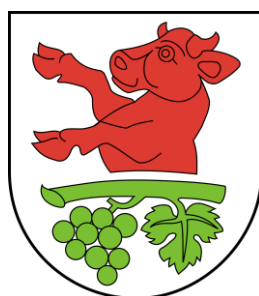


ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY GŁUSK



ANALIZA DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUSK

Zespół autorki:

mgr inż. Paweł Pizło

mgr inż. Daniel Jakubiak

mgr inż. Beata Zalewska

DOMINÓW, 2022 r.



**PRACOWNIA
PROJEKTOWANIA
URBANISTYCZNEGO**

37-450 Stalowa Wola, ul. Narutowicza 2/6A - REGON 361536927 - NIP 8652158642
pracownia: 00-055 Warszawa, ul. Pl. Jana H. Dąbrowskiego 5/3
tel.: 22 299-33-43 e-mail: projektowanieurbanistyczne@wp.pl

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	4
2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA.....	10
3. ANALIZA FINANSOWA	13
4. ANALIZA SPOŁECZNO - GOSPODARCZA	19
5. UŻYTKOWANIE TERENU.....	24
6. ANALIZA ŚRODOWISKOWA.....	26
7. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	31
7.1. Wyznaczenie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....	31
7.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	36
7.3. Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	43
8. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	57
9. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	63
11. SPIS TABEL, WYKRESÓW I RYSUNKÓW	65

1. WSTĘP

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji rozszerzyła zakres art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części dotyczącej uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwojowych gminy oraz wynikających z nich kierunków zagospodarowania.

W wyniku wprowadzonych zmian, w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powstał obligatoryjny obowiązek przeprowadzenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, która w myśl art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi obejmować:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- możliwości finansowania przez gminę wykonywania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W związku z powyższym na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk opracowana została Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Głusk. Została ona sporządzona w perspektywie 30-letniej.

Potrzeby i możliwości rozwoju jednostek samorządu terytorialnego zawarte są w dokumentach strategicznych, które tworzone są zarówno na poziomie gminnym, jak i ponadlokalnym. W przypadku gminy Głusk odniesiono się do założeń zapisanych w:

- Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku,
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
- Strategii Rozwoju Gminy Głusk na lata 2016-2025.

Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku określiła cele strategiczne rozwoju województwa na najbliższe lata. Są to:

- kształtowanie strategicznych zasobów rolnych,
- wzmacnianie powiązań i układów funkcjonalnych,
- innowacyjny rozwój gospodarki oparty o zasoby i potencjały regionu,
- wzmacnianie kapitału społecznego.

Najważniejsze cele operacyjne (mające odniesienie do zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk), umożliwiające osiągnięcie ww. celów strategicznych to:

- poprawa konkurencyjności gospodarstw rolnych,
- rozwój przedsiębiorczości wykorzystującej surowce rolne,
- zrównoważony rozwój systemów infrastruktury technicznej,
- rozwój Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego,
- wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich,
- ochrona walorów środowiska,
- wspieranie konkurencyjności i innowacyjności przedsiębiorstw,
- innowacyjne wykorzystanie walorów przyrodniczo-kulturowych,
- rozwijanie kapitału ludzkiego,
- włączenie i integracja społeczna.

W Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku obszar gminy Głusk został zaliczony do **obszaru funkcjonalnego Lubelskiego Ośrodka Metropolitalnego** - uznano, że największą słabością kształtującego się LOM jest: niedostosowany do jego potrzeb układ komunikacyjny (zarówno w aspekcie dostępności zewnętrznej, jak i wewnętrznej), niski stopień funkcjonalnej integracji obszaru oraz wysoka koncentracja zagrożeń wynikających z żywiołowej suburbanizacji.

Cele i kierunki polityki przestrzennej województwa sformułowane w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego zostały wyprowadzone bezpośrednio z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 oraz innych dokumentów strategicznych przyjętych na poziomie krajowym i wojewódzkim i przekładają się one na odpowiednie zapisy dotyczące rozwoju społeczno-gospodarczego oraz na zagadnienia przestrzennego rozwoju i przekształceń elementów struktury przestrzennej województwa.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) jest najważniejszym dokumentem dotyczącym zagospodarowania przestrzennego w województwie lubelskim. Określa on zasady i kierunki kształtowania rozwoju regionu oraz działania mające na celu realizację ponadlokalnych celów publicznych. Dokument ten jest punktem odniesienia do wydawania decyzji przestrzennych. PZPWL zawiera, jako jego część, plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego (PZP LOM).

Zgodnie z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa gmina Głusk jest gminnym ośrodkiem położonym w zasięgu oddziaływania Lubelskiego Ośrodka Metropolitalnego (LOM). W związku z tym, tereny te są coraz bardziej atrakcyjne do zamieszkania, wypoczynku lub prowadzenia działalności pozarolniczej. Odnowa obszarów wiejskich i związane z tym rozwój przestrzeni publicznych, rozbudowa sieci infrastrukturalnej oraz przekształcenie funkcji osadniczej, mogłyby wpłynąć na poprawę życia mieszkańców. Urbanizacja wsi podlegać będzie regulacjom prawno-ekonomicznym wspomagającym osiągnięcie ładu przestrzennego, co będzie sprzyjać zróżnicowaniu przestrzennych układów i form osadnictwa wiejskiego. Gmina Głusk jest w PZPWL uwzględniona jako jedna z priorytetowych w zasięgu miejskich systemów komunalnych Lublina. Ważne jest, aby dążyć do krystalizowania struktury przestrzennej LOM w kierunku jej optymalizacji funkcjonalnej wraz ze wzmacnianiem powiązań funkcjonalno- przestrzennych ośrodków osadniczych LOM, w tym gminy Głusk.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego - Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego Dominów został wskazany jako ośrodek osadniczy koncentracji przedsiębiorczości pozarolniczej. Jako główne kierunki rozwoju przestrzennego LOM (mające odniesienie do gminy Głusk) wskazano:

- intensyfikację procesów urbanizacyjnych na obszarach już zagospodarowanych, tak aby minimalizować ekspansję na nowe tereny,
- porządkowanie obszarów objętych procesami semi- i suburbanizacyjnymi poprzez określenie stabilnych granic rozwoju terenów zurbanizowanych jako terenów wymagających sporządzenia planów miejscowych,
- rewaloryzację zdegradowanych przestrzeni przyrodniczych dla ich rekreacyjnego wykorzystania,
- rozwój i podnoszenie jakości zagospodarowania przestrzeni publicznych,
- realizację kolei aglomeracyjnej,
- realizację elementów infrastruktury (takich jak dworce, przystanki, parkingi P+R) zapewniających integrację poszczególnych gałęzi transportu,
- realizację sieci ścieżek rowerowych,

- rozbudowę sieci infrastruktury komunalnej z uwzględnieniem włączania podmiejskich (urbanizujących się) jednostek osadniczych w miejskie systemy infrastruktury, w tym przede wszystkim w zakresie infrastruktury kanalizacyjnej i ciepłowniczej,
- wzmacnianie powiązań pomiędzy SPM a regionalną siecią ekologiczną,
- odtwarzanie i budowa zbiorników wodnych.

Głusk jako gmina wiejska uczestniczy w procesach rozwojowych integracji funkcjonalnej z najważniejszymi ośrodkami miejskimi. Charakteryzują się również dobrą dostępnością komunikacyjną do usług wyższego rzędu (komunikacja miejska Lublina), jak i dobrym potencjałem rolniczym wykorzystywanym rynkowo i miejscami pracy w obsłudze rolnictwa. Zaletą tego obszaru jest duża koncentracja gleb o dużej przydatności dla produkcji żywności oraz szczególnie korzystnych dla rozwoju rolnictwa towarowego. Obszar ten traci jednak swoją dotychczasową funkcję rolniczą. Rozwijające się tutaj układy osadniczo-gospodarcze wymagają ukierunkowanych działań w zakresie gospodarki przestrzennej, aby zapewnić ich właściwe funkcjonowanie. Należy stworzyć warunki dla dywersyfikacji sektorowej gospodarki rolnej oraz rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej. Główny ośrodek tej koncentracji zlokalizowany będzie w Dominowie, gdzie obecnie liczba podmiotów gospodarczych przekracza 350. Te warunki rozwoju będą możliwe z uwagi na położenie gminy w kierunku zbiegu głównych tras komunikacyjnych.

