

---

załącznik nr 4 do uchwały NR LXXXIX/615/2024  
Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 6 marca 2024 roku



**PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERESA BRZozowska**

93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

**ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU  
GMINY TUSZYN**

wykonana na potrzeby

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY TUSZYN**

Autor opracowania:  
mgr inż. Anna Rek-Ancuta

styczeń 2022 r.

## Spis treści

I. ANALIZA DEMOGRAFICZNA.....	4
I.1 Liczba ludności.....	5
I.2 Gęstość zaludnienia .....	6
I.3 Przyrost naturalny.....	7
I.4 Saldo migracji.....	8
I.5 Prognozowana liczba ludności.....	10
II. ANALIZA SPOŁECZNA.....	12
II.1 Struktura społeczeństwa w gminie Tuszyn.....	12
II.2 Warunki mieszkaniowe.....	12
II.3 Rynek pracy.....	14
II.4 Usługi publiczne.....	16
II.5 Potrzeby społeczne gminy Tuszyn.....	16
II.6 Wnioski do analizy społecznej.....	17
III. ANALIZA BUDŻETU GMINY TUSZYN.....	17
III.1 Budżet Gminy Tuszyn.....	17
III.2 Analiza dochodów Gminy Tuszyn.....	18
III.3 Analiza wydatków Gminy Tuszyn.....	19
III.4 Wnioski do analizy budżetu.....	21
IV. ANALIZA UWARUNKOWAŃ PRZYRODNICZYCH.....	21
IV.1 Identyfikacja zasobów środowiska naturalnego.....	21
IV.2. Struktura użytkowania terenów:.....	22
IV.3. Zagrożenie powodziowe.....	23
IV.4. Jakość środowiska przyrodniczego.....	23
IV.5. Wnioski.....	23
V. OSZACOWANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	24
V.1 Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową:.....	24
V.2 Zapotrzebowanie na zabudowę rekreacji indywidualnej: .....	25
V.3 Zapotrzebowanie na zabudowę usługową i produkcyjną: .....	26
V.4 Zestawienie zapotrzebowania.....	27
VI. CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (SFP).....	27
VI.1 Tereny przeznaczone pod zabudowę w wyznaczonych obszarach o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej .....	28
VI.2 Tereny przeznaczone pod zabudowę w wyznaczonych w obowiązujących MPZP 29	

VI.3 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w wyznaczonych obszarach o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....	31
VI.4 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w wyznaczonych w mpzp, położonych poza obszarami SFP.....	33
VI.5. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	33
VI.5.1 Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej.....	34
VI.5.2 Chłonność terenów o funkcji rekreacji indywidualnej.....	37
1.4.3 Chłonność terenów o funkcji usługowej i produkcyjnej.....	39
VII. ANALIZA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH PRZEZ GMINĘ TUSZYN.....	44
VII.1 Analiza kosztów jakie musi ponieść gmina na dozbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP oraz terenów położonych w granicach obszarów SFP.....	44
VII.2 Możliwości finansowania.....	46
VII. ANALIZA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH PRZEZ GMINĘ TUSZYN.....	49
VII.1 Analiza kosztów jakie musi ponieść gmina na dozbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP oraz terenów położonych w granicach obszarów SFP.....	49
VIII. ANALIZA CHŁONNOŚCI I KOSZTÓW JAKIE MUSI PONIEŚĆ GMINA NA UZBROJENIE TERENÓW PRZEZNACZONYCH W OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM DO ZABUDOWY (UTRZYMANIE FUNKCJI) .....	49
IX. ANALIZA ZMIAN WPROWADZONYCH W PROJEKCIE STUDIUM 2023.....	50
X. PODSUMOWANIE ANALIZY POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWYCH GMINY TUSZYN.....	51

W roku 2015 dokonano licznych zmian w przepisach prawa dotyczących bezpośrednio oraz pośrednio dziedziny planowania przestrzennego. Samą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktualizowano ośmiokrotnie. Jedną ze zmian była ustawa „o rewitalizacji” (Dz.U. 2015, poz. 1777), która weszła w życie 17 listopada 2015 r. wprowadzając szereg bardzo istotnych zmian i dodatkowych wymagań wobec dokumentów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła obowiązek wykonania analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy tj.: analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, analiz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy jest bardzo ważną wytyczną przy wyznaczaniu w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nowych terenów pod zabudowę.

Analizy, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z nowelizacji ustawy:

- 1) analiza oraz prognoza demograficzna w okresie nie dłuższym niż 30 lat;
- 2) prognoza możliwości finansowania przez gminę budowy: nowego układu drogowego, nowej sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury społecznej, oparta na analizie budżetu gminy;
- 3) analiza społeczna polegająca na identyfikacji potrzeb i problemów mieszkańców gminy;
- 4) analiza środowiskowa polegająca na wskazaniu obszarów o dużych walorach przyrodniczych i kulturowych oraz identyfikacji potrzeb i problemów z zakresu ochrony środowiska występujących na obszarze gminy;
- 5) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę polegający na:
  - a. określeniu, na podstawie w/w. analiz, zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną,
  - b. oszacowaniu chłonności obszarów gminy o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach każdej jednostki osadniczej tj. określenie ilości wolnych od zabudowy terenów na obszarach zwartej zabudowy, wyposażonych w sieć infrastruktury technicznej, układ drogowy i infrastrukturę społeczną, wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną,
  - c. oszacowaniu chłonności obszarów (niezabudowanych) wyznaczonych w planach miejscowych poza terenami, o których mowa w punkcie b), wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną,
- 6) analiza porównawcza prognoz: demograficznej, finansowej i społecznej z bilansem terenów dokonanego na podstawie pkt. 3 oraz wypracowaniu wniosków;
- 7) opracowaniu wariantów rozwiązań zapewniających zsynchronizowanie wszystkich elementów prowadzonych analiz i wypracowania wariantu optymalnego.

## I. ANALIZA DEMOGRAFICZNA

Gmina Tuszyn leży w powiecie łódzkim wschodnim, analizie demograficznej została poddana sytuacja w gminie oraz w całym powiecie. Przeanalizowano okres ostatnich 10 lat – od 2011 r. do 2020 r.



## I.1 Liczba ludności

Gmina Tuszyń pod względem liczby mieszkańców, zajmuje trzecie miejsce w powiecie (klasyfikuje się po Koluszkach i Andrespolu). Zamieszkuje ją 12 453 osób, co stanowi 17% ludności powiatu łódzkiego wschodniego (stan danych na 31 grudnia 2020 r., wg. GUS). Wśród ogólnej liczby mieszkańców przeważają kobiety, wskaźnik feminizacji wynosi 107 (stan danych na 31 grudnia 2020 r.). Zmiany w liczbie ludności uwarunkowane są przyrostem naturalnym oraz saldem migracji, w Gminie Tuszyń najistotniejszym czynnikiem wpływającym na zmiany liczby ludności jest dodatnie saldo migracji.

**Tabel nr 1.** Liczba ludności w latach 2011-2020 w powiecie łódzkim wschodnim oraz w Gminie Tuszyń

Nazwa jednostki	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba
Powiat łódzki wschodni	68 671	69 300	69 759	70 132	70 430	70 796	71 182	71 705	72 179	72 565
Tuszyń- cała gmina	12 097	12 124	12 206	12 232	12 233	12 273	12 332	12 389	12 391	12 453
Tuszyń-miasto	7 342	7 306	7 319	7 309	7 261	7 280	7 293	7 292	7 255	7 237
Tuszyń-obszar wiejski	4 755	4 818	4 887	4 923	4 972	4 993	5 039	5 097	5 136	5 216

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych  
<https://bdl.stat.gov.pl/BDL>

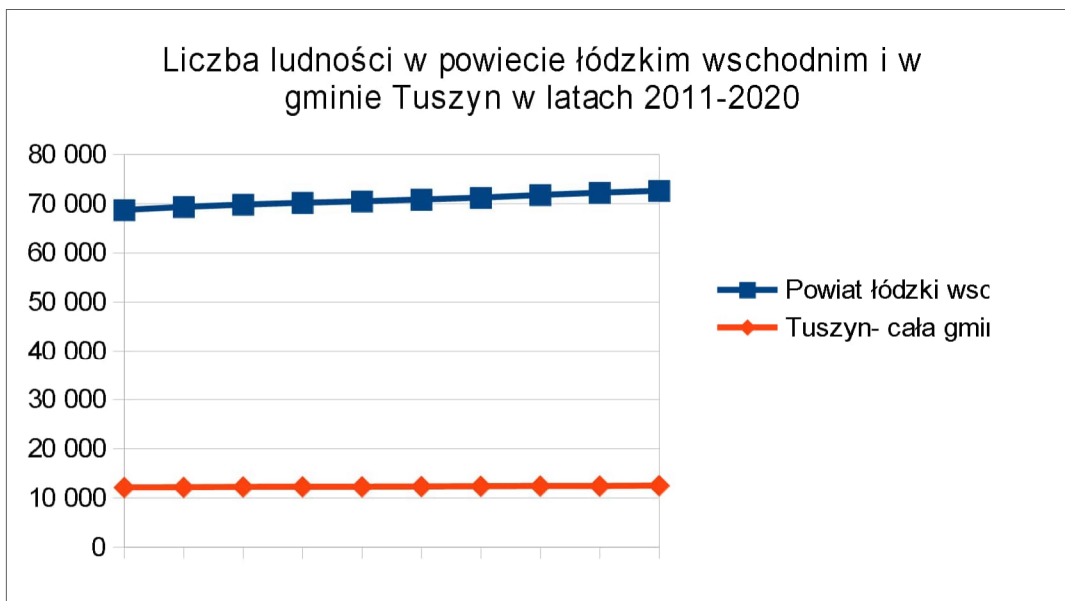
**Tabel nr 2.** Przyrost rzeczywisty i dynamika wzrostu liczby ludności w powiecie Łódzkim wschodnim i w Gminie Tuszyń

Rok	Powiat łódzki wschodni			Gmina Tuszyń		
	liczba ludności	Dynamika zmian [%]	Przyrosty/ubytki [os]	liczba ludności	Dynamika zmian [%]	Przyrosty/ubytki [os]
2011	68 671			12 097		
2012	69 300	0,92%	629	12 124	0,22%	27
2013	69 759	0,66%	459	12 206	0,68%	82
2014	70 132	0,53%	373	12 232	0,21%	26
2015	70 430	0,42%	298	12 233	0,01%	1
2016	70 796	0,52%	366	12 273	0,33%	40
2017	71 182	0,55%	386	12 332	0,48%	59
2018	71 705	0,73%	523	12 389	0,46%	57
2019	72 179	0,66%	474	12 391	0,02%	2
2020	72 565	0,53%	386	12 453	0,50%	62
<b>Średnia dynamika</b>		<b>0,61%</b>			<b>0,32%</b>	
<b>Łączny przyrost</b>			<b>3894</b>			<b>356</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych  
<https://bdl.stat.gov.pl/BDL>

Liczba ludności w powiecie łódzkim wschodnim w latach 2011-2020 wykazywała tendencję wzrostową. Na przestrzeni analizowanych 10 lat liczba ludności wzrosła o 3894 osoby, co stanowi ok. 5,7% wzrost. Największą dynamiką charakteryzował się rok 2012, wtedy liczba ludności powiększyła się o 692 osoby co jest równe, 0,92% wzrostowi, średni coroczny wzrost liczby ludności wynosił ok. 0,6%.

**Wykres nr 1.** Liczba ludności w powiecie łódzkim wschodnim i w gminie Tuszyń w latach 2011-2020



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych  
<https://bdl.stat.gov.pl/BDL>

Liczba ludności w Gminie Tuszyń w latach 2011-2020 stale wzrastała (Wykres 2). W przeciągu analizowanych 10 lat wzrosła o 356 osób, co stanowi 3% wzrost. W roku 2013 odnotowano najwyższy wzrost, który wynosił 82 osoby, co stanowi ok. 0,7% wzrost. Średni coroczny wzrost liczby ludności wynosi 0,32%.

Gmina Tuszyń charakteryzowała się podobnymi trendami demograficznymi do powiatu łódzkiego wschodniego, zarówno w Gminie Tuszyń, jak i w całym powiecie liczba ludności corocznie wzrastała, jednak w gminie Tuszyń przyrosty charakteryzowały się mniejszą dynamiką.

Należy zauważyć, że tendencje występujące na obszarze miasta Tuszyń były odmienne od tendencji występujących na obszarze wiejskim. W mieście Tuszyń w analizowanym okresie liczba ludności zmniejszyła się o 105 osób, co stanowi 1,4% spadek. Na obszarze wiejskim gminy liczba ludności corocznie wzrastała, na przestrzeni analizowanych 10 lat, powiększyła się o 461 osób, co stanowi prawie 10% wzrost.

Obszar Gminy Tuszyń jest zróżnicowany pod względem liczby ludności zamieszkującej poszczególne obręby geodezyjne. Z uwagi na charakter gminy- gmina miejsko-wiejska oraz jej położenie - niedaleko miasta wojewódzkiego, Łodzi. Największymi przyrostami liczby ludności charakteryzują się obręby geodezyjne położone w północnej części gminy, w najmniejszej odległości od Łodzi: Zofiówka, Rdzynki, Modlica, Bądryń.

## I.2 Gęstość zaludnienia

Średnia gęstość zaludnienia na terenie Gminy Tuszyń wynosi 98 os/km<sup>2</sup>. Jest mniejsza niż średnia dla powiatu łódzkiego wschodniego, która wynosi 147 os/km<sup>2</sup>. Gęstość zaludnienia na terenie gminy jest najmniejsza z całego powiatu, jest to spowodowane małą gęstością zaludnienia obszarów wiejskich gminy Tuszyń. Gęstość zaludnienia na terenie miasta Tuszyń wynosi 311 os/km<sup>2</sup>, natomiast na obszarze wiejskim gminy wynosi 51 os/km<sup>2</sup>,

Gęstość zaludnienia w gminie Tuszyń w ciągu ostatnich 10 lat wzrosła z 93 os/km<sup>2</sup> do 98 os/km<sup>2</sup>, gęstość na terenie całego powiatu również wzrosła, z 137 os/km<sup>2</sup> do 147 os/km<sup>2</sup>. Wzrost gęstości zaludnienia na terenie gminy Tuszyń jest spowodowany wzrostem gęstości zaludnienia na obszarze wiejskim z 45 os/km<sup>2</sup> do 51 os/km<sup>2</sup>. Na obszarze miasta Tuszyń gęstość zaludnienia systematycznie spada w 2011 r. wynosiła 316 os/km<sup>2</sup>, a w 2020 r. 311 os/km<sup>2</sup>.

**Tabela nr 3.** Gęstość zaludnienia na terenie gmin powiatu łódzkiego wschodniego w 2020

Nazwa	ludność na 1 km <sup>2</sup>
	[os]
Powiat łódzki wschodni	147
Gmina Andrespol	559
Gmina Rzgów	166
Gmina Koluszki	149
Gmina Brójce	103
Gmina Nowosolna	101
Gmina Tuszyn	98

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych <https://bdl.stat.gov.pl/BDL>

### I.3 Przyrost naturalny

**Tabela nr 4.** Przyrost naturalny na terenie powiatu łódzkiego wschodniego oraz gminy Tuszyn w latach 2011-2020

Nazwa	Przyrost naturalny [os]									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Powiat łódzki wschodni	-32	-49	-137	-65	0	-74	-90	-122	-115	-279
Gmina Tuszyn (3)	-25	-35	-21	-13	-22	-23	-9	-38	-11	-61
Nazwa	Wskaźnik przyrostu naturalnego [‰] (na 1000 mieszkańców)									
rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Powiat łódzki wschodni	-0,47	-0,71	-1,97	-0,93	0	-1,05	-1,27	-1,71	-1,60	-3,79
Gmina Tuszyn (3)	-2,07	-2,89	-1,72	-1,06	-1,80	-1,88	-0,73	-3,08	-0,89	-4,82

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych <https://bdl.stat.gov.pl/BDL>

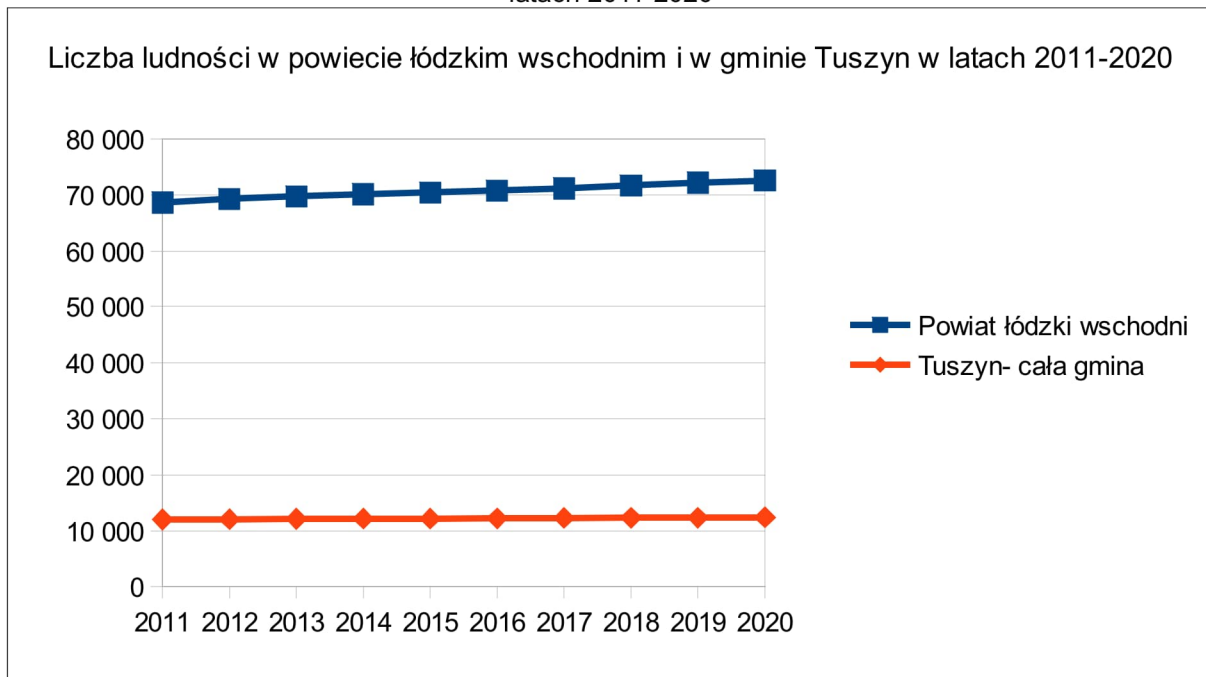
Przyrost naturalny na terenie powiatu łódzkiego wschodniego był w całym okresie od roku 2011 do roku 2020 ujemny, najniższy poziom osiągnął w 2020 roku (-279 os) co jest równe wskaźnikowi -3,79‰.

W Gminie Tuszyn przyrost naturalny w latach 2011-2020 również był zawsze ujemny. Najniższy poziom osiągnął w 2020 roku (-61 os), co odpowiada wskaźnikowi -4,82C.

Ujemny przyrost naturalny powodował, zmniejszenie się liczby ludności zarówno w Gminie Tuszyn jak i całym powiecie, jednak należy zauważyć, że przyrost naturalny miał relatywnie niewielki wpływ na zmiany w liczbie ludności.



**Wykres nr 2.** Wskaźnik przyrostu naturalnego w powiecie łódzkim wschodnim i w Gminie Tuszyn w latach 2011-2020



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych <https://bdl.stat.gov.pl/BDL>

#### I.4 Saldo migracji

**Tabela nr 5.** Saldo migracji w latach 2011-2020 w powiecie łódzkim wschodnim oraz w Gminie Tuszyn w latach 2009-2018 r.

