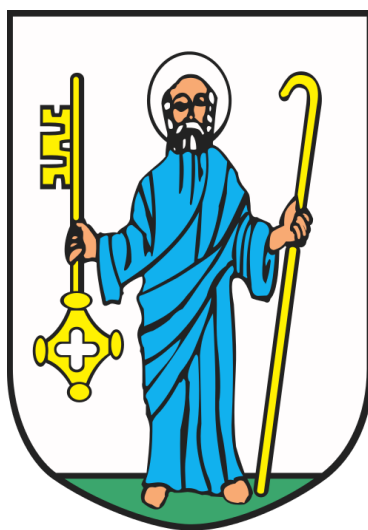


Załącznik nr 6

do Uchwały ... Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia ... 2023 r.
w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ, O KTÓRYM MOWA W ART. 10 UST. 1 PKT 7 LIT. D USTAWY



Podstawa prawna:	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
---------------------	---

BILANS TERENÓW

1.1. Analizy ekonomiczne

Analiza finansowa gminy obejmuje przede wszystkim wielkości przepływów pieniężnych: zarówno wpływów do gminy, jak i jej wydatków. Odpowiednim źródłem informacji o wielkościach nakładów ponoszonych przez jednostkę samorządu jest budżet gminy.

Finanse publiczne obejmują zasoby pieniężne gminy, zarówno dochody, jak i wydatki określone w budżecie gminy. Kondycja finansowa gminy, podobnie jak innych jednostek samorządu terytorialnego, zależy m.in. od wysokości dochodów własnych, dotacji celowych (zarówno z budżetu państwa, jak pozyskiwanych ze środków europejskich) i subwencji ogólnych z budżetu państwa.

Na całkowitą wartość dochodów własnych ma w dużej mierze wpływ liczba ludności zamieszkującej na danym obszarze oraz liczba podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, a także osób prawnych stanowią podstawowe źródło dochodów własnych gmin. Podstawowym dochodem własnym gmin jest też podatek od nieruchomości.

Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego dzieli dochody gminy na grupy.

Pierwszą z nich są wpływy z ustalonych i pobieranych na podstawie odrębnych ustaw podatków. Zaliczamy do niej następujące podatki:

- podatek od nieruchomości,
- podatek rolny,
- podatek leśny,
- podatek od środków transportowych,
- opodatkowanie w formie karty podatkowej,
- podatek od spadków i darowizn,
- podatek od czynności cywilnoprawnych.

Drugą grupą dochodów własnych gminy stanowią wpływy z opłat:

- wpływy z opłaty skarbowej,
- wpływy z opłaty targowej,

- wpływy z opłaty miejscowej, uzdrowskowej i od posiadania psów,
- wpływy z opłaty reklamowej,
- wpływy z opłaty eksploatacyjnej - w części określonej w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r.
– Prawo geologiczne i górnicze,
- z innych opłat stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów.

Struktura budżetu gminy na przestrzeni lat przedstawia się następująco¹:

Rok	Dochody	Wydatki	Deficyt	Dochody na mieszkańca	Wydatki na mieszkańca	Deficyt na mieszkańca
2008	34 747 483,81 zł	32 100 422,83 zł	2 647 060,98 zł	2 528,74 zł	2 336,11 zł	brak
2009	35 843 728,58 zł	37 154 191,43 zł	-1 310 462,85 zł	2 613,66 zł	2 709,22 zł	95,56 zł
2010	38 139 002,70 zł	42 240 723,63 zł	-4 101 720,93 zł	2 732,80 zł	3 026,71 zł	293,90 zł
2011	40 500 585,14 zł	44 180 569,43 zł	-3 679 984,29 zł	2 904,52 zł	3 168,43 zł	263,91 zł
2012	40 210 160,89 zł	41 568 329,55 zł	-1 358 168,66 zł	2 880,38 zł	2 977,67 zł	97,29 zł
2013	40 056 146,63 zł	41 587 191,10 zł	-1 531 044,47 zł	2 863,40 zł	2 972,85 zł	109,45 zł
2014	47 756 080,25 zł	47 135 839,85 zł	620 240,40 zł	3 409,44 zł	3 365,16 zł	brak
2015	42 792 882,83 zł	43 925 841,38 zł	-1 132 958,55 zł	3 083,95 zł	3 165,60 zł	81,65 zł
2016	52 945 277,13 zł	52 741 802,92 zł	203 474,21 zł	3 813,68 zł	3 799,02 zł	brak
2017	56 258 898,86 zł	57 957 898,68 zł	-1 698 999,82 zł	4 052,07 zł	4 174,44 zł	122,37 zł
2018	58 749 091,20 zł	61 945 338,86 zł	-3 196 247,66 zł	4 254,71 zł	4 486,19 zł	231,48 zł
2019	68 983 941,46 zł	69 007 654,94 zł	-23 713,48 zł	5 034,96 zł	5 036,69 zł	1,73 zł
2020	71 815 070,40 zł	66 671 849,44 zł	5 143 220,96 zł	5 268,90 zł	4 891,55 zł	brak
2021	78 100 957,91 zł	74 588 256,73 zł	3 512 701,18 zł	5 773,71 zł	5 514,03 zł	brak

¹ Źródło: sprawozdania z wykonania budżetu gminy z lat 2008-2016.

W strukturze budżetu gminy Olsztynek w każdej pozycji widoczny jest wzrost: zarówno w dochodach, jak i wydatkach. Swoje odzwierciedlenie ma to także w wynikach finansowych przypadających na jednego mieszkańca. Widoczna jest jednak dbałość gminy o nieprzekraczanie pewnego poziomu deficytu. Jakkolwiek w latach 2010-2011 zaobserwować można wzrost deficytu to już od roku 2012 poziom ten oscyluje wokół średniej wartości ok. 1,3 mln zł, a w latach 2014, 2016 i po roku 2020 odnotowano widoczne nadwyżki. Zauważalny jest jednak znaczący wzrost planowanych dochodów gminy w roku 2018, a co za tym idzie również wydatków. Jakkolwiek w momencie sporządzania niniejszego opracowania brak jest wyników finansowych gminy za pierwsze półrocze 2022 r., to jednak można wnioskować, że tak duży wzrost dochodów związany jest z sukcesywną poprawą kondycji finansowej gminy. Widoczne jest to z kolei w nakładach finansowych na inwestycje. Poziom dochodów i wydatków ma również swoje odzwierciedlenie w odniesieniu na jednego mieszkańca gminy. W opisywanym okresie dochody gminy na mieszkańca wzrosły ponad dwukrotnie, wydatki na mieszkańca analogicznie. Wartym odnotowania jest też fakt, że pomimo większej dynamiki wzrostu wydatków do dochodów deficyt na jednego mieszkańca ma tendencję malejącą. Jedynie w latach 2010-2011 utrzymywał się na wysokim poziomie, natomiast w latach późniejszych oscylował wokół średniej kwoty ok. 100 zł lub w ogóle nie występował.

Na sytuację ekonomiczną gminy wpływają jednak nie tylko przepływy pieniężne w budżecie gminnym. Można powiedzieć, że są one pochodną ogólnej sytuacji materialnej mieszkańców gminy, a ta z kolei zależy od uwarunkowań stymulujących bądź destymulujących oszczędzanie, wydawanie pieniędzy, ogólniej – obieg pieniądza.

Pierwszym z uwarunkowań jest ilość podmiotów gospodarczych na terenie gminy. Głównym wyznacznikiem lokowania nowej działalności w danym miejscu (gminie) jest wielkość zysku i jak największe minimalizowanie strat. Osoby lokujące swoją działalność kierują się więc racjonalnym rozeznaniem wszelkich aspektów ekonomicznych prowadzenia tej działalności. Działalność ta, rozumiana jako szeroko pojęte usługi, będzie się rozwijała tylko na terenach sprzyjających takiemu rozwojowi. Poniższa tabela prezentuje ilość podmiotów gospodarki narodowej w gminie Olsztynek:

Rok	Podmioty gospodarki narodowej
2012	1 121

2013	1 154
2014	1 144
2015	1 129
2016	1 121
2017	1 098
2018	1 114
2019	1 146
2020	1 172
2021	1 197

Powyższe dane obrazują dość stabilną sytuację gminie, jeśli chodzi o ilość podmiotów gospodarki narodowej. Z jednej strony może cieszyć brak spadków, z drugiej jednak nie występuje również zauważalny wzrost liczby podmiotów.