Gmina znajduje się także w obszarze zielonego pierścienia LOM, co będzie miało kluczowe znaczenie w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego. Granice zielonego pierścienia wyznaczają strefy o różnej intensywności zagospodarowania i wskazują kierunki rozwoju urbanizacji powstrzymując jednocześnie żywiołowe rozlewanie się zabudowy w obszarach podmiejskich. Główną funkcją zielonego pierścienia w gminie Głusk jest ochrona (poprzez Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu) i zwiększanie bazy terenów rekreacyjnych LOM (zbiorniki wodne i kompleksy leśne). Należy zadbać o zachowanie powiązań przyrodniczych miasta, poprzez dolinę Czerniejówki, z regionalną siecią ekologiczną i terenami otwartymi. Powiązania przyrodnicze mogą stanowić miejsce wypoczynku dla LOM (zbiorniki wodne-Prawiedniki) i znacząco wpłynąć na rozwój funkcji rekreacyjnej w tym obszarze.

W PZPW gmina Głusk została włączona do obszaru funkcjonalnego rozwoju gospodarki żywnościowej, do podobszaru wyżynnego (centralnego) roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, która w Planie została określona jako strategiczny obszar żywicielski obejmujący strefę wyżynną województwa, wskazany do wysokotowarowej produkcji rolnej i wymagający szczególnej ochrony gleb dla celów roślinnej produkcji rolnej. Jako kierunki zagospodarowania w tej strefie wskazano:

- produkcję roślinną,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój agroturystyki jako formy wzbogacania funkcjonalnego obszarów wiejskich,
- rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych),
- produkcję zdrowej żywności,
- rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

W gminie Głusk projektowany jest szczególny obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP). W projektowanych obszarach ochronnych GZWP wyklucza się realizację przedsięwzięć wpływających negatywnie na stan jakościowy i ilościowy wód podziemnych. W celu ochrony obszarów bardzo wrażliwych na zanieczyszczenia (o dużej przepuszczalności) oraz obszarów wokół dużych ujęć wód podziemnych w obrębie projektowanych obszarów ochronnych GZWP wyodrębnia się obszary szczególnej ochrony.

Na terenie gminy Głusk, jak i całego województwa lubelskiego istnieją duże możliwości wykorzystania energii odnawialnej. Większość obszaru jest uznany za obszar o najlepszych

warunkach usłonecznienia o potencjalnej energii użytecznej powyżej 950 kWh/rok. Dodatkowo, południowo-zachodnia część gminy jest wskazana jako obszar proponowany do rozwoju energetyki wiatrowej.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjęto następujące wytyczne dotyczące kształtowania przestrzeni w dokumentach planistycznych (poniżej wymieniono te, które mogą dotyczyć gminy Głusk):

w zakresie kształtowania sieci osadniczej:

- porządkowanie poprzez regulacje planistyczne obszarów objętych procesem suburbanizacji,
- kształtowanie granic zielonych pierścieni (Green Belts) w lokalnych dokumentach planistycznych,
- dążenie do integracji systemów infrastruktury i transportu publicznego terenów podmiejskich z ośrodkami ponadlokalnymi,
- zwiększenie udziału funkcji pozarolniczej w kształtowaniu osadnictwa wiejskiego,
- zachowanie dziedzictwa kulturowego wraz z wykorzystaniem w rozwoju turystyki,
- poprawa stanu infrastruktury energetycznej i jej wymaganego zaopatrzenia, wprowadzenie źródeł energii odnawialnej,
- lokalizacja w gminnych ośrodkach lokalnych: usług podstawowych w zakresie administracji, porządku publicznego i bezpieczeństwa, telekomunikacji, ochrony zdrowia ludzi i zwierząt, kultury, oświaty i wychowania, handlu i gastronomii, a także innych usług i drobnej przedsiębiorczości,
- uwzględnienie strefy ograniczeń wysokości zabudowy obejmującą fragment m.in. gminy Głusk, dla właściwego funkcjonowania regionalnego portu lotniczego

w zakresie środowiska kulturowego:

- wskazanie w dokumentach szczebla lokalnego obiektów dziedzictwa kulturowego,
- rozwijanie turystyki związanej z pasmem kulturowych Jana III Sobieskiego,
- ochrona i eksponowanie miejsc pamięci narodowej, w tym miejsc wydarzeń historycznych,

w zakresie środowiska przyrodniczego:

- racjonalne gospodarowanie ograniczonymi zasobami wód śródlądowych,
- zabezpieczeniu zasobów wód podziemnych udokumentowanych w GZWP przed degradacją,
- ochrona planistyczna projektowanych obszarów ochronnych zlewni rzek,
- stosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych zapobiegających zanieczyszczeniu azotanami pochodzenia rolniczego,
- zachowanie i ochrona planistyczna elementów ekspozycji krajobrazowej,
- przeciwdziałanie lokalizowaniu funkcji wrażliwych na uciążliwości hałasu w bezpośrednim sąsiedztwie głównych powiązań transportowych,
- ustanawianie stref ciszy przy strefach szczególnie narażonych na oddziaływanie hałasu,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki zalesieniowej i zadrzewieniowej,
- ochrona obszarów złóż kopalin przed zainwestowaniem uniemożliwiającym podjęcie eksploatacji,
- stosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych w celu poszukiwań gazu ziemnego z łupków.

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Głusk priorytety i działania związane z rozwojem gminy w najbliższych latach to:

- budowa, rozbudowa i modernizacja dróg gminnych oraz infrastruktury towarzyszącej,
- budowa węzłów przesiadkowych,
- rozbudowa i modernizacja gminnej sieci wodociągowej,

- budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- przygotowanie i promocja terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,
- monitoring w miejscach strategicznych gminy: szkoły budynki użyteczności publicznej, GCKiP, itp.,
- budowa placów zabaw,
- tworzenie i modernizacja małej infrastruktury publicznej (kosze na śmieci, ławki, stojaki na rowery, wiaty przystankowe, siłownie napowietrzne),
- zagospodarowanie terenów zlokalizowanych przy zbiornikach wodnych,
- rozbudowa i modernizacja energetyczna budynku Zespołu Szkół w Kalinówce wraz z budową sali gimnastycznej,
- budowa przedszkoli jako budynków pasywnych w Mętowie i Wilczopolu,
- montaż rozproszonych instalacji OZE na budynkach prywatnych,
- montaż instalacji OZE na budynkach użyteczności publicznej,
- montaż systemów sterujących i monitorujących zużycie energii w obiektach użyteczności publicznej,
- budowa i modernizacja oświetlenia ulicznego na energooszczędne,
- stworzenie systemu obsługi inwestora,
- doradztwo dla osób zakładających i rozwijających działalność gospodarczą,
- promocja walorów inwestycyjnych gminy i istniejących przedsiębiorstw,
- promowanie i kreowanie sprzyjających warunków do tworzenia i rozwoju klastrów,
- tworzenie i rozwój Obszarów Intensywności Gospodarczej,
- uzbrajanie terenów przeznaczonych pod inwestycje,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii do rozwoju przedsiębiorczości,
- wsparcie przedsiębiorców działających w branżach drobnych usług i produkcji opartej o naturalne zasoby gminy, ze szczególnym uwzględnieniem naturalnej żywności,
- uruchamianie miejsc sprzedaży (targowisk, sklepów tymczasowych (pop-up stores), stoisk w marketach) lokalnych produktów,
- uruchomienie lokalnego Inkubatora Przetwórstwa i Innowacyjności,
- budowanie i wzrost poziomu tożsamości lokalnej, zwłaszcza w grupie osób nowo osiedlających się,
- rewitalizacja fizyczna i społeczno-gospodarcza mieszkańców,
- promowanie aktywności organizacji pozarządowych,
- działania na rzecz integracji społeczności lokalnej,
- tworzenie gminnych programów aktywizacji dla grup marginalizowanych: osób starszych, klientów OPS-u, niepełnosprawnych,
- tworzenie warunków do powstawania lokalnych inicjatyw edukacyjnych, podnoszących kwalifikacje lokalnej społeczności,
- budowa, modernizacja i wyposażenie świetlic,
- budowa placów zabaw i siłowni napowietrznych,
- budowa i modernizacja obiektów sportowych,
- upowszechnianie aktywności fizycznej i zdrowego trybu życia,
- wspieranie i promocja badań profilaktycznych,
- rozwój ochrony zdrowia w placówkach edukacyjnych,
- propagowanie i wspieranie inicjatyw wykorzystujących infrastrukturę rekreacyjno- sportową w celu wypracowania zachowań prozdrowotnych,

- kształtowanie, pobudzanie świadomości oraz wsparcie osób wykluczonych społecznie, w szczególności w zakresie obowiązków wychowawczych,
- tworzenie oddziałów przedszkolnych przy publicznych placówkach oświatowych,
- tworzenie i realizacja programów zajęć wyrównawczych i pozalekcyjnych w szkołach, w tym nauka przedsiębiorczości, komunikacji, historii i ekologii,
- wspieranie oraz stworzenie dogodnych warunków do rozwoju form opieki nad dziećmi do lat trzech,
- kontynuowanie efektywnych działań edukacyjnych i pozalekcyjnych na poziomie podstawowym i gimnazjalnym,
- organizacja warsztatów i zajęć dla mieszkańców z zakresu kultury i tożsamości regionalnej,
- tworzenie warunków oraz działania na rzecz wzbogacenia oferty sposobów spędzania wolnego czasu przez mieszkańców gminy,
- popularyzacja i rozwój tzw. turystyki weekendowej.