Nazwa	Saldo migracji [os]									
rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Powiat łódzki wschodni	716	727	573	510	0*	486	373	650	650	617
Gmina Tuszyn (3)	123	81	71	61	0*	58	52	65	50	104
Nazwa	Wskaźnik salda migracji [‰] (na 1000 mieszkańców)									
rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Powiat łódzki wschodni	10,5	10,5	8,2	7,3	0*	6,9	5,3	9,1	9,0	8,4
Tuszyn (2)	10,2	6,7	5,8	5,0	0*	4,7	4,2	5,3	4,0	8,2

\*brak informacji

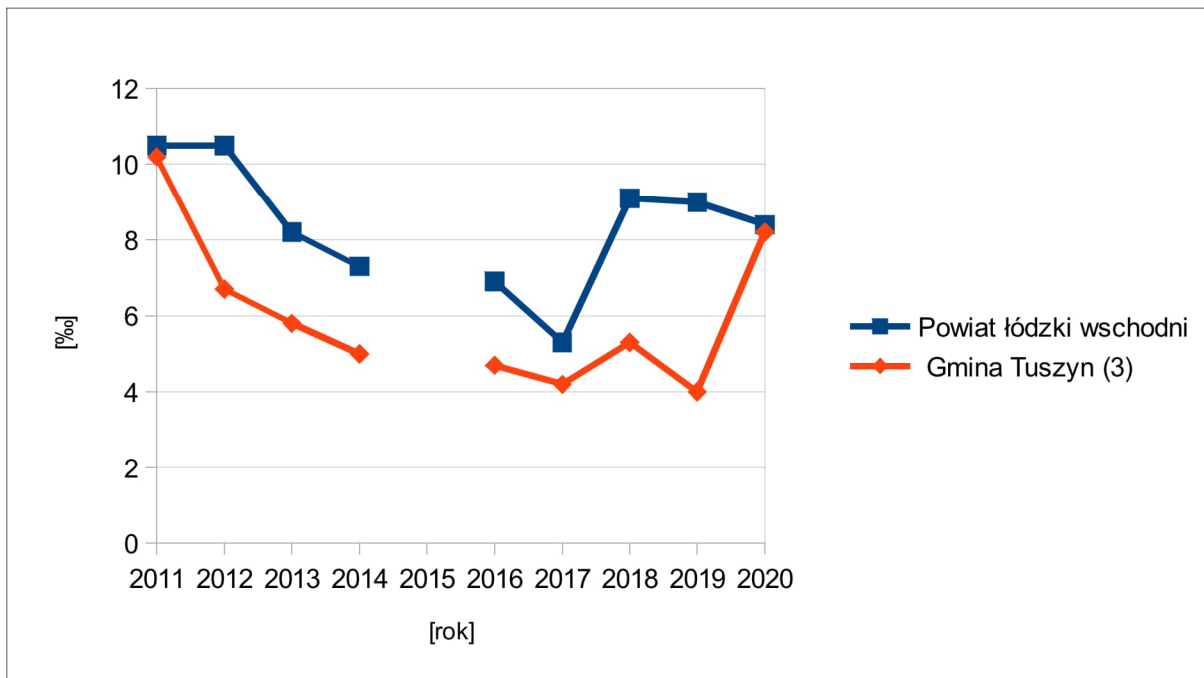
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych <https://bdl.stat.gov.pl/BDL>

Saldo migracji w Gminie Tuszyn oraz w powiecie łódzkim wschodnim wykazuje podobne tendencje, w analizowanym okresie od 2011 r. do 2020 r. było zawsze na dodatnim poziomie. W powiecie łódzkim wschodnim saldo migracji osiągnęło najwyższy poziom w 2011 r. (716 os), co jest równe wskaźnikowi 10,5‰, zaś najniższa wartość została osiągnięta w 2017 roku (373 osoby), co jest z kolei równe wskaźnikowi 5,3‰. Natomiast w Gminie Tuszyn najwyższa wartość salda



migracji została osiągnięta w 2011 roku (123 os.), co jest równe wskaźnikowi 10,2‰, zaś najniższa w roku 2019 (50 osoby), co jest równe wskaźnikowi 4,0‰. Dla roku 2015 brak jest danych.

**Wykres nr 3.** Wskaźnik salda migracji na terenie powiatu łódzkiego wschodniego i w Gminie Tuszyn w latach 2011-2020



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych <https://bdl.stat.gov.pl/BDL>

Wysoki wskaźnik salda migracji na terenie Gminy Tuszyn był głównie spowodowany migracjami wewnętrznymi, ludność zamieszkująca pobliskie miasta, przeprowadzała się na tereny wiejskie gminy Tuszyn przede wszystkim jest to ludność napływająca z Łodzi. Migracje zagraniczne posiadają wartość ujemną, jednak to zjawisko posiada marginalny wpływ na ogólną liczbę mieszkańców w Gminie Tuszyn.

#### Podsumowanie:

Na przestrzeni analizowanych 10 lat liczba ludności w Gminie Tuszyn cały czas wzrastała. Jest to spowodowane dodatnim saldem migracji. Wzrost liczby ludności w Gminie Tuszyn jest spowodowany napływem nowych mieszkańców z pobliskich miast (zwłaszcza łodzi) na obszar wiejski gminy Tuszyn. W latach 2011-2020 liczba ludności gminy Tuszyn powiększyła się o 356 osób, co stanowi 3% wzrost. Należy zauważyć, że tendencje demograficzne występujące w mieście różną się od tych występujących na obszarze wiejskim gminy. W mieście Tuszyn liczba ludności w analizowanym okresie zmniejszyła się o 105 osób, co stanowi 1,4% spadek. Na obszarze wiejskim gminy liczba ludności corocznie wzrastała, na przestrzeni analizowanych 10 lat, powiększyła się o 461 osób, co stanowi prawie 10% wzrost.

Gmina Tuszyn charakteryzuje się podobnymi tendencjami do występujących w całym powiecie łódzkim wschodnim, zarówno w gminie i powiecie, liczba ludności systematycznie wzrasta, co jest spowodowane dodatnim saldem migracji. Zmiany w liczbie ludności w powiecie łódzkim wschodnim są bardziej dynamiczne niż na terenie gminy Tuszyn.

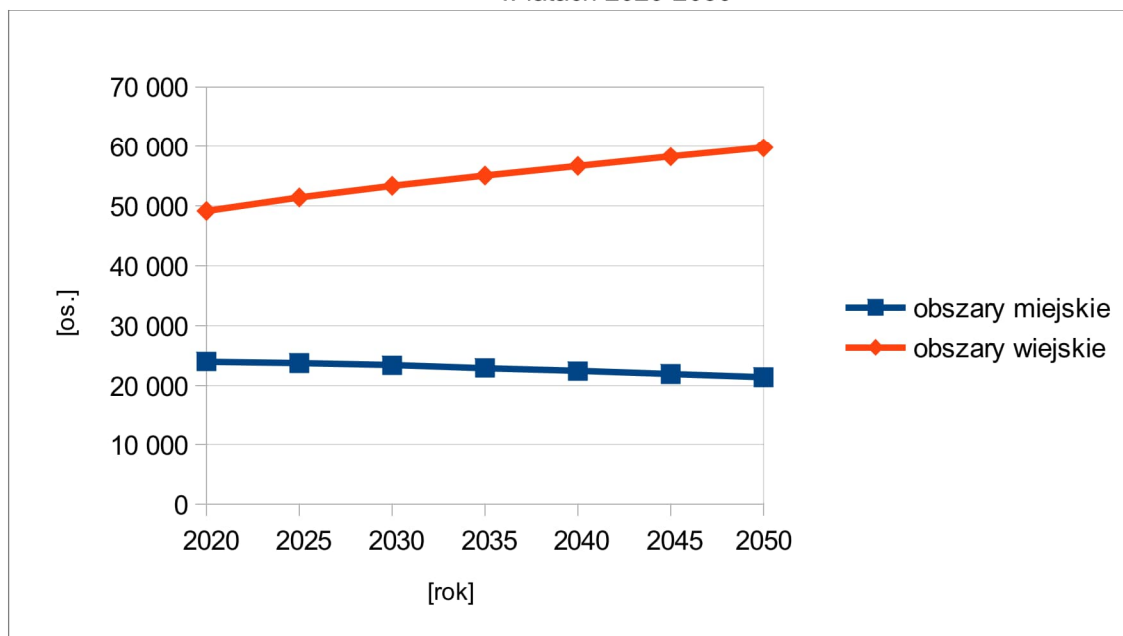
## I.5 Prognozowana liczba ludności

Tabela nr 6. Prognozowana liczba ludności w powiecie łódzkim wschodnim oraz dynamika zmiana w latach 2020-2050

	Powiat			obszary miejskie			obszary wiejskie		
	liczba ludności	Dynamika zmian [%]	Prognozowany przyrost rzeczywisty [os]	liczba ludności	Dynamika zmian [%]	Prognozowany przyrost rzeczywisty [os]	liczba ludności	Dynamika zmian [%]	Prognozowany przyrost rzeczywisty [os]
2020	73 124			24 029			49 095		
2025	75 140	2,76%	2016	23 778	-1,04%	-251	51 362	4,62%	2267
2030	76 731	2,12%	1591	23 404	-1,57%	-374	53 327	3,83%	1965
2035	77 989	1,64%	1258	22 947	-1,95%	-457	55 042	3,22%	1715
2040	79 989	1,41%	1102	22 446	-2,18%	-501	56 645	2,91%	1603
2045	80 144	1,33%	1053	21 936	-2,27%	-510	58 208	2,76%	1563
2050	81 140	1,24%	996	21 434	-2,29%	-502	59 706	2,57%	1498
suma		<b>10,96%</b>	<b>8016</b>		<b>-10,80%</b>	<b>-2595</b>		<b>21,61%</b>	<b>10611</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych <https://bdl.stat.gov.pl/BDL>

Wykres nr 3. Prognozowana liczba ludności w powiecie łódzkim wschodnim w latach 2020-2050



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych <https://bdl.stat.gov.pl/BDL>

Według danych z Banku Danych Lokalnych w 2020 r. Liczba ludności powiatu łódzkiego wschodniego miała wynieść 73 124 osoby, w rzeczywistości liczba ludności wyniosła 72 565 osób, zatem prognozowana liczba ludności była większa o 559 osób niż w rzeczywistości, co odpowiada

przeszacowaniu prognozowanej liczby ludności o 0,76%. Można zatem uznać, że prognoza się sprawdziła, z błędem statystycznym.

Zgodnie z prognozami liczba ludności w powiecie łódzkim wschodnim w latach 2020-2050 będzie stale wzrastać. Na przestrzeni 30 lat ma powiększyć się o 8016 osób (11%). Wzrost liczby ludności na terenie powiatu będzie spowodowany dynamicznym wzrostem gęstości zaludnienia na obszarach wiejskich, gdzie prognozuje się migracje ludności z pobliskiej Łodzi. Według prognoz liczba ludności na terenach wiejskich ma powiększyć się o 10 611 osób, co stanowi prawie 22% wzrost. Odmienne prognozy są dla obszarów miast na terenie powiatu łódzkiego wschodniego, tam prognozowany jest spadek liczby ludności o ok. 2595 co stanowi ok. 10% spadek.

Gmina Tuszyn w latach 2011-2020 wykazywała podobne tendencję od występujących w całym powiecie łódzkim wschodnim, jednak dynamika przyrostu liczby ludności była nieco mniejsza niż średnia dla powiatu. Zatem można stwierdzić, że opracowane przez GUS prognozy demograficzne dla powiatu łódzkiego wschodniego mogą być przełożone na sytuację demograficzną w gminie Tuszyn.

Można założyć, że na przestrzeni najbliższych 30 lat tendencje demograficzne występujące w latach 2011-2020 utrzymają się. Biorąc pod uwagę bliskość gminy do Łodzi, wzrost atrakcyjności inwestycyjnej terenów związaną z budową nowego układu komunikacyjnego, powstawanie nowych miejsc pracy, możemy prognozować, że na obszarze gminy Tuszyn liczba ludności w przeciągu najbliższych 30 lat powiększy się o około 5-10%. Podobnie jak w latach ubiegłych prognozuje się mniejszy przyrost ludności na obszarach wiejskich oraz mniejszy odpływ ludności z miasta w porównaniu do całego powiatu łódzkiego wschodniego. W celu oszacowania liczby ludności w gminie Tuszyn w perspektywie najbliższych 30 lat przyjęto następujące założenia:

- wzrost liczby ludności na obszarze wiejskim o około 15%
- spadek liczby ludności na obszarze miasta o około 5%

	miasto	obszar wiejski	gmina
2020	7237	5216	12453
2050	6875	5998	12873

**Prognozowana liczba mieszkańców w Gminie Tuszyn w 2050 r. wyniesie  
około 12873 osób.**

Wzrost liczby ludności będzie spowodowany dodatnim saldem migracji na obszarze wiejskim gminy Tuszyn. Przyczyną tego zjawiska będzie obserwowany obecnie trend odpływu mieszkańców Łodzi na tereny przyległe. Mniejszy wpływ na przyrost ludności w gminie będzie miał przyrost naturalny, jednak analizując strukturę wieku oraz politykę prorodziną prowadzoną przez państwo przyrost naturalny w przeciągu najbliższych 30 lat powinien mieć dodatni trend.

Zwiększanie się liczby osób na terenie gminy Tuszyn spowoduje także szereg innych zjawisk związanych ze wzrostem liczby urodzeń, wzrostem liczby dzieci i młodzieży w wieku przedszkolnym i szkolnym, wzrostem liczby ludności w wieku poprodukcyjnym oraz wzrostem liczby ludności w wieku produkcyjnym. Zmiany te przyczyną się do wzrostu zapotrzebowania na usługi publiczne na terenie gminy Tuszyn.



## II. ANALIZA SPOŁECZNA

### II.1 Struktura społeczeństwa w gminie Tuszyn

Tabela nr 7. Struktura wieku w Gminie Tuszyn w 2020 r.

	wiek przedprodukcyjny [%]	wiek produkcyjny [%]	wiek poprodukcyjny [%]
Tuszyn- gmina	19,30	60,4	20,3
Tuszyn - miasto	17,4	59,3	22,77
Tuszyn – obszar wiejski	21,4	61,7	16,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych <https://bdl.stat.gov.pl/BDL>

W gminie Tuszyn społeczeństwo wchodzi w okres dojrzałości, liczba osób w wieku przedprodukcyjnym jest mniejsza niż w wieku poprodukcyjnym. Sytuacja ta jest spowodowana starzeniem się społeczeństwa oraz małym współczynnikiem dzietności. Należy zauważyć, że na obszarach wiejskich gminy Tuszyn społeczeństwo jest relatywnie młode, odmienna sytuacja jest w mieście, tam społeczeństwo zaczyna wchodzić w okres późnej dojrzałości.

### II.2 Warunki mieszkaniowe

Według danych statystycznych z roku 2020 na terenie gminy Tuszyn znajdowało się 4800 mieszkań. Zgodnie z analizą liczba ta systematycznie wzrasta w ciągu ostatnich 5 lat zasoby mieszkaniowe w gminie powiększyły się o 176 mieszkań. Ponad 99% wszystkich mieszkań na terenie gminy, zlokalizowana jest w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych. Według danych GUS, w Gminie Tuszyn w latach 2016-2020 oddano do użytkowania 205 nowych budynków mieszkalnych, wszystkie z nich stanowiły mieszkania indywidualne. Wynik ten klasyfikuje gminę Tuszyn na 4 miejscu w powiecie (po Andrespolu, Rzgowie i Koluszkach).

Powierzchnia użytkowa mieszkań zlokalizowanych na terenie gminy Tuszyn również systematycznie wzrasta, w 2020 r. wynosiła 446,7 tys m<sup>2</sup>, na przestrzeni ostatnich 5 lat wzrosła o 26,2 tys m<sup>2</sup>, co stanowi ponad 6% wzrost. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w gminie Tuszyn wynosi 95,0 m<sup>2</sup>, statystycznie znajduje się w nim 4,17 izby, na 1 osobę w 2020 r. przypadało przeciętnie 36,0 m<sup>2</sup>. Wskaźniki te również systematycznie wzrastają. Jedynym wskaźnikiem dotyczącym mieszkalnictwa, który maleje jest przeciętna liczba osób zamieszkująca 1 mieszkanie, w 2020 r. było to 2,64 osoby, podczas gdy w 2016 r. - 2,65 osoby. Widoczne jest sukcesywne zwiększanie się średniej powierzchni mieszkania na terenie gminy oraz podnoszenie standardów mieszkaniowych. Związane jest to z lokalizacją nowych obiektów budownictwa mieszkalnego, w nowoczesnej architekturze.

Największy wzrost powierzchni mieszkaniowej obserwowany jest na terenach wiejskich gminy Tuszyn, głównie to tam powstają nowe budynki mieszkalne, w ciągu ostatnich 5 lat oddano do użytkowania 139 nowych domów. Najwięcej nowych inwestycji mieszkaniowych powstaje w sołectwach lokalizowanych w północnej części gminy: Modlica, Rdzynki, Zofiówka.



**Tabela nr 8.** Wskaźniki dotyczące mieszkalnictwa w gminie Tuszyń w latach 2016-2020

Gmina Tuszyń							
wskaźnik/rok	2016	2017	2018	2019	2020	Przyrost	Przyrost %
Mieszkania [szt.]	4624	4661	4690	4739	4800	176	3,81%
powierzchnia użytkowa mieszkań [m <sup>2</sup> ]	420,5	426,2	431,1	439,9	446,7	26,2	6,23%
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m <sup>2</sup> ]	90,9	91,4	91,9	92,6	95,0	4,1	4,51%
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m <sup>2</sup> ]	34,3	34,6	34,8	35,4	36,0	1,7	4,96%
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie [os]	2,65	2,65	2,64	2,61	2,64	-0,01	-0,38%
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu [szt.]	4,05	4,06	4,07	4,08	4,17	0,12	2,96%
Budynki mieszkalne oddane do użytkowania [szt.]	36	41	28	47	53	205	4,43%

Miasto Tuszyń							
wskaźnik/rok	2016	2017	2018	2019	2020	Przyrost	Przyrost %
Mieszkania [szt.]	2902	2915	2929	2940	2962	60	2,07%
powierzchnia użytkowa mieszkań [m <sup>2</sup> ]	242,2	244,3	246,8	249,1	251,6	9,4	3,88%
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m <sup>2</sup> ]	83,5	83,8	84,3	84,7	85	1,5	1,80%
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m <sup>2</sup> ]	33,3	33,5	33,8	34,3	34,8	1,5	4,50%
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie [os]	2,51	2,5	2,49	2,47	2,51	0	0,00%
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu [szt.]	3,88	3,89	3,9	3,91	3,97	0,09	2,32%
Budynki mieszkalne oddane do użytkowania [szt.]	10	15	13	13	15	66	2,27%

Obszar wiejski Gminy Tuszyń							
wskaźnik/rok	2016	2017	2018	2019	2020	Przyrost	Przyrost %
Mieszkania [szt.]	1722	1746	1761	1799	1838	116	6,74%
powierzchnia użytkowa mieszkań [m <sup>2</sup> ]	178,3	181,8	184,3	189,8	195	16,7	9,37%
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	103,6	104,1	104,7	105,5	107,1	3,5	3,38%

[m <sup>2</sup> ]							
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m <sup>2</sup> ]	35,7	36,1	36,2	37,0	37,9	2,2	6,16%
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie [os]	2,90	2,89	2,89	2,85	2,83	-0,07	-2,41%
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu [szt.]	4,34	4,35	4,36	4,37	4,48	0,14	3,23%
Budynki mieszkalne oddane do użytkowania [szt.]	26	26	15	34	38	139	8,07%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Tabela nr 9. Ludność korzystająca z instalacji mieszkańcy gminy Tuszyn oraz powiatu łódzkiego wschodniego (w %).

