.	XIX/116/2008	2008-04-30	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo w miejscowości Tulce
5	Dz. U. woj. wielkopolskiego nr 286 poz. 4601 z dnia 27.10.2011 r.	X/73/2011	2011-09-07	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Gowarzewo, w celu określenia zasad lokalizacji urządzeń związanych z wydobywaniem i przesyłem gazu ziemnego
6	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 3576 z dn. 14.08.2012 r.	XX/145/2012	2012-06-27	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmująca działkę nr 75/4 w obrębie Bylin
7	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 3569 z dn. 13.08.2012 r.	XX/142/2012	2012-06-27	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmująca działki nr 1 oraz 7 w obrębie Gowarzewo
8	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 3575 z dn. 14.08.2012 r.	XX/144/2012	2012-06-27	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmująca działki nr 209/3, 209/4 w obrębie Gowarzewo
9	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 3570 z dn. 13.08.2012 r.	XX/143/2012	2012-06-27	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmująca działki nr 68/3, 68/4, 68/5, 68/6, 68/7, 69/4, 448, 70/3 w obrębie Gowarzewo

Kleszczewo Uchwałą nr XXXVII/181/2005 z dnia 30 września 2005 r. Plan obejmuje teren całej gminy. Poza ww. planem w okresie od 2008 r. do 2019 r. Rada Gminy Kleszczewo uchwaliła

następujące zmiany planu miejscowego Gminy Kleszczewo:

10	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 543 z dn. 16.01.2013 r.	XX/165/2012	2012-10-29	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmująca działki nr 71/1, 71/2 w obrębie Krzyżowniki
11	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 549 z dn. 16.01.2013 r.	XX/166/2012	2012-10-29	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmująca działki nr 70/1, 70/2 w obrębie Markowice
12	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 5904 z dn. 31.10.2013 r.	XXXIII/243/2013	2013-09-25	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, dla terenu działek o nr. ewid. 113/2 i 116/1 położonych w Tulcach
13	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 348 z dn. 15.01.2014 r.	XXXVI/266/2013	2013-12-18	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo w miejscowości Tulce
14	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 24 lutego 2014 r. poz. 1173	XXXVII/272/2014	2014-01-29	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmująca działki położone w miejscowości Kleszczewo
15	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 7718 z dn. 7.12.2016 r.	XXII/156/2016	2016-11-30	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmująca działkę położoną w miejscowości Tulce
16	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 884 z dn. 31.01.2017 r.	XXV/173/2017	2017-01-25	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmująca działki położone w Kleszczewie, Tulcach, Gowarzewie i Komornikach
17	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 885 z dn. 31.01.2017 r.	XXV/174/2017	2017-01-25	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmująca działkę o nr. ewid. 80/35 w Krzyżownikach
18	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 3348 z dn. 19.04.2017 r.	XXVIII/200/2017	2017-11-30	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmująca działki położone w Kleszczewie
19	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 7111 z dn. 06.11.2017 r.	XXXV/265/2017	2017-10-26	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmująca część działki nr 5/28, położonej w obrębie Tulce
20	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 78 z dn. 02.01.2018 r.	XXXVII/287/2017	2017-12-20	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym 69/72, położoną w miejscowości Nagradowice
21	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 79 z dn. 02.01.2018 r.	XXXVII/288/2017	2017-12-20	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym 193/26, położoną w obrębie Tulce
22	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 80 z dn. 02.01.2018 r.	XXXVII/289/2017	2017-12-20	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmująca część działki nr 5/28, położonej w obrębie Tulce
23	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 81 z dn. 02.01.2018 r.	XXXVII/290/2017	2017-12-20	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmująca działki nr 99, 100, 101, 102, 103, 30/17 i 30/18 położone w obrębie Krzyżowniki
24	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 444 z dn. 09.01.2018 r.	XXXVII/307/2017	2017-12-20	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmująca działki o nr. ewid. 260/7 i 260/8, obręb Tulce
25	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 2259 z dn. 13.03.2018 r.	XXXIX/320/2018	2018-03-07	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmująca część działki nr 438/3, położonej w miejscowości Tanibórz, obręb Gowarzewo
26	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 6136 z dn. 30.07.2018 r.	XLIV/358/2018	2018-07-25	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmująca tereny położone w obrębie Tulce
27	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 6137 z dn. 30.07.2018 r.	XLIV/359/2018	2018-07-25	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmująca tereny przemysłowo-usługowe wzdłuż Autostrady A-2, położone w obrębach Tulce, Komorniki, Śródka i Krzyżowniki – etap I
28	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 7426 z dn. 02.10.2018 r.	XLVI/372/2018	2018-09-26	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej działki położone w Szewcach, Komornikach i Śródce