Uwarunkowania sprzyjające rozwojowi gminy Głusk to:

- atrakcyjne położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Lublina,
- położenie przy drodze ekspresowej S12/S17,
- dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna i komunikacyjna (wodociągi, sieć gazowa, sieć elektroenergetyczna),
- duża liczba terenów inwestycyjnych,
- wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe,
- obszar gminy pokryty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- wzrost liczby MŚP, głównie w zakresie usług,
- ulgi podatkowe dla nowopowstałych przedsiębiorstw oraz firm rozszerzających swoją działalność,
- stale wzrastająca w ostatnich latach liczba mieszkańców,
- korzystne prognozy demograficzne dla gminy na najbliższe lata,
- wzmożony ruch migracyjny spowodowany niestabilną sytuacją polityczną w regionie od początku 2022 r.

2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA

Gminę Głusk zamieszkuje 12 201 osób (stan na 31.12.2021 r.), z czego 51,3 % stanowią kobiety, a 48,7% mężczyźni. Gęstość zaludnienia w 2021 r. wynosiła 162 os/km². Analizując dane demograficzne, można wskazać, iż liczba mieszkańców gminy systematycznie rośnie od 1995 r.

Średni wiek mieszkańców gminy Głusk to ok. 37 lat. Jest on niższy od średniego wieku mieszkańców województwa lubelskiego oraz znacznie niższy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. W 2020 roku, mieszkańcy gminy zawarli 36 małżeństw, co daje 3,1 małżeństw na 1000 mieszkańców. Jest to wartość niższa od średniej dla województwa lubelskiego i całej Polski.

W 2021 roku wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców wynosił 2,13. Stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,92 i jest znacznie większy od średniej dla województwa i współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

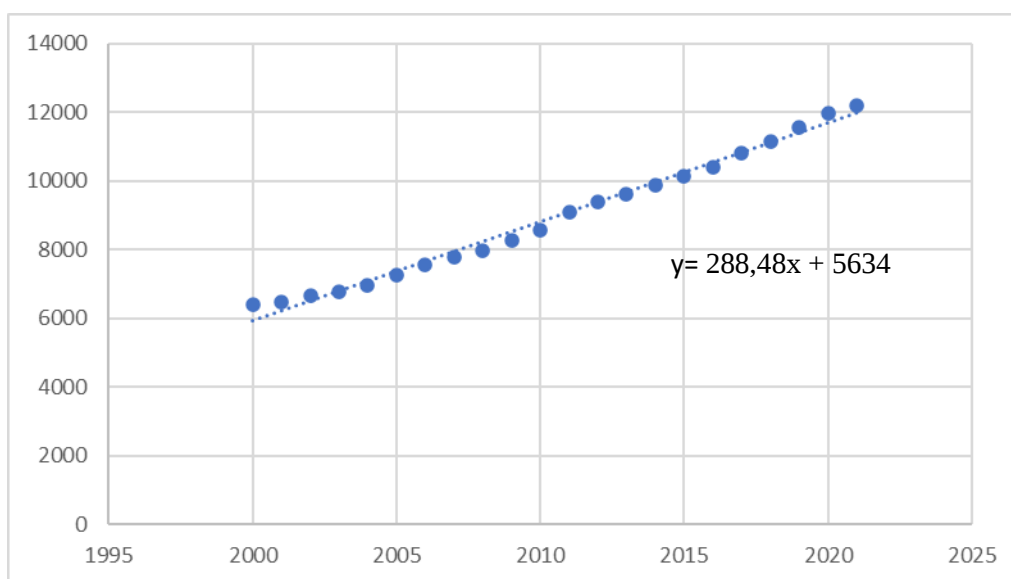
Saldo migracji wewnętrznych dla gminy Głusk w 2021 roku było dodatnie i wynosiło +458 osób. Zarejestrowano wtedy 607 zameldowań i 149 wymeldowań w ruchu wewnętrznym. Odnotowano również 5 zameldowań z zagranicy przy jednoczesnym braku wymeldowani zagranicę. Wśród mieszkańców gminy Głusk zaobserwowano utrzymującą się przewagę osób w wieku produkcyjnym. W 2021 roku udział osób w wieku produkcyjnym w stosunku do ogółu mieszkańców wyniósł 66%, w wieku przedprodukcyjnym 20%, a w wieku poprodukcyjnym 14%.

Organ sporządzający analizę do Studium, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjął perspektywę czasową wynoszącą 30 lat.

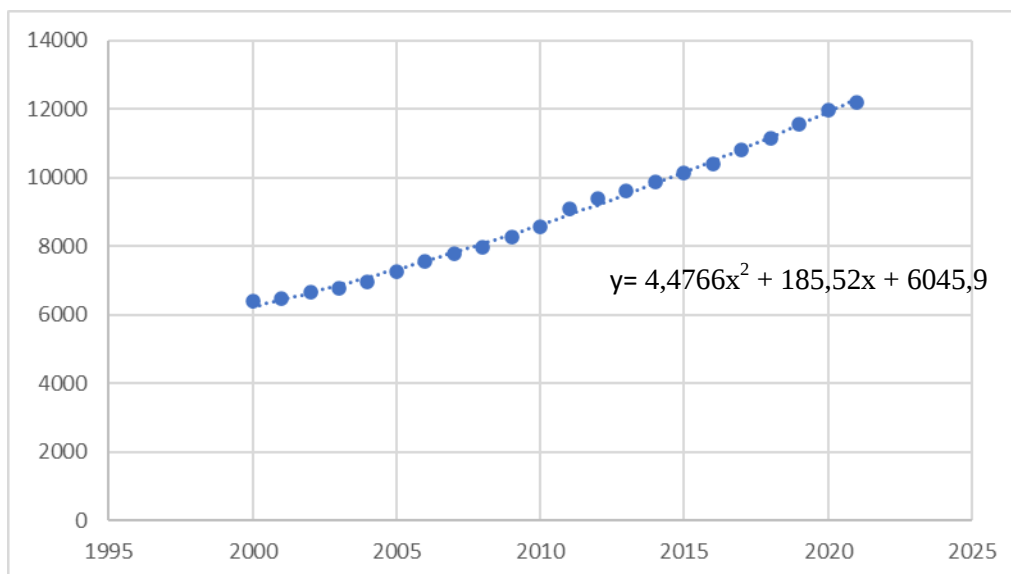
Wykonując symulację liczby potencjalnych mieszkańców gminy Głusk do 2051 r. wykorzystano funkcję liniową otrzymaną w wyniku wyznaczenia linii trendu zmiany liczby mieszkańców w okresie od 2000 roku do 2021 roku oraz prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 sporządzonej przez Główny Urząd Statystyczny w roku 2014. Na podstawie średniej wyników funkcji liniowej $y = 288,48x + 5634$ i funkcji wielomianowej $y = 4,4766x^2 + 185,52x + 6045,9$ wyznaczono liczbę mieszkańców gminy w okresie do 2051 roku. Liczba ta będzie wzrastała w tempie około +380 osób rocznie.

Zgodnie z otrzymaną prognozą, w roku 2051 (okres 30 lat) liczba mieszkańców na terenie gminy wyniesie około **23 750** i wzrośnie w stosunku do roku 2021 o ok. 11 550 osób.