% ludności korzystającej z instalacji	Gmina Tuszyn	Powiat łódzki wschodni
wodociągowej	99,2	95,4
kanalizacyjnej	32,2	40,1
gazowej	34,8	47,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Ponad 99% mieszkańców gminy Tuszyn ma dostęp do sieci wodociągowej. Wzdłuż niemal wszystkich dróg publicznych, w sąsiedztwie których zlokalizowana jest zabudowa poprowadzony jest wodociąg. W porównaniu do gmin powiatu łódzkiego wschodniego gmina Tuszyn zajmuje 1 miejsce pod względem odsetka ludności korzystającej z instalacji wodociągowej. Z kanalizacji sanitarnej korzysta ok. 32,2% mieszkańców, sieć kanalizacji występuje tylko w mieście Tuszyn oraz w sołectwie Tuszyn Las. Na tle całego powiatu Gmina Tuszyn klasyfikuje się na 4 miejscu, po Rzgowie, Koluszkach i Andrespolu. Dostęp do sieci gazowej ma 34,8% mieszkańców, sieć występuje tylko w mieście Tuszyn, sołectwie Tuszyn las oraz Głuchów. Na tle powiatu gmina zajmuje 5 miejsce, mniej osób ma dostęp do sieci gazowej tylko w gminie Brójcie. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną istnieje potencjał rozwoju sieci, szczególnie w zakresie sieci kanalizacyjnej. Należy zaznaczyć, że rozwój sieci powinien następować wyprzedzająco do lokalizacji zabudowy. Priorytetowo w sieć uzbrojenia powinny zostać wyposażone tereny już zainwestowane oraz przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### II.3 Rynek pracy

Na podstawie danych udostępnianych przez Urząd Statystyczny w Łodzi można stwierdzić, że przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w województwie i w powiecie wzrasta. W gminie w 2021 r. zarejestrowane było 1729 podmiotów gospodarczych, z czego najwięcej (427 podmioty) w sektorze przemysłowym i budowlanym. W przeliczeniu na 10 tys. ludności w gminie Tuszyn jest 1368 podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON, jest to liczba większa od średniej dla całego powiatu łódzkiego wschodniego, która wynosi 1308 podmiotów. W przeliczeniu na 10 tys. ludności 1060 osób fizycznych prowadzi działalność gospodarczą, jest to ponownie więcej niż średnia dla całego powiatu, która wynosi 1046 osób.

Stopa bezrobocia w gminie kształtuje się na poziomie 4,3 % i jest wyższa od stopy bezrobocia dla powiatu łódzkiego wschodniego 4,0%, a także od stopy bezrobocia w województwie łódzkim, która wynosi 4,2%. Wśród bezrobotnych dominują mężczyźni, w Gminie Tuszyn stanowią oni ponad 53 % wszystkich bezrobotnych.

Niska stopa bezrobocia jest związana z bliskością miasta wojewódzkiego - Łodzi, oferującego wiele miejsc pracy zarówno w sektorze naukowo – badawczym, usługowym jak i przemysłowym. Wielu mieszkańców Gminy Tuszyn codziennie dojeżdża do pracy do Łodzi. Należy zauważyć, że w gminie Tuszyn powstaje wiele nowych miejsc pracy jest to związane z budową centrów logistycznych oraz składowi-magazynowych w sąsiedztwie autostrady A1.

Obecnie na terenie Gminy Tuszyn zauważalny jest spadek znaczenia rolnictwa jako ekonomicznej funkcji gminy. Obecnie niewielka część ludności gminy utrzymuje się wyłącznie z rolnictwa, większość mieszkańców zatrudniona jest w sektorze usługowym lub przemysłowo-budowlanym, a rolnictwo traktuje jako zajęcie dodatkowe, lub w ogólnie nie jest związana z działalnością rolniczą.

Na terenie gminy występują dogodne warunki do rozwijania działalności gospodarczej pozarolniczej, usługowej z zakresu logistyki oraz produkcyjnej. Ze względu na bliskość gminy do miasta wojewódzkiego posiadającego zaplecze naukowo- badawcze w Gminie Tuszyn występują również dogodne warunki do lokalizowania przemysłów wysokiej technologii.

Lokalizacja na terenie gminy nowych działalności gospodarczych spowoduje utworzenie nowych miejsc pracy nie tylko dla mieszkańców gminy ale i dla mieszkańców całego regionu.

**Tabela nr 10.** Dane dotyczące rynku pracy w Gminie Tuszyn

Nazwa wskaźnika	2017	2018	2019	2020	2021
Pracujący [osoba]	2 442	2 395	3 175	4 383	4 987
Bezrobotni zarejestrowani [osoba]	415	361	300	352	319
Bezrobotni zarejestrowani - kobiety [osoba]	194	170	155	156	145
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym [%]	5,4	4,7	4,0	4,7	4,3
Udział bezrobotnych zarejestrowanych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym [%]	5,4	4,7	4,4	4,4	4,1

Źródło: GUS: Statystyczne Vademecum Samorządowca

**Tabela nr 11.** Dane dotyczące podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON w Gminie Tuszyn

Nazwa wskaźnika	2017	2018	2019	2020	2021
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON [szt.]	1 542	1 575	1 614	1 659	1 729
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w sektorze rolniczym [szt.]	28	24	22	25	28
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w sektorze przemysłowym i budowlanym [szt.]	395	400	407	415	427
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w sektorze budowlanym [szt.]	141	152	164	181	199
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności [szt.]	1 250	1 271	1 303	1 308	1 368
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. Ludności [osoba]	941	966	1 000	1 005	1 060

Źródło: GUS: Statystyczne Vademecum Samorządowca



## II.4 Usługi publiczne

Szczegółowa analiza infrastruktury społecznej, opieki medycznej, edukacji, działalności kulturalnej, działalności pozarządowych oraz bazy sportowo-rekreacyjnej, została omówiona w tekście studium, w części uwarunkowania rozwoju, w rozdziale: „3.1.1 **Struktury miejskie.**”

## II.5 Potrzeby społeczne gminy Tuszyn

Potrzeba zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynika z dużej ilości wniosków, które wpłynęły do urzędu gminy oraz z konieczności dostosowania dokumentu do istniejących obecnie oraz prognozowanych potrzeb rozwojowych Gminy Tuszyn. Obowiązujące Studium uchwalone w 2019 roku (Uchwała Rady Miejskiej w Tuszynie nr VII/63/19 z dn. 25 kwietnia 2019 r.) straciło na aktualności, nie zabezpiecza istniejących potrzeb Gminy i jej mieszkańców. Istnieje zatem konieczność przystosowania dokumentu do nowych warunków, w jakich funkcjonuje Gmina Tuszyn, szczególnie wynikających z rozwoju gospodarczego i powstawania nowych funkcji. Gmina Tuszyn posiada niedostatecznie rozwiniętą infrastrukturę społeczną, niewystarczająca ilość żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych oraz terenów do wypoczynku i rekreacji, wpływa to niekorzystnie na jakość życia mieszkańców. Kolejnym problemem są niewystarczające zasoby budownictwa socjalnego. W 2015 r. wśród mieszkańców gminy Tuszyn zostały przeprowadzone ankiety na temat sytuacji społeczno-gospodarczej w gminie. Jak wykazały wyniki ankiet mieszkańcy są niezadowoleni z aspektów społecznych. Negatywnie została oceniona oferta kulturowo-rozrywkowa oraz poziom opieki zdrowotnej. Gmina Tuszyn położona jest na obszarze Łódzkiego obszaru metropolitalnego, sołectwa takie jak Tuszynek Majoracki zainwestowane są zabudową mieszkaniową jednorodzinną o charakterze miejskim. Na obszarze wiejskim gminy często obserwowanym zjawiskiem jest urbanizacja pozorna. Jest to związane z ogólnym trendem polegającym na przeprowadzaniu się osób w wieku produkcyjnym, pracujących w Łodzi, na obszary wiejskie gminy oraz do miasta Tuszyn, jednak bez zmiany meldunku i miejsca pracy. Skutkiem tego zjawiska jest brak wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków PIT i CIT od części osób zamieszkujących gminę Tuszyn.

Do urzędu gminy wpłynęło bardzo dużo wniosków dotyczących zmiany studium złożonych przez mieszkańców i inwestorów. Dotyczyły one głównie zmiany funkcji części terenów rolniczych na cele zabudowy usługowej i produkcyjnej, jak również dopuszczenia możliwości eksploatacji złóż surowców mineralnych. Budowa nowego układu komunikacyjnego spowodowała wzrost atrakcyjności inwestycyjnej gminy. Na obszarze gminy krzyżują się bardzo ważne arterie komunikacyjne a mianowicie droga krajowa nr 91, droga ekspresowa S-8 oraz autostrada A1. Trasa S8 przebiega w układzie równoleżnikowym przez północną część gminy. Autostrada A1 przebiega w układzie południkowym przez wschodnią część gminy, w północno – wschodniej części gminy znajduje się węzeł „Łódź – Południe” łączący drogę ekspresową S8 z autostradą A1 relacji Gdańsk-Cieszyn a w centralno-wschodniej części gminy zlokalizowany jest węzeł „Tuszyn” łączący autostradę z drogą krajową nr 91. Powstania nowego układu komunikacyjnego predysponuje tereny położone w sąsiedztwie ważnych korytarzy komunikacyjnych do rozwoju nowych funkcji z zakresu logistyki, produkcji oraz handlu. Przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę o funkcji usługowej, produkcyjnej oraz aktywności gospodarczej wiąże się z pojawieniem się na obszarze gminy nowych firm i przedsiębiorstw a tym samym utworzeniem nowych miejsc pracy. Skutkiem tych działań będzie wzrost dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości oraz CIT i PIT, gmina będzie miała większe możliwości inwestycyjne a co za tym idzie będzie w stanie lepiej zaspokoić potrzeby swoich mieszkańców. Długofalowe skutki będą polegały na powstaniu nowej oraz poprawie jakości istniejącej już infrastruktury społecznej i



technicznej co będzie skutkowało polepszeniem jakości życia mieszkańców. Jak wykazały analizy demograficzne na obszarze gminy Tuszyń w przeciągu najbliższych 30 lat liczba ludności będzie miała trend rosnący, szacunkowo może powiększyć się maksymalnie o 4 000 osób. Najnowsza edycja studium wprowadza nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, jest to zgodne występującymi trendami demograficznymi. Obszary wyznaczone pod nową zabudowę zlokalizowane są zazwyczaj w sąsiedztwie terenów zainwestowanych już zabudową o tożsamej funkcji, jest to zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz pozwoli to ograniczyć koszty związane z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną.

## II.6 Wnioski do analizy społecznej

Gmina Tuszyń jest prężnie rozwijającą się jednostką administracyjną. Bliskość Łodzi, bardzo dobra dostępność komunikacyjna oraz atrakcyjność krajobrazu przyrodniczego powoduje, że gmina jest coraz częściej wybieranym miejscem do zamieszkania przez ludność emigrującą z Łodzi.

Gmina Tuszyń posiada niewystarczającą ilość przestrzeni publicznych oraz terenów do wypoczynku i rekreacji, co wpływa niekorzystnie na jakość życia jej mieszkańców. Problemem, który także pojawił się na obszarze gminy jest niewystarczająco rozwinięta infrastruktura społeczna z zakresu oświaty i wychowania oraz oferty kulturalnej. Jednakże gmina Tuszyń jest położona w Łódzkim Obszarze Metropolitalnym, znajduje się więc w strefie funkcjonalnego wpływu miasta wojewódzkiego. Ponadto dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna sprawia, że część mieszkańców Gminy Tuszyń korzysta z usług publicznych na Tereni Łodzi. Należy także zwrócić uwagę na niedostateczne wyposażenie gminy w infrastrukturę turystyczną, w tym szczególnie na ścieżki rowerowe, priorytetem powinna stać się ich budowa.

Jak wykazały analizy demograficzne na obszarze Gminy Tuszyń w przeciągu najbliższych 30 lat liczba ludności będzie miała trend rosnący. Oznacza to, że zwiększy się zapotrzebowanie na usługi publiczne oraz infrastrukturę społeczną. Dokładne określenie zapotrzebowanie na infrastrukturę społeczną jest niemożliwe, co jest związane z dużą niepewnością procesów rozwojowych, a także z położeniem gminy w bliskim sąsiedztwie miasta wojewódzkiego – część mieszkańców Gminy Tuszyń korzysta z usług publicznych zlokalizowanych na terenie Łodzi, a miejsce swojego zamieszkania traktuje jako sypialnię. Prognozowany przyrost liczby mieszkańców powinien być skorelowany z rozwojem infrastruktury społecznej występującej na terenie Gminy Tuszyń.

## III. ANALIZA BUDŻETU GMINY TUSZYŃ

### III.1 Budżet Gminy Tuszyń

Budżet gminy w latach 2017-2021 stale rósł, jest to związane ze wzrostem dochodów własnych gminy. Obserwowany jest średni wzrost budżetu o 11% rocznie, największy wzrost dochodów gminy miał miejsce w 2021 r., kiedy dochody wzrosły aż o 11 mln zł, co stanowi ponad 15% wzrost. W całym analizowanym okresie występowała nadwyżka dochodów nad wydatkami, największa nadwyżka wystąpiła w 2011 r. i wyniosła aż 10,7 mln zł.

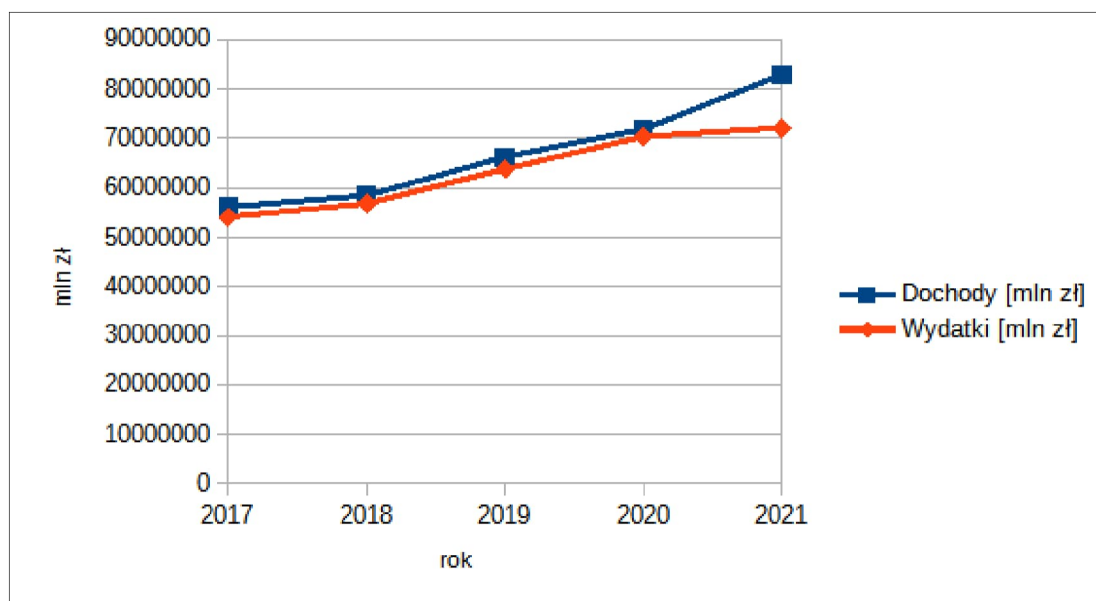
**Tabel nr 12.** Budżet Gminy Tuszyń w latach 2017-2021

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Dochody [mln zł]	56 107 953	58 439 179	66 255 706	71 843 553	82 878 084

Wydatki [mln zł]	54 127 916	56 804 112	63 792 087	70 343 392	72 141 068
Nadwyżka/ deficyt [mln zł]	1 980 037	1 635 067	2 463 619	1 500 161	10 737 016

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze sprawozdań budżetowych

**Wykres nr 4.** Dochody i wydatki Gminy Tuszyn w latach 2017-2021



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze sprawozdań budżetowych.

### III.2 Analiza dochodów Gminy Tuszyn

Dochody własne gminy, stanowią największą część dochodów ogółem, w 2021 r. Stanowiły 49% wszystkich dochodów. W analizowanym okresie dochody własne gminy wzrastały, średnio o 2,6 mln zł, rocznie. Wyjątek stanowił rok 2020, kiedy dochody własne gminy były o 1,1 mln zł mniejsze niż w roku poprzednim. Na uwagę również zasługuje rok 2021, kiedy dochody własne gminy wzrosły aż o 5,8 mln zł, w stosunku do roku poprzedniego. Inne źródła dochodów gminy to dotacje i subwencję.

Dochody gminy w przeliczeniu na 1 mieszkańca w 2021 r. wynosiły 6557 zł, to mniej niż średnia dla powiatu łódzkiego wschodniego, która wynosi 7081 zł. Na tle powiatu Gmina Tuszyn klasyfikuje się na czwartym miejscu pod względem wysokości do dochodów gminy przypadających na 1 mieszkańca. Dochody własne gminy przypadające na 1 mieszkańca, stale rosną w 2021 wyniosły 3207 zł. W 2021 r. udział wpływów z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych, w dochodach własnych wyniósł 35%.

**Tabela nr 13.** Dane dotyczące dochodów gminy Tuszyn w latach 2017-2021

Nazwa wskaźnika	2017	2018	2019	2020	2021
Dochody ogółem [zł]	56 107 953,4	58 439 179,3	66 255 705,6	71 843 552,9	82 878 084,2
Dochody własne [zł]	29 856 864,75	31 014 277,79	35 822 171,12	34 646 077,19	40 527 999,98
Dotacje [zł]	18 302 449,65	18 961 489,52	20 928 276,49	27 373 933,70	27 674 058,23
Subwencja ogólna [zł]	7 948 639	8 463 412	9 505 258	9 823 542	14 676 026
Subwencja ogólna – część oświatowa [zł]	7 075 885	7 568 402	8 557 199	8 818 990	9 198 128

Źródło: *Vademecum samorządowca (GUS).*

### III.3 Analiza wydatków Gminy Tuszyn

Wydatki Gminy Tuszyn corocznie rosną, w analizowanym okresie wydatki bieżące pochłaniały większość budżetu, stanowiły od 87% do 89% wydatków ogółem. Wydatki majątkowe gminy stanowiły od 10% do 13% wydatków ogółem, najniższe były w 2017 r. - 5,8 mln zł, najwyższe w 2020r. - 9,2 mln zł. Należy zauważyć, że corocznie 100% wydatków majątkowych stanowią wydatki inwestycyjne. Gmina Tuszyn w latach 2017-2021 średnio na inwestycje przeznaczała ok. 11% swojego budżetu.

**Tabela nr 14.** Dane dotyczące wydatków gminy Tuszyn w latach 2017-2021

wskaźnik/rok	2017	2018	2019	2020	2021
wydatki ogółem [zł]	54 127 916	56 804 112	63 792 087	70 343 392	72 141 068
wydatki majątkowe – ogółem [zł]	5 763 623	5 886 562	7 171 604	9 212 913	8 946 862
wydatki majątkowe inwestycyjne [zł]	5 763 622	5 886 562	7 171 604	9 212 913	8 946 862
udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem	10,65%	10,36%	11,24%	13,10%	12,40%

Źródło: *Opracowanie własne na podstawie danych ze sprawozdań budżetowych.*

## Analiza wydatków na infrastrukturę techniczną

**Tabel nr 15.** Wydatki majątkowe gminy Tuszyń na cele inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej w latach 2017-2021

Dział		Rozdział		2017	2018	2019	2020	2021	Suma
				[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]
010	Rolnictwo i łowiectwo	01010	Infrastruktur wodociągowa i sanitacyjna wsi	37 000	17 207	32 000	98 585	95 319	280 111
600	Transport i łączność	60014 60016	Drogi publiczne gminne i powiatowe	1 960 816	3 632 520	2 340 919	1 556 357	1 383 595	10 874 207
700	Gospodarka mieszkaniowa	70005	Gospodarka gruntami i nieruchomościami	48 100	0	168 017	34 898	262 648	513 663
900	Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	90001	Gospodarka ściekowa i ochrona wód,	8 975	1 113 748	4 091 779	18 356	3 418 962	8 651 820
Suma				2 054 891	4 763 475	6 632 715	1 708 196	5 160 524	20 319 801
Średnie wydatki				<b>4 063 960</b>					
Udział w wydatkach ogółem				3,80%	8,39%	10,40%	2,43%	7,15%	x
Udział w wydatkach majątkowych				35,65%	80,92%	92,49	18,54%	57,68%	x

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze sprawozdań budżetowych*



Wydatki inwestycyjne na realizację infrastruktury technicznej w Gminie Tuszyn charakteryzuje się dużą zmiennością. Na przestrzeni 5 lat wynosiły od 1,6 mln zł do 7,7 mln zł, co odpowiada udziałowi od 3% do 10% wydatków inwestycyjnych na infrastrukturę techniczną we wszystkich wydatkach gminy. W analizowanym okresie wydatki na infrastrukturę techniczną stanowiły od 27% do 92% we wszystkich wydatkach majątkowych gminy.

