

Załącznik A**BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 poz. 1023) tj. 18 listopada 2015 r. Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy Hanna zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Wynik analizy inicjuje dalsze działania gminy na płaszczyźnie m.in. opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przesądza czy powinno się wyznaczać nowe tereny inwestycyjne w gminie, jeśli tak - to dla jakich funkcji.

**1. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ (art.10 ust. 5 pkt 1)**

Poniższe zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy. Ich szacunek jest oparty o pewne przyjęte założenia opisane poniżej, inne dla każdego rodzaju przeznaczenia. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane z podziałem na funkcje zabudowy, a jej wartości zostały wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, co jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 10 ust. 5 pkt 1.

W procesie określania wartości zapotrzebowania gminy na zabudowę o danej funkcji, przeanalizowano powierzchnię użytkową zabudowy dla poszczególnych funkcji (mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej). Przyjęty wzrost w tym okresie uznano za wyjściowy punkt do dalszego rozpatrywania zapotrzebowania. Ostateczna proponowana wartość uwzględnia, oprócz powyższych analiz lat poprzednich, przyjętą politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp).

W przeprowadzonym bilansie uwzględniono podstawowy podział na funkcje zabudowy, wyszczególniając równocześnie zapotrzebowania na funkcje charakterystyczne dla gminy Hanna, dla której opracowywany jest bilans. W ten sposób uzyskano następujący podział na: zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową i zabudowę produkcyjną, w tym aktywizacji gospodarczej.

### 1.1. Zabudowa mieszkaniowa

Gmina Hanna jest gminą wiejską, która położona jest w północno-wschodniej części województwa lubelskiego, w powiecie włodawskim. Jej wschodnią granicę wyznacza granica Polski z Białorusią, a także rzeka Bug. Hanna stanowi ośrodek gminny, który wraz z 12 obrębami geodezyjnymi tworzy gminę o charakterze rolniczym. Przez teren gminy Hanna przebiega droga krajowa nr 63 (biegnąca od granicy polsko-rosyjskiej przez Giżycko, Radzyń Podlaski do granicy polsko-białoruskiej) oraz droga wojewódzka nr 816 Terespol – Zosin. Są to najważniejsze szlaki komunikacyjne biegnące przez jej obszar, które są uzupełnione przez 10 dróg powiatowych oraz gęstą sieć dróg gminnych. Gmina nie należy do obszarów silnie zurbanizowanych, ponadto ze względu na dogodne położenie w odniesieniu do ukształtowania terenu, rozwija się głównie w kierunku turystycznym. Mimo że w ostatnich latach zanotowano spadek liczby stałych mieszkańców, gmina jest chętnie odwiedzana przez turystów, m.in. dlatego zauważalny jest ruch budowlany, przede wszystkim w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz letniskowego. Miejscowości, w których występuje największy ruch budowlany, mające znaczenie w układzie osadniczym gminy to Hanna, Dołhobrody, Holeszów.

**Tabela nr 1. Wykaz obrębów ewidencyjnych gminy Hanna wraz z przynależącymi do nich miejscowościami**

Lp.	obręb	Miejscowości
1.	Dańce	Dańce
2.	Dołhobrody	Dołhobrody
3.	Hanna	Hanna
4.	Holeszów	Holeszów
5.	Holeszów Nowy	Nowy Holeszów
6.	Holeszów PGR	Holeszów
7.	Janówka	Janówka
8.	Konstantyn	Konstantyn
9.	Kuzawka	Kuzawka
10.	Lack	Lack
11.	Pawłuki	Pawłuki
12.	Zaświatycze	Zaświatycze

Dane: Urząd Gminy Hanna

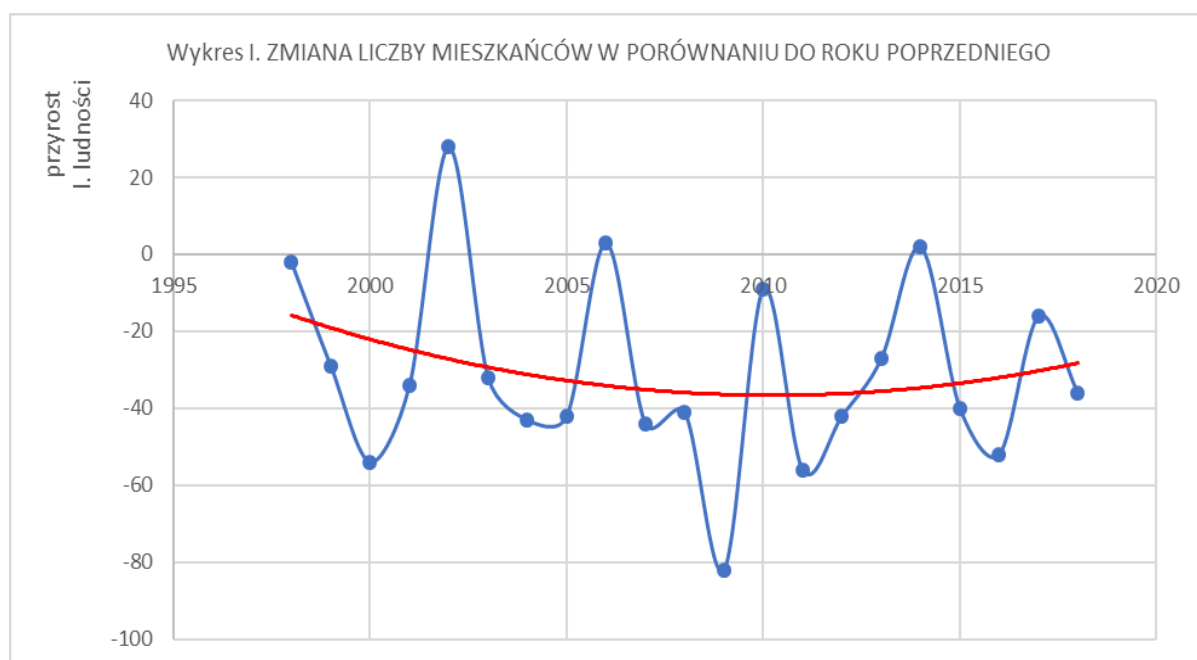
Gmina Hanna ze względu na swoją rolniczą działalność, charakteryzuje się niską gęstością zaludnienia wynoszącą 21 os./km<sup>2</sup>. Jest ona wyraźnie niższa od gęstości zaludnienia województwa lubelskiego, którego gęstość zaludnienia wynosi 85 os./km<sup>2</sup>, a także niższa niż powiatu włodawskiego (31 os./km<sup>2</sup>). Według danych GUS na 2018 r. gminę zamieszkuje 2 905 osób. Liczba ludności gminy zmniejszyła się o 20% względem roku 1997.