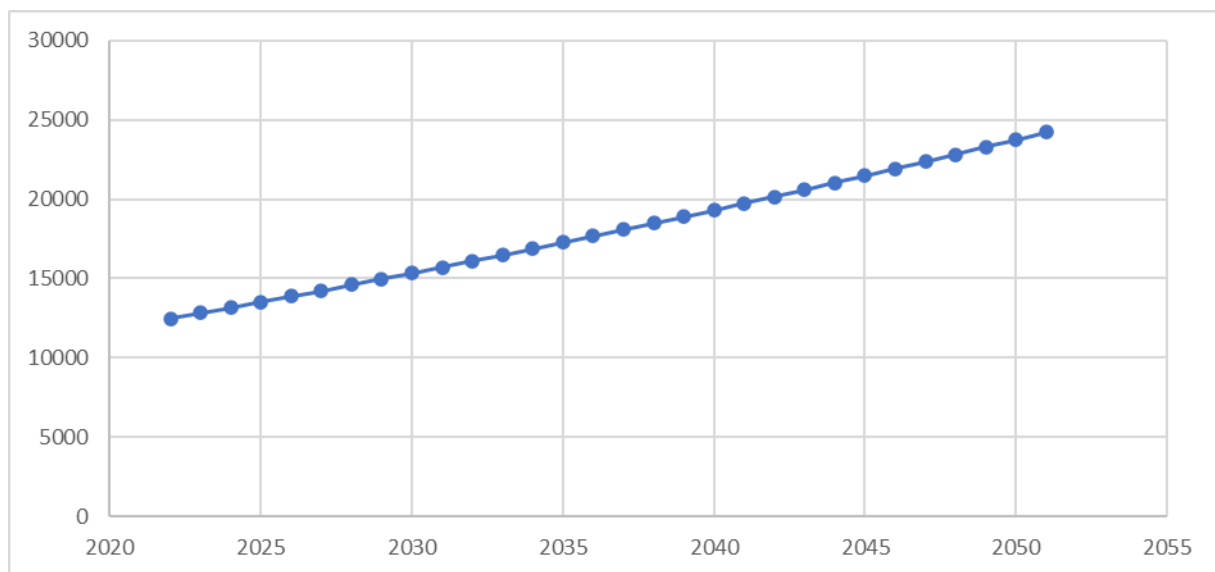
Wykres 1. Liczba ludności gminy Głusk w latach 2000-2021 - funkcja liniowa
(opracowanie własne na podstawie danych GUS)



Wykres 2. Liczba ludności gminy Głusk w latach 2000-2021 - funkcja wielomianowa
(opracowanie własne na podstawie danych GUS)



Wykres 3. Symulacja potencjalnej liczby mieszkańców gminy Głusk do 2051 r.
(opracowanie własne)



3. ANALIZA FINANSOWA

Suma wydatków z budżetu Gminy wyniosła w 2020 roku 85,5 mln zł, co daje ok. 7,3 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Największą część budżetu gminy została przeznaczona na: dział 801 Oświata i wychowanie (ok. 22,1 mln zł), dział 600 Transport i łączność (ok. 11,4 mln zł), dział 900 Gospodarka komunalna i ochrona środowiska (ok. 8,5 mln zł) oraz dział 010 Rolnictwo i łowiectwo (ok. 7,8 mln zł).

Suma dochodów do budżetu gminy Głusk wyniosła w 2020 roku 85,7 mln złotych, co daje ok. 7,3 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o ok. 13,7% w porównaniu do roku 2019. Największą część dochodów wygenerowały: dział 756 Dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej oraz wydatki związane z ich poborem (ok. 20,9 mln zł), dział 758 Różne rozliczenia (ok. 16,3 mln zł), dział 900 Gospodarka komunalna i ochrona środowiska (ok. 8,0 mln zł), dział 600 Transport i łączność (ok. 6,8 mln zł).

W budżecie gminy Głusk wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych w 2020 r. wynosiły ok. 1,1 tys. zł na mieszkańca (15,2%), natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił ok. 3,7 złotych na mieszkańca (0,1%).

Zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym każda gmina wykonując zadania i kompetencje działa w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Samorząd gminy realizuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym, ale tylko te, których wykonywanie nie jest zastrzeżone dla innych podmiotów, zgodnie z zasadą domniemania kompetencji. Takie określenie zakresu działania daje władzom lokalnym możliwość podejmowania działań innowacyjnych, stwarzających korzystne warunki rozwoju gminy. Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Jedną z kategorii spraw jakie obejmują zadania własne gminy jest infrastruktura techniczna. Szczegółowo zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej można podzielić na zadania dotyczące:

- wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych,
- wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- edukacji publicznej i innych wynikających z ustawy o samorządzie gminnym.

Powyższe potwierdza, iż gmina realizuje zadania publiczne w celu zaspokojenia potrzeb swoich mieszkańców, odpowiadając tym samym za zapewnienie warunków życia miejscowej ludności i podstawową obsługę obywateli. Zadania własne wychodzą naprzeciw wymogom racjonalizacji wydatków publicznych, bowiem władze gminy/miasta mają najlepsze rozpoznanie lokalnych potrzeb, mogą ustalać hierarchię celów, na które wydatkowane są środki oraz mogą nadzorować ich wykorzystywanie.

Dostępne źródła finansowania inwestycji infrastrukturalnych można pogrupować w następujące kategorie:

- dochody własne,
- subwencje,
- dotacje celowe,
- dotacje celowe z funduszy celowych,
- kredyty i pożyczki,
- obligacje komunalne,
- środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne,

- źródła finansowania ze środków zewnętrznych.

Dochody własne powiększone o środki zewnętrzne i dotacje to najbardziej naturalne źródło pozyskiwania przez gminy środków inwestycyjnych. Dochody własne są kształtowane przez władze gminy, natomiast wysokość wpływów z tytułu subwencji zależy od czynników, na które gmina nie ma wpływu. Nie umniejsza to jednak swobody gminy w decydowaniu o sposobach ich wydatkowania, może jednak utrudniać projektowanie inwestycji w dłuższym okresie. Zadania inwestycyjne powinny być finansowane zgodnie z zasadami planowania i dysponowania środkami publicznymi oraz ustawą o finansach publicznych.

Możliwości finansowania przez gminę Głusk wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, służących realizacji zadań własnych gminy, opracowano na podstawie:

- kosztów jakie gmina poniosła na realizację adekwatnych zadań w latach ubiegłych (z lat 2010-2019),
- analizy wysokości wydatków inwestycyjnych w uchwałach budżetowych na lata 2010-2021,
- analizy wysokości wydatków inwestycyjnych zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową Gminy Głusk na lata 2022-2033.

Gmina Głusk w ostatnich latach prężnie się rozwijała. Na jej obszarze dokonano wielu zmian z zakresu budowy dróg oraz rozbudowy infrastruktury technicznej. Celem wykonanych inwestycji było zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy w regionie oraz wzrost jakości życia jej mieszkańców.

Tabela 1. Wykaz inwestycji z zakresu budowy i przebudowy dróg na terenie gminy Głusk w latach 2010-2019 (*źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Głusk*)

inwestycje zrealizowane w 2010r.			
lp.	nazwa	jednostka	wartość
1.	Przebudowa sieci dróg gminnych: Polanówka – Prawiedniki – droga gminna 107116L w miejscowości Prawiedniki Kolonia – Prawiedniki	1401,35m	1 007 834,55 zł
2.	Przebudowa drogi dojazdowej w miejscowości Wilczopole	600m	122 498,22zł
3.	Przebudowa drogi osiedlowej w Prawiednikach	575m	157 217,65zł
inwestycje zrealizowane w 2011r.			
lp.	nazwa	jednostka	wartość
1.	Budowa chodnika przy drodze powiatowej w Prawiednikach	70m	25 979,97zł
2.	Przebudowa dróg gminnych nr 112438L w Kalinówce (ul. Brzozowa)	730m	150 985,24zł
3.	Przebudowa drogi dojazdowej w	500m	103 719,75zł