W okresie ostatnich 5 lat średnie nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną wynoszą **4 063 960 zł**. Największe nakłady finansowe na cele inwestycyjne gmina poniosła w 2021 r. było to uwarunkowane dużymi nakładami na budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Środki finansowe przeznaczone na budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na obszarach wiejskich pochodzą z działu 010 rolnictwo i łowiectwo oraz z działu 900 gospodarka komunalna i ochrona środowiska. Wydatki inwestycyjne jakie poniosła gmina w latach 2017-2021 na realizację sieci wodociągowej posiadają trend zmienny, najwyższe były w 2019 i 2021 r. Należy zauważyć, że w chwili obecnej 99,2% mieszkańców gminy posiada dostęp do sieci wodociągowej, a 32,2% mieszkańców posiada dostęp do sieci kanalizacyjnej, zatem należy prognozować, że w najbliższych latach wydatki na rozbudowę sieci kanalizacyjnej będą priorytetem.

Środki finansowe przeznaczone na budowę i modernizację dróg gminnych i powiatowych pochodzą z działu 600 transport i łączność. W analizowanym okresie wydatki na budowę i modernizację dróg gminnych posiadały trend zmienny. W 2021 r. gmina przeznaczyła na ten cel najwięcej środków, zaś najmniej w 2017 r.

Środki finansowe przeznaczone na wykup terenów pod inwestycje celu publicznego pochodzą z działu 700 gospodarka mieszkaniowa. Wydatki inwestycyjne jakie poniosła gmina w latach 2017-2021 na realizację w/w zadania są bardzo zróżnicowane i wyniosły od 48 100 zł w 2017 r. do 869 270 zł w 2020 r.

Analiza planów wydatków budżetowych oraz sprawozdań z wykonania planu wydatków budżetowych wykazała, że zazwyczaj plan udaje się realizować tylko częściowo. Środki finansowe przeznaczone na realizację zadań inwestycyjnych często są przenoszone na realizację zadań bieżących. Skutkiem tego zjawiska jest duże zróżnicowanie wysokości wydatków na realizację zadań inwestycyjnych w analizowanym okresie, w przypadku gdy nie uda się zrealizować planu wydatków w okresie sprawozdawczym, zadania przenoszone są na kolejny okres.

### **III.4 Wnioski do analizy budżetu**

Budżet Gminy Tuszyn corocznie wzrasta, w analizowanym okresie wzrastał średnio o 10% rocznie (z wysokości 56 mln zł w 2017 r. wzrósł do ponad 82 mln zł w 2021 r.). Wzrost budżetu gminy jest spowodowany wzrostem dochodów własnych, w szczególności wzrostem wpływów z tytułu podatków od nieruchomości oraz z PIT. Dzięki wyznaczeniu nowych terenów pod zabudowę w Gminie Tuszyn oraz dogodnemu położeniu komunikacyjnemu, wzrasta jej atrakcyjność inwestycyjna.

Sytuacja ta daje dobre prognozy na przyszłość wzrost dochodów gminy będzie powodował niwelację zadłużenia oraz zwiększenie nakładów finansowych na wydatki inwestycyjne. Wydatki inwestycyjne z zakresu budowy infrastruktury technicznej są warunkiem niezbędnym do dalszego rozwoju gospodarczego gminy, zatem można wnioskować, że w najbliższych latach staną się priorytetowymi.

## **IV. ANALIZA UWARUNKOWAŃ PRZYRODNICZYCH**

### **IV.1 Identyfikacja zasobów środowiska naturalnego**

Gmina Tuszyn położona jest w dolinie rzek Wolbórki, Dobrzyńki, Grabi oraz Dłutówki. Stanowią one wraz z ekosystemami leśnymi powiązania przyrodnicze z otoczeniem oraz

ciągłość ekosystemów ekologicznych. Główną barierą dla zachowania ciągłości terenów przyrodniczych gminy i jej otoczenia są trasy komunikacyjne oraz rozwijająca się zabudowa.

Na obszarze gminy Tuszyn występują następujące obszarowe formy ochrony przyrody:

#### **Obszary i obiekty chronione istniejące**

Na obszarze Gminy Tuszyn występują dwa rezerваты przyrody, 19 pomników przyrody, oraz 3 parki wpisane do rejestru zabytków (park w Górkach Małych, Kruszowie i Żerominie). Na Terenie Gminy Tuszyn nie występują elementy systemu natura 2000.

- Rezerwat przyrody „Wolbórka” - utworzony na podstawie Zarządzenia nr 319 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 19.11.1959 r - Monitor Polski nr 89 poz. 481 z 1959 roku dla zachowania fragmentów lasu naturalnego olszowego, źródeł rzeki Wolbórki oraz motyla szlaczkonია borówkowca – reliktu polodowcowego. Jest to rezerwat leśny, częściowy powierzchni 35,25 ha.
- Rezerwat przyrody „Molenda” - utworzony na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 14.09.1959 r - Monitor Polski nr 87 poz. 466 z 1959 roku dla zachowania fragmentu pierwotnego lasu mieszanego z jodłą, bukiem i świerkiem w pobliżu granicy zasięgu. Jest to rezerwat leśny, częściowy o powierzchni 143,00 ha.

#### **Obszary i obiekty chronione projektowane**

W celu tworzenia spójnego systemu obszarów chronionych, na znacznej powierzchni gminy Tuszyn projektowane jest utworzenie powierzchniowej formy ochrony przyrody, której głównym celem będzie ochrona krajobrazu. Występowanie cennych walorów przyrodniczych związanych z dolinami rzek: Grabi,

Wolbórki i Dobrzyńki ze szczególnym uwzględnieniem terenów źródłiskowych Wolbórki oraz terenów leśnych o zróżnicowanych siedliskach występujących w otoczeniu dolin oraz terenów o szczególnych walorach krajobrazowych spowodowało zakwalifikowanie części gminy do proponowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu (OChK) „Tuszyńsko – Dłutowskiego” – zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Łódzkiego.

## **IV.2. Struktura użytkowania terenów:**

Największą powierzchnię gminy zajmują użytki rolne na obszarze wiejskim stanowią 68,9%, natomiast na obszarze miasta stanowią 57,9% powierzchni. Wśród gruntów użytkowanych rolniczo największy areal stanowią grunty orne, które zajmują 72% powierzchni użytków rolnych. Trwałe użytki zielone obejmują 13,2% powierzchni użytków rolnych gminy, zaś sady 2,4%.

Lasy i grunty leśne zajmują ponad **26%** powierzchni gminy. Wody stanowią poniżej 1% ogólnej powierzchni gminy. Natomiast obszary zurbanizowane stanowią 15,7% powierzchni miasta, oraz 4,4% powierzchni obszaru wiejskiego gminy Tuszyn'

**Tabela nr 16.** Struktura użytkowania terenów w Gminie Tuszyn

nazwa użytku	% udział powierzchni gminy	
	miasto	obszar wiejski
użytki rolne	57,9	68,9
Lasy i grunty leśne	25,9	26,3
wody	0,26	0,12
obszary zurbanizowane	15,7	4,39

*Źródło: opracowanie własne*



### IV.3. Zagrożenie powodziowe

Dla doliny rzeki Wolbórki, przepływającej przez teren miasta i gminy Tuszyn, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie opracował operat określający zasięgi wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% czyli raz na 100 lat. Na jego podstawie wskazano w studium obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Obejmują one część doliny rzecznej w północnej części miasta Tuszyn, południowej części wsi Modlica i północnej części wsi Żeromin PGRyb. Wyznaczony w operacie zasięg wód powodziowych obejmuje tereny niezabudowane (łąki, pastwiska, lasy) z wyjątkiem fragmentu terenu we wsi Modlica, przeznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn na cele budowlane.

Należy podkreślić, iż wspomniany fragment wsi Modlica jest obecnie zabudowany. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia w zakresie wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią, określone w przepisach odrębnych. Dla pozostałych rzek i cieków nie wykonano operatów określających zasięg wód powodziowych. W związku z powyższym opierając się na wcześniejszych opracowaniach planistycznych – obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, opracowania ekofizjograficznego do planów miejscowych oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tuszyn – przyjęto, że tereny obniżeń dolinnych, łąk, pastwisk i cieków wodnych mogą być narażone na okresowe podtapianie. Na tych terenach obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

### IV.4. Jakość środowiska przyrodniczego

Gmina Tuszyn położona jest w granicach Łódzkiego obszaru metropolitalnego. Przepływające przez nią rzeki Wolbórka, Dobrzyńka, Grabia oraz Dłutówka stanowią wraz z ekosystemami leśnymi powiązania przyrodnicze z otoczeniem oraz ciągłość ekosystemów ekologicznych. Gmina charakteryzuje się dużą lesistością. Niestety budowa nowej sieci komunikacyjnej, ekspansja zabudowy o charakterze miejskim na wiejskie obszary gminy oraz intensywne wykorzystywanie zarówno rolniczo jak i pozarolniczo obszarów przyczynia się do pogorszenia jakości środowiska w gminie Tuszyn.

### IV.5. Wnioski

Środowisko naturalne Gminy Tuszyn charakteryzuje się dobrym stanem, jednak w ostatnich latach obserwowany jest proces jego intensywnego przekształcania. Budowa nowego układu komunikacyjnego autostrady A1, drogi ekspresowej S8, oraz ekspansja zabudowy miejskiej na obszary dotychczasowo stanowiące użytki rolnicze i leśnie wpływa na pogorszenie stanu środowiska naturalnego gminy Tuszyn. W celu zapewnienia ciągłości ekosystemów ekologicznych oraz ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych powinno się utworzyć nowe obszarowe formy ochrony krajobrazu.

Struktura przyrodnicza obszaru gminy jest bardzo zróżnicowana. Tworzą ją zbiorowiska roślinności wysokiej leśnej (kompleksy leśne, zadrzewienia) i niskiej: źródłiskowej, wodnej, łąkowej, bagiennej, torfowiskowej (doliny rzeczne i obniżenia dolinne) o wysokich wartościach dla środowiska ekologicznego gminy i dużych walorach przyrodniczo – krajobrazowych. Powinny one zostać wyłączone z możliwości urbanizacji i stanowić tereny otwarte gminy.

Należy również zadbać o krajobraz dolin rzecznych, obszary szczególnego zagrożenia powodziowego powinny być wykluczone z zabudowy, studium powinno umożliwiać jedynie zagospodarowanie ich na cele turystyczne i rekreacyjne.



Nowe tereny o funkcji mieszkaniowej powinny powstawać jako uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz polegać na przeciwdziałaniu niekontrolowanej suburbanizacji.

Znaczna część gminy Tuszyn jest narażona na dużą uciążliwość akustyczną związaną z ruchem komunikacyjnym. W celu usuwania uciążliwości akustycznych w studium powinno wskazać się następujące działania:

- uwzględnianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wniosków wynikających ze sporządzanych pomiarów zagrożenia hałasem;
- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uciążliwości wynikających z ruchu komunikacyjnego na drogach o wyższych klasach technicznych i zapewnienie odpowiedniej odległości dla nowej zabudowy;
- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lokalizacji obiektów przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasów i zapewnienie odpowiednich odległości dla nowej zabudowy chronionej pod względem akustycznym;
- eliminacja realizacji zabudowy chronionej akustycznie w strefach uciążliwości hałasu;
- szczegółowa inwentaryzacja źródeł hałasu (wyznaczanie obszarów zagrożonych hałasem);
- analiza trendów zachodzących w klimacie akustycznym.

Obszary przyległe do ważnych ciągów komunikacyjnych są szczególnie narażone na uciążliwości akustyczne, oraz emisje zanieczyszczeń, w związku z tym studium nie powinno dopuszczać powstawania na tych obszarach nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Ze względu na dużą atrakcyjność inwestycyjną obszary te powinny być predysponowane do rozwoju funkcji usługowo-przemysłowej.

**Głównym kierunkiem działań powinno być zachowanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego gminy poprzez podejmowanie działań nie pogarszających jego stanu i zapobieganie występowaniu negatywnego wpływu na środowisko oraz ochrona istniejących cennych przyrodniczo i krajobrazowo zasobów środowiska.**

## **V. OSZACOWANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ**

Zgodnie z wytycznymi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

### **V.1 Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową:**

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 1 określając zapotrzebowanie na nową zabudowę powinno się uwzględniać niepewność procesów rozwojowych gminy "Niepewność procesów rozwojowych wyrażająca się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż 30%". Biorąc pod uwagę specyfikę Gminy Tuszyn, położenie w bliskim sąsiedztwie Łodzi (migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego) oraz występujące trendy demograficzne w ostatnich 10 latach, oszacowanie zapotrzebowania na nową zabudowę jest bardzo trudne, obarczone dużym ryzykiem błędu.

W przypadku szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową najłatwiej przełożyć prognozowane trendy demograficzne oraz warunki mieszkaniowe panujące w gminie Tuszyn z uwzględnieniem tendencji zmiany wielkości powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 osobę.

W celu określenia maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową należy wziąć pod uwagę prognozowany przyrost ludności w perspektywie nie dłuższej niż 30 lat, zgodnie z prognozami demograficznymi, oraz z uwzględnieniem niepewności rozwojowej wynoszącej 30%, W gminie Tuszyn nową zabudowę mieszkaniową należy projektować maksymalnie na ok. 1522 osób.

Prognozowana liczba ludności do 2050 roku	Prognozowany przyrost liczby ludności w stosunku do 2020 r.	Prognozowany przyrost do 2050 roku powiększony o 30%
<b>12873</b>	<b>420</b>	<b>504</b>

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyrażone w powierzchni użytkowej:

Według Banku Danych Lokalnych przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę- 36 m<sup>2</sup>/osobę.

Biorąc pod uwagę polepszające się warunki mieszkaniowe oraz wzrost powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 osobę, można założyć, że do 2050 r. powierzchnia ta wzrośnie o ok. 10% - tj. do 40 m<sup>2</sup> na osobę.

Zatem w gminie Tuszyn maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

12 453 os – liczba ludności w gminie Tuszyn w 2020 r.

504 os - maksymalny przyrost liczby ludności do 2050 r.

$12\ 453\ os * 4\ m^2 = 49\ 812\ m^2$  – prognozowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wynikające z polepszenia warunków mieszkaniowych (wzrost p.u / 1 os. z 36 m<sup>2</sup> do 40 m<sup>2</sup>)

$504\ os * 40\ m^2 = 20\ 160\ m^2$  - prognozowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej dla „nowych mieszkańców”

$49\ 812\ m^2 + 20\ 160\ m^2 = 69\ 972\ m^2$  – prognozowane maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej do 2050 r.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami należy przyjąć, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Tuszyn w perspektywie do 2050 r. nie przekroczy 70 tys m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## V.2 Zapotrzebowanie na zabudowę rekreacji indywidualnej:

Przeprowadzona analiza wykazała, że w północno-zachodniej części gminy Tuszyn występują miejscowości o charakterze letniskowym: Zofiówka, Rdzynki i Bądryń. Miejscowości te są atrakcyjnym miejscem do zakupu działki rekreacyjnej dla mieszkańców m.in. Łodzi u miasta Tuszyń. Miejscowy plan, na ponad 420 ha, na zasadach równorzędnych dopuszcza tam lokalizacje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej. Tereny te są skonsumowane w ok 50%. Obecnie na terenach tych miejscowości obserwuje się trend przekształcania zabudowy letniskowej w mieszkaniową.



Obecnie na terenie gminy Tuszyn mieszka 12853 osób, do 2050 r. prognozuje się wzrost liczby ludności do 12873 osób, czyli wzrost o ok. 420 osób. Powierzchnia terenów zainwestowanych o przeznaczeniu MNL wynosi ok. 214 ha, co daje współczynnik ok. 0,0165 ha na mieszkańca. Ze względu na dużą dostępność terenów rekreacyjnych, istniejący współczynnik wydaje się wystarczający. Prognozowane zapotrzebowanie do 2050 r. na nową zabudowę rekreacji indywidualnej wyniesie ok. 7 ha (420 os. \* 0,0165 ha), zakładając niepewność procesów rozwojowych i powiększenie maksymalnego zapotrzebowania o 30% otrzymujemy prognozowaną chłonność 14,3 tys m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy letniskowej.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami należy przyjąć, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej w gminie Tuszyn w perspektywie do 2050 r. wyniesie ok. 14,3 tys m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### **V.3 Zapotrzebowanie na zabudowę usługową i produkcyjną:**

W przypadku zabudowy o funkcji innej niż mieszkaniowa niemożliwe jest bezpośrednie przełożenie prognoz demograficznych na zapotrzebowanie na nową zabudowę. Należy jednak zauważyć, że to właśnie wielkość powierzchni produkcyjnych i usługowych może powodować zmiany liczby ludności zamieszkującej gminę.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej czy produkcyjnej warunkuje powstanie również zabudowy usługowej związanej z obsługą zarówno mieszkańców, jak i zakładów produkcyjnych. W celu wyznaczenia zapotrzebowania na nową zabudowę usługową, przyjmuje się, że usługi będą świadczone na coraz wyższym poziomie, zapewniając użytkownikom lepszy komfort z ich korzystania. W związku z powyższym zakłada się, że powierzchnia użytkowa usług na 1 mieszkańca będzie wzrastać. Przeprowadzona analiza społeczna wykazała, że na terenie gminy Tuszyn są niedostatecznie rozwinięte usługi publiczne, brakuje żłobków, przedszkoli, miejsc do odpoczynku i rekreacji.

Należy zauważyć, że na obszarze gminy Tuszyn intensywnie się rozwijają tereny usług turystyki (Tuszyn Młynek, Żeromin), atrakcyjne środowisko przyrodnicze i walory krajobrazowe sprzyjają do rozwoju terenów rekreacyjnych, zwłaszcza w zakresie turystyki weekendowej. Bliskość miasta wojewódzkiego – Łodzi, generuje duże zapotrzebowania na tereny usług turystyki, sportu i rekreacji. W Łodzi i okolicach bardzo brakuje takich miejsc, a istniejące nie są w stanie zaspokoić obecnego zapotrzebowania.

Ze względu na dogodną lokalizację Gminy Tuszyn, oraz przebieg autostrady A1 wraz z węzłem „Tuszyn”, gmina stała się atrakcyjnym miejscem do lokalizacji na jej obszarze funkcji produkcyjno – usługowej. O wzroście atrakcyjności świadczy wpływanie do urzędu miasta wniosków dotyczących wyznaczenia nowych terenów pod inwestycję.

W celu oszacowania zapotrzebowania na terenie usługowe i produkcyjne wzięto pod uwagę perspektywy rozwoju gminy, stopień konsumpcji terenów o tożsamej funkcji wyznaczonych w miejscowych planach oraz uwarunkowania rozwoju wynikające z atrakcyjnej lokalizacji w skali regionalnej i ponadlokalnej, uzbrojenia, układu komunikacyjnego oraz środowiska przyrodniczego jak również obecności potencjalnych inwestorów i wniosków mieszkańców.