29	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 7427 z dn. 02.10.2018 r.	XLVI/373/2018	2018-09-26	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej działkę nr ewid. 189/8, położoną w Gwarzewie
30	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 7428 z dn. 02.10.2018 r.	XLVI/374/2018	2018-09-26	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmująca teren położony w Kleszczewie
31	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 5960 z dn. 18.06.2019 r.	VIII/57/2019	2019-05-29	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej teren przeznaczony pod linie 110 kV
32	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 6304 z dn. 02.07.2019 r.	IX/69/2019	2019-06-19	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej teren aktywizacji gospodarczej w Krzyżownikach
33	Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 6305 z dn. 02.07.2019 r.	IX/71/2019	2019-06-19	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej działki położone w Krzyżownikach, Komornikach, Markowicach i Śródce

Mając na uwadze cel niniejszego opracowania, w obliczeniach dotyczących chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, wzięto pod uwagę wyłącznie obowiązujące plany miejscowe, które dotyczą terenów **przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe, usługowe lub produkcyjne.**

W związku z koniecznością zgeneralizowania i ujednoczenia sposobów przeznaczenia określonych w planach miejscowych, sporządzanych i uchwalanych w różnych okresach, przez różnych autorów i uwzględniających odmienny stan prawny, przyjęto następujące założenia:

1. Jako funkcję mieszkaniową traktuje się tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, oraz zabudowę siedliskową i zagrodową, oznaczone w obowiązujących planach symbolami: MJ, MJ/MZ, MZ, MN, RM, MW, MJ/MW, MW/U,
2. W przypadku zabudowy siedliskowej i zagrodowej, jako powierzchnię terenu przeznaczonego pod funkcję mieszkaniową uwzględniono 10% ogólnej powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę siedliskową i zagrodową;
3. Jako funkcję usługowo-produkcyjną traktuje się tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę usługową, aktywizację gospodarczą, działalność gospodarczą określoną w planie jako usługowa, produkcyjna, składów i magazynów, usługi, oznaczone w obowiązujących planach symbolami: DG/M, DG, DR, PU, AG, UK, UP, UO, U;

4. W przypadku mieszanego sposobu przeznaczenia (tzw. obszary wielofunkcyjne) pod uwagę brano przeznaczenie, przeważające na danym terenie, bez tzw. zabudowy uzupełniającej (towarzyszącej);
5. W przypadku mieszanego sposobu przeznaczenia powierzchnię terenu przeznaczoną pod daną funkcję podstawową (mieszkaniową, usługowo-produkcyjną) ustalano w sposób zindywidualizowany w zależności od ustaleń szczegółowych konkretnego planu miejscowego;
6. Szacując chłonność obszarów, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, w odniesieniu do powierzchni terenu możliwego do zabudowy, zastosowano współczynniki korygujące (por. *Rozdział 3*):
 - dla zabudowy mieszkaniowej: 0,2;
 - dla zabudowy zagrodowej: 0,1;
 - dla zabudowy usługowo-produkcyjnej: 0,4.

Należy mieć na uwadze, że podstawą oszacowania chłonności terenów objętych obowiązującymi planami miejscowych na terenie gminy Kleszczewo była analiza ustaleń obowiązujących planów miejscowych, w tym w szczególności Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, uchwalonego 30 września 2005 r. Ww. plan miejscowy został opracowany na bazie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., stąd załącznikiem graficznym do ww. planu jest rysunek w skali 1:10 000. Szacowanie chłonności oraz poprzedzający je obmiar poszczególnych terenów przeznaczonych pod dane funkcje zabudowy może być w związku z powyższym obarczony błędem pomiaru.