	miejsowości Wilczopole		
4.	Przebudowa drogi dojazdowej w miejscowości Wilczopole	600m	114 685,20zł
5.	Przebudowa drogi dojazdowej w miejscowości Abramowice Prywatne	480m	109 148,23zł
6.	Budowa drogi osiedlowej w Ćmiłowie	522m	636 154,17zł
inwestycje zrealizowane w 2012r.			
lp.	nazwa	jednostka	wartość
1.	Przebudowa drogi gminnej 112435L Kalinówka – Wilczopole	1960m	889 456,68zł
2.	Przebudowa drogi gminnej 107L Kolonia Wilczopole – Majdan Mętowski	500m	110 662,92zł
3.	Budowa drogi ul. Gwiazdzistej w Dominowie	318m	116 321,05zł 57 991,34zł
4.	Przebudowa drogi osiedlowej w Dominowie (ul. Wichrowa)	400m	189 608,41
inwestycje zrealizowane w 2013r.			
lp.	nazwa	jednostka	wartość
1.	Przebudowa drogi gminnej nr 112454L w Ćmiłowie (ul. Kwiatów Polnych)	330m	476 127,76zł
2.	Przebudowa drogi gminnej nr 107114L w Prawiednikach	670m	136 633,94zł
3.	Budowa chodnika z kostki brukowej w Kazimierzówce wzdłuż drogi gminnej nr 107102L	1835m	461 638,98zł
4.	Budowa chodnika przy drodze dojazdowej w Żabiej Woli	169m	75 638,98zł
inwestycje zrealizowane w 2014r.			
lp.	nazwa	jednostka	wartość
1.	Przebudowa dróg gminnych na terenie gminy	3960m	968 558,72zł
2.	Przebudowa drogi gminnej 1047108L w	1000m	207 096,75zł

	Majdanie Mętowskim		
inwestycje zrealizowane w 2015 r.			
lp.	nazwa	jednostka	wartość
1.	Budowa drogi gminnej nr 112455L Dominów – Wilczopole	1085	1 374 954,98zł
2.	Przebudowa dróg gminnych w różnych miejscowościach: Prawiedniki, Mętów, Kalinówka, Wilczopole, Majdan Mętowski	2461	572 728,09zł
3.	Przebudowa drogi gminnej nr 106529L w Kalinówce	920m	284 577,23zł
inwestycje zrealizowane w 2016 r.			
lp.	nazwa	jednostka	wartość
1.	Przebudowa dróg gminnych nr 107099L i 112439L w Kalinówce	1722m	799 776,61zł
2.	Przebudowa drogi gminnej nr 106529L w Kazimierzówce	858m	272 551,10zł
3.	Przebudowa dróg gminnych	4505m	650 970,49zł
4.	Przebudowa drogi gminnej dojazdowej w Kalinówce	250m	48 000,00 zł
inwestycje zrealizowane w 2017 r.			
lp.	nazwa	jednostka	wartość
1.	Przebudowa drogi gminnej nr 107102L Kazimierzówka – Kliny	3100m	2 111 501,18 zł
2.	Przebudowa drogi osiedlowej w Ćmiłowie (ul. Słoneczna)	73m	73 984,50 zł
3.	Budowa drogi i placu przy targowisku w Dominowie		106 048,00 zł
4.	Modernizacja drogi dojazdowej do gruntów rolnych w miejscowości: Kazimierzówka, KOl. Wilczopole, Kliny FOGR		82 551,00 zł
inwestycje zrealizowane w 2019 r.			
lp.	nazwa	jednostka	wartość

1.	Rozbudowa drogi gminnej nr 112440L oraz budowa oświetlenia drogowego w miejscowości Wilczopole		2 476 182,40 zł
2.	Rozbudowa drogi gminnej nr 112508L Dominów -Żabia Wola		2 499 510,80 zł
3.	Rozbudowa drogi powiatowej nr 2265L w m. Nowiny		1 598 520,00 zł

Na podstawie analizy ww. danych, a także analizy wysokości wydatków budżetowych w latach 2001-2021 oraz wysokości wydatków przewidzianych na lata 2022-2033 w Wieloletniej Prognozie Finansowej, oszacowano najbardziej prawdopodobną wysokość nakładów, jakie Gmina będzie w stanie ponieść na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej. W prognozie uwzględniono jedynie wydatki budżetowe. Należy jednak pamiętać, że na ww. inwestycje Gmina może pozyskać dofinansowanie, m.in. ze środków UE, w związku z czym w rzeczywistości możliwości finansowe Gminy w tym zakresie mogą okazać się większe.

W Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Głusk na lata 2022-2033 przewidziano wydatki w wysokości ok. 9,46 mln zł, co daje średnio ok. 0,79 mln zł rocznie. Na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej przewidziano z kolei wydatki w wysokości ok. 7,98 mln zł, co daje średnio ok. 0,66 mln zł.

Zakładając, że trend wydatków na ww. inwestycje przewidziany w Wieloletniej Prognozie Finansowej do 2033 r. zostanie utrzymany (proporcjonalnie do trendu wzrostu wydatków budżetowych w ostatnich latach), szacuje się, że wydatki te w perspektywie 30-letniej wyniosą:

- ok. 25,5 mln zł na inwestycje z zakresu utrzymania i budowy dróg gminnych,
- ok. 21,3 mln zł na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Ponadto w myśl ustawy o finansach publicznych, gminy mogą zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe m.in. na finansowanie wydatków nie znajdujących pokrycia w planowanych dochodach budżetowych. Ponieważ przedsięwzięcia inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy nie są możliwe do zrealizowania w ciągu jednego roku dlatego też powinny być rozważane w perspektywie dłuższej niż jeden rok. Roczny charakter budżetu nie pozwala na prezentację poszczególnych inwestycji w całym okresie ich realizacji, nie gwarantując jednocześnie, iż realizacja inwestycji znajdzie odzwierciedlenie w budżetach kolejnych lat.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając studium należy przeanalizować możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Jeżeli potrzeby inwestycyjne wynikające z przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę przekroczą możliwości finansowe gminy w tym zakresie, należało będzie dostosować zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie do jej możliwości finansowania inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej i społecznej.

Należy ponadto pamiętać, że przeznaczanie nowych terenów pod inwestycje, a co za tym idzie zabudowa i zagospodarowanie tych terenów zgodnie z ustaloną polityką gminy, wiąże się nie tylko z wydatkami gminy, ale również dochodami. Są to dochody wynikające z:

- wpływu z podatku od nieruchomości,
- wpływu związanego z obrotem nieruchomościami gminy,

- wpływu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renta planistyczna - po uchwaleniu planu miejscowego),
- wpływy z opłat adiacenckich.

4. ANALIZA SPOŁECZNO - GOSPODARCZA

Według danych GUS stopa bezrobocia w gminie wynosiła w 2020 r. 3,8%. W porównaniu z 2015 r. odnotowano spadek o 2,3%. Wśród bezrobotnych dominują kobiety – w 2020 r. stopa bezrobocia u kobiet wynosiła 4,6%, zaś u mężczyzn – 3,0%.

Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Głusk 782 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 359 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -423. Według danych GUS ok. 61,1% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Głusk pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 12,5% w przemyśle i budownictwie, 10,6% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja), zaś 0,9% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie w 2020 r. wyniosło 4 253,09 zł, co odpowiada 77,00% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce.

Tabela 2. Bezrobotni na terenie gminy Głusk w latach 2015-2021 *(opracowanie własne na podstawie BDL GUS)*

Bezrobotni:	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
mężczyźni	109	79	60	52	71	68	41
kobiety	124	106	93	98	80	99	68
ogółem	233	185	153	150	151	167	109

Podstawową instytucją działającą w zakresie opieki społecznej na terenie gminy jest Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Dominowie. Realizuje on zadania zlecone gminie przez administrację rządową, przy zapewnieniu środków z budżetu państwa oraz zadania własne gminy. Zadania te realizowane są w oparciu o ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej. Polegają one głównie na:

- przyznawaniu i wypłacaniu przewidzianych ustawą świadczeń,
- pracy socjalnej,
- analizie i ocenie zjawisk rodzących zapotrzebowanie na świadczenia z zakresu pomocy społecznej,
- realizacji zadań wynikających z rozpoznanych potrzeb społecznych,
- rozwijaniu nowych form pomocy społecznej i samopomocy w ramach zidentyfikowanych potrzeb.

Jak wynika z danych GUS, liczba gospodarstw domowych korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na terenie gminy rosła do 2014 roku, jednak od tamtej pory systematycznie spada. W 2011 r. korzystało z niej 234 rodzin, w 2013 r. – 265 rodzin, zaś w 2020 r. – 200 rodzin. Łączna liczba beneficjentów pomocy społecznej wynosiła w 2020 r. 515 osób, co stanowiło ok. 4,2% ogólnej liczby mieszkańców gminy.