Drugą istotną cechą wpływającą na kondycję ekonomiczną gminy jest budownictwo mieszkaniowe. Nowi mieszkańcy oznaczają większe wpływy z podatków, ale też coraz większą potrzebę ponoszenia nakładów na przygotowywanie nowych terenów pod budownictwo. Zmiany ilości dostępnej powierzchni mieszkaniowej w ostatnich latach zostały omówione w rozdziale dotyczącym jakości życia. Ciekawym zjawiskiem jest stały roczny przyrost mieszkań (średnio o 43 mieszkania rocznie) w porównaniu z niemal stałą liczbą ludności gminy. Mimo braku nowych mieszkańców, obserwuje się niesłabnący popyt na nowe mieszkania, co może być efektem „pójścia na swoje” przez młodych mieszkańców gminy.

Kolejnym czynnikiem jest dostępność infrastruktury technicznej, szczególnie wodociągowej i kanalizacyjnej, których rozwój leży w gestii gminy. Im bardziej rozwinięta sieć wodno-kanalizacyjna, tym mniejsze koszty jej uzupełnienia czy rozbudowy. Z drugiej strony, im bardziej rozproszona zabudowa, tym większe koszty rozbudowy sieci. Podstawowe statystyki dotyczące uzbrojenia gminy przedstawiają się następująco (dane za rok 2015²):

- 1) 99,7% budynków mieszkalnych podłączonych jest do sieci wodociągowej, 83,2% do kanalizacyjnej,
- 2) 95,6% ludności przyłączona jest do sieci wodociągowej, 80,7% do kanalizacyjnej.

Powyższe dane wskazują na bardzo rozwiniętą sieć wodno-kanalizacyjną. Niedostatki sieci występują głównie na terenach zabudowy rozproszonej, widoczny brak planów zagospodarowania powoduje, że trudno jest dokładnie przewidzieć, gdzie w najbliższych latach powstanie zapotrzebowanie na budowę sieci. Niemniej jednak z uwagi na rachunek

² Dane GUS.

ekonomiczny można przyjąć, że korzystniejsze jest tam stosowanie rozwiązań indywidualnych. Z pewnością rozbudowę sieci przyspieszyłaby intensyfikacja zabudowy na tych terenach, bowiem sama opłacalność inwestycji by wzrosła.

1.2. Analizy środowiskowe

W kontekście rozwoju różnych form zabudowy obecnie uwarunkowania środowiskowe kojarzone są raczej z ograniczeniami. Dotyczy to głównie zabudowy usługowej oraz przemysłowej, w mniejszym stopniu mieszkaniowej, rekreacyjnej czy produkcji rolniczej.

Obszar opracowania charakteryzuje się zróżnicowanymi walorami przyrodniczo-użytkowymi. Występują tu zarówno cenne przyrodniczo ekosystemy, które należy zachować i chronić, jak i tereny o względnie korzystnych warunkach fizjograficznych nadających się do zabudowy o różnorodnym przeznaczeniu funkcjonalnym.

Analiza stanu środowiska, jego głównych zagrożeń i określenie kierunków jego ochrony były podstawą określenia przyrodniczych predyspozycji terenów do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej. I tak, wyznaczono następujące obszary:

- 1) niekorzystne dla zabudowy ze względu na niekorzystne warunki ekofizjograficzne (gruntowe, topoklimatyczne, występujące cenne elementy środowiska przyrodniczego do bezwzględnego zachowania i ochrony, a także ze względu na istniejące i potencjalne zagrożenia środowiska). Do terenów niekorzystnych dla zabudowy należą:
 - lasy;
 - doliny rzek i mniejszych cieków wodnych,
 - grunty organiczne,
 - tereny podmokłe,
 - obszary występowania chronionych siedlisk przyrodniczych i stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt,
- 2) średnio korzystne dla zabudowy i korzystne z ograniczeniami. Do terenów średnio korzystnych i korzystnych z ograniczeniami należą:
 - obszary gleb chronionych klas I-III,
 - korytarze ekologiczne,
 - obszary zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych.
 - obszary objęte formami ochrony przyrody.

Biorąc pod uwagę skalę występowania wymienionych uwarunkowań oraz analizując ich wpływ na możliwości rozwojowe gminy można stwierdzić, że przy zachowaniu przepisów odrębnych regulujących ich funkcjonowanie nie stanowią one znaczącej przeszkody do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej (nieuciążliwej) oraz letniskowej w gminie. Jeśli chodzi o zabudowę usługowo-przemysłową to optymalnymi terenami pod tego rodzaju funkcje są obszary, nieobjęte formami ochrony przyrody i zabytków, położone głównie w centrum gminy wokół miasta, oddalone jednak od osiedli mieszkaniowych lub oddzielone od nich formami przestrzennymi pochłaniającymi lub tłumiącymi uciążliwości.

1.3. Analizy społeczne

Zgodnie z informacjami pozyskanymi z Urzędu Miejskiego w Olsztynku gmina Olsztynek na koniec 2016 r. liczyła 13883 mieszkańców, z tego 7016 kobiet i 6867 mężczyzn. Na tle ludności całego powiatu olsztyńskiego udział mieszkańców gminy Olsztynek jest stosunkowo stały:

Rok	Ludność	
	Olsztynek	Powiat olsztyński
2005	13695	113360
2006	13637	113848
2007	13645	114643
2008	13741	115822
2009	13714	116766
2010	13956	119876
2011	13944	120854
2012	13960	121710
2013	13989	122483
2014	14007	123049
2015	13876	123479
2016	13883	124205
2017	13884	125220
2018	13808	126018
2019	13701	126781
2020	13630	127544
2021	13527	127898

Porównując liczbę ludności gminy do pozostałych gmin powiatu dostrzec można, że Olsztynek jest czwartą pod względem liczby ludności gminą powiatu. Należy także do grupy gmin, których liczba ludności utrzymuje się na w miarę niezmiennym poziomie. Jest to trend

charakterystyczny dla gmin tzw. drugiego wianuszka Olsztyna, a więc gmin nie sąsiadujących bezpośrednio ze stolicą województwa, lecz oddzielonych od niej inną gminą.

Liczbę ludności na tle ludności powiatu przedstawia poniższy wykres:



Widoczny jest wzrost ludności w powiecie, natomiast ludność gminy Olsztynek jest od dwudziestu lat na mniej więcej stałym, jednolitym poziomie. Od 1995 roku liczba ludności gminy spadła zaledwie o 80 osób. W porównywalnym okresie liczba ludności powiatu wzrosła o ok. 14%.