Dokonano również analizy konkurencji, polegającej na sprawdzeniu dostępności terenów inwestycyjnych w gminach sąsiednich, przez teren, których również przebiega autostrada. Analiza konkurencji wykazała, że gminy takie jak: Stryków, Łódź, Nowosolna, Zgierz, Rzgów, Tuszyn są jednymi z najbardziej atrakcyjnych jednostek administracyjnych do lokalizacji terenów inwestycyjnych w całej Polsce. Doskonała dostępność komunikacyjna (skrzyżowanie autostrad A1 i A2 na terenie gminy Stryków), położenie w centrum Polski i Europy, bliskość dużego ośrodka miejskiego z zapleczem badawczo-naukowym oraz zasobami kapitału ludzkiego, powoduje, że gminy te są idealnym miejscem do rozwoju



funkcji produkcyjno-usługowych. W sąsiednich gminach tereny aktywności gospodarczej posiadające plan miejscowy bardzo szybko się wypełniają, od ich dostępności, zaplecza infrastrukturalnego oraz cen nieruchomości gruntowych zależy wybór lokalizacji terenu pod inwestycje. Wypełnianie się terenów położonych najbliższej autostrady oraz wzrost cen nieruchomości gruntowych w gminach sąsiednich, generuje coraz większy popyt na tereny inwestycyjne w gminie Tuszyn.

Ze względu na częste łączenie i przenikanie się funkcji usługowej i produkcyjnej w studium i planach miejscowych, określono zapotrzebowanie na zabudowę usługową i produkcyjną wspólnie.

Szacuje się, że w perspektywie najbliższych 30 lat maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i produkcyjną może wynieść ok. 100 ha dodatkowych terenów o funkcji usługowo- produkcyjnej (poza terenami wyznaczonymi w obowiązujących MPZP i SuiKZP), co odpowiada chłonności zabudowy wynoszącej ok. 420 tys. m<sup>2</sup>. Należy zaznaczyć, że są to dane szacunkowe, podczas prognozowania zapotrzebowania na tereny produkcyjno- usługowe należy analizować uwarunkowania w skali całego regionu.

Należy podkreślić, że zapotrzebowanie to będzie się zwiększało stopniowo, wraz z wypełnianiem się terenów już przeznaczonych pod zabudowę, oraz napływem do gminy nowych inwestorów. Nowe tereny budowlane powinny być wyznaczane stopniowo, na skutek realizacji wniosków napływających do urzędu gminy.

Zatem nie ma przeciwwskazań aby w najnowszej edycji studium wyznaczyć nowe tereny o przeznaczeniu usługowym i produkcyjnym. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 30 lat może wynieść nawet ok. 420 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### V.4 Zestawienie zapotrzebowania

szacuje się, że maksymalne **zapotrzebowanie na nową zabudowę** w gminie TUSZYN wynosi:

- zabudowa mieszkaniowa – **ok. 70 tys. m<sup>2</sup>**,
- zabudowa usługowa i produkcyjna – **ok. 420 tys. m<sup>2</sup>**,
- zabudowa rekreacji indywidualnej – **14,3 m<sup>2</sup>**.

## VI. CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (SFP)

W analizie przyjęto, że cały teren Gminy Tuszyn stanowi jednostkę osadniczą. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych jednostka osadnicza oznacza wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi.

W jednostce osadniczej Gminy Tuszyn zostały wyodrębnione obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej, zwanej dalej obszarami SFP. Podczas wyznaczania granic obszarów SFP wzięto pod uwagę istniejące zainwestowanie, sieć uzbrojenia terenu, dostęp do drogi publicznej oraz przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn.

Obszary 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 (Dz. U. z dnia 2003 r.

Nr 166 poz. 1612 z późn. zm.) obejmują układy, w których następować mogą uzupełnienia istniejącej struktury. Przyjmuje się, że w terenach tych zwiększanie powierzchni zainwestowanych będzie związane w znacznej części z podnoszeniem standardu.

**Obszar zwartej zabudowy w gminie Tuszyn wyznaczono zgodnie z art. 4 pkt 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.).**

### **VI.1 Tereny przeznaczone pod zabudowę w wyznaczonych obszarach o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W celu oszacowania chłonności obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z podziałem na funkcję, przeanalizowano przeznaczenie w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (studium przyjęte uchwałą VII/63/19 z dnia 25 kwietnia 2019 r.), w przypadku gdy teren w granicach wyznaczonego obszaru SFP posiadał przeznaczenie rolnicze i uwarunkowania terenu pozwalały na przeznaczenie go pod zabudowę, w bilansie uwzględniono go jako teren perspektywicznej zabudowy, o funkcji tożsamej z terenami sąsiednimi.

Analiza struktury terenów przeznaczonych pod zabudowę w granicach obszarów SFP wykazała, że na obszarze Miasta Tuszyn występują głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, stanowią one 75% powierzchni wszystkich terenów budowlanych, tereny usługowe stanowią ponad 16%, a tereny zabudowy produkcyjnej 8,3%. Miasto Tuszyn stanowi centrum administracyjne, dla mieszkańców gminy, są tu zlokalizowane najważniejsze usługi publiczne: urzędy, szpital, przychodnia, placówki oświatowe oraz kościoły. W mieście Tuszynie rozwijają się również usługi komercyjne, w szczególności z zakresu handlu i usług sportu i turystyki. Studium na terenie miasta wyznacza również tereny zabudowy produkcyjnej (w zachodniej części miasta - teren po byłym targowisku, oraz we wschodniej części, przy Autostradzie A1 – teren obecnie niezainwestowany).

Obszar wiejski gminy Tuszyn do niedawna miał typowo rolniczy charakter, występowała tam głównie zabudowa zagrodowa zlokalizowana wzdłuż dróg gminnych, odmienny charakter posiada północno-zachodnia część gminy gdzie występuje głównie zabudowa o charakterze letniskowym i mieszkaniowym jednorodzinny. Tereny zabudowy mieszkaniowej stanowią ponad 60% wszystkich terenów budowlanych wyznaczonych w studium w granicach obszarów SFP, a tereny zabudowy letniskowej ponad 30%. W granicach obszarów SFP tereny przeznaczone pod zabudowę usługową stanowią ponad 7% a tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną stanowią niecałe 2%. Obecnie ze względu na budowę autostrady A1, przebiegającej przez teren Gminy Tuszyn, zmienia się jej charakter wschodniej części gminy, w sąsiedztwie autostrady (poza obszarami SFP) studium wyznacza wielkopowierzchniowe tereny produkcyjno-usługowe, na których powstają hale magazynowe, centra logistyczne oraz zakłady produkcyjno-usługowe.

**Tabela nr 17..** Struktura terenów przeznaczonych pod zabudowę w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

	Funkcja	M	ML	U	P	SUMA
obszar wiejski	Pow. terenów „budowlanych” w granicach obszarów SFP	845	425	104	25	1399
	% udział funkcji w obszarach SFP	60,40%	30,38%	7,43%	1,79%	100,00%
Miasto Tuszyn	Pow. terenów „budowlanych” w granicach obszarów SFP	540	0	120	60	720
	% udział funkcji w obszarach SFP	75,00%	0,00%	16,67%	8,33%	100,00%

Źródło: Opracowanie własne

## VI.2 Tereny przeznaczone pod zabudowę w wyznaczonych w obowiązujących MPZP

Gmina Tuszyn pokryta jest w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru miasta obowiązuje MPZP zatwierdzony uchwałą: XVIII/115/04 z dnia 18.06.2004 r., a dla obszaru wiejskiegominy Tuszyn obowiązuje MPZP zatwierdzony uchwałą: XVIII/116/04 z dnia 18.06.2004 r. Gmina Tuszyn realizując ustalenia studium systematycznie dokonuje aktualizacji ustaleń miejscowych planów, dokonując ich fragmentarycznych zmian. Obecnie na terenie jednostki administracyjnej obowiązują 54 plany miejscowe. Należy zauważyć, że dla części obszarów Miasta i Gminy Tuszyn, ustalenia planów miejscowych są inne niż przeznaczenie w obecnie obowiązującym studium przyjętym uchwałą nr VII/63/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 25 kwietnia 2019 r.



## Analiza terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych gminy Tuszyń

Tabel nr 18. Struktura terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych

Obszar wiejski Gminy Tuszyń									
Przeznaczenie w MPZP	na obszarach SPF				poza obszarami SPF				suma terenów niezainwest.
	Pow. terenów w MPZP [ha]	Pow. terenów zainwest. [ha]	Pow. terenów niezainwest [ha]	% udział terenów zainwest [kol. 3/2]	Pow. terenów w MPZP [ha]	Pow. terenów zainwest. [ha]	Pow. terenów niezainwest. [ha]	% udział terenów zainwest. [kol. 7/6]	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>M</b>	801	423	378	52,81%	33	11	22	33,33%	<b>1031</b>
<b>ML</b>	424	214	210	50,47%	54	10	44	18,52%	
<b>U</b>	91	65	26	71,43%	66	5	61	7,58%	
<b>P</b>	21	13	8	61,90%	414	132	282	31,88%	
<b>suma</b>	<b>1337</b>	<b>715</b>	<b>622</b>	<b>59,15%</b>	<b>567</b>	<b>158</b>	<b>409</b>	<b>22,83%</b>	

Miasto Tuszyń									
Przeznaczenie w MPZP	na obszarach SPF				poza obszarami SPF				suma terenów niezainwest.
	Pow. terenów w MPZP [ha]	Pow. terenów zainwest. [ha]	Pow. terenów niezainwest [ha]	% udział terenów zainwest [kol. 3/2]	Pow. terenów w MPZP [ha]	Pow. terenów zainwest. [ha]	Pow. terenów niezainwest. [ha]	% udział terenów zainwest. [kol. 7/6]	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>M</b>	525	306	219	58,29%	26	3	23	11,54%	<b>317</b>
<b>U</b>	165	122	43	73,94%	15	1	14	6,67%	
<b>P</b>	27	9	18	33,33%	0	0	0	0,00%	
<b>suma</b>	<b>717</b>	<b>437</b>	<b>280</b>	<b>55,19%</b>	<b>41</b>	<b>4</b>	<b>37</b>	<b>9,10%</b>	

Źródło: Opracowanie własne

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczają ok. 1904 ha pod zabudowę na obszarze wiejskim gminy . Najwięcej terenów zostało wyznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej 834 ha (801 ha w granicach wyznaczonych obszarów SFP oraz 33 ha poza obszarami SFP), pod zabudowę rekreacji indywidualnej 478 ha (424 ha w granicach obszarów SFP i 54 ha poza granicami SFP) , pod zabudowę usługową 151 ha (91 ha w granicach SFP i 66ha poza granicami SFP), pod zabudowę produkcyjną przeznaczono 435 ha (21ha w granicach obszarów SFP i 414 ha poza granicami obszarów SFP). Tereny przeznaczone pod zabudowę w MPZP, na obszarach o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej są zainwestowane prawie w 60%, tereny wyznaczone poza obszarami SFP są zainwestowane na poziomie niecałych 23%. Łącznie na obszarze wiejskim gminy Tuszyn jest 1031 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę, które jeszcze nie są zainwestowane, z czego 622 ha jest zlokalizowana na obszarach SFP a 409 ha poza obszarami SFP.

Na obszarze miasta Tuszyn miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczają ok. 758 ha pod zabudowę. Najwięcej terenów zostało wyznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej 551 ha (525 ha w granicach wyznaczonych obszarów SFP oraz 26 ha poza obszarami SFP), pod zabudowę usługową 180 ha (165 ha w granicach SFP i 15ha poza granicami SFP), pod zabudowę produkcyjną przeznaczono 27ha (wszystkie w granicach obszarów SFP). Tereny przeznaczone pod zabudowę w MPZP, na obszarach o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej są zainwestowane w ok, 55%, tereny wyznaczone poza obszarami SFP są zainwestowane na poziomie ok. 9%. Łącznie na obszarze miasta Tuszyn jest 317 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę, które jeszcze nie są zainwestowane, z czego 437 ha jest zlokalizowana na obszarach SFP a 37 ha poza obszarami SFP.

### **VI.3 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w wyznaczonych obszarach o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

W celu oszacowania chłonności obszarów SFP, należy obliczyć powierzchnię terenów już zainwestowanych oraz powierzchnię terenów wolnych na których jest możliwość lokalizacji nowej zabudowy.

#### Założenia do obliczenia powierzchni perspektywicznych terenów budowlanych w granicach obszarów SFP :

1. W celu oszacowania powierzchni terenów budowlanych w granicach obszarów SFP - nałożono granicę obszarów SFP na obowiązujące studium oraz obliczono powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium - w podziale na funkcję.
2. Następnie przeanalizowano tereny o funkcji rolniczej, położone w granicach SFP, w przypadku gdy uwarunkowania terenu pozwalały na przeznaczenie go pod zabudowę, to w bilansie uwzględniono ich powierzchnię jako terenów perspektywicznej zabudowy, o funkcji tożsamej z terenami sąsiednimi.
3. Następnie obliczono powierzchnię terenów zainwestowanych położonych na obszarach SFP w podziale na funkcję.
5. Kolejno odjęto powierzchnie terenów zainwestowanych od powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, w podziale na funkcję i otrzymano powierzchnie perspektywicznych terenów budowlanych.

**Tabela nr 19.** Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w granicach obszarów SFP

obszar wiejski gminy Tuszyn					
BILANS	M	ML	U	P	SUMA
Pow. terenów położonych w granicach SFP	845	425	104	25	1399
Pow. terenów zainwestowanych	426	214	68	13	721
Pow. terenów niezainwestowanych	419	211	36	12	678
% zainwestowania obszarów SFP	50,41%	50,35%	65,38%	52,00%	51,54%

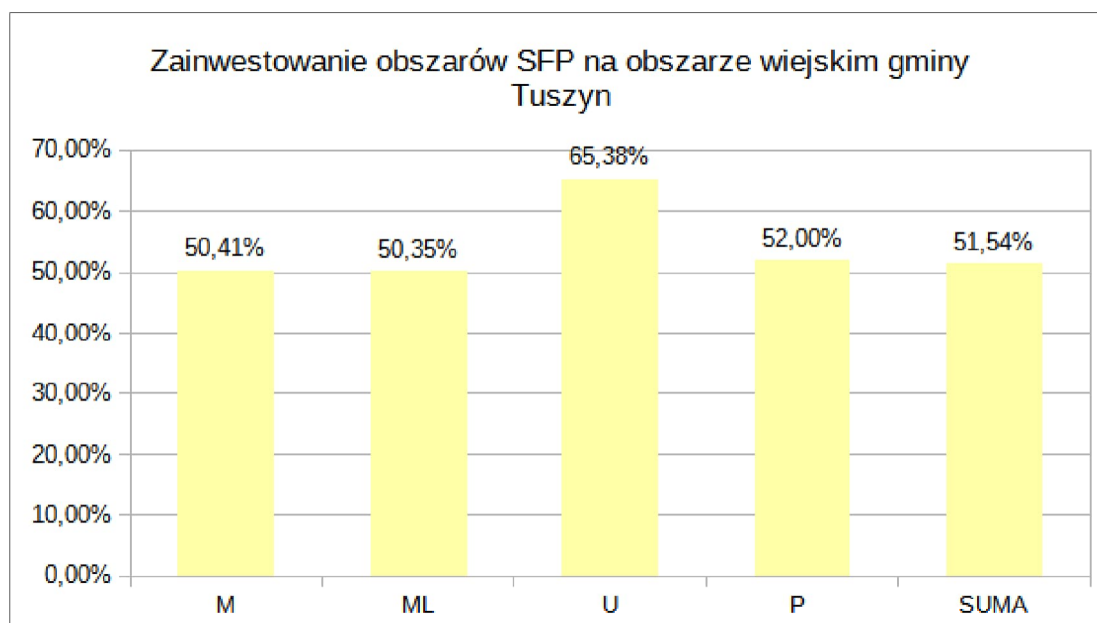
  

Miasto Tuszyn					
BILANS	M	ML	U	P	SUMA
Pow. terenów położonych w granicach SFP	540	0	120	60	720
Pow. terenów zainwestowanych	311	0	44	33	388
Pow. terenów niezainwestowanych	229	0	76	27	332
% zainwestowania obszarów SFP	57,59%	0,00%	36,67%	55,00%	53,89%

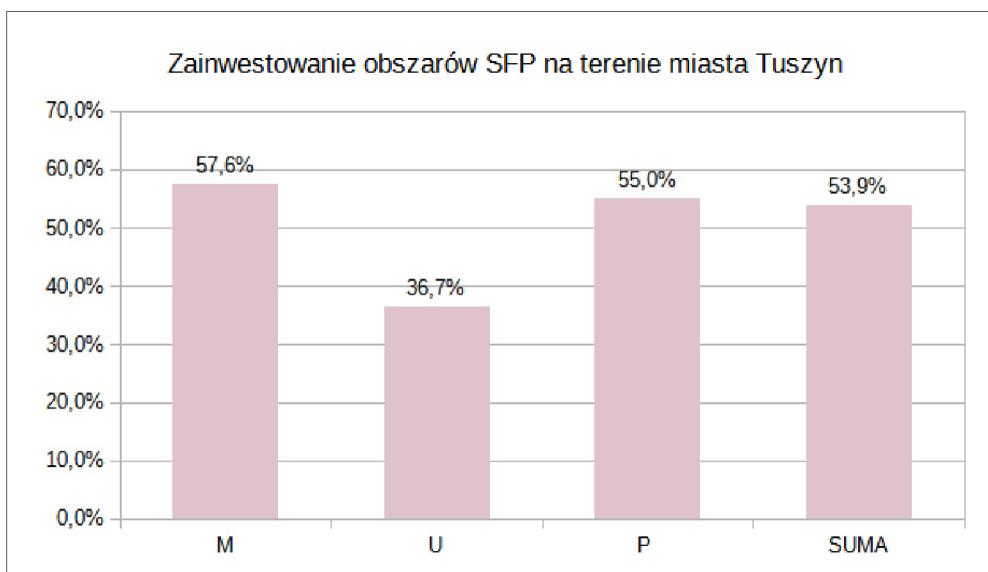
Źródło: Opracowanie własne

Na obszarze wiejskim gminy Tuszyn najczęściej terenów położonych w granicach SFP posiada funkcję mieszkaniową, są one zainwestowane na poziomie ok 50%, tereny o funkcji rekreacji indywidualnej również są zainwestowane na poziomie ok.50% (należy zauważyć, że na terenach tych obecnie powstaje nie tylko zabudowa letniskowa ale również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), tereny o funkcji usługowej są zainwestowane na poziomie ok. 65%, a tereny o funkcji produkcyjnej na poziomie ok. 52%

Na obszarze miasta Tuszyn najczęściej terenów położonych w granicach SFP posiada funkcję mieszkaniową, są one zainwestowane na poziomie ok 58%, tereny o funkcji rekreacji indywidualnej nie występują, tereny o funkcji usługowej są zainwestowane na poziomie ok. 36% (należy zauważyć, że obowiązujące Studium zmienia funkcję części terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową w MPZP – np. tereny targowiska Tuszyn przeznacza pod zabudowę produkcyjną), tereny o funkcji produkcyjnej na poziomie ok. 55%

**Wykres nr 5.** Zainwestowanie na obszarach SFP





*Źródło: Opracowanie własne*

#### **VI.4 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w wyznaczonych w mpzp, położonych poza obszarami SFP**

Poza wyznaczonymi obszarami SFP, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczają na obszarze wiejskim gminy 567 ha pod zabudowę, z czego aż 409 ha jest niezainwestowanych. Na obszarze miasta Tuszyn miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczają 41 ha, z czego 37 ha jest niezainwestowanych.

**Tabela nr 20.** Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP – poza granicami SFP

obszar wiejski gminy Tuszyn					
BILANS	M	ML	U	P	SUMA
Pow. terenów położonych w granicach SFP	33	54	66	414	567
Pow. terenów zainwestowanych	11	10	5	132	158
Pow. terenów niezainwestowanych	22	44	61	282	409
% zainwestowania obszarów SFP	33,33%	18,52%	7,58%	31,88%	27,87%

Miasto Tuszyn					
BILANS	M	ML	U	P	SUMA
Pow. terenów położonych w granicach SFP	26	0	15	0	41
Pow. terenów zainwestowanych	3	0	1	0	4
Pow. terenów niezainwestowanych	23	0	14	0	37
% zainwestowania obszarów SFP	11,54%	0,00%	6,67%	0,00%	9,76%

*Źródło: Opracowanie własne*

#### **VI.5. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę**

Zgodnie z wytycznymi znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy oszacować chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej oraz chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych, które są zlokalizowane poza wyznaczonymi obszarami o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Oszacowanie chłonności obszarów SFP polega na określeniu liczby wolnych od zabudowy terenów, wyposażonych w sieć infrastruktury technicznej, układ drogowy i

infrastrukturę społeczną. Chłonność ta jest wyrażana w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy z podziałem na funkcje: mieszkaniową, rekreacji indywidualnej, usługową i produkcyjną.