Najwięcej ludności skupia Hanna, bo niecałe 25,00% wszystkich mieszkańców gminy. Kolejne najbardziej liczne miejscowości pod względem liczby mieszkańców to Dołhobrody (19,61% wszystkich mieszkańców gminy) i Holeszów (13,64% wszystkich mieszkańców gminy)

Tabela nr 2. Tendencja liczby ludności w gminie Hanna w latach 1997 – 2018

lata	liczba ludności	wzrost w porównaniu do lat poprzednich
1997	3553	-
1998	3551	-2
1999	3522	-29
2000	3468	-54
2001	3434	-34
2002	3462	28
2003	3430	-32
2004	3387	-43
2005	3345	-42
2006	3348	3
2007	3304	-44
2008	3263	-41
2009	3181	-82
2010	3172	-9
2011	3116	-56
2012	3074	-42
2013	3047	-27
2014	3049	2
2015	3009	-40
2016	2957	-52
2017	2941	-16
2018	2905	-36

Dane: Główny Urząd Statystyczny w Lublinie



Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia, czyli przełomu XX/XXI wieku, można zauważyć ogólny odpływ ludności z gminy Hanna, który jest jednak nierównomierny. Największy spadek odnotowano w roku 2009 (-82 osoby), kolejne lata charakteryzowały się naprzemiennymi spadkami i wzrostami liczby ludności.

Niemniej jednak porównując coroczne spadki i wzrosty liczby ludności, tendencja dla najbliższej przyszłości wydaje się być rosnąca. Wzrostowy trend liczby ludności uwidacznia wykres nr I, w którym przedstawiono sinusoidalne zmiany liczby ludności w gminie Hanna. Analiza wahań przyrostu naturalnego, obrazuje prawdopodobieństwo wzrostu liczby ludności w latach kolejnych, jako następstwo spadku wskaźnika w latach ubiegłych.

Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju, a co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków.

Tabela nr 3. Ludność gminy Hanna wg miejscowości w latach 2009 r. – 2019 r. (stan na 06.2019 r.)

	stan ludności na rok											porównanie 2009-2019
MIJESKOWOŚĆ	12.2009	12.2010	12.2011	12.2012	12.2013	12.2014	12.2015	12.2016	12.2017	12.2018	12.2019	
Dańce	296	277	262	255	254	251	247	244	239	225	219	-77
Dołhobrody	634	630	621	619	625	621	611	593	589	586	588	-46
Hanna	752	752	757	749	735	749	735	736	727	735	739	-13
Holeszów	483	482	449	446	444	442	441	429	423	412	409	-74
Janówka	117	120	115	114	110	111	109	101	96	95	90	-27
Konstantyn	74	74	75	72	71	70	68	69	66	65	63	-11
Kuzawka	319	309	304	296	292	292	289	278	272	268	261	-58
Lack	225	217	214	213	214	215	208	203	201	202	192	-33
Nowy Holeszów	105	104	100	96	95	94	94	93	93	87	86	-19
Pawłuki	65	65	65	64	64	61	61	58	58	54	54	-11
Zaświatycze	333	334	332	331	325	323	312	309	309	304	297	-36
<b>OGÓŁEM na pobyt stały i czasowy</b>	<b>3403</b>	<b>3364</b>	<b>3294</b>	<b>3255</b>	<b>3229</b>	<b>3229</b>	<b>3175</b>	<b>3113</b>	<b>3073</b>	<b>3033</b>	<b>2998</b>	<b>-405</b>

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Hanna.

Tabela nr 4. Przyrost/spadek ludności w latach 2009 – 2019 r.

miejscowość	2009	2019	wzrost/spadek %
Dańce	296	219	-26.01%
Dołhobrody	634	588	-7.26%
Hanna	752	739	-1.73%
Holeszów	483	409	-15.32%
Janówka	117	90	-23.08%
Konstantyn	74	63	-14.86%
Kuzawka	319	261	-18.18%
Lack	225	192	-14.67%
Nowy Holeszów	105	86	-18.10%
Pawłuki	65	54	-16.92%
Zaświatycze	333	297	-10.81%
<b>OGÓŁEM na pobyt stały i czasowy</b>	<b>3403</b>	<b>2998</b>	<b>-11.90%</b>

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Hanna.

Analizując ludność gminy Hanna wg miejscowości w latach 2009-2019 r. można odnotować, że migracje ludności są bardzo różne. Zauważalny jest fakt, iż niektóre z miejscowości cieszą się większą popularnością przy wyborze miejsca zamieszkania.

Tabela nr 5. Ludność gminy Hanna wg wieku i płci w 2018 r.

grupa wiekowa	ogółem	mężczyźni	kobiety	%
0-4	124	60	64	4,3
5-9	139	71	68	4,8
10-14	129	67	62	4,4
15-19	112	63	49	3,9
20-24	201	100	101	6,9
25-29	249	131	118	8,6
30-34	230	124	106	7,9
35-39	201	110	91	6,9
40-44	173	92	81	6,0
45-49	173	90	83	6,0
50-54	201	109	92	6,9
55-59	198	102	96	6,8
60-64	203	98	105	7,0
65-69	181	95	86	6,2
70 i więcej	391	137	254	13,5
<b>Razem</b>	<b>2 905</b>	<b>1 449</b>	<b>1 456</b>	<b>100,0</b>

Dane: Główny Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela nr 6. Ludność gminy Hanna wg grup ekonomicznych w 2018 r.

Wyszczególnienie	ogółem	%
w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	451	15,5
w wieku produkcyjnym	1 777	61,2
w wieku poprodukcyjnym	677	23,3

Dane: Główny Urząd Statystyczny w Lublinie

Biorąc pod uwagę grupy ludności według kryteriów ekonomicznych największą z nich jest grupa w wieku produkcyjnym, a jej udział wynosi 61,2%. Druga co do wielkości jest grupa osób w wieku poprodukcyjnym (23,3%), a najmniejsza w wieku przedprodukcyjnym (15,5%). Oznacza to, że w najbliższych latach będzie następował dalszy wzrost ludności w wieku poprodukcyjnym.