Podstawowe wskaźniki demograficzne gminy przytoczono w poniższej tabeli:

Wskaźnik	Wartość	
	gmina	powiat
gęstość zaludnienia	36	45
współczynnik feminizacji	105	103
małżeństwa na 1000 ludności	3,8	3,9
urodzenia żywe na 1000 ludności	8,02	7,48
zgony na 1000 ludności	11,03	11,56
przyrost naturalny na 1000 ludności	-3,2	-4,08

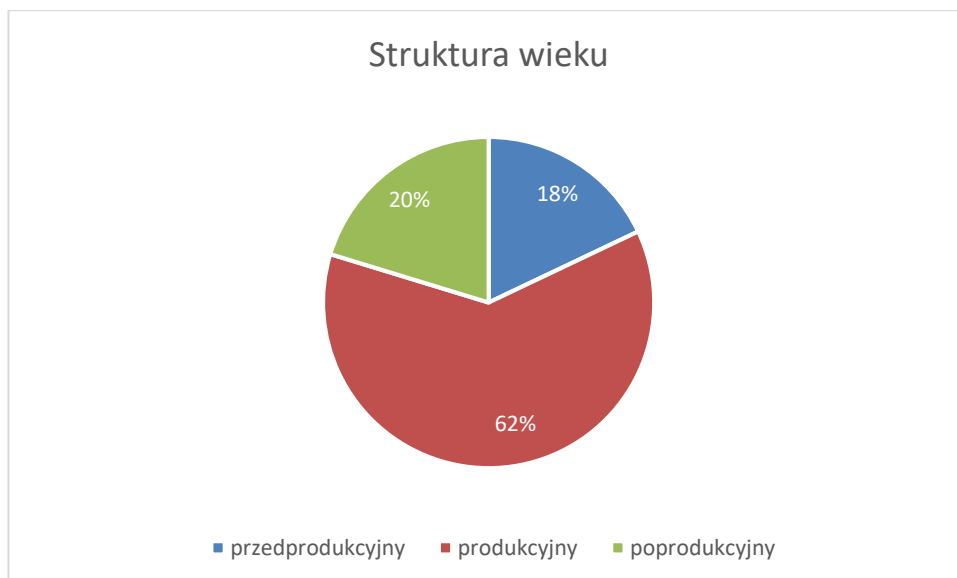
W liczbach bezwzględnych zarówno w gminie, jak i w całym powiecie, widoczny jest wpływ pandemii na zmiany demograficzne. W porównaniu z „latami przedpandemicznymi” wszystkie wskaźniki prezentują gorsze wartości. Niemniej jednak gmina Olsztynek na tle powiatu prezentuje umiarkowanie dobre statystyki demograficzne. Korzystniej wypada zarówno pod względem urodzeń, jak i zgonów. Mniejsza gęstość zaludnienia wskazuje z kolei na dobrą potencjalną chłonność ludności, przy czym obszar miejski charakteryzuje się relatywnie dużą gęstością (995,6 osób/km²), natomiast wiejski – niską (17,1 osób/km²). Mimo nieznacznie mniejszego wskaźnika zgonów, przyrost naturalny gminy jest widocznie wyższy niż powiatu, co więcej – pomimo spadku spowodowanego większą umieralnością w czasie pandemii, gmina Olsztynek zanotowała niższą dynamikę spadku (z -1,7 na -3,2) niż cały powiat

(z 0,5 na -4,08). Powyższe wyniki zdają się zaprzeczać wcześniejszym analizom odnoszącym się do liczby ludności. Mimo, że dla powiatu wzrost liczby ludności był ponadpięciokrotnie większy niż dla gminy, to jednak zestawienie liczby zgonów i urodzeń na 1000 ludności wypada nieco korzystniej dla gminy niż dla powiatu.

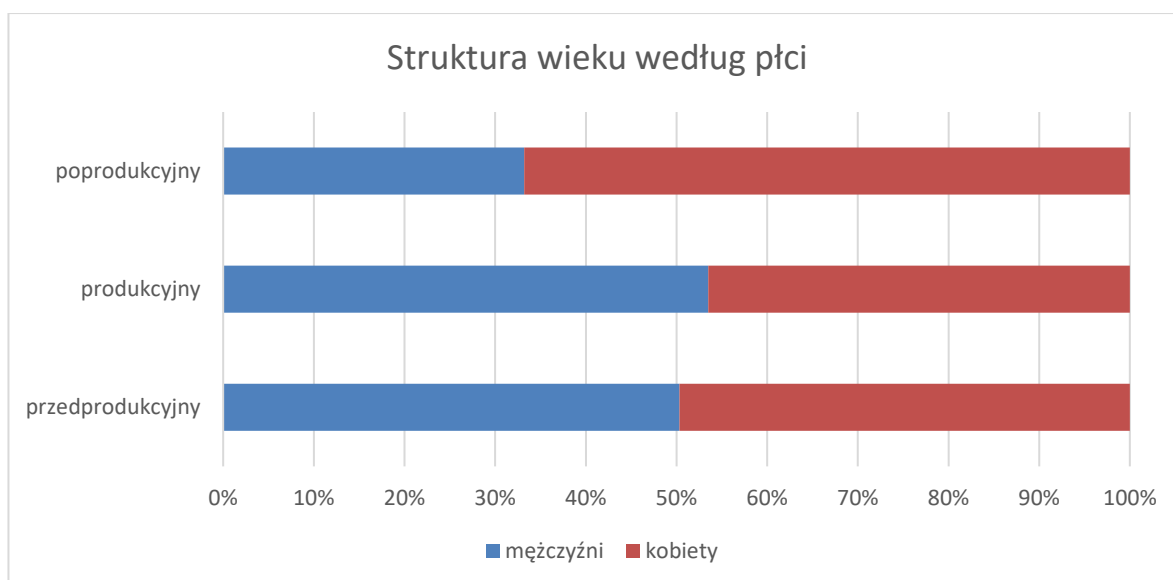
Rok	Migracje		
	zameldowania	wymeldowania	saldo migracji
1995	189	196	-7
1996	221	205	16
1997	227	230	-3
1998	212	240	-28
1999	216	174	42
2000	199	189	10
2001	236	213	23
2002	214	165	49
2003	178	155	23
2004	209	208	1
2005	217	197	20
2006	225	304	-79
2007	232	234	-2
2008	202	177	25
2009	191	238	-47
2010	274	275	-1
2011	166	182	-16
2012	178	149	29
2013	197	220	-23
2014	185	181	4
2015	0	0	0
2016	168	195	-27
2017	128	164	-36
2018	151	191	-40
2019	181	194	-13
2020	147	174	-27
2021	171	215	-44

Analiza migracji na przestrzeni dwudziestolecia wskazuje, że częściej zdarzały się lata, w których saldo migracji było niekorzystne (ujemne). Suma zameldowań w gminie jest w wartościach bezwzględnych mniejsza o 151 osób od sumy wymeldowań. Średnio w gminie meldowało się 189 osób rocznie, a wymeldowywało 195 osób.

Strukturę wieku ludności gminy przedstawia poniższy wykres:



Okolo dwóch trzecich ludności gminy stanowią osoby w wieku produkcyjnym. Wskaźnik obciążenia demograficznego wynosi 0,62 i jest podobny do wskaźnika dla powiatu (0,62). Struktura wiekowa w podziale na płeć wygląda podobnie dla wieku produkcyjnego i przedprodukcyjnego. Proporcje rozkładają się tu mniej więcej po połowie. Zauważalny jest natomiast znaczny udział kobiet w wieku poprodukcyjnym. Ma to związek przede wszystkim z wcześniejszym przechodzeniem kobiet na emeryturę, jak również z większą długością ich życia.



1.4 Prognozy demograficzne

Gminę Olsztynek charakteryzuje bardzo stabilna w dłuższym okresie czasu liczba mieszkańców. Wahania roczne są nieznaczne. Nawet jeśli w danym roku wystąpi sytuacja większej liczby urodzeń, to jest ona bilansowana migracjami lub zgonami. Mimo to jednak

można zaobserwować widoczny ruch w budownictwie. Z danych uzyskanych w starostwie Powiatowym w Olsztynie wynika, że Olsztynek jest gminą, w której obserwuje się jedną z największych ilości wydawanych pozwoleń na budowę. Istotną kwestią jest też położenie Olsztyńka i jego skomunikowanie z Olsztynem. Nowo wybudowana droga ekspresowa nr 51 będzie stanowiła czynnik wpływający na atrakcyjność gminy i pobudzający popyt na osiedlanie się w niej. Dostępność komunikacyjna sprzyjać będzie również lokalizowaniu zabudowy związanej z transportem i logistyką. Pojawienie się w 2017 r. dużego inwestora i budowa dużego centrum logistycznego spowodowało zwiększenie zainteresowania osiedlaniem się w Olsztyńku jako miejscu, z którego będzie najbliżej do pracy. Efektem tego są wydane od 2018 r. pozwolenia na budowę dla ok. 650 mieszkań (średnio ok. 160 mieszkań rocznie) przy ok. 50 mieszkaniach rocznie objętych pozwoleniami w okresie wcześniejszym. Szacowane docelowe zapotrzebowanie na pracowników określone zostało dla tej inwestycji na 1500 osób w fazie początkowej. Zakładając, że jedna trzecia z nich postanowi osiedlić się w gminie można wywnioskować, że w ciągu najbliższych 3-5 lat ludność gminy zwiększy się o 500 rodzin. Przyjmując średni model rodziny 2+1, będzie to około 1500 osób. Oczywiście tendencji tej nie można uważać za stałą, chociażby ze względu na incydentalność tak dużych inwestycji, niemniej jednak zakładając ostrożną prognozę jednej inwestycji (tej skali i wielkości) na 10 lat zaprognozować można przyrost liczby ludności za 30 lat o ok. 5000 osób.