Wartość chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę należy traktować orientacyjnie, ze świadomością, iż o rzeczywistym „obciążeniu” terenu decyduje przede wszystkim jego faktyczne zainwestowanie. W okresie kierunkowym, jak i perspektywnym nie dochodzi do sytuacji pełnego wykorzystania terenu przeznaczonego pod zabudowę. Ma na to wpływ m.in. powstawanie działek o większej powierzchni niż minimalny „normatyw” określony w mpzp, jak również nie osiągnięcie przez zabudowę maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

### **VI.5.1 Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej**

Zgodnie z art. 10 ust. 5 p. 2 i 3 chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę należy oszacować w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej. Aby połączyć chłonność niezainwestowanych terenów mieszkaniowych z wynikami prognozy demograficznej, chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oszacowano również w liczbie przyszłych mieszkańców.

Dla wyliczenia chłonności obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także dla dalszych wyliczeń chłonności w kolejnych częściach niniejszego opracowania, uwzględniono uśrednione wskaźniki ustalone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należy podkreślić, że w ww. dokumentach zostały określone maksymalne wartości tych wskaźników, a w szacowaniu chłonności przyjęto wartości nieco mniejsze, ponieważ oczywistym jest, że powstająca zabudowa nigdy nie będzie zrealizowana w maksymalnym stopniu.

#### **Założenia obliczeniowe:**

- Powierzchnia terenów niezainwestowanych została pomniejszona o 5% (szacuje się, że 5% powierzchni terenów będzie stanowiła realizacja układu komunikacyjnego – budowa nowego układu komunikacyjnego lub oraz doprowadzenie do parametrów zgodnych z przepisami istniejącego układu komunikacyjnego).
- Następnie powierzchnia terenów niezainwestowanych została podzielona przez uśrednioną powierzchnię minimalną działek określoną w mpzp - dla terenów zabudowy mieszkaniowej występujących na obszarze wiejskim gminy Tuszyn przyjęto uśrednioną wartość minimalnej powierzchni działki wynoszącą **1500 m<sup>2</sup>**, dla miasta Tuszyn przyjęto uśrednioną wartość minimalnej powierzchni działki wynoszącą **1000 m<sup>2</sup>**,
- Maksymalna liczba działek jaka mogła by powstać została skorygowana o współczynnik redukcji: **-50%** dla obszaru wiejskiego gminy Tuszyn i **-30%** dla obszaru Miasta Tuszyn (przyjmuje się, że część terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zostanie przeznaczona na budowę nowego układu komunikacyjnego, oraz część nowo powstałych działek będzie większa niż minimalne normatywy określone w suikzp)
- Chłonność terenów mieszkaniowych wyrażona w liczbie osób została obliczona poprzez pomnożenie liczby działek przez uśrednioną liczbę osób zamieszkujących 1 dom tj. **3 osoby**
- Maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy została obliczona przez pomnożenie chłonności wyrażonej w liczbie osób przez średnią powierzchnie przypadającą na 1

mieszkańca tj. **40 m<sup>2</sup>**. (w 2020 r. średnia powierzchnia mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca wyniosła 37,9 m<sup>2</sup>, ponieważ powierzchnia ta systematycznie wzrasta, w analizie przyjęto, że do 2050 r. wyniesie 40 m<sup>2</sup>).

Wartość chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zawsze traktować należy jedynie orientacyjnie, ze świadomością, iż o rzeczywistym „obciążeniu” terenu decyduje przede wszystkim jego faktyczne zainwestowanie. Analizując szereg czynników, należy stwierdzić, że zarówno w okresie kierunkowym, jak i perspektywnym nie dojdzie do sytuacji w której wszystkie możliwe tereny dotychczas zainwestowane, dla których ze względów: powierzchniowych, geometrycznych oraz z uwagi na dotychczasowy stopień zagospodarowania istnieje możliwość wyodrębnienia samodzielnej działki, zostaną zabudowane. Niemożliwe jest również, aby wszystkie tereny obecnie niezainwestowane zostały podzielone na działki o minimalnej powierzchni określonej w mpzp. Wpływ na to będą miały następujące czynniki:

- wraz z postępującą urbanizacją chęć posiadania działki większej, aniżeli wskazuje minimalny „normatyw” powierzchniowy określony w planie miejscowym, w tym w celach wypoczynkowych, rekreacyjnych, alienacji od sąsiadów;
- moda na duże powierzchniowo działki, duży dom i duża działka jako synonim statusu materialnego;
- potrzeba, konieczność posiadania działki większej z uwagi na uwarunkowania rodzinne, bądź z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą np. w formie nieuciąźliwych usług, które wymagają dodatkowej powierzchni pod zabudowę budynku usługowego, kolejnych miejsc parkingowych itp.;
- sentymentalne, rozumiane jako przywiązanie do ziemi („ojcowizna”);
- istniejąca parcelacja terenu;
- nieuregulowane stany prawne, własnościowe;
- inne czynniki;

Szacuje się, iż na obszarach wiejskich gminy Tuszyn w okresie perspektywnym, z uwagi na powyższe czynniki, co najmniej 50% działek, które mogły by powstać poprzez wyodrębnienie z terenów obecnie zabudowanych oraz poprzez proces scalania i ponownej parcelacji obszarów niezagospodarowanych nie powstanie. Będzie to spowodowane powyższymi uwarunkowaniami oraz specyfiką Gminy Tuszyn, która ma charakter wiejski, gdzie dominuje zabudowa zagrodowa. Ten typ zabudowy charakteryzują się znacznie większymi powierzchniami działek, aniżeli minimalne normatywy określone w obowiązującym prawie miejscowym. Mając na uwadze powyższe w obliczeniach chłonności zabudowy dla obszarów wiejskich gminy Tuszyn przyjęto współczynnik korygujący maksymalną ilość działek jaka mogła by powstać na niezabudowanym terenie równy **-50%**.

Na obszarze miasta Tuszyn ze względu na inne uwarunkowania wynikające zagospodarowania terenu – dominacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej charakteryzującej się bardziej zwartą strukturą i większą gęstością zabudowy. Przyjęto współczynnik korygujący maksymalną ilość jaka mogła by powstać na niezabudowanym terenie równy **-30%**.

### **Obliczenie chłonności terenów mieszkaniowych**

Na obszarze wiejskim gminy Tuszyn w granicach wyznaczonych obszarów SFP jest 845 ha terenów o funkcji mieszkaniowej, z czego 419 ha to tereny niezainwestowane. Dodatkowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczają 33 ha, terenów pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej, na obszarach położonych poza granicami wyznaczonych obszarów SFP, z czego 22 ha pozostaje niezainwestowana.



Dodatkowo w obliczaniu chłonności terenów mieszkaniowych uwzględniono 50% powierzchni niezainwestowanych terenów MNL, dla których studium i plany miejscowe przewiduje przeznaczenie pod mieszkalnictwo jednorodzinne i obiekty rekreacji indywidualnej. Tereny o tej funkcji występują tylko na obszarze wiejskim gminy Tuszyn. Przyjęto, że 107 ha terenów w granicach obszarów SFP i 22 ha wyznaczonych w planach miejscowych poza obszarami SFP zostanie zainwestowana zabudową mieszkaniową, pozostałe tereny uwzględniono w obliczeniach chłonności terenów rekreacji indywidualnej.

Na obszarze miasta Tuszyn w graniach wyznaczonych obszarów SFP jest 540 ha terenów o funkcji mieszkaniowej, z czego 229 ha to tereny niezainwestowane. Dodatkowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczają 26 ha, terenów pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej, na obszarach położonych poza granicami wyznaczonych obszarów SFP, z czego 23 ha pozostają niezainwestowane.

**Tabela nr 21.** Chłonność terenów mieszkaniowych

obszar wiejski gminy Tuszyn	pow. terenu niezainwest	pow. terenu niezainwest pomniejszona o 5% [m <sup>2</sup> ]	min pow. działki [m <sup>2</sup> ]	max liczba działek [kol.3/kol.4]	l. działek skorygowana o współczynnik redukcji 50% [kol. 5*0,5]	chłonność os. [kol. 6 *3 os.]	chłonność m <sup>2</sup> [kol. 7 * 40 m <sup>2</sup> ]
1	2	3	4	5	6	7	8
na obszarach SFP	5260000	4997000	1500	3331	1666	4997	199880
MPZP poza obsz. SFP	440000	418000	1500	279	139	418	16720
<b>SUMA</b>						<b>5415</b>	<b>216600</b>

Miasto Tuszyn	pow. terenu niezainwest	pow. terenu niezainwest pomniejszona o 5% [m <sup>2</sup> ]	min pow. działki [m <sup>2</sup> ]	max liczba działek [kol.3/kol.4]	l. działek skorygowana o współczynnik redukcji 30% [kol. 5*0,7]	chłonność os. [kol. 6 *3 os.]	chłonność m <sup>2</sup> [kol. 7 * 40 m <sup>2</sup> ]
1	2	3	4	5	6	7	8
na obszarach SFP	2290000	2175500	1000	2176	1523	4569	182742
MPZP poza obsz. SFP	230000	218500	1000	219	153	459	18354
<b>SUMA</b>						<b>5027</b>	<b>201096</b>

*Źródło: Opracowanie własne*

Na obszarze wiejskim gminy Tuszyn chłonność terenów mieszkaniowych wynosi ok. 216,6 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, co odpowiada chłonności wynoszącej ok. 5415 osób.

Na obszarze miasta Tuszyn chłonność terenów mieszkaniowych wynosi ok. 201 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, co odpowiada chłonności wynoszącej ok. 5027 osób.

Łączna chłonność terenów mieszkaniowych gminy Tuszyn wynosi ok. 417,6 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, co odpowiada chłonności wynoszącej ok. 10 442 osób.

**VI.5.1.1** Zestawienie maksymalnego prognozowanego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, z chłonnością obszarów SFP i terenów wyznaczonych w MPZP – poza granicami SFP

Obliczone maksymalne prognozowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 70 tys. m<sup>2</sup>, chłonność terenów mieszkaniowych położonych w granicach obszarów SFP i przeznaczonych pod zabudowę w MPZP wynosi ok. 417,6 tys. m<sup>2</sup> zatem przewyższa prawie 6-krotnie prognozowane maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w Gminie Tuszyn do 2050 r.

#### **VI.5.1.2 Wytyczne projektowe dla zabudowy mieszkaniowej w gminie Tuszyn**

Chłonność terenów mieszkaniowych położonych w granicach wyznaczonych obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych, poza obszarami SFP, znacząco przewyższa prognozowane zapotrzebowanie w perspektywie 30 lat.

W Studium gminy Tuszyn nie można wyznaczyć nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową poza wyznaczonymi granicami obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

#### **VI.5.2 Chłonność terenów o funkcji rekreacji indywidualnej**

Na obszarze wiejskim Gminy Tuszyn, w granicach obszarów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest 425 ha terenów o funkcji rekreacji indywidualnej z czego 214 ha pozostaje niezainwestowana. Dodatkowo poza obszarami o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczają 54 ha pod zabudowę o funkcji rekreacji indywidualnej, z czego 44 ha są niezainwestowane. Największe kompleksy terenów letniskowych występują w północno-zachodniej części gminy w miejscowościach Zofiówka, Rdzynki i Bądryń. Ze względu na bliskość Łodzi oraz atrakcyjne walory przyrodnicze miejscowości te stały się ważnym ośrodkiem turystyki weekendowej oraz miejscem stałej migracji dla mieszkańców aglomeracji Łódzkiej. Zapisy planu miejscowego gminy Tuszyn (uchwała nr XVIII/116/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004) na terenach o funkcji rekreacji indywidualnej w przeznaczeniu podstawowym obok zabudowy letniskowej stawiają zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zapisy obowiązującego studium na terenach oznaczonych symbolem MNL dopuszczają również zabudowę rekreacji indywidualnej oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obecnie na terenie Zofiówki zaczyna być obserwowany trend przekształcania działek letniskowych w działki budowlane o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Jest to spowodowane migracją ludności z Łodzi (często bez zmiany meldunku) oraz dużo mniejszymi podatkami, które trzeba zapłacić od budynku mieszkalnego w porównaniu do budynku letniskowego (roczna stawka podatku od 1m<sup>2</sup> budynku mieszkalnego wynosi 0,98 zł natomiast stawka od 1m<sup>2</sup> budynku letniskowego wynosi 9,55 zł). Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego zakłada utrzymanie letniskowego charakteru miejscowości Rdzynki i Zofiówka.

W obliczeniach chłonności zabudowy założono, że 50% terenów o funkcji oznaczonej w studium symbolem MNL zostanie zainwestowana zabudową rekreacji indywidualnej, a pozostała połowa zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Przyjęto, że 107 ha terenów w granicach obszarów SFP i 22 ha wyznaczonych w planach miejscowych poza obszarami SFP zostanie zainwestowana zabudową rekreacji indywidualnej, pozostałe tereny uwzględniono w obliczeniach chłonności terenów mieszkaniowych.

Założenia obliczeniowe:

- Powierzchnia terenów nieskonsumowanych została pomniejszona o 10% (szacuje się, że 10% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie stanowiła realizacja układu komunikacyjnego – budowa nowego układu komunikacyjnego, oraz doprowadzenie do parametrów zgodnych z przepisami istniejącego układu komunikacyjnego).
- Powierzchnia terenów nieskonsumowanych została podzielona przez minimalną powierzchnię działek określoną w SUIKZP tj. 800 m<sup>2</sup>.
- Maksymalna ilość działek jaka mogła by powstać została skorygowana o współczynnik redukcji -30%
- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce została obliczona na podstawie iloczynu minimalnej powierzchni działki z współczynnikiem intensywności zabudowy oraz z maksymalną ilością działek jakie mogą być wydzielone na danym terenie.
- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce została pomniejszona o 30% szacuje się, że budynek o funkcji podstawowej (mieszkaniowej/ letniskowej) będzie stanowił 70% powierzchni jaka może powstać na działce pozostałą część będą stanowić budynki gospodarcze i garażowe.
- Maksymalna powierzchnia użytkowa została obliczona poprzez odjęcie 20% od maksymalnej powierzchni zabudowy budynku o funkcji podstawowej (mieszkaniowej/letniskowej).
- Wszystkie obliczenia są szacunkowe, zakładają wariant maksymalnego wykorzystania terenów.

### Obliczenie chłonności terenów rekreacji indywidualnej

**Tabela nr 22.** Chłonność terenów rekreacji indywidualnej na obszarach SFP oraz wyznaczonych w MPZP - położonych poza obszarami SFP

obszar wiejski gminy Tuszyn	pow. terenu niezainwest pomniejszona o 10% [m <sup>2</sup> ]	min pow. działki [m <sup>2</sup> ]	max ilość działek [kol.2/kol.3]	ilość działek skorygowana o współ. Redukcji - 30% [kol. 4*0,7]	współ intens. Zabudowy	max pow. Zabudowy brutto [m <sup>2</sup> ] [kol.3*kol.5*ko 1.6]	Max pow.zabudowy letniskowej* [m <sup>2</sup> ] [kol. 7*0,7]	chłonność max.pow zabudowy użytkowej [m <sup>2</sup> ] [kol. 8*0,8]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
na obszarach SFP	963000	1000	963	674	0,4	269640	188748	150998
MPZP poza obsz. SFP	198000	1000	198	139	0,4	55440	38808	31046
SUMA								<b>182045</b>

Źródło: Opracowanie własne

Chłonność terenów o funkcji rekreacji indywidualnej na obszarze wiejskim gminy Tuszyn wynosi ok. 182 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy, w tym ok. 151 tys. m<sup>2</sup> zabudowy może powstać w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej a 31 tys. m<sup>2</sup> na terenach przeznaczonych pod zabudowę w MPZP, poza wyznaczonymi obszarami SFP.

**I.4.1.2** Zestawienie maksymalnego prognozowanego zapotrzebowania na zabudowę rekreacji indywidualnej, z chłonnością obszarów SFP i terenów wyznaczonych w MPZP – poza granicami SFP

Obliczone maksymalne prognozowane zapotrzebowanie na zabudowę letniskową wynosi ok. 14,3 tys. m<sup>2</sup>, chłonność terenów rekreacji indywidualnej położonych w granicach obszarów SFP i przeznaczonych pod zabudowę w MPZP wynosi ok. 182 tys. m<sup>2</sup> zatem



znacząco przewyższa prognozowane maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę letniskową w Gminie Tuszyn do 2050 r.

#### 1.4.2.3 Wytyczne projektowe dla zabudowy rekreacji indywidualnej w gminie Tuszyn

Chłonność terenów o funkcji rekreacji indywidualnej jest w stanie zaspokoić zapotrzebowanie na najbliższe 30 lat. Powinno się chronić charakter letniskowy miejscowości Rdzynki, Zofiówka oraz Bądryń poprzez zachowywanie lasów i ustalenie w planach miejscowych wysokich współczynników powierzchni biologicznej czynnej. W Studium gminy Tuszyn nie można wyznaczyć nowych terenów pod zabudowę rekreacji indywidualnej poza wyznaczonymi granicami obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno przestrzennej.

#### 1.4.3 Chłonność terenów o funkcji usługowej i produkcyjnej

##### 1.4.3.1 Chłonność terenów o funkcji usługowej

Założenia do oszacowania chłonności terenów zabudowy usługowej:

- Powierzchnia terenów niezainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę została pomniejszona o 25%, (szacuje się, że 25% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie stanowiła realizacja układu komunikacyjnego, parkingów, oraz sieci infrastruktury technicznej)
  - Maksymalna powierzchnia zabudowy jaka mogłaby powstać na danym terenie została obliczona na podstawie iloczynu pomniejszonej o 25% pow. terenu z współczynnikiem intensywności zabudowy
- Przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy 0,8
- Przyjęto udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zabudowy – 70%

Na obszarze wiejskim gminy Tuszyn w graniach wyznaczonych obszarów SFP są 104 ha terenów o funkcji usługowej, z czego 36 ha to tereny niezainwestowane. Dodatkowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczają 66 ha, terenów pod zabudowę o funkcji usługowej, na obszarach położonych poza granicami wyznaczonych obszarów SFP, z czego 61 ha pozostaje niezainwestowana.

Na obszarze miasta Tuszyn w graniach wyznaczonych obszarów SFP jest 120 ha terenów o funkcji usługowej, z czego 76 ha to tereny niezainwestowane. Dodatkowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczają 15 ha, terenów pod zabudowę o funkcji usługowej, na obszarach położonych poza granicami wyznaczonych obszarów SFP, z czego 14 ha pozostaje niezainwestowanych.

Tabela nr 23 Chłonność terenów usługowych

obszar wiejski gminy Tuszyn	pow. terenu niezainwest	pow. terenu niezainwest pomniejszona o 25% [kol.2*0,75] [m <sup>2</sup> ]	wskaźnik intensywności zabudowy	całkowita pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ] [kol3*kol4]	pow. zabudowy użytkowej [m <sup>2</sup> ] [kol 5*0,7]
1	2	3	4	5	
na obszarach SFP	360000	270000	0,8	216000	151200
MPZP poza obsz. SFP	610000	457500	0,8	366000	256200
<b>SUMA</b>					<b>407400</b>

Miasto Tuszyn	pow. terenu niezainwest	pow. terenu niezainwest pomniejszona o 25% [kol.2*0,75] [m <sup>2</sup> ]	wskaźnik intensywności zabudowy	całkowita pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ] [kol3*kol4]	pow. zabudowy użytkowej [m <sup>2</sup> ] [kol 5*0,7]
1	2	3	4	5	6
na obszarach SFP	760000	570000	0,8	456000	319200
MPZP poza obsz. SFP	140000	105000	0,8	84000	58800
<b>SUMA</b>					<b>378000</b>

Źródło: Opracowanie własne

Chłonność terenów usługowych na obszarze wiejskim gminy Tuszyn wynosi ok. 407,4 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z czego 151,2 tys. m<sup>2</sup> zabudowy może powstać w granicach obszarów SFP, a 256,2 tys. m<sup>2</sup> zabudowy może powstać na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową w MPZP poza granicami obszarów SFP.