Dodatkowo badając powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych w gminie Hanna w latach 2017-2019, można zauważyć, że pomimo spadku liczby ludności odnotowuje się wzrost powierzchni budynków mieszkalnych.

Tabela nr 7. Powierzchnia budynków mieszkalnych

lata	budynki mieszkalne - powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego
2017	87 112.48	-
2018	87 899.65	787.17
2019	87 937.35	37.70

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Gminy Hanna.

Zestawienie powierzchni budynków mieszkalnych z liczbą mieszkańców wskazuje, iż na jednego mieszkańca przypada ok. 30,0m<sup>2</sup>.

Tabela nr 8. Porównanie powierzchni budynków mieszkalnych do liczby ludności

lata	budynki mieszkalne - powierzchnia użytkowa m2	liczba ludności	m2/os
2017	87 112.48	3 073.00	28.35
2018	87 899.65	3 033.00	28.98
2019	87 937.35	2 998.00	29.33

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Gminy Hanna.

Zakładając, że gospodarstwo domowe składa się z 3 osób, oznacza to, że statystyczny budynek mieszkalny w gminie Hanna **posiada powierzchnię ok. 90,0m<sup>2</sup>**.

W ostatnich latach widać rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolnostojącym jednorodzinnym. Warunki i jakość zamieszkania mieszkańców gminy stale się poprawiają, wzrasta liczba izb w mieszkaniach, powierzchnia użytkowa mieszkań, a także przeciętna powierzchnia jednego mieszkania.

Zauważano również coroczny wzrost ilości nowych budynków mieszkalnych na terenie gminy, co świadczy, iż nowe tereny inwestycyjne są co roku uruchamiane.

Ponadto należy zwrócić uwagę na poprawę dostępności komunikacyjnej obszaru gminy Hanna w ostatnich latach, co również ma znaczny wpływ na rozwój gminy.

Biorąc pod uwagę wszystkie możliwe czynniki, na potrzeby przeprowadzanej symulacji przyjęto, że w ciągu najbliższych kilku lat liczba ludności będzie spadać, jednak w latach kolejnych, prognozuje się, że przy wykorzystaniu polityki gminy, nastąpić może powolny, lecz sukcesywny wzrost. Prognozując liczbę ludności gminy Hanna można przyjąć następujące założenia:

- dalsze postępujące zmniejszanie się liczby ludności gminy zważywszy na wysoki udział ludności starszej, w wieku poprodukcyjnym przy jednoczesnym bardzo niskim udziale ludności w wieku przedprodukcyjnym,
- dalszy wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym przy jednoczesnym wydłużonym czasie życia tej grupy wiekowej w dalszej perspektywie.

Trendy te są w pewnym stopniu zależne od powstawania nowych miejsc pracy bezpośrednio znajdujących się na obszarze gminy, a także uruchamiania i udostępniania nowych terenów dla budownictwa mieszkaniowego, czyli od polityki przestrzennej gminy. Stworzenie wielu nowych, atrakcyjnych miejsc pracy mogłoby wpłynąć na zahamowanie negatywnych trendów w rozwoju gminy związanych z liczbą ludności. Inicjatywą mogącą wpłynąć na zmianę trendów demograficznych na terenie całego kraju, w tym również na terenach wokół gminy Hanna jest otwarcie rynku pracy dla pracowników zza wschodniej granicy Polski.

Ponadto wpływ na obecną strukturę demograficzną gminy Hanna może być związany z rozwojem infrastruktury agroturystycznej. Region wschodniolubelski jest jednym z obszarów o potencjalnie największych możliwościach agroturystycznych na terenie kraju. Obserwowany trend wyjeżdżania

najstarszych grup wiekowych z dużych miast na tereny wiejskie może przyczynić się również do przyrostu liczby mieszkańców gminy w dalszej perspektywie.

Na potrzeby przeprowadzanej symulacji przyjęto realny, stosunkowo niski wzrost liczby ludności, tj. dla najbliższych 10 lat łącznie o ok. 10 mieszkańców, na następne 20, 30 lat na poziomie 5 mieszkańców rocznie.

W związku z powyższym, przewidywana ilość mieszkańców

- za 10 lat, tj. w roku 2029 zwiększy się o 10,
- za 20 lat, tj. w roku 2039 zwiększy się o 60,
- za 30 lat, tj. w roku 2049 zwiększy się o 120.

Do wyrażenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto, że statystycznie, uwzględniając stały wzrost ludności i przyrost powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej na poziomie ok. 90m<sup>2</sup>/gospodarstwo domowe/rok, daje nam zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wielkości:

- za 10 lat – 300 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 1 800 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 3 600 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 4 680 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

## 1.2. Zabudowa usługowa

W gminie Hanna istniejąca zabudowa usługowa stanowi uzupełnienie struktur mieszkalnych. Największe zagęszczenie usług występuje właśnie w Hannie. Główny ośrodek gminny staje naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców, oferując usługi z zakresu administracji, oświaty, służby zdrowia, bezpieczeństwa itd. Tereny zabudowy usługowej znajdują się jednak nie tylko w obrębie Hanny. Występują one, co prawda w nieco mniejszej skali, także w wielu miejscowościach, głównie tych położonych przy traktach komunikacyjnych. Są to przede wszystkim usługi związane z codziennym życiem mieszkańców, które w sposób naturalny odpowiadają na pojawiające się potrzeby ludzi. Gmina charakteryzuje się również usługami z zakresu turystyki, tj. miejsca noclegowe udostępniane są w formie pokoi gościnnych, czy gospodarstw agroturystycznych. W gminie zlokalizowane są także usługi gastronomiczne. Rozwojowi usług turystycznych bez wątpienia sprzyja dolina Bugu. Warto jednak nadmienić, że część usług turystycznych funkcjonuje sezonowo. Liczba usług i ich różnorodność z każdym rokiem rośnie ze względu na rosnące potrzeby mieszkańców. Na terenie gminy przeważają usługi należące według podziału PKD 2007 do trzech sekcji: handlu hurtowego i detalicznego i naprawy pojazdów mechanicznych, budownictwa oraz domowej działalności gospodarczej związanej z tworzeniem wyrobów i naprawą artykułów użytku osobistego i domowego. Nie są to jednak duże przedsiębiorstwa, najczęściej działalność gospodarcza związana jest z osobami zamieszkującymi dane gospodarstwo mieszkalne.