1.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Omówiony w studium stan zaopatrzenia w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną wskazuje na średnio rozwinięty system gospodarki wodno-ściekowej gminy. Poza Olsztyńkiem, którego stan uzbrojenia oraz skomunikowania można uznać za kompletny, miejscowości wiejskie wymagają znacznych nakładów. Z 44 miejscowości opisanych w studium 34 posiadają sieć wodociągową, 24 posiadają sieć kanalizacyjną, a 21 wsi oba rodzaje. Tereny nieuzbrojone to głównie małe wsie o niewielkiej liczbie mieszkańców. Na wsiach, poza głównym układem komunikacyjnym, dominują drogi gruntowe, nierzadko wąskie, dawniej spełniające rolę jedynie dojazdów do pól, dziś – do domów mieszkalnych. Dużo lepiej sytuacja przedstawia się w odniesieniu do infrastruktury społecznej, która spełnia stawiane przed nią wymagania i

ciągle jest rozwijana na miarę potrzeb. Mieszkańcy wsi mają do dyspozycji szkołę (położone w mieście), świetlice wiejskie, sklepy czy podstawową opiekę zdrowotną (w mieście).

Oceniając możliwości ewentualnego finansowania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy zauważyć, że pomimo dosyć dobrych wyników budżetowych, możliwości finansowe gminy nie są nieograniczone. Potrzeby w tym zakresie są na tyle duże, że gmina powinna skupić się najpierw na uzupełnieniu istniejących braków, aniżeli na wyznaczaniu nowych terenów, które będą jeszcze pogłębiały deficyt infrastrukturalny.

1.6. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Przed przystąpieniem do szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę, z uwagi na prognostyczny charakter opracowania, niezbędnym wydaje się sprecyzowanie podstawowych pojęć i założeń.

Przede wszystkim należy mieć na uwadze, że nie każdy kierunek zagospodarowania ustalony w studium powinien podlegać szacowaniu. W tym miejscu należy wymienić chociażby inwestycje celu publicznego lokalizowane niezależnie od ewentualnego szacowanego zapotrzebowania czy obszary rozmieszczenia obiektów infrastruktury technicznej. W tym kontekście szacowaniu będą podlegać następujące funkcje zabudowy: mieszkaniowa (włączając w to część mieszkalną funkcji zagrodowej), usługowa, produkcyjna (przemysłowa), rekreacyjna.

Drugą istotną kwestią jest wyjaśnienie pojęcia „nowa zabudowa”. Z uwagi na fakt, że ustawodawca w znowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawarł definicji tego pojęcia, należy doszukiwać się jej w językowym znaczeniu tego wyrażenia. Według Słownika Języka Polskiego pojęcie „nowy” oznacza m.in. kolejny, dalszy. „Nowa zabudowa” oznaczać więc będzie kolejną zabudowę, tę, której obecne studium jeszcze nie przewiduje. Takie rozumienie tego pojęcia prezentuje również Minister Infrastruktury i Budownictwa w piśmie z dnia 29 kwietnia 2016 r. znak DPP.621.1.2016.RR³.

Przed przystąpieniem do szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę trzeba również zwrócić uwagę, że zapotrzebowanie na każdą z funkcji zabudowy wynika z innych czynników. Zostaną omówione podczas szacowania poszczególnych funkcji, niemniej jednak najbardziej

³ Źródło: http://mib.gov.pl/2-planowanie_przestrzenne.htm

odpowiednią w każdym przypadku wydaje się analiza dotychczasowych trendów i prognozowanie na ich podstawie.

Zabudowa mieszkaniowa i związana z nią zabudowa usługowa

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest tym rodzajem zabudowy, na który zapotrzebowanie istnieje zawsze. Zadaniem gminy jest skuteczne dbanie o odpowiednią podaż terenów pod zabudowę jednorodzinna jak i wielorodzinna. W części dotyczącej prognozy demograficznej ustalono, że ludność gminy w trzydziestym roku prognozy zwiększy się o ok. 5000 osób, a więc będzie wynosić ok. 19000 osób. Przyjmując, że średnia wielkość jednej rodziny to 3 osoby, otrzymujemy 6333 rodziny. Zakładając, że średnia powierzchnia mieszkania wynosi ok. 70 metrów kwadratowych⁴, otrzymujemy zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań na poziomie 443 310 m².

Z funkcją mieszkaniową w granicach jednostek osadniczych ściśle wiąże się funkcja usługowa, która stanowi jej dopełnienie oraz uzupełnienie. W odróżnieniu od usług związanych z produkcją, są to usługi głównie usługi nieuciążliwe, współtworzące jednostki, np. sklepy, biura, budynki usług publicznych, budynki drobnego rzemiosła itp. Zapotrzebowanie na tego typu zabudowę usługową zwykle jest powiązane z zapotrzebowaniem na zabudowę mieszkaniową. Według dostępnej literatury⁵ oraz analizy struktury istniejącej zabudowy ocenia się, że wielkość tego zapotrzebowania waha się w przedziale 47% - 58% zabudowy mieszkaniowej, przyjęto zatem wartość 50% zapotrzebowania na funkcję usługową, co w analizowanym przypadku wyniesie 221 655 m² powierzchni użytkowej.

Przemysł i usługi

Przemysł i usługi są tymi rodzajami zabudowy, które nie wynikają wprost z prognoz demograficznych czy ilości wybudowanej masy budynkowej mieszkań. Lokalizacja zabudowy przemysłowo – usługowej następuje przede wszystkim w wyniku korelacji korzystnych uwarunkowań środowiskowych terenu, jego dobrej dostępności oraz wyników analizy ekonomicznej. Mówiąc wprost: budowa budynku przemysłowego lub usługowego musi być opłacalna.

⁴ Na podstawie danych GUS.

⁵ Program szkoleniowy dla pracowników administracji samorządowej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego – skrypt, Instytut Rozwoju Miast pod red. A. Matuszko, 2016 r.

Analiza ilości podmiotów gospodarki narodowej (głównych użytkowników budynków usługowych i przemysłowych) wskazuje na brak znaczących zmian. Ilość „użytkowników” budynków produkcyjnych i usługowych jest w miarę stała i trudno jest na pierwszy rzut oka dostrzec zapotrzebowanie na tego rodzaju nową zabudowę.

Nie bez znaczenia dla rozwoju społeczno-gospodarczego gminy jest jej strategiczne położenie, które wynika z dwóch głównych uwarunkowań lokalizacyjnych: położenia w niedalekiej odległości od miasta wojewódzkiego oraz lokalizacji ważnych szlaków komunikacyjnych: dróg S7, S51 oraz linii kolejowej 212. Według opracowań i analiz zewnętrznych⁶ lokalizacja ważniejszych szlaków komunikacyjnych powoduje zwiększoną aktywizację lokalnych firm przy ich budowie. Daje to bodziec do pojawiania się nowych firm oraz rozwoju istniejących. Zatrudnienie lokalnej firmy jako podwykonawcy daje możliwość redukcji kosztów (brak konieczności zapewnienia transportu i noclegów pracownikom). Z drugiej strony po zlokalizowaniu takiej inwestycji zwiększa się (często radykalnie) dostępność komunikacyjna terenów w jej najbliższym sąsiedztwie. Według przeprowadzonych analiz⁷ sąsiedztwo drogi ekspresowej lub autostrady w gminach o liczbie ludności 15 – 75 tys. generuje na przestrzeni ośmiu badanych lat wzrost liczby podmiotów gospodarczych o ok. 22%, co daje średnioroczny wzrost 2,75% rocznie. Można ocenić, że w gminie Olsztyniek taki wzrost wyniesie w przybliżeniu około 30 podmiotów.