Chłonność terenów usługowych w mieście Tuszyn wynosi ok. 378 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z czego 319,2 tys. m<sup>2</sup> zabudowy może powstać w granicach obszarów SFP, a 58,8 tys. m<sup>2</sup> zabudowy może powstać na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową w MPZP poza granicami obszarów SFP.

Łączna chłonność terenów usługowych w gminie Tuszyn wynosi 785 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 1.4.3.2 Chłonność terenów o funkcji produkcyjnej

Założenia do oszacowania chłonności terenów zabudowy produkcyjnej:

- Powierzchnia terenów niezainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę została pomniejszona o 25%, (szacuje się, że 25% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie stanowiła realizacja układu komunikacyjnego, parkingów, oraz sieci infrastruktury technicznej)
  - Maksymalna powierzchnia zabudowy jaka mogłaby powstać na danym terenie została obliczona na podstawie iloczynu pomniejszonej o 25% pow. terenu z współczynnikiem intensywności zabudowy
- Przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy – 1
- Przyjęto udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zabudowy – 70%

Na obszarze wiejskim gminy Tuszyn w graniach wyznaczonych obszarów SFP jest 25 ha terenów o funkcji produkcyjnej, z czego 12 ha to tereny niezainwestowane. Dodatkowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczają 414 ha, terenów pod zabudowę o funkcji produkcyjnej, na obszarach położonych poza granicami wyznaczonych obszarów SFP, z czego 282 ha pozostaje niezainwestowana.

Na obszarze miasta Tuszyn w graniach wyznaczonych obszarów SFP jest 60 ha terenów o funkcji produkcyjnej, z czego 27 ha to tereny niezainwestowane. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie wyznaczają terenów pod zabudowę o funkcji produkcyjnej poza granicami wyznaczonych obszarów SFP.

**Tabela nr 24. Chłonność terenów produkcyjnych**

obszar wiejski gminy Tuszyn	pow. terenu niezainwest	pow. terenu niezainwest pomniejszona o 25% [kol.2*0,75] [m2]	wskaźnik intensywności zabudowy	całkowita pow. zabudowy [m2] [kol3*kol4]	pow. zabudowy użytkowej [m2] [kol 5*0,7]
1	2	3	4	5	6
na obszarach SFP	120000	90000	1	90000	63000
MPZP poza obsz. SFP	2820000	2115000	1	2115000	1480500
<b>SUMA</b>					<b>1543500</b>

Miasto Tuszyn	pow. terenu niezainwest	pow. terenu niezainwest pomniejszona o 25% [kol.2*0,75] [m2]	wskaźnik intensywności zabudowy	całkowita pow. zabudowy [m2] [kol3*kol4]	pow. zabudowy użytkowej [m2] [kol 5*0,7]
1	2	3	4	5	6
na obszarach SFP	270000	202500	1	202500	141750
MPZP poza obsz. SFP	0	0	1	0	0
<b>SUMA</b>					<b>141750</b>

Źródło: Opracowanie własne

Chłonność terenów produkcyjnych na obszarze wiejskim gminy Tuszyn wynosi ok. 1 mln 543,5 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z czego 63 tys. m<sup>2</sup> zabudowy może powstać w granicach obszarów SFP, a 1 mln 480 tys. m<sup>2</sup> zabudowy może powstać na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową w MPZP poza granicami obszarów SFP.

Chłonność terenów produkcyjnych w mieście Tuszyn wynosi ok. 141,7 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nowa zabudowa może powstać w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, miejscowe plany nie wyznaczają dodatkowych terenów poza granicami obszarów SFP.

Łączna chłonność terenów produkcyjnych w gminie Tuszyn wynosi ok. 1 mln 685 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**I.4.3.3** Zestawienie maksymalnego prognozowanego zapotrzebowania na zabudowę usługową i produkcyjną, z chłonnością obszarów SFP i terenów wyznaczonych w MPZP – poza granicami SFP



Ze względu na częste łączenie i przenikanie się funkcji usługowej i produkcyjnej w studium i planach miejscowych, określono zapotrzebowanie na zabudowę usługową i produkcyjną wspólnie.

Obliczone maksymalne prognozowane zapotrzebowanie na zabudowę usługową i produkcyjną wynosi ok. 420 tys. m<sup>2</sup> poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę w miejscowych planach i studium.

Obliczona łączna chłonność terenów usługowych i produkcyjnych położonych w granicach obszarów SFP i przeznaczonych pod zabudowę w MPZP wynosi ok. 2 mln 470 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **1.4.3.4** Wytyczne projektowe dla zabudowy usługowej i produkcyjnej w gminie Tuszyn

Analizując specyfikę gminy, uwarunkowania rozwoju oraz stopień konsumpcji terenów o funkcji usługowej, produkcyjnej i aktywności gospodarczej należy stwierdzić, że zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne w perspektywie najbliższych 30 lat może przewyższyć chłonność terenów o tożsamej funkcji położonych w granicach obszarów SFP i przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych. Są to jednak obliczenia jedynie szacunkowe obarczone dużym ryzykiem błędu - w gminie mamy do czynienia z dużą niepewnością procesów rozwojowych. Gmina Tuszyn na skutek budowy nowego układu komunikacyjnego - Autostrady A1 wraz z węzłem "Tuszyn" stała się bardzo atrakcyjna inwestycyjnie. Gmina Tuszyn obecnie stoi przed wielką szansą rozwoju a jednocześnie przed ogromnym wyzwaniem jakim jest przyciągnięcie inwestorów do gminy oraz zapewnienie im dogodnych warunków do prowadzenia działalności gospodarczej (tzn. gmina musi przygotować tereny inwestycyjne - sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej, gminna powinna również stworzyć odpowiednie zaplecze otoczenia biznesu).

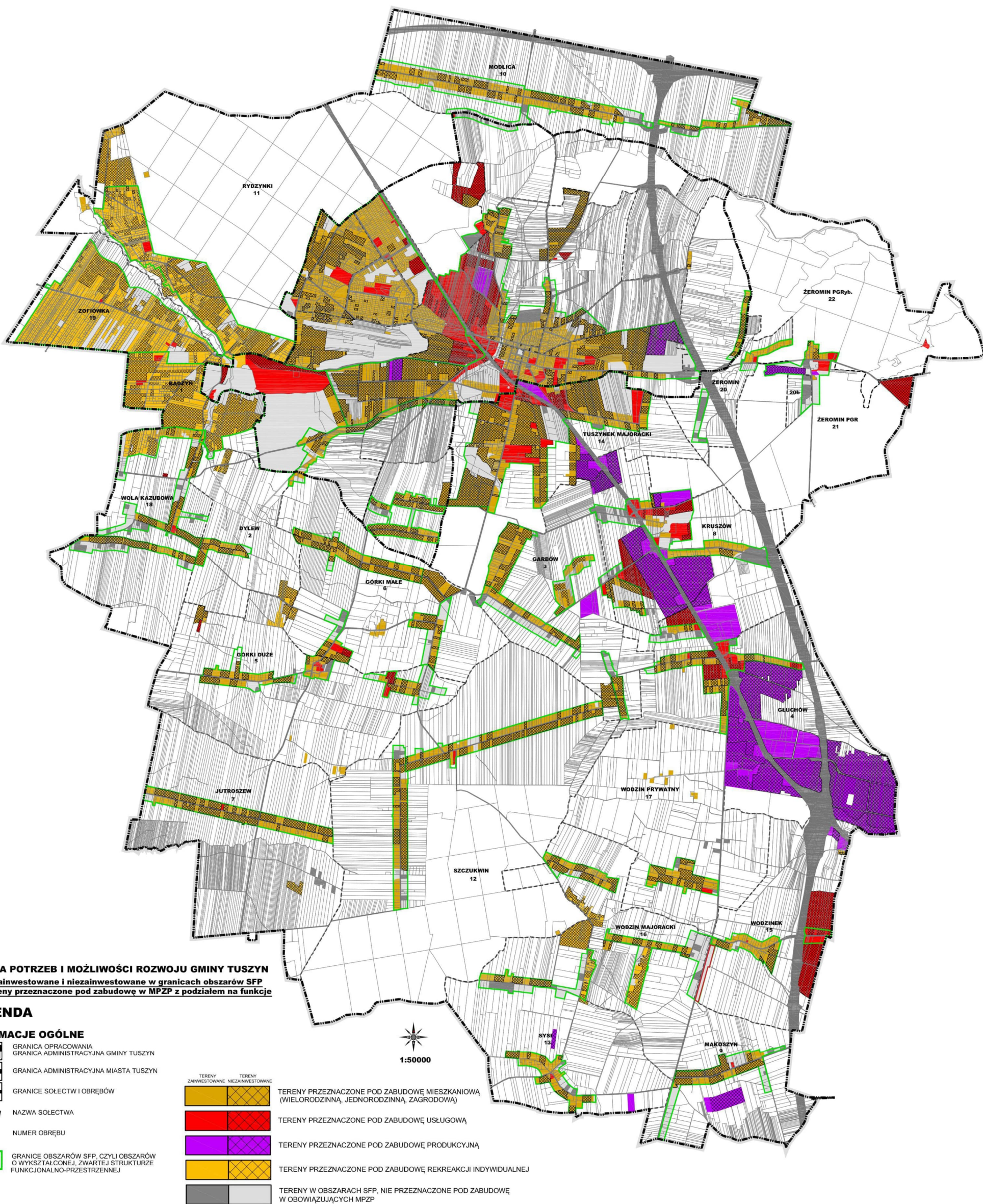
Nowa edycja studium powinna wyznaczyć nowe tereny pod zabudowę o funkcji usługowej, przemysłowej i aktywności gospodarczej jednocześnie przeprowadzając weryfikację terenów wyznaczonych w miejscowych planach. Część terenów wyznaczonych w MPZP pod zabudowę usługową, przemysłową i aktywności gospodarczej posiada nietrafioną lokalizację - położone są z daleka od jednostek osadniczych, nie posiadają niezbędnej infrastruktury technicznej a ich uzbrojenie wiąże się z ogromnymi kosztami jakie musiałaby ponieść gmina.

Gmina Tuszyn posiada bardzo cenne walory przyrodnicze, lokalizacja zabudowy przemysłowej oraz usługowej może spowodować negatywne oddziaływanie na środowiska a co za tym idzie pogorszyć jego jakość. Zatem nowe tereny o funkcji usługowej (magazynowej) i przemysłowej powinny być wyznaczane w sąsiedztwie ważnych korytarzy komunikacyjnych (tereny te zostały już znacznie przekształcone, są narażone na zanieczyszczenie hałasem i spalinami samochodów).

W Gminie Tuszyn powinno się wyznaczyć też nowe tereny usługowe o funkcji sportowo-rekreacyjnej, tereny te powinny być wyznaczone w sąsiedztwie terenów zielonych, lasów i zbiorników wodnych. Obecność w gminie takich terenów będzie pozytywnie oddziaływała na jakość życia mieszkańców gminy i całego regionu.

W studium gminy Tuszyn można przeznaczyć pod zabudowę ok 100 ha, nowych terenów o funkcji usługowej i produkcyjnej (poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę w obowiązujących MPZP i SUIKZP), co odpowiada chłonności wynoszącej ok. 420 tys m<sup>2</sup> pu. zabudowy. Nowe tereny powinny być wyznaczane stopniowo, w odpowiedzi na rzeczywiste potrzeby rozwojowe gminy.





Mapa nr 1. Tereny zainwestowane i niezainwestowane z w granicach obszarów SFP oraz tereny przeznaczone pod zabudowę w MPZP z podziałem na funkcję



## VII. ANALIZA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH PRZEZ GMINĘ TUSZYN

VII.1 Analiza kosztów jakie musi ponieść gmina na dozbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP oraz terenów położonych w granicach obszarów SFP

Założenia:

Przyjęto, że w ramach realizacji zadań własnych gmina Tuszyn dozbroi tereny już przeznaczone pod zabudowę w MPZP oraz położone w granicach obszarów SFP w następującą infrastrukturę:

- na obszarze miasta: **w wodociąg, kanalizację i drogi publiczne o utwardzonej nawierzchni,**
- na obszarze wiejskim: **w wodociąg i drogi publiczne o utwardzonej nawierzchni.**

Przyjęto, że 10% terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie stanowić układ komunikacyjny, w ramach którego będzie budowana sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Zgodnie z założeniami dla 1h należy wybudować 100mb uzbrojenia (wodociągu, kanalizacji, dróg publicznych).

Koszt realizacji sieci uzbrojenia terenu:

koszt 1 mb wodociągu	500 zł
koszt 1 mb kanalizacji	900 zł
koszt 1mb drogi na szerokości min 10 m wraz z wykupem gruntu	1 100 zł

Zgodnie z mapą nr 2 (zamieszczoną poniżej) obszar gminy został podzielony na trzy kategorie:

- tereny całkowicie uzbrojone - posiadające dostęp do drogi publicznej, sieć wodociągową i kanalizacyjną (bez kosztów)
- tereny częściowo uzbrojone - posiadające dostęp do drogi publicznej i sieć wodociągową (wymagające dozbrojenia w kanalizację)
- tereny bez uzbrojenia -nie posiadające dostępu do drogi publicznej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (wymagające pełnego uzbrojenia)

koszt dozbrojenia 1ha terenu w kanalizację	90 000 zł
koszt uzbrojenia 1 ha terenu w drogę publiczną i wodociąg	160 000 zł
koszt uzbrojenia 1 ha terenu w drogę publiczną, wodociąg i kanalizację	250 000 zł



**Tabela nr 25.** Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP oraz w granicach obszarów SFP

	Na obszarach SFP			Poza obszarami SFP		
	POW. TEREN CAŁKOWICIE UZBROJ. [ha]	POW. TEREN CZĘŚCIOWO UZBROJ. [ha]	POW. TEREN BEZ UZBROJ. [ha]	POW. TEREN CAŁKOWICIE UZBROJ. [ha]	POW. TEREN CZĘŚCIOWO UZBROJ. [ha]	POW. TEREN BEZ UZBROJ. [ha]
Obszar wiejski Gminy Tuszyn	0	1295,8	246,8	31,4	162,3	313,5
Tuszyn Miasto	269,5	465,8	156,4	0	24,8	19,1

Źródło: Opracowanie własne

**Koszty jakie musi ponieść gmina na dozbrojenie obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno przestrzennej i terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych**

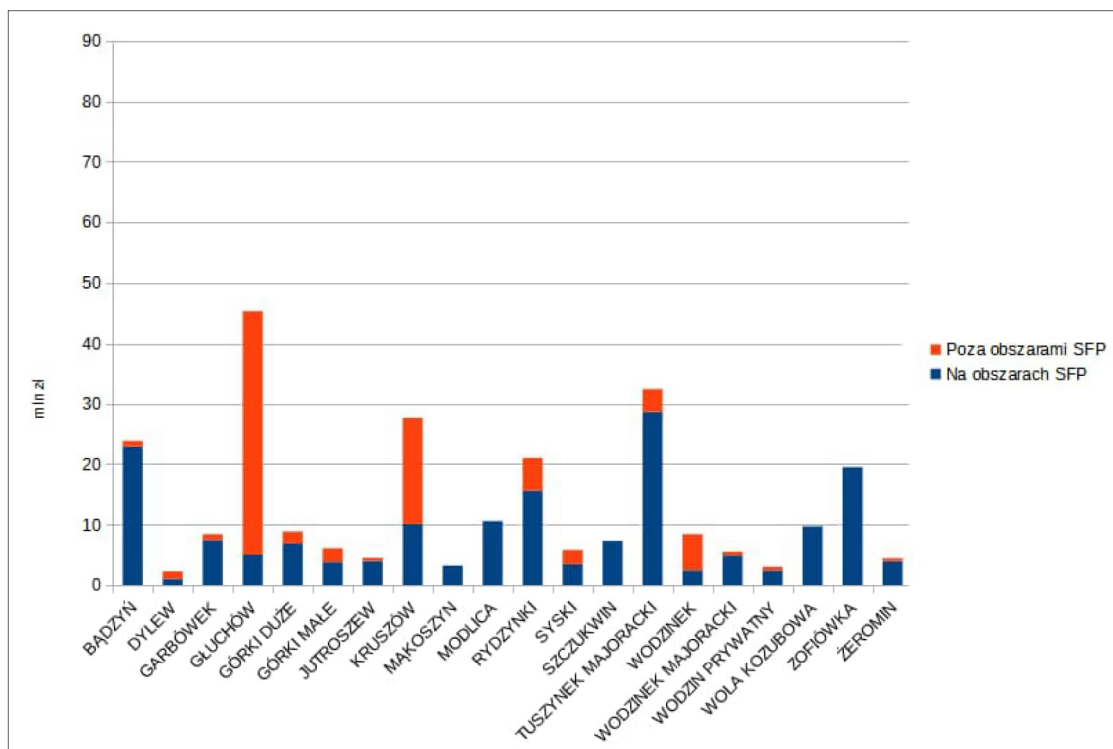
\* obliczenia zakładają dozbrojenie terenów w drogę publiczną, wodociąg i kanalizację na obszarze miasta Tuszyn, oraz dozbrojenie terenów w drogę publiczną i wodociąg na obszarze wiejskim gminy Tuszyn.

**Tabela nr 26.** Koszty dozbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP oraz w granicach obszarów SFP

KOSZTY DOZBROJENIA		
MIASTO	OBSZAR WIEJSKI	SUMA
161 479 000 zł	91 248 000 zł	<b>252 727 000 zł</b>

Źródło: Opracowanie własne

**Wykres nr 6.** Koszty jakie musi ponieść gmina na dozbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP oraz w granicach obszarów SFP



Źródło: Opracowanie własne

Koszt dobrojenia w infrastrukturę techniczną terenów powożonych w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP wyniesie ok. 161,5 mln zł na obszarze miasta Tuszyn i ok. 91,2 mln zł na obszarze wiejskim, łącznie w całej gminie wyniesie ok. 252,7 mln zł. |

Na obszarze gminy Tuszyn większość terenów położonych w granicach obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej posiada dostęp do drogi publicznej oraz do sieci wodociągowej. Sieć kanalizacji sanitarnej występuje tylko na obszarze miasta Tuszyn oraz w niewielkiej części sołectwa Tuszynek Majoracki. Do zadań własnych gminy należy uzbrojenie terenu przeznaczonego pod zabudowę w drogi publiczne, sieć wodociągową oraz sieć kanalizacji sanitarnej. Największe nakłady na dobrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP w granicach obszarów SFP gmina musi ponieść w mieście Tuszynie, Tuszynku Majorackim oraz Bądzyniu wynika to z przeznaczenia w planach miejscowych dużych obszarów pod zabudowę mieszkaniową i letniskową a co za tym idzie tereny te wymagają gęstej sieci uzbrojenia terenu. Na dobrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę poza obszarami SFP gmina musi ponieść największe nakłady finansowe w Głuchowie, Kruszowie oraz mieście Tuszynie wynika to z wielkopowierzchniowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę usługowo - produkcyjną lub mieszkaniową. Gmina nie musi ponosić żadnych kosztów na dobrojenie sołectw: Mąkoszyn, Modlica, Szczukwin. W celu dobrojenia w infrastrukturę techniczną wszystkich terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz terenów położonych w granicach obszarów SFP gmina Tuszyn przez 30 lat musiałaby wydawać średnio **8,4 mln zł** rocznie na infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że ceny budowy infrastruktury technicznej ze względu na inflację cały czas rosną, zatem prawdopodobnie koszt budowy infrastruktury technicznej na terenie gminy będzie corocznie wzrastał.