W celu wyliczenia wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, rzeczywistej chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, przyjęto zgeneralizowany, procentowy wskaźnik zainwestowania terenu objętego danym planem miejscowym. Do tego celu posłużono się danymi z ewidencji gruntów i budynków, danymi podatkowymi z Urzędu Gminy oraz analizą dostępnych materiałów, zawierających ortofotomapy lub inne opracowania wykorzystujące zdjęcia lotnicze

W związku z powyższym w dalszych obliczeniach nie uwzględniano terenów objętych planami, które zainwestowane zostały w 100%.

Zestawienie obowiązujących planów miejscowych, uwzględniających powyższe założenia, przedstawiono w poniższej Tabeli.

Tab. 5. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p.	Miejscowość	Symbol przeznaczenia	Powierzchnia przeznaczona pod daną funkcję zabudowy (ha)	Stopień zainwestowania (%)	Chłonność (m ²)
1.	Gowarzewo, Tanibórz, Szewce	MJ	50,35	42	58406
		MJ/MZ	126,05	31	173949
		MZ	1,55	78	682
		DG/M	59,43	23	183044,4
		DG	23,45	3	90986
		DR	2,01	27	5869,2
		MN	1,84	13	3201,6
		PU	5,14	18	16859,2
		RM	1,04	65	728
2.	Tulce	MJ	122,81	62	93335,6
		MW	6,94	56	6107,2
		MJ/MZ	3,42	71	1983,6
		MZ	2,27	78	998,8
		DG/M	18,04	54	33193,6
		DG	28,75	0	115000
		DR	23,2	80	18560
		AG	40,81	0	163240
		UK	0,51	100	0
		UP	3,81	100	0
		UO	2,65	100	0
		MN	1,44	100	0
		U	0,95	40	2280
		MW	0,82	100	0
		3.	Komorniki	MJ	26,82
MJ/MZ	1,46			87	379,6
MZ	0,25			81	95
DG	20,94			0	83520
AG	89,05			2	349076
DR	4,05			100	0
4.	Nagradowice, Krzyżowniki	MJ	15,69	10	28266
		MJ/MZ	20,35	29	28897
		MJ/MW	7,35	74	3822
		MZ	0,36	71	208,8
		DG	77,85	8	286449,6
		DR	8,86	78	7796,8
		AG	71,29	0	285160
		PU	4,37	0	17480
5.	Śródka	MJ	6,25	57	5489
		MJ/MZ	33,18	54	30525,6
		DG	0,63	100	0

		AG	114	0	456000		
		DR	2,07	100	0		
		UP	0,09	100	0		
6.	Zimin	MJ	1,18	80	472		
		MJ/MZ	13,51	80	5404		
		MZ	0,17	78	74,8		
		DG/M	2,65	0	10600		
		DR	9,66	100	0		
		UO	0,53	100	0		
		7.	Krerowo	MJ/MZ	19,52	76	9369,6
				MZ	0,91	79	382,2
DR	2			100	0		
UK	0,61			100	0		
UP	0,09			100	0		
8.	Markowice	MJ/MZ	64,86	27	94857,6		
		MZ	1,61	78	708,4		
		DG	28,1	0	112400		
		PU	3,91	0	15640		
		U/MN	1,09	35	2834		
9.	Poklatki	MJ	17,12	20	27392		
		MJ/MZ	3,12	87	811,2		
		MZ	3,64	78	1601,6		
		DG/M	1,95	12	6864		
		DG	7,61	5	28918		
		UP	0,11	100	0		
10.	Kleszczewo, Bugaj, Lipowice	MJ	9,48	10	17064		
		MJ/MW	16,26	15	27642		
		MJ/MZ	29,6	100	0		
		MZ	3,57	79	1499,4		
		UP	1,7	100	0		
		UO	0,96	100	0		
		DR	3,12	100	0		
		U	1,28	100	0		
		MW	10,82	0	21640		
		MW/U	0,55	0	1100		
		MN	1	0	2000		
11.	Bylin	MJ	1,25	15	2125		
		MJ/MW	3,65	15	6205		
		MJ/MZ	0,74	50	740		
		MZ	2,18	90	436		
		DG/M	29,31	0	117240		

Źródło: opracowanie własne na podstawie obowiązujących w 2019 r. na terenie gminy Kleszczewo planów miejscowych

Mając na uwadze założenia przyjęte na potrzeby *Bilansu* chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy: mieszkaniową i usługowo-produkcyjną kształtuje się jak w Tabeli poniżej.