Na podstawie studium przypadku wskazano (gmina Nowogrodziec, autostrada A4), że lokalizacja autostrady spowodowała zwiększenie powierzchni przeznaczonych pod usługi i przemysł w sumie o 300 ha. Zakładając, że średnia powierzchnia działki usługowo-produkcyjnej może wynieść 5000 m², a w jej ramach 40% stanowić będzie powierzchnia zabudowy, to przewidywana powierzchnia użytkowa budynków na takim terenie może wynieść nawet 1 020 000 m².

Reasumując, po uwzględnieniu wszystkich omówionych uwarunkowań, przyszłe zapotrzebowanie na zabudowę przemysłowo – usługową szacuje się następująco:

- ilość podmiotów gospodarki narodowej obecnie: 1121,
- średnie zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową dla jednego podmiotu: 400 m²,

⁶ „Wpływ budowy autostrad i dróg ekspresowych na rozwój społeczno-gospodarczy i terytorialny Polski”. Komornicki, Rosik, Śleszyński, Solon, Wiśniewski, Stępiak, Czapiewski, Goliszek. Warszawa 2013.

⁷ Ibidem.

- zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjno-usługowej w 30 roku prognozy:

$$1121 \times 400 \text{ m}^2 + (30 \text{ podmiotów rocznie} \times 30 \text{ lat} \times 400 \text{ m}^2) + 1\,020\,000 \text{ m}^2 = 1\,828\,400,00 \text{ m}^2$$

Zabudowa rekreacyjna

Możliwość lokalizacji zabudowy rekreacyjnej i turystycznej zależy przede wszystkim od potencjału turystyczno-wypoczynkowego gminy. Należy przy tym odróżnić infrastrukturę rekreacyjno-turystyczną (ścieżki rowerowe, parki, zbiorniki wodne itp.), która nie podlega niniejszej prognozie, zabudowę usług turystycznych (traktowanych jako usługi) od zabudowy rekreacyjnej (budynków rekreacji indywidualnej, letniskowych), która prognozie podlega.

Należy zwrócić uwagę, że obecne studium wyznacza tereny pod zabudowę rekreacyjną, niemniej jednak ich wykorzystanie w stosunku do powierzchni przeznaczonego terenu jest niewielkie. Mimo, że Olsztynek jest gminą turystyczną i rekreacja rozumiana jako forma czasowego osiedlania się jest popularna, to jednak wyróżnić tu można dwa zjawiska:

- 1) rekreacja jest w dużej mierze uprawiana w obiektach agroturystycznych, motelach czy hotelach,
- 2) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utrzymywałyby funkcję rekreacyjną, powoduje, że budynki letniskowe zmieniają swoją funkcję na mieszkalne jednorodzinne na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Zjawiska te powodują, że tereny dotąd wyznaczone w studium pod rekreację, są wykorzystane w niewielkim stopniu. Swoje odzwierciedlenie znajdują natomiast w niewielkiej ilości wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Stan ten może się utrzymywać do momentu, aż gmina radykalnie zwiększy pokrycie planistyczne prowadząc przy tym konsekwentną politykę w zakresie wyznaczania funkcji zabudowy.

Biorąc powyższe pod uwagę szacuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacyjną (letniskową) w gminie nie występuje.

Zabudowa usług obsługi turystyki, sportu i rekreacji (tematyczny park rozrywki)

Przedmiotowa funkcja zabudowy nie jest typową funkcją usług turystycznych w powszechnym rozumieniu (np. hotele, pensjonaty itp.), dotyczy bowiem obiektu, który ze względu na swoją specyfikę nie występuje powszechnie. Jest to spowodowane dużą siłą oddziaływania na potencjalnych klientów – park rozrywki „przyciąga” klientów z dużego obszaru, którzy gotowi

są przyjechać i spędzić w nim jeden dzień lub więcej. Z tego względu zasięg potencjalnego rynku parku rozrywki nie sprzyja bliskiemu lokowaniu większej ilości takich obiektów w bliskiej odległości. W tym kontekście należy zwrócić uwagę, że co prawda w województwie warmińsko-mazurskim istnieją niewielkie parki tematyczne (Mazurolandia w okolicach Gierłży lub Nowa Holandia niedaleko Elbląga), jednak województwo nie posiada obiektu, który stwarzałby możliwości rekreacji i rozrywki na poziomie parków rozrywki na poziomie ogólnokrajowym (np. Energylandia w Zatorze, Mandoria w Rzgowie, czy Majaland w Kownatach lub Wiązownej). Najbliższym tego typu obiektem wydaje się być park w Rzgowie pod Łodzią. Można zatem stwierdzić, że istnieje zapotrzebowanie na tego typu obiekt na terenie województwa warmińsko-mazurskiego.

W odróżnieniu jednak od typowych funkcji zabudowy, na które zapotrzebowanie jest zależne od czynników takich, jak prognozy mieszkańców czy liczba podmiotów gospodarczych należy stwierdzić, że przyjmowanie dotychczas stosowanej metodologii nie odniesie pożądanego skutku, bowiem – jak wyżej wspomniano – park rozrywki nie jest typową funkcją, która mogłaby być zależna od tych czynników. Wprost przeciwnie – jest funkcją, która kreuje i sama zwiększa zapotrzebowanie na inne funkcje, choćby poprzez wzrost liczby mieszkańców (funkcja mieszkaniowa) lub turystów (funkcja rekreacyjna lub usługowa). Zapotrzebowanie na tę funkcję zabudowy, ujmując problem z punktu widzenia biznesu, jakim jest park rozrywki, wyraża się w możliwości skonstruowania popytu na tego typu funkcję. Można założyć z dużą dozą prawdopodobieństwa, że właściciel – inwestor parku, wybuduje go i będzie ewentualnie powiększał w miarę rosnącego zainteresowania klientów. Z drugiej strony, patrząc z perspektywy sporządzanego bilansu i wymogów ustawowych, należy również zauważyć, że park rozrywki jest taką formą zagospodarowania, w skład której wchodzi nie tylko obiekty posiadające powierzchnię użytkową (budynki), ale przede wszystkim urządzenia budowlane i budowle, które nie są objęte – z uwagi na metodologię sporządzania bilansu nakazującą przedstawiać jego wyniki w formie powierzchni użytkowej – bilansowaniem. Sam kierunek zagospodarowania ustalony w studium może zatem obejmować większe powierzchnie, jednak większość z nich nie musi być przeznaczona pod budynki.

Z uwagi na unikalny charakter funkcji, dla której szacowane będzie zapotrzebowanie, w celu określenia go posłużono się analizą porównawczą gminy Olsztynek i miejsca potencjalnej lokalizacji parku do istniejących w Polsce parków rozrywki. Jako przyjęte do analizy lokalizacje

wybrano te parki, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami lokalizacyjnymi i komunikacyjnymi.

Energylandia w Zatorze

Park rozrywki powstał w 2014 r. i już w pierwszym roku funkcjonowania odwiedziło go 250 000 gości. Według oficjalnych danych⁸ w 2021 r. park odwiedziło już 1 860 000 gości, co daje średnią ilość odwiedzin na poziomie ok. 230 000 gości rocznie. Park położony jest w województwie małopolskim, w gminie miejsko-wiejskiej Zator, przy drodze krajowej nr 44, w odległości ok. 21 km od autostrady A4. Ok. 2 km od parku znajduje się stacja kolejowa linii kolejowej nr 94 Kraków Płaszów – Oświęcim, natomiast ok. 45 km na północny – wschód zlokalizowane jest najbliższe lotnisko w Krakowie – Balicach. W sąsiedztwie parku zlokalizowany jest obszar Natura2000 Dolina Dolnej Skawy. Obecnie park zajmuje powierzchnię ok. 70 ha, jednak w najbliższych latach planowane jest jego powiększenie. Według danych dostępnych w Bazie Danych Obiektów Topograficznych, uzupełnionych o dane z ewidencji gruntów i budynków powiatu oświęcimskiego powierzchnia zabudowy budynków na terenie parku wynosi ok. 25 500 m².