Na terenie gminy nie znajduje się żadna stacja benzynowa. Najbliższe znajdują się w miejscowościach Liszna na północ od terenu gminy Hanna, oraz we Włodawie, na południe od niej.

Tabela nr 9. Powierzchnia budynków służących działalności gospodarczej

Lata	budynki służące działalności gospodarczej - powierzchnia użytkowa m2	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego
2017	2 521.15	-
2018	2 564.88	43.73
2019	2 579.13	14.25

Tabela nr 10. Porównanie powierzchni budynków służących działalności gospodarczej do liczby ludności

lata	budynki służące działalności gospodarczej - powierzchnia użytkowa m2	liczba ludności	m2/os
2017	2 521.15	3 073.00	0.82
2018	2 564.88	3 033.00	0.85
2019	2 579.13	2 998.00	0.86

Rozwój funkcji usługowej na przełomie ostatnich 3 lat utrzymuje trend rosnący. Powierzchnia użytkowa z roku na rok rośnie, jednak w niewielkim stopniu, liczba nowych obiektów usługowych wzrasta szacunkowo o kilka budynków rocznie.

Na potrzeby bilansu zakłada się, że zapotrzebowanie na funkcje usługową, w kolejnych latach będzie stopniowo wzrastać, wraz z rozwojem zabudowy mieszkaniowej i będzie stanowić 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 90 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 540 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 1 080 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 1 404 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a tym samym na szeroko rozumiany rozwój. Poprawiając komfort życia mieszkańców, szczególnie na obszarach wiejskich należy zadbać o ich łatwy dostęp do podstawowych usług. Dodatkowo planowany jest rozkwit przedsiębiorczości oraz wzrost zapotrzebowania na tereny pod inwestycje na terenach wiejskich, dających szansę na nowe miejsca pracy w gminie. Największym zapotrzebowaniem na tereny usługowe, odznaczają się miejscowości: Hanna, Dołhobrody, Holeszów.

Należy podkreślić, że gmina stawia na rozwój usług, w tym agroturystyki, aby stworzyć nowe możliwości dla mieszkańców. Wyrażone w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy wartości obejmują nie tylko usługi lokalne, ale również te ponadlokalne gwarantujące miejsca pracy mieszkańcom takie jak: biurowce, handel, inna działalność usługowa o znaczeniu ponadlokalnym itd.

Tworzenie usługowych terenów pozytywnie wpływa na budżet gminy w wyniku wzrostu wpływu z podatków. Zważywszy na sukcesywny wzrost terenów zabudowy usługowej, obszar gminy Hanna zdaje się być atrakcyjny dla inwestorów. Ze względu na powyższe oraz cały czas rosnące zapotrzebowanie na tego typu tereny, wskazanym jest uruchomienie kolejnych powierzchni usługowych.

### 1.3. Zabudowa przemysłowa

Na terenie gminy Hanna znajdują się również tereny produkcyjne: firma Nutrena, zajmująca się składem hurtowym. Ponadto, występują tereny produkcyjne i magazynowe, głównie jako towarzyszące usługom, m.in. tartaki.

Istniejący w gminie przemysł, występuje incydentalnie, zlokalizowany jest przede wszystkim na obrzeżach miejscowości. Gmina nie jest ukierunkowana na znaczną ekspansję terenów produkcyjnych, przede wszystkim z uwagi na cenne uwarunkowania przyrodnicze w jakich jest ulokowana, jednak zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne może występować. Rozwój każdej gminy związany jest udoskonalaniem głównie sektora usługowego, z którym nierzadko ściśle związane są także tereny produkcyjne. Dlatego wskazanie w Studium terenów inwestycyjnych przy ważniejszych ciągach komunikacyjnych jest o tyle istotne, iż nie zawsze jest możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy z powodu braku „dobrego sąsiedztwa”.

Mając powyższe na uwadze, przewiduje się zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową, bazy, składy i magazyny. Na potrzeby bilansu zakłada się, że adekwatnie do liczby ludności, ogólne zapotrzebowanie na funkcję produkcyjną przez kilka najbliższych będzie spadać, a następnie stopniowo wzrastać i będzie stanowić 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 45 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 270 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 540 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 702 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej.

## 2. PRZEZNACZENIE I UŻYTKOWANIE GRUNTÓW (stan istniejący)

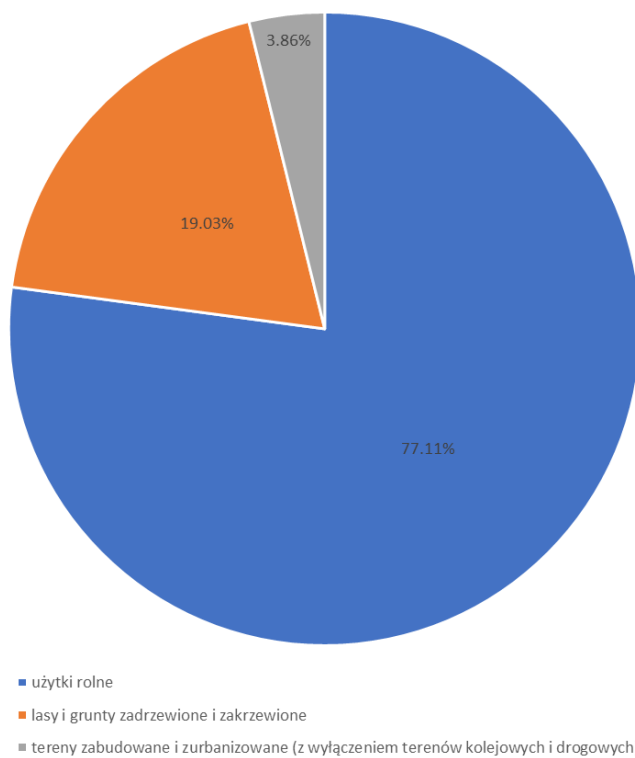
W oparciu o zestawienie gruntów gminy Hanna, zgodne ze stanem na dzień 01.01.2014 r. oraz inwentaryzację terenu, w poniższej tabeli przedstawiono bilans terenów według kategorii zagospodarowania.