Tab. 6. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Chłonność w mpzp	Funkcja zabudowy	
	mieszkaniowa	usługowo - produkcyjna
Powierzchnia terenów (ha)	634,88	696,64
Powierzchnia użytkowa zabudowy (m²)	681 665	2 408 850

Źródło: opracowanie własne

8. BILANS TERENÓW

W myśl art. 10 ust. 5 pkt 4 ustawy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opiera się na porównaniu maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, wynikającej z badania chłonności obszarów, w podziale na funkcje zabudowy.

Zgodnie z powyższą analizą w przypadku gminy Kleszczewo zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy przedstawia się zgodnie z poniższą Tab.

Tab. 7. Maksymalne w skali gminy Kleszczewo zapotrzebowania na nową zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy

Lata	2019	2024	2029	2034	2039	2044	2049
Liczba ludności	8 497	9 883	11 497	13 373	15 556	18 095	21 048
zabudowa mieszkaniowa (+30%)	125 266	206 394	300 764	410 537	538 227	686 758	859 532
zabudowa usługowo-produkcyjna	2 509 354	2 613 618	2 722 214	2 835 322	2 953 129	3 075 832	3 203 633

Źródło: opracowanie własne

Biorąc pod uwagę poszczególne funkcje zabudowy oraz uzyskane w wyniku powyższych analiz potrzeb gminy oraz chłonności obszarów na nową zabudowę porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy przedstawiono w Tab. 8.

Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 5 ustawy porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, wynikającej z chłonności w ramach jednostek o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obowiązujących planach miejscowych, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę **nie przekracza** sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - **nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych.**

Z kolei gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę 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 zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

Tab. 8. Porównanie maksymalnego w skali gminy Kleszczewo zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, wynikającej z badania chłonności obszarów, w podziale na funkcje zabudowy

	Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową	mieszkaniową*	usługowo-produkcyjną
A	Chłonność w jednostkach zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (m ²)	681 665	2 408 850
B	Maksymalne w skali Gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (m ²)	859 532	3 203 633
	BILANS (A-B)	- 177 867 m²	- 794 783 m²

Źródło: opracowanie własne; *wartość zwiększona o 30% względem dokonanych analiz

9. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA I POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY

8. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA I POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY

Główne potrzeby inwestycyjne Gminy zostały określone w budżecie Gminy oraz w innych dokumentach strategicznych, w tym w szczególności w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Kleszczewo, która została przyjęta uchwałą nr XIII/80/2015 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 22 grudnia 2015 r. oraz późniejsze zmiany.

Z uwagi na fakt, że ponad 96% mieszkańców gminy została podłączona do sieci wodociągowej nie występuje pilna potrzeba angażowania znaczących środków finansowych w inwestycje tego typu.

Uzupełnienia wymaga dostępność sieci kanalizacyjnej, która na rok 2014 wyniosła ponad 57%. Specyfika inwestycji mających na celu uzupełnienie sieci kanalizacyjnej, wynika m.in. z konieczności ekonomicznego uzasadnienia podłączenia do sieci gospodarstw domowych lub innych budynków / obiektów, które mogą być znacznie oddalone od obszarów zwartej, funkcjonalnie powiązanej zabudowy. Dlatego też, mając na uwadze znaczne odległości części istniejącej zabudowy od jednostek osadniczych wyposażonych w sieć kanalizacyjną należy przyjąć 75-80% poziom dostępności mieszkańców do sieci w gminie jako optymalny. Podkreślenia wymaga również fakt, że rzeczywiste koszty wyposażenia terenów inwestycyjnych w sieć kanalizacyjną drastycznie maleją w granicach obszarów zwartej zabudowy. Dostępność sieci gazowej w gminie wynosi 66,6 %.