Majaland w Kownatach

Park o powierzchni 10 ha rozpoczął działalność w 2018 r. Aktualna liczba gości wynosi ok. 251 000 osób, jednak brak jest danych odnośnie historycznych zmian ich liczby. Park dzieli zaledwie 4 kilometry od węzła autostrady A2 i 7 kilometrów od przystanku kolejowego linii kolejowej nr 92 w Torzymiu. Najbliższy port lotniczy – Zielona Góra – Babimost – zlokalizowany jest ok. 80 km od parku. W bezpośrednim sąsiedztwie parku znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Ilanki, Rezerwat Przyrody Dolina Ilanki oraz obszar Natura2000 o tej samej nazwie. Zgodnie z pozyskanymi danymi powierzchnia zabudowy budynków na terenie parku wynosi ok. 10 890 m².

Legendia w Chorzowie

Jest to jeden z najstarszych parków rozrywki, bowiem został założony w 1959 r. W chwili obecnej zajmuje powierzchnię ok. 26 ha i odwiedza go ok. 350 000 gości rocznie. Jest położony

⁸ <https://pl.wikipedia.org/wiki/Energylandia>

bezpośrednio przy drodze krajowej nr 79 i niecałe 3 km od węzła drogowego autostrady A4 i ok. 4 km od dworca kolejowego w Katowicach. Najbliższe lotnisko – Katowice – Pyrzowice – znajduje się 32 km od parku. Teren parku nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody ani nie leży bezpośrednio przy nich. Zgodnie z pozyskanymi danymi powierzchnia zabudowy budynków na terenie parku wynosi ok. 10 900 m².

Mandoria w Rzgowie

Park założony w 2021 r. zajmuje obecnie powierzchnię ok. 50 ha, jednak w najbliższych latach ma zostać rozbudowany. Roczna liczba gości wynosi ok. 350 000 osób. Park zlokalizowany jest w ramach zespołu zabudowy usługowo – biurowo – magazynowej pod Rzgowem. Ma cały kompleks ma bezpośrednie podłączenie do drogi krajowej nr 91, a w odległości ok. 2 km znajduje się węzeł drogowy drogi ekspresowej S8, które następnie prowadzi do autostrady A1. W odległościach od 13 do ok. 20 km znajduje się kilka stacji kolejowych znajdujących się w Łodzi. Najbliższe lotnisko – Port Lotniczy Łódź – znajduje się w odległości ok. 20 km. Teren parku nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody ani nie leży bezpośrednio przy nich. Zgodnie z pozyskanymi danymi powierzchnia zabudowy budynków na terenie parku wynosi ok. 27 800 m².

JuraPark w Bałtowie

Park istnieje od 2004 r. i odwiedza go rocznie ok. 404 000 osób. Z uwagi na swoją specyfikę wynikającą z tematyki (atrakcje znajdują się głównie poza budynkami) cały obszar parku zajmuje ok. 100 ha. Park położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 754, którą docelowo łączy go z drogami krajowymi nr 9 i 79. Najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w odległości ok. 20 km w Ostrowcu Świętokrzyskim, a najbliższe lotnisko ok. 55 km w Radomiu. Park położony jest na terenie obszaru Natura2000 Dolina Kamiennej. Zgodnie z pozyskanymi danymi powierzchnia zabudowy budynków na terenie parku wynosi ok. 15 250 m².

Jak wynika z powyższej charakterystyki wszystkie opisane parki rozrywki cechują się dobrą dostępnością różnych form komunikacji oraz zróżnicowanym położeniem względem obszarów chronionych. Ich liczba ludności – poza parkiem w Zatorze - również jest podobna. W celu obliczenia zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy znajdującej się w przyszłym parku rozrywki dokonano analizy zależności liczby gości w opisanych parkach rozrywki od

powierzchni zabudowy, mając jednak na uwadze, że park rozrywki to nie tylko obiekty kubaturowe – budynki, ale przede wszystkim urządzenia rekreacyjne. Niemniej jednak budynki w parkach są jednym z elementów zagospodarowania i spełnią funkcję, administracyjną, biurową, porządkową czy gastronomiczną. Wyniki analizy przedstawia tabela poniżej.

Nazwa Parku	Rok powstania	Powierzchnia terenu [ha]	Powierzchnia zabudowy [m.kw.]	Liczba gości rocznie	Powierzchnia zabudowy/gościa [m.kw.]
Energylandia w Zatorze	2014	70	25500	1 860 000	0,0137
Majaland w Kownatach	2018	10	10890	251 000	0,0434
Legendia w Chorzowie	1959	26	10900	350 000	0,0311
Mandoria w Rzgowie	2021	50	27800	350 000	0,0794
JuraPark w Bałtowie	2004	100	15250	404 000	0,0377
Średnia				643 000	0,0411

Powierzchnia zabudowy przypadająca na jednego gościa waha się od 0,0137 do 0,0794 m² i w dużej mierze zależy od charakteru parku (atrakcje w budynkach lub na wolnym powietrzu). Średnia powierzchnia wynosi 0,0411 m².

W celu zaprognozowania liczby gości w przyszłym parku przyjęto średnią liczbę gości w parkach – 643 000 osób z założeniem, że w perspektywie trzydziestoletniej niniejszej prognozy ludność liczba gości parku będzie zwiększać się o 5% w stosunku do wielkości bazowej, co będzie odpowiadało liczbie 32 150 osób. Biorąc powyższe pod uwagę szacuje się, że w trzydziestym roku prognozy liczba gości parku wyniesie 1 575 350 osób, co przy założeniu wskaźnika 0,0411 m²/gościa da powierzchnię zabudowy na poziomie 64 746,89 m². Przyjmując, że powierzchnia użytkowa każdego budynku wyniesie średnio ok. 110 % jego powierzchni zabudowy, zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy parku rozrywki wyniesie w trzydziestym roku prognozy 71 221,57 m².

1.7. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz całkowitej w skali gminy chłonności terenów, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów

Na podstawie przeprowadzonych analiz i prognoz otrzymano wszystkie informacje niezbędne w procesie bilansowania terenów pod nową zabudowę w gminie Olsztynek. Nie może jednak ująć uwadze fakt, że jest pewna grupa danych, których nie sposób pozyskać metodami prognostycznymi. Ich ustalenie wynika raczej z doświadczeń projektowania przestrzeni w odniesieniu do specyfiki różnych funkcji zabudowy. Są to jednocześnie wielkości, zwane dalej współczynnikami, które stanowić będą zarazem założenia dla przeprowadzonego bilansu terenów. Tabela poniżej przedstawia przyjęte uśrednione współczynniki:

Funkcja zabudowy	Mieszkaniowa	Usługowa związana z mieszkaniową	Produkcyjno- usługowa	Letniskowa
Współczynnik przeliczeniowy terenów zajętych pod drogi	0,30	0,20	0,15	0,30
Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki	0,30	0,40	0,40	0,10
Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową	1,20	1,40	0,80	1,20

Obowiązujący porządek prawny wprowadza w procesie bilansowania terenów pojęcie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Co prawda ich wyznaczenie nie stanowi bezwzględnego obowiązku, to jednak stan faktyczny zagospodarowania poszczególnych terenów w gminie może wskazywać na taką konieczność. Wyznaczając obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej posłużono się, obecnym w piśmiennictwie⁹, poglądem, że dla zakwalifikowania danego terenu do obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej pod względem infrastruktury niezbędnym jest, aby był on wyposażony w sieć drogową, wodociągową i kanalizacyjną, lub – w przypadku ich braku – rozbudowa istniejących

⁹ Pismo Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 29 kwietnia 2016 r. znak DPP.621.1.2016.RR; Program szkoleniowy dla pracowników administracji samorządowej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego – skrypt, Instytut Rozwoju Miast pod red. A. Matuszko, 2016 r.

elementów infrastruktury nie będzie generowała relatywnie dużych kosztów. Mając powyższe na uwadze przyjęto, że takie obszary winny spełniać wymienione niżej warunki:

- 1) odznaczać się obecnością trwałego zagospodarowania, przy czym mogą je stanowić różne formy: budownictwo o różnych funkcjach, tereny zielone, lasy itp.;
- 2) zagospodarowane działki powinny być położone przy wybudowanej drodze, dopuszcza się, aby w ramach obszarów występowały niewybudowane drogi, których istnienie lub brak nie wpływa na jakość obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
- 3) zagospodarowane działki powinny być uzbrojone co najmniej w sieć wodociągową i kanalizacyjną lub położone w ich pobliżu w taki sposób, że ich uzbrojenie w te sieci nie będzie generowało znaczących kosztów;
- 4) fakultatywnie na obszarze może znajdować się zabudowa funkcję obszaru, np. świetlica, sklep, plac zabaw itp.