Tabela nr 11. Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)

Wyszczególnienie	Razem w ha	Udział w powierzchni gminy [%]
użytki rolne, w tym:	10 741	77,1
grunty orne	6 124	57,0
sady	49	0,4
łąki trwałe	3 020	28,1
pastwiska	1 123	10,5
pozostałe	425	4,0
las i grunty zadrzewione i zakrzewione	2 650	19,0
tereny zabudowane i zurbanizowane, wody, drogi i inne	538	3,9
<b>Razem</b>	<b>13 929</b>	<b>100,0</b>

Dane: Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Gminy Hanna.

Diagram I. BILANS TERENÓW WG RODZAJÓW UŻYTKOWANIA



### 3. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE HANNA W RAMACH OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (art.10 ust.5 pkt 2)

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania, wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmujące istniejącą zabudowę i tereny, na dla których wydano pozwolenia na budowę. Analizie poddane zostały wszystkie obręby geodezyjne gminy Hanna. Granice zwartego obszaru wyznaczone na potrzeby bilansu obejmują przede wszystkim tereny, na których możliwa jest kontynuacja rozpoczętego już rozwoju inwestycyjnego, przy wykorzystaniu istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej i drogowej. Rozgraniczenie funkcji w obrębie wyznaczonej zwartej strefy funkcjonalno-przestrzennej wykonane zostało w sposób subiektywny, mając na względzie dotychczasowe kierunki rozwoju poszczególnych miejscowości.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały częściowo włączone tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych oraz enklawy zabudowy lotniskowej. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż traktów komunikacyjnych oraz w enklawach jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zważając na tendencje rozwojowe miejscowości w gminie Hanna, najbardziej predestynowane są: Hanna i Dołhobrody. Uwzględniając przy tym tempo rozwoju infrastruktury technicznej w tych miejscowościach, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w tych miejscowościach wydaje się być zasadne.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju gminy Hanna, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Hanna z 2006r.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Hanna w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę tereny o silnych znamionach urbanizacji, wyłączając tereny, które zostały zagospodarowane oraz obszary na których obowiązują plany miejscowe, których nie ma na terenie gminy Hanna, gdyż na terenie gminy nie obowiązuje żaden plan miejscowy. Wyniki obliczeń chłonności terenów położonych w gminie Hanna w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wyłączeniem terenów zagospodarowanych obrazuje tabela nr 10, w której wyznaczono trzy grupy terenów przeznaczonych pod zabudowę: tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną i aktywizacji gospodarczej.

Analizie poddane zostały wszystkie obręby geodezyjne gminy Hanna. Jednakże nie w każdej z badanych osad udało się wyznaczyć potencjalne tereny przeznaczone pod zabudowę w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Głównym powodem niewyznaczenia tego typu obszarów jest fakt, że nie znaleziono zwartych obszarów, które można by przeznaczyć na cele inwestycyjne.

Tabela nr 12a. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna).

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):							
<b>tereny zabudowy mieszkaniowej (łącznie)</b>	<b>242.49</b>	<b>1.7%</b>		<b>250 567.38</b>	<b>1.5</b>		<b>263 095.75</b>
Dańce	12.27	0.09%	10%	12 266.28	1.5	70%	12 879.59
Dołhobrody	45.24	0.32%	10%	45 241.50	1.5	70%	47 503.58
Hanna	65.65	0.47%	10%	65 646.00	1.5	70%	68 928.30
Holeszów	21.82	0.16%	10%	21 819.96	1.5	70%	22 910.96
Holeszów PGR	8.80	0.06%	10%	8 803.80	1.5	70%	9 243.99
Janówka	2.88	0.02%	10%	2 882.88	1.5	70%	3 027.02
Konstantyn	8.08	0.06%	20%	16 159.44	1.5	70%	16 967.41
Kuzawka	7.90	0.06%	10%	7 901.58	1.5	70%	8 296.66
Lack	10.65	0.08%	10%	10 650.66	1.5	70%	11 183.19
Nowy Holeszów	24.80	0.18%	10%	24 798.12	1.5	70%	26 038.03
Pawłuki	0.00	0.00%	10%	0.00	1.5	70%	0.00
Zaświatyczne	34.40	0.25%	10%	34 397.16	1.5	70%	36 117.02

Tabela nr 12b. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna).

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>tereny zabudowy usługowej (łącznie)</b>	<b>121.24</b>	<b>0.9%</b>		<b>121 243.83</b>			<b>84 870.68</b>
Dańce	6.13	0.04%	10%	6 133.14	1	70%	4 293.20
Dołhobrody	22.62	0.16%	10%	22 620.75	1	70%	15 834.53
Hanna	32.82	0.24%	10%	32 823.00	1	70%	22 976.10
Holeszów	10.91	0.08%	10%	10 909.98	1	70%	7 636.99
Holeszów PGR	4.40	0.03%	10%	4 401.90	1	70%	3 081.33
Janówka	1.44	0.01%	10%	1 441.44	1	70%	1 009.01
Konstantyn	4.04	0.03%	10%	4 039.86	1	70%	2 827.90
Kuzawka	3.95	0.03%	10%	3 950.79	1	70%	2 765.55
Lack	5.33	0.04%	10%	5 325.33	1	70%	3 727.73
Nowy Holeszów	12.40	0.09%	10%	12 399.06	1	70%	8 679.34
Pawłuki	0.00	0.00%	10%	0.00	1	70%	0.00
Zaświatyczne	17.20	0.12%	10%	17 198.58	1	70%	12 039.01

Tabela nr 12c. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna).