Z uwagi na fakt, że rzeczywiste zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, wynoszące **859 532 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, nie jest na dziś zapewnione w ramach chłonności terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, w gminie występuje potrzeba wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową**, można założyć, że potrzeby inwestycyjne gminy będą się zwiększały i wymagały zabezpieczenia środków w zakresie zadań określonych w budżecie oraz wspomnianej Wieloletniej Prognozie Finansowej.

Wieloletnia prognoza finansowa jednostek samorządu terytorialnego stanowi instrument wieloletniego planowania finansowego w jednostkach samorządu terytorialnego. Inicjatywa w sprawie sporządzenia projektu uchwały w sprawie WPF i jej zmiany należy wyłącznie do zarządu jednostki samorządu terytorialnego. WPF obejmuje prognozę m.in. takich parametrów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego, jak:

- dochody bieżące oraz wydatki bieżące budżetu,
- dochody majątkowe oraz wydatki majątkowe budżetu,
- wynik budżetu wraz ze wskazaniem przeznaczenia nadwyżki albo sposobu sfinansowania

deficytu,

- przychody i rozchody budżetu, z uwzględnieniem długu zaciągniętego oraz planowanego do zaciągnięcia.

Tab. 9. Infrastruktura techniczna.

	2012	2013	2014
Wodociąg			
- % mieszkańców korzystających z sieci	92,6	93,1	96,5
Kanalizacja			
- % mieszkańców korzystających z sieci	39,8	41,3	57,4
Gaz			
- % mieszkańców korzystających	63,8	64,8	66,6

Źródło: opracowanie własne na bazie danych z Urzędu Gminy oraz danych Głównego Urzędu Statystycznego

Obligatoryjnym elementem WFP jest również kwota długu jednostki samorządu terytorialnego wraz ze wskazaniem sposobu sfinansowania jego spłaty, fakultatywnym zaś upoważnienie dla organu wykonawczego do zaciągania zobowiązań. Ustawodawca nakazuje ponadto, aby część składową WFP stanowiły objaśnienia przyjętych wartości. WPF obejmuje okres roku budżetowego oraz co najmniej trzech kolejnych lat. Prognozę kwoty długu sporządza się na okres, na który zaciągnięto oraz planuje się zaciągnąć zobowiązania.

Ustawodawca nakazuje, aby wieloletnia prognoza finansowa była realistyczna. Oznacza to, iż powinna uwzględniać zdarzenia, które mają lub mogą mieć wpływ na gospodarkę finansową w perspektywie czasu wykraczającej poza bieżący rok budżetowy. W wieloletniej prognozie finansowej uwzględnia się również planowane wydatki majątkowe, w tym również na wydatki inwestycyjne.

Na wydatki inwestycyjne (nowe wydatki inwestycyjne), określone w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Kleszczewo, składają się w szczególności wydatki na inwestycje związane z budową / rozbudową / remontem infrastruktury drogowej, technicznej i społecznej. W 2015 r. wśród wydatków inwestycyjnych Gminy Kleszczewo znalazły się min. inwestycje takie jak:

- Budowa chodnika przy drodze powiatowej Śródka – Zimin;
- Projekt skrzyżowania dróg powiatowych nr 2429P i 2440P w Tulcach;
- Budowa chodnika na ul Leśnej w Tulcach, ;
- Budowa chodnika i zatoki w Komornikach;
- Budowa chodnika w Poklatkach,
- Budowa dróg do gruntów rolnych w Kleszczewie i Poklatkach,

- Modernizacja budynku na potrzeby OPS i Policji,
- Budowa gimnazjum przy Zespole Szkół w Tulcach (wykonano projekt);
- Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w Tulcach Gmina Kleszczewo oraz modernizacja sieci wodociągowej w Tulcach ul. Poznańska;
- Wyposażenie Gminnego Ośrodka Kultury i Sportu w Kleszczewie (zadanie współfinansowane ze środków z Unii Europejskiej);
- Budowa kanalizacji deszczowej na ul Lawendowej i Miętowej w Gowarzewie;
- Naprawa dróg i ulic gminnych na terenie Gminy Kleszczewo;
- Budowa części chodnika przy drodze powiatowej w Śródce;
- Budowa oświetlenia ulicznego w Gowarzewie ul. Tulecka;
- Wykonanie miejsc postojowych przy terenie rekreacyjnym w Krzyżownikach.