Zgodnie ze Strategią Rozwiązywania Problemów Społecznych w Gminie Głusk na lata 2016-2026 głównymi powodami przyznania pomocy społecznej są: ubóstwo, bezrobocie oraz bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzeniu gospodarstwa domowego.

Zgodnie ze Strategią, głównymi zadaniami na najbliższe lata w zakresie opieki społecznej są:

- przeciwdziałanie ubóstwu i wykluczeniu społecznemu (m.in. poprzez aktywizację bezrobotnych do poszukiwania zatrudnienia, zabezpieczenie finansowe najuboższych osób i rodzin, organizowanie kursów i szkoleń dla osób bezrobotnych),
- przeciwdziałanie przemocy i uzależnieniom (m.in. poprzez finansowanie działalności świetlic opiekuńczo-wychowawczych, przeciwdziałanie występowaniu zjawiska przemocy w rodzinie),
- zapewnienie godnego życia osobom starszym, niepełnosprawnym (m.in. poprzez organizowanie imprez kulturalnych, zorganizowanie systemu wsparcia środowiskowego),
- wzmocnienie podstawowych funkcji rodziny (m.in. poprzez organizowanie szkoleń, spotkań, prelekcji),
- wzrost integracji społeczności lokalnej (m.in. poprzez organizację imprez środowiskowych o charakterze turystycznym, kulturalnym i sportowym).

Usługi medyczne na terenie gminy Głusk są świadczone przez Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "ANIMA" (Mętów) oraz Centrum Medyczne MULTIMEDIC w Dominowie. Ponadto w Mętowie i w Dominowie działają apteki.

Usługi szpitalne dla społeczności gminnej świadczy Wojewódzki Szpital Specjalistyczny im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Lublinie. Świadczona jest tam pomoc medyczna m.in. z zakresu: chirurgii ogólnej, chorób wewnętrznych, kardiologii, onkologii, ortopedii, pediatrii czy rehabilitacji. Ponadto działa tam Szpitalny Oddział Ratunkowy.

Na terenie gminy Głusk działają obecnie następujące placówki oświatowe:

Żłobki (niepubliczne):

- Żłobek „Kucykowa Kraina”, Kalinówka 1A ,
- Żłobek „Pierwsze Słówka”, Dominów ul. Rynek 5/5,
- Żłobek „uRodzinki”, Dominów ul. Rynek 3/1.

Przedszkola - 260 dzieci w 2020 r. (+465 dzieci w oddziałach przedszkolnych przy szkołach podstawowych w 2020 r.):

- Przedszkole Niepubliczne „KUBUŚ” w Dominowie,
- Przedszkole Niepubliczne „Tajemniczy Las” w Prawiednikach,
- Przedszkole Niepubliczne „Bajka” w Dominowie,
- Przedszkole Niepubliczne „VIP” w Kalinówce,
- Przedszkole Niepubliczne „Kucykowa Kraina” w Kalinówce,
- Przedszkole „Złota Rybka” w Dominowie,
- Oddział Przedszkolny w Szkole Podstawowej im. Jana Pawła II w Mętowie,
- Oddział Przedszkolny w Szkole Podstawowej im. Stefana Kardynała Wyszyńskiego w Wilczopolu - Kolonii ,
- Oddział Przedszkolny w Szkole Podstawowej im. Kornela Makuszyńskiego w Prawiednikach,
- Oddział Przedszkolny w Szkole Podstawowej im. 100-lecia Niepodległości Polski w Kalinówce.

Szkoły podstawowe - 1085 uczniów w 2020 r. (60 oddziałów):

- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Prawiednikach,
- Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Mętowie (w Zespole Szkół w Mętowie),

- Szkoła Podstawowa im. Stefana Kardynała Wyszyńskiego w Wilczopolu - Kolonii (w Zespole Szkół w Wilczopolu-Kolonii),
- Szkoła Podstawowa im. 100-lecia Niepodległości Polski w Kalinówce, (w Zespole Szkół w Kalinówce).

W gminie dużą rolę odgrywa Centrum Promocji i Kultury Gminy Głusk, które podejmuje szereg inicjatyw związanych z organizacją przedsięwzięć kulturalnych na terenie gminy. W ramach działań Centrum Kultury dotyczących kultywowania tradycji należą: organizowane corocznie dożynki, jarmark kultury ludowej, konkursy bożonarodzeniowe i wielkanocne. Organizuje również zajęcia dla dzieci i młodzieży w zakresie plastycznym, teatralnym, recytatorskim, tanecznym, wokalnym, instrumentalnym. Centrum Kultury organizuje wiele przedsięwzięć kulturalnych, konkursów recytatorskich, czytelniczych, fotograficznych, pokazów oraz wycieczek. W gminie działa także Orkiestra Dęta.

Na terenie gminy działa Gminna Biblioteka Publiczna Dominiów z filią w Wilczopolu. Księgozbiór bibliotek jest oceniany na ponad 20 tys. woluminów. Biblioteki zajmują się działalnością informacyjną oraz promocją czytelnictwa. W Abramowicach Prywatnych, Ćmiłowie, Klinach, Majdanie Mętowskim, Kazimierzowce, Głuszczyźnie, Prawiednikach i Wilczopolu istnieją świetlice wiejskie, które również pełnią ważną funkcję kulturalną w lokalnej społeczności.

Na terenie gminy od 1993 r. działa Gminny Klub Sportowy "Głusk". Od 2019r. funkcjonuje również pełnowymiarowe boisko trawiaste ARENA Głusk z zadaszonymi trybunami i zapleczem szatniowo-sanitarnym.

W Dominowie znajduje się zespół boisk sportowych, wybudowany w ramach II edycji programu Ministerstwa Sportu "Moje Boisko - Orlik 2012". Na infrastrukturę sportową gminy składa się ponadto:

- Kompleks sportowy przy Zespole Szkół w Kalinówce,
- Kompleks sportowy przy Zespole Szkół w Mętowie,
- Kompleks sportowy przy Szkole Podstawowej w Prawiednikach,
- Kompleks sportowy przy Szkole Podstawowej w Wilczopolu.

W gminie Głusk w 2020 r. w rejestrze REGON zarejestrowane były 1 345 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 1 159 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 143 nowe podmioty, a 68 podmiotów zostało wyrejestrowanych.

Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w gminie Głusk najwięcej (60) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (1 319) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających do 9 pracowników. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Głusk najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są: Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (19,7%) oraz Budownictwo (15,7%).

Zgodnie z przeprowadzonym w 2010 roku Powszechnym Spisem Rolnym (GUS 2010 – brak danych dostępnych za 2020 r.), na terenie gminy Głusk istniały 1 155 gospodarstwa rolne o łącznej powierzchni ok. 4 735 ha. Dominują gospodarstwa małe - w przedziale wielkości do 5 ha mieści się 400 gospodarstw, co stanowi ok. 62% wszystkich gospodarstw rolnych w gminie (dane Powszechnego Spisu Rolnego z 2020 r.).