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>tereny zabudowy produkcyjnej (łącznie)</b>	<b>40.41</b>	<b>0.3%</b>		<b>40 414.61</b>			<b>28 290.23</b>
Dańce	2.04	0.01%	10%	2 044.38	1	70%	1 431.07
Dołhobrody	7.54	0.05%	10%	7 540.25	1	70%	5 278.18
Hanna	10.94	0.08%	10%	10 941.00	1	70%	7 658.70
Holeszów	3.64	0.03%	10%	3 636.66	1	70%	2 545.66
Holeszów PGR	1.47	0.01%	10%	1 467.30	1	70%	1 027.11
Janówka	0.48	0.00%	10%	480.48	1	70%	336.34
Konstantyn	1.35	0.01%	10%	1 346.62	1	70%	942.63
Kuzawka	1.32	0.01%	10%	1 316.93	1	70%	921.85
Lack	1.78	0.01%	10%	1 775.11	1	70%	1 242.58
Nowy Holeszów	4.13	0.03%	10%	4 133.02	1	70%	2 893.11
Pawłuki	0.00	0.00%	10%	0.00	1	70%	0.00
Zaświatyczne	5.73	0.04%	10%	5 732.86	1	70%	4 013.00

Uwaga: Wartość procent powierzchni zabudowy jest oszacowana i uśredniona.

Powyższa tabela nr 12 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Hanna z podziałem na poszczególne obręby w gminie, w ramach istniejącej zwartej struktury z podziałem na funkcje. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej - średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1,5 kondygnacji nadziemnej, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy usługowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy produkcyjnej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji.

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 30m<sup>2</sup>/1os.

Tabela nr 13. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i nowych mieszkańców w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 150m2	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):				
tereny zabudowy mieszkaniowej	242.49	263095.7	1754	5262
tereny zabudowy usługowej	121.24	84 870.68	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej	40.41	28 290.23	-	-

**4. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE HANNA W RAMACH OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ INNYCH NIŻ WYMIENIONE ART.10 UST. 5 PKT 2 UOIZP (art.10 ust.5 pkt 3)**

Z uwagi, iż na terenie gminy Hanna nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, bilansowanie w ramach punktu odnoszącego się do obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę jest zerowe.

**5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW W ISTNIEJĄCYCH STRUKTURACH PRZESTRZENNYCH GMINY ORAZ WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (art.10 ust.5. pkt4)**

Dokonując porównania maksymalnego zapotrzebowania w skali gminy na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych gminy oraz obszarami wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art.10, ust.5, pkt 4), przeprowadzono analizy w perspektywie 10, 20 i 30 lat oraz wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę.

Do prawidłowego obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną przyjęto wskaźniki wzrostu zapotrzebowania danej funkcji, uwzględniając przy tym przyrost ludności oraz przyrost powierzchni budynków mieszkalnych i budynków wykorzystywanych do działalności gospodarczej. Metoda obliczenia zapotrzebowania na poszczególne funkcje została opisana w rozdziałach 1.1-1.3.

#### W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 10 LAT:

Tabela nr 14a. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>300,00</b>	<b>90,00</b>	<b>45,00</b>
<b>tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):</b>	263095,75	84870,68	28290,23
<b>tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-262795,75</b>	<b>-84780,68</b>	<b>-28245,23</b>

Ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 10 lat, nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Hanna są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną na kolejne 10 lat.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 20 LAT:

Tabela nr 14b. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>1800,00</b>	<b>540,00</b>	<b>270,00</b>
<b>tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):</b>	263095,75	84870,68	28290,23
<b>tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-261295,75</b>	<b>-84330,68</b>	<b>-28020,23</b>

W perspektywie następnych 20 nadal nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Hanna są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną na kolejne 20 lat.

**W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT:**

Tabela nr 14c. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>3600,00</b>	<b>1080,00</b>	<b>540,00</b>
<b>tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):</b>	263095,75	84870,68	28290,23
<b>tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-259495,75</b>	<b>-83790,68</b>	<b>-27750,23</b>

W perspektywie następnych 30 lat nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Hanna są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną na kolejne 30 lat.

**W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT zwiększając o 30%:**

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, zwiększono prognozowane wyniki o 30%. Prognozowane wyniki i porównanie obrazuje tabela 14d:

Tabela nr 14d. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>4680,00</b>	<b>1404,00</b>	<b>702,00</b>
<b>tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):</b>	263095,75	84870,68	28290,23
<b>tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-258415,75</b>	<b>-83466,68</b>	<b>-27588,23</b>

W perspektywie następnych 30 lat bilans, zwiększając prognozowane wyniki o 30% wychodzi wciąż wynik ujemny porównania dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Oznacza on, że nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hanna istnieje kilka terenów, które nie zostały ujęte, w ramach zwartej jednostki ani nie sporządzono dla nich planów miejscowych. W ramach dalszych opracowań funkcjonalno-przestrzennych sugeruje się, aby obszary nowej zabudowy zlokalizowane poza tymi dwoma grupami, pokrywały się z terenami przeznaczonymi w obowiązującym studium pod zabudowę oraz wynikały z wydanych decyzji administracyjnych.

Jednocześnie w perspektywie kolejnych 30lat, zwiększając prognozowane wyniki o 30% istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Hanna są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną.

## 6. PRAWOMOCNE DECYZJE ADMINISTRACYJNE

### DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

Na terenie gminy Hanna odnotowuje się przeciętny ruch budowlany, co wynika z sytuacji społeczno-gospodarczej. Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych w latach 2012-2017 zawierają łącznie 234 pozycji. Na przestrzeni lat widać zróżnicowaną ilość wydanych decyzji WZ. Liczba wydanych decyzji warunków zabudowy na przestrzeni lat:

- w roku 2012 – 32 szt.
- w roku 2013 – 35 szt.
- w roku 2014 – 57 szt.
- w roku 2015 – 33 szt.
- w roku 2016 – 45 szt.
- w roku 2017 – 32 szt.

Zdecydowana większość wydawanych decyzji w okresie ostatnich lat dotyczyła zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. W tym samym czasie w gminie wydano 27 decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego, przy czym w poszczególnych latach liczba wydanych decyzji kształtowała się następująco:

- w roku 2012 – 2 szt.
- w roku 2013 – 4 szt.
- w roku 2014 – 2 szt.
- w roku 2015 – 6 szt.
- w roku 2016 – 9 szt.
- w roku 2017 – 4 szt.

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat 2012-2017 jest zróżnicowana, jednak utrzymuje się na dość wyrównanym poziomie, w przedziale od 32 do 57.

## 7. ART.10 UST. 5 PKT 5 a i b

Obszar gminy Hanna jest zaopatrzony w infrastrukturę techniczną, drogową oraz społeczną w rozwiniętych jednostkach osadniczych.