Łączna wartość wykonania budżetu Gminy w zakresie wydatków i zakupów inwestycyjnych w 2015 r. wyniosła 5.924.761,33 zł tj. 91,75% planu. Zestawienie wydatków i zakupów inwestycyjnych za ostatnie 5 lat przedstawiono w Tabeli. 10. Wg danych z października 2016 r. zwiększono kwotę w zakresie wydatków majątkowych do poziomu 4 754 837,91 zł (Zarządzenie nr 2/2016 Wójta Gminy Kleszczewo z 27 października 2016 r.).

Tab. 10. Zestawienie wydatków majątkowych przeznaczonych na zadania i zakupy inwestycyjne w latach 2011-2015.

	2011	2012	2013	2014	2015
Kwota – wykonanie (zł)	6.609.391	3.702.553	1.973.712	2.610.372	5.924.761

Źródło: Urząd Gminy Kleszczewo - sprawozdania z wykonania budżetu Gminy Kleszczewo (2011-2015)

Z Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Kleszczewo wynika, że w latach 2015-2024 kwota nowych wydatków majątkowych przekroczy kwotę 20 mln złotych, rosnąc konsekwentnie rok do roku, od 871464 zł w 2016 r. do 2 616 650 zł w 2024 r.

Powyższe daje podstawę sądzić, że realizacja zadań własnych gminy, wynikająca z konieczności realizacji nowej infrastruktury technicznej i społecznej, związanej z doposażaniem gminy jak również z lokalizacją nowej zabudowy – z punktu finansowania - nie będzie zagrożona.

Tab. 11. Zestawienie prognozowanych wydatków majątkowych na lata 2015-2024.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wydatki majątkowe (zł)	871 464	1147465	1464085	1830049	2308049	2201749	2232749	2339549	2617650

Źródło: Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Kleszczewo na lata 2015-2024

10. PODSUMOWANIE I WYTYCZNE DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 5 ustawy porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, wynikającej z chłonności w ramach jednostek o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obowiązujących planach miejscowych, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę **nie przekracza** sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych.

Z kolei jeżeli maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę **przekracza** sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu

Wyniki przeprowadzonych w niniejszym *Bilansie* analiz wskazują **na potrzebę wyznaczenia dodatkowych, nowych terenów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową** o powierzchni użytkowej równej 177 867 m². Z *Bilansu* wynika również **możliwość wyznaczania nowych terenów o funkcji usługowo-produkcyjnej** o powierzchni użytkowej równej 794 783 m².

Aktualna chłonność terenów – przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę - daje potencjalną możliwość realizacji powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowo-produkcyjnej. **Zarówno w przypadku funkcji mieszkaniowej jak i usługowo-produkcyjnej chłonność nie pokrywa maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę. Pozwala to w perspektywie czasowej przyjętej w *Bilansie* planować kolejne, nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługowo-produkcyjną.**

Należy jednak podkreślić, że wyniki *Bilansu* w odniesieniu do wyżej wymienionych terenów stanowią wartości maksymalne i wskazana jest ostrożność w wyznaczaniu nowych obszarów zabudowy.

W licznych opracowaniach traktujących o chaosie przestrzennym i niekontrolowanym rozlewaniu się zabudowy mówi się o znacznej nadpodaży terenów przeznaczonych pod zabudowę w całym kraju. W samych tylko obowiązujących planach miejscowych w Polsce, według stanu na koniec 2012 r., suma terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową umożliwia zasiedlenie 62 mln osób. Z kolei szacunek chłonności według obowiązujących w kraju studiach uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego waha się w granicach 167-229 mln osób. Jest to 4-6 krotnie więcej niż wynosi aktualna liczba mieszkańców Polski. Przy obecnym ruchu budowlanym daje to rezerwy na 150-210 lat. Wiele gmin w kraju posiada w planach i studiach rezerwy terenów, ponad dziesięciokrotnie przekraczające aktualną liczbę mieszkańców, co jak wskazano wyżej stanowi wartość zdecydowanie większą niż w gminie Kleszczewo.