Wykres 4. Liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy Głusk
(opracowanie własne na podstawie danych GUS)

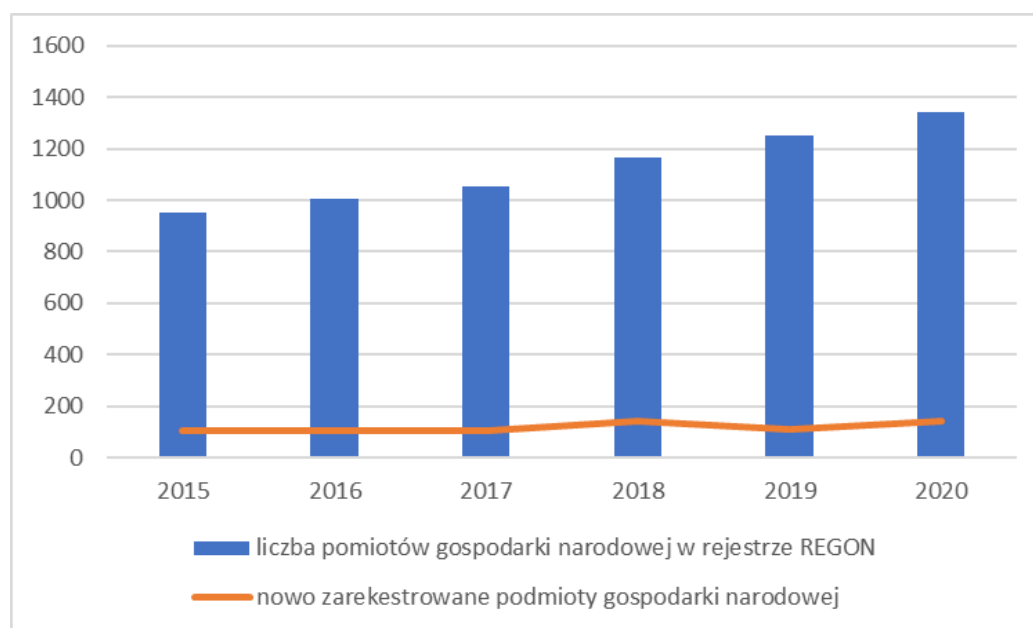


Tabela 3. Podmioty gospodarcze na terenie gminy Głusk – podstawowe wskaźniki (opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Głusk i publikacji Głównego Urzędu Statystycznego)

kategoria	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności	937	966	975	1047	1083	1123	1170
jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności	106	101	98	129	94	122	112
jednostki wykreślone z rejestru REGON na 10 tys. ludności	65	80	78	59	44	58	48
podmioty wpisane do rejestru na 1000 ludności	94	97	97	105	108	112	117
podmioty na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym	148,2	154,0	157,7	169,9	177,1	184,7	192,6
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 1000 ludności	78	80	81	89	92	97	101
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym	12,3	12,8	13,2	14,4	15,08	15,92	16,59
fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 1000 mieszkańców	1,77	1,82	1,94	2,24	2,34	2,34	2,25

nowo zarejestrowane fundacje, stowarzyszenia, organizacje społeczne na 10 tys. mieszkańców	3	1	2	3	2	2	0
podmioty nowo zarejestrowane na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	165	159	156	207	151	196	181
udział podmiotów wyrejestrowanych w ogólnej liczbie podmiotów wpisanych do rejestru REGON [%]	6,8	8,2	7,9	5,6	4,0	5,1	4,0
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora medycznego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem [%]	5,66	2,88	6,73	11,27	4,67	7,69	4,38
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora kreatywnego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem [%]	4,72	4,81	14,42	4,23	9,35	7,69	4,38
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora przetwórstwa rolno-spożywczego w ogólnej liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem [%]	0,00	0,00	0,96	0,70	0,00	0,00	0,00

5. UŻYTKOWANIE TERENU

Gmina Głusk jest gminą wiejską, jednak bezpośrednie sąsiedztwo z dwoma dużymi ośrodkami miejskimi: Świdnikiem, a przede wszystkim z Lublinem, stanowiącym centrum Lubelskiego Ośrodka Metropolitalnego (do którego należy również gmina Głusk), wywiera skutki niemal we wszystkich dziedzinach życia gminy, w tym w jej zagospodarowaniu przestrzennym oraz w tendencjach rozwojowych. Widać to m.in. w strukturze osadniczej gminy. Najintensywniej zabudowane tereny znajdują się w sąsiedztwie dróg wylotowych z Lublina, tam też występuje największy ruch inwestycyjny.

Poza drogą S12/S17 oraz drogą wojewódzką nr 835, najważniejszym czynnikiem krystalizującym przestrzeń gminy jest dolina rzeki Czarniejówki. Przepływa ona przez centralną część gminy w kierunku północ-południe, dzieląc ją na 2 części.

Na terenie gminy Głusk występują dwa rodzaje systemów osiedleńczych. Pierwszym z nich jest tradycyjna zabudowa wiejska, mająca swoje tradycje historyczne. Dominującym układem przestrzennym jest w tym przypadku ulicówka dwustronnie zabudowana (układ spotykany m.in. miejscowościach: Wilczopole, Kliny i Majdan Mętowski).

Ponadto w wielu miejscowościach gminy powstają nowe układy parcelacyjne, wzorowane na miejskich osiedlach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na terenach tych zabudowa realizowana jest wrywkowo, w oparciu o zaprojektowany układ komunikacyjny. W przypadku miejscowości Wólka Abramowicka, Ćmiłów i Mętów stary, ulicowy układ parcelacyjny, niemal całkowicie został „wtopiony” w nowe osiedla zabudowy mieszkaniowej. Z kolei w przypadku miejscowości: Dominów, Prawiedniki, Kalinówka i Kazimierówka występują obydwa ww. systemy osiedleńcze. Skutkuje to zaburzeniem czytelności historycznych układów wsi jedno- i dwurzędowych, wpływając dysharmonizująco na krajobraz i stan ładu przestrzennego tych miejscowości.

Na stan zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk wpływ miało również włączenie miejscowości Głusk do granic administracyjnych miasta Lublin. W związku z tym przez wiele lat (1987-2013) ośrodek gminny był usytuowany poza obszarem samej gminy. W 2013r. siedziba gminy została przeniesiona do Dominowa. Do tej pory była to niewielka miejscowość, w której dominowały tereny rolne oraz zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Podjęto wówczas decyzję o stworzeniu całkowicie od podstaw nowego centrum gminy, w którym będą mieściły się najważniejsze instytucje administracyjne, a także będzie się rozwijać mieszkalnictwo, infrastruktura społeczna i usługowa. Prace inwestycyjne na tym terenie wciąż trwają, ale dotychczas powstały tam: Urząd Gminy, przedszkole, dom kultury, poczta, sklepy oraz budynki mieszkaniowe wielorodzinne. Obiekty te są skupione wokół prostokątnego placu z fontanną.

Zabudowa na terenie poszczególnych miejscowości gminy Głusk ma z reguły zwarty charakter. Nowe budynki powstają głównie jako uzupełnienie luk w istniejących strukturach przestrzennych, z rzadka w oddaleniu od głównych ciągów komunikacyjnych. Na terenie gminy dominuje zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, najczęściej parterowa. Dominują budynki nowe, o nowoczesnej architekturze. Zabudowa historyczna wiejskich gospodarstw zachowała się w niewielkim stopniu, głównie w Mętowie, Ćmiłowie, Wólce Abramowickiej, Klinach i w Żabiej Woli. Należy zwrócić uwagę, że licznie powstająca na terenie gminy nowa zabudowa mieszkaniowa jest dość jednolita pod względem formy architektonicznej, kolorystyki czy geometrii dachu, co pozytywnie wpływa na stan ładu przestrzennego. We wszystkich miejscowościach zdecydowanie przeważają budynki o układzie kalenicowym. Zabudowa o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej występuje w Dominowie. Jest to zabudowa o wysokości do czterech kondygnacji.

Dominantami w krajobrazie architektonicznym gminy są kościoły w Ćmiłowie, Wilczopolu i w Kazimierzówce. Zostały one wzniesione wspólnie i pod względem architektonicznym prezentują styl nowoczesny. Do dominant przestrzennych należy zaliczyć również obiekty użyteczności publicznej, zwłaszcza szkoły - w Mętowie, Prawiednikach, Wilczopolu-Kolonii i Kalinówce.

Zabudowa o funkcji usługowej skupia się przede wszystkim w centralnych częściach poszczególnych miejscowości, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Znajdują się tu usługi z zakresu administracji (Urząd Gminy, poczta), zdrowia (w Dominowie, Mętowie), kultury (Gminny Ośrodek Kultury w Dominowie, Gminna Biblioteka Publiczna w Dominowie z filią w Wilczopolu), bezpieczeństwa (jednostki OSP) i handlu (sklepy spożywcze, stacje paliw).