Najważniejszą drogą pod względem kategorii jest droga krajowa nr 63 łącząca przyszłe polsko-rosyjskie przejście graniczne Perły-Kryłowo w województwie warmińsko-mazurskim i istniejące polsko-białoruskie przejście Sławatycze-Domaczewo. Przez gminę przebiega jedynie krótki, ok. 1,8 km odcinek tej drogi. Główną osią komunikacyjną jest droga wojewódzka nr 816, tak zwana „Nadbużanka” łącząca cztery przejścia graniczne z Białorusią oraz Ukrainą w Terespolu, Sławatyczach, Dorohusku i Zosinie. Jest to droga o docelowych parametrach klasy głównej. Ważnymi szlakami są również drogi powiatowe, z których wyróżnić należy m.in. drogi o nr: 1090L, 1095L oraz 1700L. Sieć dróg powiatowych oraz drogi: wojewódzka i krajowa wyznaczają główne kierunki i przepływy ruchu transportowego na terenie gminy.

Sieć wodociągowa: na terenie gminy znajdują jedno ujęcie wody w Hannie. Sieć wodociągowa w gminie Hanna ulegała rozbudowie do roku 2003. W 1995 roku jej długość wynosiła 62,0 km. Do roku 2003 jej długość wzrosła do 106,0 km i utrzymywała taką wartość do 2007. W latach 2008-2017 jej długość wynosiła 104,8 km. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba osób korzystających z sieci wodociągowej w badanych latach wahała się. W latach 2002-2011 coraz mniej osób korzystało z sieci wodociągowej, a liczba ta zmalała z 2 918 osób (w 2002 roku) do 2 693 osób (w 2011 roku). W roku 2014 zaobserwowano wzrost liczby osób korzystających z sieci wodociągowej do 3 014 osób.

Gospodarka ściekowa: na terenie gminy Hanna zlokalizowane są trzy mechaniczno-biologiczno-chemiczne oczyszczalnie ścieków, jedna z nich w Hannie, druga w miejscowości Holeszów PGR, zaś trzecia w Janówce. Skanalizowanie gminy jest jednym z czynników ułatwiających życie mieszkańców. W gminie Hanna można zaobserwować stopniową budowę sieci kanalizacyjnej. Długość czynnej sieci kanalizacyjnej w 1995 roku wynosiła 3,7 km, w 2002 roku przekroczyła ona 10 km osiągając wartość 12,1 km. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego jej długość na rok 2017 wyniosła 18,8 km. Liczba osób korzystających z sieci kanalizacyjnej gminy w 2002-2011 ulegała wahaniom. Od roku 2011 coraz więcej mieszkańców korzystało z tej sieci. W 2017 roku z sieci kanalizacyjnej korzystało 738 mieszkańców gminy Hanna. Pomimo wahań liczby ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej w badanych latach 2002-2017 obserwuje się wzrost odsetka osób korzystających z tej sieci. W roku 2002 korzystało z niej 14,8%, zaś w 2017 roku 25,1% ogółu mieszkańców gminy Hanna. Wzrost odsetka korzystających z sieci kanalizacyjnej jest efektem stopniowego spadku liczby ludności w gminie. Sieć kanalizacyjna znajduje się w miejscowościach Hanna, Kuzawka, Holeszów i Janówka. Ponadto na terenie gminy znajduje się 40 gospodarstw posiadających przydomowe oczyszczalnie ścieków, z których większość znajduje się w miejscowości Dołhobrody.

**Tabela 15. Długość sieci, liczba mieszkańców oraz odsetek korzystających z sieci kanalizacyjnej w gminie Hanna w latach 2002-2017**

rok	długość sieci kanalizacyjnej (km)	mieszkańcy korzystający z sieci kanalizacyjnej (os.)	odsetek korzystających z sieci kanalizacyjnej (%)
2002	12,1	512	14,8
2005	9,1	495	14,8
2008	10,0	516	15,8
2011	9,1	496	15,9
2014	11,2	564	18,5
2017	18,8	738	25,1

Dane: Bank Danych Lokalnych, GUS.

Na terenie gminy brak jest kanalizacji deszczowej. Problem stanowić może miejscami zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych na działkach zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie panują złe warunki gruntowo-wodne, z tego względu ważne jest odpowiednie zagospodarowanie działek (odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna terenu, niewielkie zbiorniki retencyjne).

#### Baza oświatowa

Zgodnie z danymi z Urzędu Gminy Hanna dla roku 2018, na terenie gminy funkcjonują następujące placówki oświatowe:

- Punkt Przedszkolny w Zaświatyczach,
- Szkoła Podstawowa w Hannie,
- Szkoła Podstawowa im Józefa Ignacego Kraszewskiego w Zaświatyczach,
- Katolicka Szkoła Podstawowa im. Św. Teresy w Holeszowie,
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Dołhobrodach,
- Gimnazjum im. Żołnierzy Korpusu Pogranicza w Hannie.

W zakresie publicznego szkolnictwa średniego na terenie gminy nie funkcjonują takie jednostki.

Na terenie gminy Hanna w zakresie kultury funkcjonują przede wszystkim Gminna Biblioteka Publiczna w Hannie znajdująca się przy ul. Dworskiej 4, a także Gminny Ośrodek Kultury i Sportu, zlokalizowany pod

tym samym adresem. Biblioteka Publiczna oferuje elektroniczny księgozbiór, dzięki któremu uproszczone jest wypożyczanie książek przez mieszkańców. Całkowity zbiór biblioteki tworzy 5 596 pozycji.

Jej celem, oprócz typowej działalności jest upowszechnianie różnorodnych form działalności kulturalnej, umożliwianie spędzania czasu mieszkańcom gminy poprzez organizowanie kół i zajęć, umożliwianie młodzieży decydowania o sprawach kultury. Biblioteka organizuje spotkania autorskie, konkursy artystyczne oraz wystawy.

Zadania Gminnego Ośrodka Kultury są powiązane z zadaniami Biblioteki Publicznej. Należą do nich m.in. zaspakajanie potrzeb i aspiracji kulturalnych społeczeństwa, tworzenie warunków artystycznego rozwoju dzieci, młodzieży i dorosłych, organizowanie wystaw, konkursów, przeglądów i imprez kulturalnych oraz sportowych poprzez m.in. koordynację zarządzania i funkcjonowania klubu sportowego „Bug” Hanna.