W przypadku gdyby Gmina chciała zrealizować sieć kanalizacji sanitarnej na obszarze całej gminy musiałaby wydać dodatkowo 170 mln zł\*. (są to obliczenia jedynie szacunkowe, obarczone dużym ryzykiem błędu).

## **VII.2 Możliwości finansowania**

Budżet gminy Tuszyn z roku na rok wzrasta, warunkiem dalszego rozwoju gospodarczego gminy jest dobrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP w sieć infrastruktury technicznej. Priorytetem powinno stać się uruchomienie terenów inwestycyjnych położonych w sąsiedztwie węzła "Tuszyn". Realizacja uzbrojenia a co za tym idzie budowa nowych zakładów usługowo-przemysłowych na terenie gminy przyczyni się do znacznego wzrostu dochodów gminy. Dzięki nowym wpływom do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości i podatku CIT, powstałym w wyniku uruchomienia nowych terenów inwestycyjnych, gminę Tuszyn będzie stać na dobrojenie terenów położonych w granicach obszarów o wykształconej zwartej strukturze przestrzennej oraz uzbrojenie nowych terenów wyznaczonych w najnowszej edycji studium. Jak wykazały analizy zakładając coroczny wzrost wydatków inwestycyjnych gmina będzie w stanie w przeciągu najbliższych 30 lat wybudować uzbrojenie na wszystkich obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących MPZP.

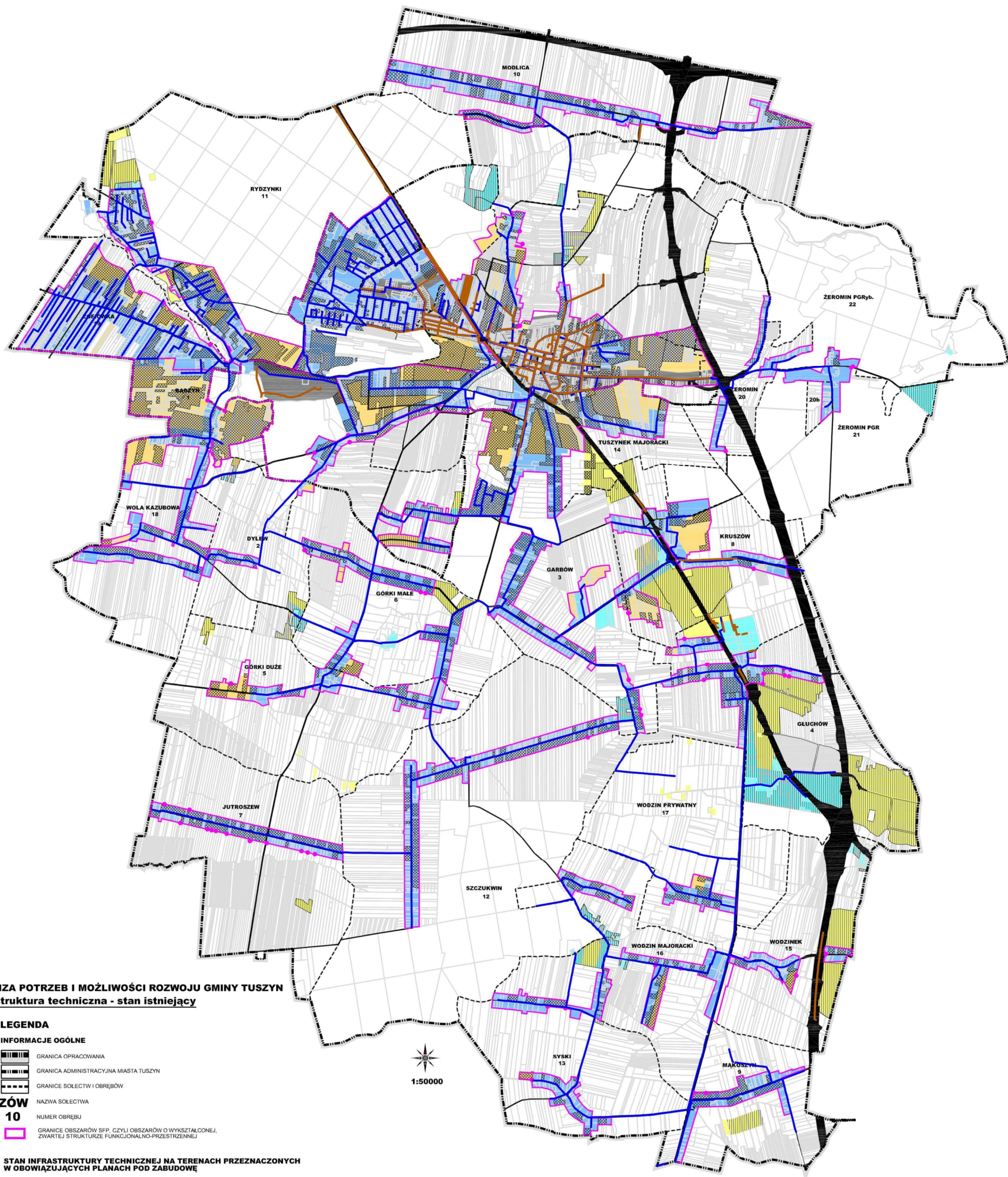
W gminie Tuszyn 99,2% mieszkań ma dostęp do sieci wodociągowej (stan na grudzień 2020). Gmina Tuszyn systematycznie rozbudowuje swoją sieć wodociągową, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, zadanie to jest finansowane ze środków własnych oraz funduszy unijnych. Gmina realizuje również rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, obecnie

występuje ona tylko na terenie miasta Tuszyna i w obrębie geodezyjnym Tuszynek Majoracki, do sieci kanalizacji sanitarnej ma dostęp 32,2% mieszkańców w Gminie Tuszyn.

Gmina Tuszyn realizuje również systematycznie budowę utwardzonych dróg, finansując to zadanie ze środków własnych, powiatowych, rządowych oraz funduszy unijnych. Niemal wszystkie drogi gminne, położone w obszarach o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno przestrzennej posiadają utwardzoną nawierzchnię. W czerwcu 2020 r. gmina otrzymała dofinansowanie z programu Rządowego Funduszu Polski Ład – Programu Inwestycji Strategicznych, w kwocie 9,9 mln. zł na rozbudowę sieci drogowej.

Gmina może, więc finansować w ograniczonym zakresie i rozłożone w czasie przekształcenia w strukturze użytkowania terenów, zarówno w zakresie podnoszenia standardów i jakości życia mieszkańców, jak i realizowania zmian niezbędnych do jej dalszego rozwoju.











**ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY TUSZYN**  
**Infrastruktura techniczna - stan istniejący**

**LEGENDA**

**INFORMACJE OGÓLNE**



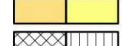

-  GRANICA OPRACOWANIA
-  GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA TUSZYN
-  GRANICE SOŁECTW I OBRĘBÓW

**KRUSZÓW**

-  NAZWA SOŁECTWA
-  NUMER OBRĘBU
-  GRANICE OBSZARÓW SFP, CZYLI OBSZARÓW O WYKSZTAŁCONEJ, ZWIARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ



**STAN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA TERENACH PRZEZNACZONYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH POD ZABUDOWĘ**

- w obrz. SFP    poza SFP
-  TERENY CAŁKOWICIE UZBROJONE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ, POSIADAJĄCE DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ, SIEĆ WODOCIĄGOWĄ I KANALIZACJĘ SANITARNĄ
  -  TERENY POSIADAJĄCE DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ I SIEĆ WODOCIĄGOWĄ, WYMAGAJĄCE DOPROWADZENIA KANALIZACJI SANITARNEJ
  -  TERENY BEZ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ, SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACJI SANITARNEJ, WYMAGAJĄCE CAŁKOWITEGO UZBROJENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ
  -  TERENY NIEZAINWESTOWANE

Mapa nr 2. Infrastruktura techniczna – stan istniejący



## VII. ANALIZA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH PRZEZ GMINĘ TUSZYN

VII.1 Analiza kosztów jakie musi ponieść gmina na dozbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP oraz terenów położonych w granicach obszarów SFP

Założenia:

Przyjęto, że w ramach realizacji zadań własnych gmina Tuszyn dozbroi tereny już przeznaczone pod zabudowę w MPZP oraz położone w granicach obszarów SFP w następującą infrastrukturę:

- na obszarze miasta: **w wodociąg, kanalizację i drogi publiczne o utwardzonej nawierzchni,**
- na obszarze wiejskim: **w wodociąg i drogi publiczne o utwardzonej nawierzchni.**

Przyjęto, że 10% terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie stanowić układ komunikacyjny, w ramach którego będzie budowana sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Zgodnie z założeniami dla 1h należy wybudować 100mb uzbrojenia (wodociągu, kanalizacji, dróg publicznych).

## VIII. ANALIZA CHŁONNOŚCI I KOSZTÓW JAKIE MUSI PONIEŚĆ GMINA NA UZBROJENIE TERENÓW PRZEZNACZONYCH W OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM DO ZABUDOWY (UTRZYMANIE FUNKCJI)

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn przyjętym uchwałą VII/63/19 z dnia 25 kwietnia 2019 r. zostało wyznaczonych dodatkowo poza obszarami o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę 246 ha. Szacunkowy koszt dozbrojenia ich w infrastrukturę techniczną wyniesie ok. 39 mln zł. Niemal wszystkie tereny są wyznaczone na obszarze wiejskim gminy, w mieście wyznaczono jedynie 3,3 ha terenów mieszkaniowych (posiadają one już dostęp do utwardzonej drogi oraz wodociągu).

Studium z 2019 r, poza obszarami zwartej zabudowy wyznacza głównie tereny o funkcji usługowej – są to głównie tereny usług turystyki w Żerominie oraz tereny produkcyjno-magazynowe w Kruszewie, to one właśnie te tereny generują największe koszty.

Poniżej bilans dodatkowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium 2019 r.

nowe tereny przeznaczone pod zabudowę w studium 2019	
M	3,3
U	163,1
P	79,6
SUMA	246

Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium 2019 (tereny położone poza obszarami o zwartej zabudowie i nieprzeznaczone pod zabudowę w planach miejscowych):

- Chłonność terenów mieszkaniowych powiększy się o ok. 2900 m<sup>2</sup> pow. użytkowej co odpowiada chłonności wynoszącej 69 osób
- Chłonność terenów usługowych powiększy się o 685 000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej
- Chłonność terenów usługowych powiększy się o 334 320 m<sup>2</sup> pow. użytkowej

## IX. ANALIZA ZMIAN WPROWADZONYCH W PROJEKCIE STUDIUM 2023

Obecnie sporządzana edycja studium 2023 zakłada na większości obszaru gminy Tuszyn utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia oraz kierunków zagospodarowania wyznaczonych w „Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn” przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Tuszynie nr VII/63/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 r. Aktualnie procedowana edycja studium na kilku terenach zmienia funkcję obszarów wyznaczonych już pod zabudowę a na kilku niewielkich powierzchniowo obszarach wyznacza nowe tereny budowlane.

Jako nowe tereny budowlane wyznaczone w aktualnie sporządzanym studium rozumie się tereny, które nie były projektowane dotąd w studium oraz miejscowych planach. Do najważniejszych zmian wprowadzonych w studium 2023 należy: wyznaczenie nowych terenów PE – eksploatacji złóż, powiększenie terenów usługowych w Żerominie, zmiana przeznaczenia terenów usługowych (UP) po byłym szpitalu na tereny mieszkaniowo-usługowe (UM), zmiana przeznaczenie terenów usług sportu (US) na tereny (UT/MNL) usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, wyznaczenie nowego terenu (P/Eb) obiektów produkcyjnych, magazynów i usług/lub terenów biogazowni w miejscowości Ssyski, wyznaczenie nowego terenu (P) produkcyjnego w Kruszewie .

Uproszczony bilans zmian wprowadzonych w studium

Bilans zmian wprowadzonych w studium 2023	
M	2,8
U	2,6
P	14,1

Zmiany wprowadzone w najnowszej edycji studium nie wpływają istotnie na strukturę przestrzenną gminy Tuszyn, powierzchnia terenów przeznaczonych do zabudowy powiększy się jedynie o 19,5 ha. Większość wprowadzonych zmian dotyczy zmiany funkcji terenów przeznaczonych już pod zabudowę w poprzednich edycjach studium.

Przeprowadzony bilans wykazał, że zmiana studium spowoduje powiększenie powierzchni terenów mieszkaniowych w gminie o zaledwie 2,8 ha (wynika to ze zmiany funkcji terenu usług publicznych na teren usługowo-mieszkaniowy), powiększenie powierzchni terenów usługowych o 2,6 ha oraz powiększenie powierzchni terenów usługowych o 14,1 ha.

Szacunkowy koszt jaki gmina będzie musiała ponieść na uzbrojenie w infrastrukturę techniczną nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w najnowszej edycji studium to ok 3,1 mln. zł. Większość zmian, które są wprowadzone w projekcie studium, jest bez kosztowa dla Gminy Tuszyn, ponieważ polega ona na zmianie funkcji terenów już przeznaczonych pod zabudowę, albo położonych na obszarach o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (koszt dozbrojenia terenów położonych w granicach obszarów SFP został obliczony w punkcie VII.1 "Analiza kosztów jakie musi ponieść Gmina na dozbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP oraz terenów położonych w granicach obszarów SFP").

Nowe tereny usługowe zostały wyznaczone głównie w Żerominie oraz Kruszewie, wyznaczenie tych terenów będzie wiązało się z pojawieniem się nowych inwestorów na terenie gminy Tuszyn a co za tym idzie powstaniem nowych miejsc pracy oraz wzrostem dochodów gminy z tytułu podatków CIT PIT i podatków od nieruchomości.

### Chłonność po zmianie studium:

- Chłonność terenów mieszkaniowych powiększy się o ok. 2400 m<sup>2</sup> pow. użytkowej co odpowiada chłonności wynoszącej 58 osób
- Chłonność terenów usługowych powiększy się o 10 900 m<sup>2</sup> pow. użytkowej



- Chłonność terenów usługowych powiększy się o 59 200 m<sup>2</sup> pow. użytkowej

### **Wnioski:**

Wprowadzone zmiany są zgodne z wynikami analizy potrzeb i możliwości gminy Tuszyn.

Najnowsza edycja studium nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, powiększenie chłonności terenów mieszkaniowych wynika ze zmiany funkcji terenów usług publicznych na tereny mieszkaniowo-usługowe, zmiana jest dokonywana w granicach obszaru o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wynika z pozytywnego uwzględnienia wniosku, który wpłynął do urzędu Miejskiego w Tuszynie.

Projekt studium wyznacza pod zabudowę nowe tereny usługowe i produkcyjne, w wyniku realizacji ustaleń dokumentu, chłonność terenów usługowych powiększy się o ok. 10,9 tys. m<sup>2</sup> a terenów produkcyjnych o 59,2 tys m<sup>2</sup>. Jak wykazała analiza potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Tuszyn w perspektywie najbliższych 30 lat, maksymalne prognozowane zapotrzebowanie na tereny inwestycyjnie może być większe niż liczba hektarów przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną w aktualnie obowiązujących planach miejscowych i studium, o ok. 100 ha, co odpowiada chłonności ok. 420 000 tys m<sup>2</sup>.

## **X. PODSUMOWANIE ANALIZY POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWYCH GMINY TUSZYN**

Transformacja ustrojowa oraz zmiany litery prawa z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego spowodowały przeznaczanie terenów pod zabudowę bez zbadania potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Tuszyn. Skutkiem tego zjawiska jest rozlewanie się jednostek osadniczych na obszary wiejskie, pogorszenie się jakości środowiska przyrodniczego oraz brak ładu przestrzennego.

Analiza potrzeb i możliwości wykazała, że chłonność zabudowy mieszkaniowej, jaka mogła by powstać na terenach położonych w granicach obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów wyznaczonych w MPZP, przekracza prognozowane zapotrzebowanie w przeciągu najbliższych 30 lat. Zgodnie z wytycznymi ustawy o rewitalizacji w studium nie powinno się wyznaczać nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową poza granicami obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jednak ze względu na dynamicznie zmieniającą się sytuację gospodarczą, napływ uchodźców z Ukrainy do Polski, budowę autostrady A1 oraz rozwój terenów inwestycyjnych w Gminie Tuszyn, sytuacja ta może się zmienić. Lokalizacja na obszarze jednostki terytorialnej zakładów produkcyjnych oraz centrów logistycznych będzie wiązała się z powstaniem nowych miejsc pracy, a w konsekwencji wzrostem liczby ludności. Zatem w perspektywie najbliższych 30 lat, może zaistnieć potrzeba wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych.

W przypadku zabudowy o innej funkcji niż mieszkaniowa oszacowanie zapotrzebowania wyrażone w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej jest bardzo trudne, ponieważ niemożliwe jest bezpośrednio przełożenie sytuacji demograficznej na prognozowane zapotrzebowanie w perspektywie najbliższych 30 lat. Przy określaniu maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę usługową i produkcyjną należy przeanalizować bardzo dokładnie indywidualne uwarunkowania gminy wynikające między innymi z atrakcyjności lokalizacji w skali ponad lokalnej i regionalnej, dostępności komunikacyjnej, sieci uzbrojenia terenów, obecności potencjalnych inwestorów, sytuacji ekonomicznej i społecznej, analizy konkurencji i wielu innych czynników. Z uwagi na atrakcyjne położenie komunikacje gminy, może stać się ona dogodnym miejsce do rozwoju działalności usługowo – produkcyjnej

(zwłaszcza tereny zlokalizowane w pobliżu autostrady A1 oraz wzdłuż drogi krajowej Nr 91). Analiza wykazała, że chłonność istniejących terenów usługowych i produkcyjnych wyznaczonych w MPZP i położonych w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej może nie zaspokoić prognozowanego maksymalnego zapotrzebowania w perspektywie 30 lat, jednak są to dane jedynie szacunkowe obciążone dużym ryzykiem błędu. W zależności od polityki gminy wartość zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną i usługową może ulec modyfikacjom.

W najnowszej edycji studium dopuszcza się wyznaczenie nowych terenów o funkcji usługowo-produkcyjnej w sąsiedztwie istniejących już terenów tożsamej funkcji. W pozostałej części gminy dopuszcza się wyznaczenie nowych terenów o funkcji usługowej, które będą stanowiły uzupełnienie funkcji mieszkaniowej. Analizując walory naturalne gminy, północna część jednostki osadniczej jest predysponowana do rozwoju usług z zakresu turystyki oraz sportu i rekreacji.

Wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w gminie Tuszyn jest szansą na rozwój gospodarczy gminy, który przejawiałby się poprawą jakości przestrzeni publicznych, rozwojem infrastruktury technicznej i społecznej, a w konsekwencji poprawą jakości życia mieszkańców.

W celu zachowania ładu przestrzennego oraz zasad zrównoważonego rozwoju w studium powinno się chronić tereny niezurbanizowane, stanowiące rezerwę terenów dla przyszłych pokoleń. W procesie planowania rozwoju przestrzennego gminy Tuszyn należy pamiętać o kształtowaniu przestrzeni publicznych oraz wyznaczaniu terenów pod usługi publiczne takie jak żłobki, przedszkola, szkoły, ośrodki zdrowia oraz domy opieki społecznej.

Realizacja nowej zabudowy powinna odbywać się poprzez dogęszczanie istniejącej, a nie rozlewanie jej na nowe tereny. Rozwój infrastruktury społecznej i technicznej oraz wykształcenie sieci terenów zieleni stanowiących zaplecze rekreacyjne dla mieszkańców gminy Tuszyn a nawet miasta Łodzi przyczyni się do polepszenia jakości życia mieszkańców, uczyni gminę Tuszyn miejscem lepszym do zamieszkania co spowodują napływ nowych mieszkańców o a co za tym idzie podatników, jak również beneficjentów nowych form zagospodarowania przestrzennego programowanych przez gminę.