Zgodnie z powyższymi założeniami wyznaczono obszary, które przedstawia poniższy rysunek:

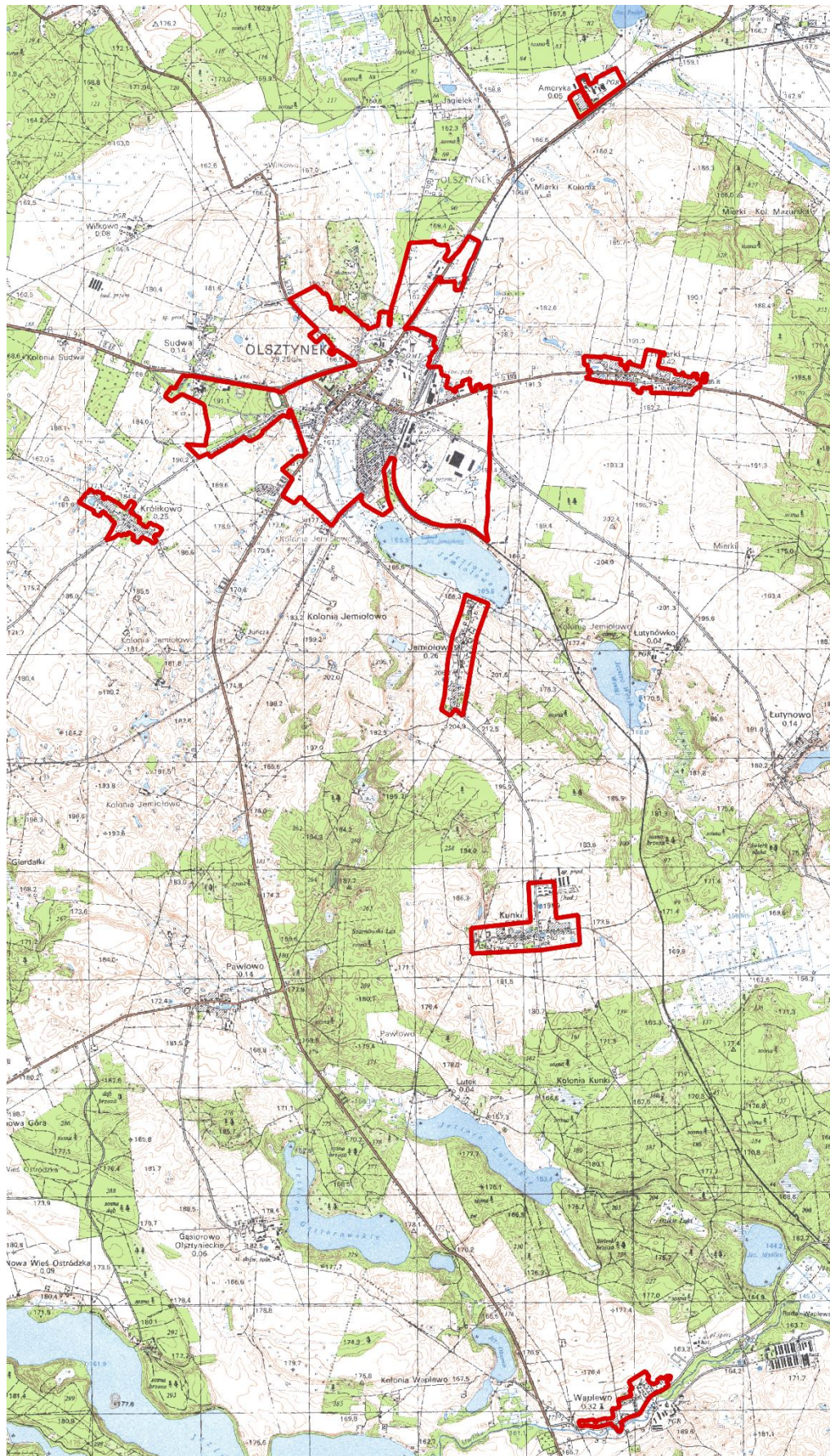


Tabela poniżej przedstawia natomiast bilans terenów dla obszaru gminy Olsztynek:

Wiersz	Funkcja zabudowy		Mieszkaniowa	Usługowa związana z mieszkaniową	Produkcyjno-usługowa	Letniskowa	Razem
A	Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową (m.kw.) w trzydziestym roku prognozy	Szacowane	443 310,00	221 655,00	1 828 400,00	0,00	2 493 365,00
B		Zwiększone o 30%, zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy	576 303,00	288 151,50	2 376 920,00	0,00	3 241 374,50
C	Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową (ha) w trzydziestym roku prognozy		57,6303	28,8152	237,6920	0,0000	324,14
D	Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ha)		100,8592	65,9445	60,1221	0,0000	226,93
E	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki		0,3000	0,4000	0,4000	0,1000	
F	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ha) [D*E]		30,2578	26,3778	24,0488	0,0000	80,68
G	Istniejąca powierzchnia zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ha)		13,2120	7,6947	11,3320	0,0000	32,24

H	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - luki w zabudowie (ha) [F-G]	17,0458	18,6831	12,7168	0,0000	48,45
I	Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową	1,2000	1,4000	0,8000	1,2000	
J	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ha) [H*I]	20,454912	26,15634	10,173472	0	56,78
K	Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ha)	257,0700				
L	Podział terenów pod poszczególne funkcje zabudowy (ha)	154,242	77,121	12,8535	12,8535	257,07
		[60% z K]	[30% z K]	[5% z K]	[5% z K]	
M	Współczynnik przeliczeniowy terenów zajętych pod drogi	0,30	0,20	0,15	0,30	
N	Powierzchnia terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej bez dróg (ha) [(1-M)*L]	107,9694	61,6968	10,9255	8,9975	189,59
O	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki	0,30	0,40	0,40	0,10	

P	Powierzchnia zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej bez dróg (ha) [N * O]	32,3908	24,6787	4,3702	0,8997	62,34
Q	Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową	1,20	1,40	0,80	1,20	
R	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ha) [P * Q]	38,8690	34,5502	3,4962	1,0797	78,00
S	Istniejąca powierzchnia zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nieobjętych mpzp (ha)	6,1142	3,0571	0,5095	0,5095	10,19
T	Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową	1,20	1,40	0,80	1,20	
U	Istniejąca powierzchnia użytkowa na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [S * T]	7,3370	4,2799	0,4076	0,6114	12,64
V	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ha) nieobjętych mpzp po uwzględnieniu istniejącej zabudowy - CHŁONNOŚĆ [R - U]	31,5320	30,2703	3,0885	0,4683	65,36
W	Całkowita możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ha) po uwzględnieniu istniejącej zabudowy - CHŁONNOŚĆ [J + V]	51,9869	56,4266	13,2620	0,4683	122,14