Niekontrolowana urbanizacja w wyniku wadliwego systemu planowania przestrzennego generuje rosnące straty społeczne i gospodarcze, ogranicza poziom i efektywność rozwoju, utrudnia funkcjonowanie rynku pracy, wreszcie staje się coraz większą barierą rozwoju kraju.

W przyjętej uchwałą Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. i późniejszą uchwałą Sejmu „Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030” stwierdzono: „Nieuporządkowany system gospodarki przestrzennej wywołuje problemy społeczne w postaci patologii, alienacji, frustracji, konfliktów. Koszty chaosu przestrzennego związane z rozlewaniem się miast w Polsce prowadzą do naruszenia deficytu w finansach publicznych. Symptomami braku ładu przestrzennego są niszcząca i rozrzutna ekonomicznie i społecznie suburbanizacja, niska jakość przestrzeni publicznej, chaos w formach zabudowy i architekturze zespołów urbanistycznych, presja na tereny otwarte, destrukcja systemów ekologicznych.

Wśród potencjalnych kosztów nieefektywnego gospodarowania przestrzenią, w tym wprowadzania nowej, rozproszonej zabudowy, należy wymienić w szczególności:

1. Koszty jakie ponosi lub będzie ponosić gmina, z tytułu **wykupu gruntów pod drogi oraz budowy infrastruktury technicznej** na terenach, które nigdy nie zostaną zabudowane oraz na terenach zabudowanych w sposób zbyt ekstensywny. Według szacunków Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej/GUS z ankiet gminnych nt. Prognozowanych skutków uchwalania planów miejscowych z końca 2012 r., koszty te mogą wynieść nawet 67 mld zł. Koszty te przekraczają możliwości finansowe większości samorządów. Ponadto koszty potencjalnych roszeń kierowanych do gmin przez właścicieli nieruchomości, które winny być przejęte przez gminy w związku z budową dróg publicznych, sięgają setek milionów złotych.
2. Koszty budowy i utrzymania infrastruktury technicznej na terenach chaotycznej, rozproszonej zabudowy. Rozproszona zabudowa oznacza znacznie podwyższone koszty realizacji i eksploatacji sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, ciepłowniczej, energetycznej, oświetleniowej i drogowej. Ponadto nadmiernie rozproszona zabudowa wymaga również realizacji i utrzymywania dodatkowej infrastruktury społecznej: szkół, przedszkoli, ośrodków zdrowia.
3. Koszty związane z wydłużonymi dojazdami do pracy, szkoły, przedszkola czy lekarza. Rozproszona zabudowa ogranicza możliwości efektywnego wykorzystania transportu publicznego

i skazuje mieszkańców na korzystanie z transportu indywidualnego. Szacunkowe koszty dojazdów do pracy z odległości powyżej 5 km sięgają 26 mld zł rocznie, a straty czasowe z tym związane 610 mld osobogodzin, co w przeliczeniu na pieniądze wynosi 8 mld zł.

4. Koszty związane ze spekulacją gruntami i wynikające z tego znacznie zawyżone koszty wykupu nieruchomości pod inwestycje publiczne. Powszechne przekonanie, że prawie każdy teren rolny będzie można z czasem przeznaczyć pod zabudowę powoduje chaos na rynku nieruchomości i nieracjonalne ceny gruntów, nienadających się do zainwestowania. W efekcie wykup gruntów pod drogi czy inne inwestycje celu publicznego oznacza dla gminy konieczność wypłat odszkodowań o wartości nieproporcjonalnej do rzeczywistej ceny gruntu.

5. Koszty utraconych korzyści w związku z brakiem inwestorów, wynikającym z braku atrakcyjności lokalizacyjnej.