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy funkcjonuje jeden Niepubliczny Ośrodek Zdrowia w Hannie.

Większość usług medycznych, w tym specjalistycznych świadczonych jest w miastach takich jak Włodawa, Biała Podlaska, Chełm oraz Lublin. Tam też zlokalizowane są szpitale wraz z przychodniami specjalistycznymi, prowadzone przez samorząd powiatowy.

Reasumując, na dzień opracowania bilansu infrastruktura społeczna, czyli m.in.: baza oświatowa i opieka zdrowotna jest wystarczająca. Z uwagi na bliskość Włodawy należy przyjąć, że część mieszkańców będzie korzystać z oferty medycznej i oświatowej na terenie tego miasta. Mimo obecnego spadku liczby ludności, należy mieć na uwadze prognozowany sukcesywny wzrost liczby mieszkańców. Dlatego w ramach nowych inwestycji poprawiających komfort życia mieszkańców będzie istniała konieczność kontynuacji i dalszego rozwoju infrastruktury społecznej.

W zakresie poprawy infrastruktury komunikacyjnej planowana jest rozbudowa połączeń drogowych pomiędzy miejscowościami, budowa dróg gminnych, osiedlowych oraz chodników.

W Strategii Rozwoju Gminy Hanna na lata 2016-2026 zakłada się m.in. rozbudowę dróg w poszczególnych jednostkach osadniczych oraz zwiększenie bezpieczeństwa na drogach poprzez przebudowę niebezpiecznych miejsc oraz budowę spójnego systemu dróg rowerowych.

Ponadto w „Strategii Rozwoju Gminy Hanna na lata 2016-2026” zakłada się m.in.:

- rozwój infrastruktury komunalnej,
- poprawę jakości infrastruktury turystycznej i rekreacyjno-wypoczynkowej,
- rozwój infrastruktury sportowej poprzez budowę nowych obiektów sportowych,
- rozwój infrastruktury kulturalnej poprzez budowę nowych obiektów infrastruktury kulturalnej,
- podniesienie funkcjonowania i jakości oświaty poprzez doposażenie i rozwój gminnej bazy oświatowej,
- wzrost aktywności sportowej mieszkańców na skutek budowy i rozwoju lokalnej bazy sportowo-rekreacyjnej,
- poprawa jakości zdrowia mieszkańców w związku z rozwojem i modernizacją gospodarki wodno-kanalizacyjnej.
- zwiększenie liczby turystów odwiedzających gminę,
- wzrost bezpieczeństwa publicznego

Potrzeby infrastrukturalne są w gminie wykonywane na bieżąco. Zakłada się etapowanie prac, tak jak to ma miejsce dotychczas – realizacja danych inwestycji jest uzależniona od intensyfikacji ruchu budowlanego na danym terenie.

Na powyższe inwestycje przeznaczone są przede wszystkim wydatki z budżetu gminy oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych m.in. z budżetu Unii Europejskiej, a także środki pochodzące ze

źródeł zagranicznych. Wsparcie stanowią dotacje i pożyczki z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych i innych środków zewnętrznych.

## 8. ART.10 UST. 6

W przypadku gminy Hanna potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy oraz poza nimi, nie przekraczają możliwości finansowania gminy. W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba dokonania zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej.

Jednakże należy pamiętać, że gmina jest przygotowana na rozwój nowych terenów inwestycyjnych prowadzony w sposób sukcesywny, zachowując etapowość działań.

## 9. PODSUMOWANIE

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie tj. 18 listopada 2015r. ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777). Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa powyższa ustawa.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie Hanna w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do opracowania bilansu wykorzystano przede wszystkim dane z GUSu i z Urzędu Gminy Hanna.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 10, 20 i 30 lat oraz dodatkowo niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp). Poprzez takie podejście uzyskano cztery wyniki bilansu w zależności od przyjętej perspektywy czasowej.

W perspektywie następnych 10, 20 i 30 lat wychodzący ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poza terenami brnymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Do opracowywanego bilansu sporządzono załącznik graficzny przedstawiający obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Na załączniku widać, że wyznaczony obszar przedstawia głównie zwarte jednostki osadnicze, jednakże pokazane są też istniejące tereny zagospodarowane. Brak za to terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, gdyż gmina Hanna takowych nie posiada.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały częściowo włączone tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych oraz enklawy zabudowy lotniskowej. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z

zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż traktów komunikacyjnych oraz w enklawach jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zważając na tendencje rozwojowe miejscowości w gminie Hanna, najbardziej predestynowane są: Hanna, Dołhobrody, Holeszów. Uwzględniając przy tym tempo rozwoju infrastruktury technicznej w tych miejscowościach, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w tych miejscowościach wydaje się być zasadne.

Należy pamiętać, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to dokument dalekosiężny, określający w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania. Zatem niemożliwym jest wskazanie dokładnych lokalizacji terenów inwestycyjnych.

Wyznaczając w ten sposób obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zachowano ciągłość polityki przestrzennej gminy. Należy również pamiętać, że na terenie gminy Hanna obowiązywał miejscowy plan ogólny gminy, który stracił swoją ważność, jednakże konsekwencje prawne jego istnienia są nadal. Jeśli te tereny nie odpowiedzą na zapotrzebowanie na nową zabudowę należy uruchamiać kolejne. Decyzje, które tereny powinny być brane pod uwagę jako pierwsze, należy podjąć analizując ich dostępność względem istniejącej infrastruktury drogowej, technicznej i społecznej. Jednakże należy pamiętać, iż szczegółowa lokalizacja i wielkość nowych terenów inwestycyjnych powinna wynikać ze szczegółowej analizy uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych gminy oraz po części odpowiadać na pojawiające się potrzeby i wnioski mieszkańców i inwestorów.

Niewątpliwie tereny znajdujące się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej powinny zostać objęte w pierwszej kolejności miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego o charakterze ochronnym, które w prawnie wiążący sposób wyłączą te tereny z zabudowy, pozwalając na realizację polityki przestrzennej gminy, bez większych skutków finansowych dla gminy.