X	Powierzchnia obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ha)	162,5854	124,5358	186,7902	172,2938	646,2051
Y	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki	0,30	0,40	0,40	0,10	
Z	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ha)	48,7756	49,8143	74,7161	17,2294	190,5354
AA	Istniejąca powierzchnia zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ha)	4,7757	2,2518	10,7393	1,5106	19,2773
BB	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - luki w zabudowie (ha) [Z - AA]	44,0000	47,5626	63,9768	15,7188	171,2581
CC	Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową	1,20	1,40	0,80	1,20	
DD	Możliwa do zlokalizowania powierzchnia użytkowa poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ha) - CHŁONNOŚĆ [BB * CC]	52,80	66,59	51,18	18,86	189,4315

EE	SUMA CHŁONNOŚCI [W + DD]		104,7868	123,0142	64,4434	19,3308	311,5753
FF	Porównanie chłonności oraz szacowanego zapotrzebowania - BILANS	nadmiar powierzchni [EE - C]	47,1565	94,1990		19,3308	160,6864
GG		niedobór powierzchni [C - EE]			173,2486		173,2486
HH	Średni współczynnik przeliczeniowy powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową		Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	0,80	Nie przewiduje się	
II	Powierzchnia zabudowy, na którą jest zapotrzebowanie (ha) [GG/HH]				216,5607		216,5607
JJ	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki				0,40		
KK	Powierzchnia terenów, na które jest zapotrzebowanie bez dróg (ha) [II/JJ]				541,4018		541,4018
LL	Współczynnik przeliczeniowy terenów zajętych pod drogi				0,15		
MM	Powierzchnia ogólna terenów, na które zapotrzebowanie wynika z bilansu (ha) [KK/(1-LL)]				636,9433		636,9433

Dokonując oceny zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy parku rozrywki i chłonności terenów pod taką funkcję należy stwierdzić, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek dotychczas nie wyznaczało terenów pod kierunek dotyczący lokalizacji parku rozrywki, zatem jego chłonność wyniesie 0, a co za tym idzie – należy wyznaczyć kierunek przewidujący przedmiotową funkcję dopuszczając możliwość lokalizacji 71 221,57 m² powierzchni użytkowej. Należy jednak zwrócić uwagę, co już zostało zaznaczone wcześniej, że przedmiotowa wartość dotyczy jedynie obiektów posiadających powierzchnię użytkową, natomiast charakter parku rozrywki może wymagać wyznaczenia większych terenów pod kierunek zagospodarowania w celu lokalizacji infrastruktury parku, jak urządzenia rekreacyjne, parkingi, drogi, czy ścieżki piesze itp.

Wnioski:

- gmina Olsztynek posiada nadmiar wyznaczonych w planach miejscowych i studium terenów pod zabudowę mieszkaniową i związaną z nią zabudowę usługową, stąd nie należy przewidywać nowej zabudowy w tym zakresie,
- funkcja zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) wyznaczona w planach miejscowych i studium jest jak dotąd niewykorzystana, stąd nie należy przewidywać nowej zabudowy w tym zakresie,
- gmina Olsztynek posiada niedobór terenów pod zabudowę przemysłowo-usługową,
- gmina z uwagi na korzystną lokalizację posiada predyspozycje do zlokalizowania w jej granicach parku rozrywki, jednak posiada niedobór terenów pod taką funkcję,
- w wyniku przewidywanego wzrostu atrakcyjności inwestycyjnej gminy spowodowanego znacznym polepszeniem dostępności komunikacyjnej oraz nowymi inwestycjami w tym zakresie niezbędne jest wyznaczenie nowych terenów pod wymienione wyżej rodzaje zabudowy, maksymalne powierzchnie ogólne tych terenów (uwzględniające tereny zajęte pod komunikację) przedstawione są w tabeli powyżej w wierszu MM.

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

Funkcje zabudowy, dla której w niniejszym opracowaniu ustalono zapotrzebowanie, nie wymagają rozbudowy infrastruktury społecznej. W odniesieniu do infrastruktury technicznej nową zabudowę należy lokalizować na terenach już uzbrojonych lub położonych w pobliżu sieci wodno-kanalizacyjnych. Są one pewnym minimum w realizacji każdego procesu budowlanego, poniżej którego można mówić jedynie o rozwiązaniach tymczasowych, przejściowych. Również, a nawet szczególnie w przypadku zabudowy usługowo-przemysłowej tylko uzbrojenie w sieć wodociągową czy kanalizacyjną daje (z punktu widzenia inwestora) możliwości lokowania nowej zabudowy. Ocenia się, że dla dostosowania istniejącej infrastruktury do nowego zapotrzebowania na zabudowę gmina nie będzie musiała poczynić istotnych nakładów finansowych. Odnosi się to również do dróg. Zabudowa usługowo-przemysłowa lokalizowana jest głównie w najbliższym otoczeniu ważniejszych tras komunikacyjnych, czyli na terenach które mają dobrze wykształconą sieć komunikacyjną.

1.9. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy

Potrzeby inwestycyjne gminy wyrażają się głównie w uzupełnieniu brakującej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenach, które jeszcze jej nie posiadają oraz wykonaniu powiązań komunikacyjnych z nowymi terenami inwestycyjnymi (skrzyżowania, zjazdy, dodatkowe pasy ruchu itp.). Potrzeby te, biorąc po uwagę wzrastający poziom dochodów, możliwości uzyskania dofinansowania z zewnętrznych źródeł, jak również stabilną politykę finansową i kontrolowany poziom zadłużenia gminy, nie przekraczają zdolności finansowania przez gminę.

2. Zmiana Studium 2021

Zmiana Studium została opracowana na podstawie Uchwały Nr XXVIII-263/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia

zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek. Zmiana dotyczy dwóch obszarów:

- w obrębie Waplewo – wprowadzono 26,2 ha na kierunku PU1 wraz z oznaczeniem obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW,
- w obrębie Swaderki (tereny na zachód od drogi krajowej nr 58) – z 15,6 ha terenów na kierunku MUR zmniejszono do 3,1 ha.

Powyższe zmiany są zgodne z powierzchniami dopuszczonymi Bilansem terenów.

3. Zmiana Studium 2022

Zmiana Studium została opracowana na podstawie Uchwały Nr XXXVI-337/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 9 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek. Zmiana dotyczy czterech obszarów:

- na obszarze miasta przy ul. Behringa zmieniono kierunek UST (tereny sportu i obsługi turystyki) na USZ (tereny usług sportu i zdrowia) – powierzchnia: 1,1 ha,
- w obrębie Królikowo zmieniono kierunek U (tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem składów i magazynów) na PU2 (tereny zabudowy produkcyjno-usługowej) – powierzchnia: 7,8 ha,
- w obrębie Waplewo oraz obrębie Ameryka wprowadzono oznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW – powierzchnia: 85,9 ha.

Powyższe zmiany są zgodne z powierzchniami dopuszczonymi Bilansem terenów.

4. Zmiana Studium 2022 - 2

Zmiana Studium została opracowana na podstawie Uchwały Nr XLI-386/2022 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 6 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek, zmienionej uchwałą Nr XLIV-406/2022 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 czerwca 2022 r.

Zmianą objęto dwa obszary wyszczególnione na Załączniku nr 4 do Uchwały (kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów wiejskich):

- w obrębach Łutynowo i Jemiołowa wprowadzono nowy kierunek USR (tereny usług turystyki, sportu i rekreacji), ponadto w części wprowadzono oznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW,
- w obrębie Ameryka zmieniono granice kierunku MU (tereny zabudowy mieszkalno-usługowej na terenach gminy) - umożliwiając rozwój istniejącego zakładu opieki zdrowotnej.

Poniżej zbilansowano zmiany, jakie nastąpiły w zakresie kierunków:

Wyszczególnienie	[ha]
<i>DODANE OZE</i>	100,5349
<i>DODANE USR</i>	160,0946
<i>ODJĘTE/ZMIENIONE MUR, MU</i>	42,1154
<i>DODANE MU_m, MU</i>	1,4544

Powyższe zmiany są zgodne z powierzchniami dopuszczonymi Bilansem terenów.