Zabudowa produkcyjna występuje głównie w północnej części gminy, w sąsiedztwie drogi ekspresowej S12/S17. Jej rozwojowi na tym terenie sprzyja bliskość dwóch węzłów na tej drodze: „Lublin Felin” i „Świdnik”. Są to głównie hurtownie i zakłady przetwórstwa spożywczego. Skupienie obiektów produkcyjnych w jednej strefie również pozytywnie wpływa na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Zabudowa letniskowa oraz zagospodarowanie rekreacyjne nie stanowią znaczącego elementu w krajobrazie gminy. Jedynie na terenie miejscowości Nowiny, Prawiedniki i Mętów istnieją pojedyncze domy letniskowe.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy dominują użytki rolne (grunty orne, łąki, pastwiska i sady), które stanowią ok. 80,3% jej powierzchni (ok. 5158 ha). Lesistość gminy jest niewielka i wynosi ok. 7,8%. Jest to wartość niższa od średniej dla powiatu lubelskiego (10,4%) i województwa lubelskiego (23,2%) według danych za 2015 r. Największe kompleksy leśne występują w południowej i centralnej części Gminy w miejscowościach Kolonia-Prawiedniki, Ćmiłów, Wólka Abramowiecka, Majdan Mętowski, Głuszczyzna, Mętów. Łąki, pastwiska, nieużytki i zadrzewienia skupiają się w dużej mierze w pobliżu doliny Czarniejówki.

Infrastruktura techniczna na terenie gminy jest stosunkowo dobrze rozwinięta. Według danych z Banku Danych Lokalnych GUS w 2020 r. ze zbiorowego zaopatrzenia w wodę korzystało ok. 97% mieszkańców gminy. Znacznie słabiej rozwinięta jest sieć kanalizacji sanitarnej, której do 2014 r. na terenie gminy nie było w ogóle. Obecnie korzysta z niej nieco ponad 34,4% mieszkańców gminy. Długość sieci kanalizacji sanitarnej w 2020 r. (według danych GUS) wynosiła ok. 87 km (przyrost o ok. 40 km w porównaniu z 2017 r.). Wody opadowe na terenie gminy odprowadzane są powierzchniowo do gruntu i pobliskich cieków.

Mieszkańcy gminy Głusk posiadają również dostęp do sieci gazowej (84,6% mieszkańców w 2020 r.). Jej długość w 2020 r. wynosiła niemal ok. 195,6 km. Gospodarka ciepła z kolei oparta jest na lokalnych kotłowniach lub indywidualnych urządzeniach grzewczych opalanych przeważnie paliwem stałym lub gazem ziemnym. Zastosowanie gazu dla celów grzewczych sukcesywnie wzrasta, szczególnie w nowej zabudowie mieszkaniowej.

Przez teren gminy przebiegają 2 linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 220 kV, a także 4 linie wysokiego napięcia 110 kV. Bezpośrednie zaopatrzenie gospodarstw domowych w energię elektryczną odbywa się poprzez sieci średniego i niskiego napięcia 15kV i 0,4kV.

6. ANALIZA ŚRODOWISKOWA

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski obszar gminy Głusk leży w podprovincji Wyżyna Lubelsko-Lwowska (343), w makroregionie Wyżyna Lubelska (343.1) w obrębie mezoregionu Wyniosłość Giełczewska (343.17).

W ukształtowaniu powierzchni terenu gminy Głusk charakterystyczne jest występowanie rozległych płaszczyzn wierzchniowych. Silnie zaznaczona denudacja nadaje rzeźbie terenu krajobraz płaskiej dojrzałości, których zewnętrznym wyrazem jest monotony krajobraz płaskiej wierzchowiny o niewielkich deniwelacjach, urozmaicony przez nieliczne, płytko wcięte, suche dolinki. Poza dobrze wykształconymi dolinami rzecznyymi Czerniejówki i Bystrzycy, zaznaczają się słabiej zarysowane ciągi obniżen o charakterze dolin bocznych, odprowadzających okresowo nadmiar wód opadowych do dolin głównych. Nieliczne przykłady drobnych form bezodpływowych występują w północnych rejonach gminy.

Zasadniczym elementem morfologicznym jest dolina Czerniejówki o przebiegu południkowym. Dolina jest wcięta w podłoże na głębokość około 20 m. Jej lewe zbocze jest łagodnie nachylone o spadkach w granicach około 5° i wznosi się łagodnie aż do płaskiej wierzchowiny. Natomiast zbocze prawe jest strome, o nachyleniu w granicach 10° i tylko lokalnie przekracza tę wartość. Dno doliny Czerniejówki ma szerokość około 200 m i nie zmienia się w obszarze gminy.

Przez zachodnią część gminy (w kierunku północ-południe) przepływa Bystrzyca. Dno doliny jest znacznie szersze niż w przypadku Czerniejówki i osiąga około 800 m. Z uwagi na fakt, iż przebiega przez obszar gminy na odcinku 1 km, nie wyróżnia się w krajobrazie. Deniwelacje terenu w gminie sięgają 51 m. Najniżej położonym fragmentem gminy jest dno doliny Czerniejówki na granicy z Lublinem (178 m n.p.m.), zaś najwyższy punkt znajduje się w Majdanie Mętowskim na wysokości 229 m n.p.m. Na obszarze gminy, z uwagi na południkowy przebieg dolin rzecznych, dominuje ekspozycja terenu wschodnia i zachodnia.

Budowa geologiczna obszaru gminy Głusk jest dość mocno zróżnicowana. Występują tu wszystkie formacje geologiczne od paleozoiku do kenozoiku. W podłożu paleozoicznym dominują osady dewonu i karbonu lubelskiego basenu węglowego. Osady karbonu zawierają tzw. karbon produktywny w postaci przewarstwień węgla kamiennych. Zasadniczą serię węglonośną Lubelskiego Zagłębia Węglowego stanowią osady westfalu. Z dotychczasowego rozpoznania geologicznego wynika, iż północna część gminy Głusk leży w strefie węglonośnej od 2 do 5 m. Generalnie rzecz biorąc, utwory starych formacji geologicznych nie wywierają żadnych skutków dla zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy.

Wśród utworów mezozoiku zasadnicze znaczenie mają skały jury i kredy, a zwłaszcza skały górnej kredy, stanowiące warstwę stropową mezozoiku. Miąższość tych utworów szacuje się na ok. 900 m. Wykształcone są jako margle, wapienie i rzadziej jako opoki. Wychodnie skał kredowych rozcięte są dolinami rzecznyymi Czerniejówki i Bystrzycy i ciągną się wypowoją strefą o szerokości około 1 km, głównie po wschodnich stronach obu rzek. Skały kredowe wychodzące na powierzchnię są silnie zwiertzałe, zaś zalegające w warstwach stropowych - silnie spękane. Spękania i szczeliny umożliwiają gromadzenie i ruch wód podziemnych. Warto podkreślić, iż wychodnie margli, jako mniej odpornych na niszczenie, zaznaczają się w krajobrazie obniżeniami terenu, a opoki tworzą wzgórza.

Kenozoik reprezentowany jest przez utwory trzecio- i czwartorzędowe. W obrębie Wyżyny Lubelskiej utwory trzeciorzędowe są silnie zerodowane i występują jedynie w postaci odizolowanych płatów. Reprezentowane są przez oligoceńskie piaski i margle glaukonitowe oraz miocene piaski

kwarcowe i krzemionkowe. Osady paleocenu o miąższości kilkudziesięciu metrów, położone są wyspowo wzdłuż dolin rzecznych. Udokumentowano je na wschód od Mętowa.

Skały kredowe i trzeciorzędowe są przykryte utworami plejstocénskimi i holocénskimi. Doliny wyerodowane w trzeciorzędzie zostały wypełnione osadami żwirowo-piaszczystymi i mułkami. Natomiast wierzchowiny przykryte zostały cienką warstwą utworów piaszczysto – pylastych pochodzących z rozmycia materiałów polodowcowych. Największy obszar, na wschód od doliny Czerniejówki, zajmują pyły piaszczyste i piaski pyłowe lessopodobne na gezach, opokach i marglach górnej kredy oraz gezach paleocenu. Zawierają one często materiał polodowcowy oraz gruz skał podłoża kredowo-paleocénskiego. Ich miąższość waha się w granicach kilku metrów.

Suche doliny uchodzące prostopadle do dolin rzecznych Czerniejówki i Bystrzycy wypełnione są piaskami i pyłami deluwialnymi o miąższości od 1 do 3 m. Utwory najmłodsze, holocénskie, występują jako aluwia rzeczne i deluwia zboczowe. Związane są one ze współczesnymi dolinami rzek, dolinami bocznymi i zagłębieniami terenu. Reprezentowane są przez torfy, namuły, mułki rzeczne i piaski oraz mułki i piaski deluwialne.

Gmina Głusk nie jest zasobna w surowce mineralne. Zgodnie z rejestrem udokumentowanych złóż kopalin Państwowego Instytutu Geologicznego, na terenie gminy występują następujące złoża kruszyw naturalnych:

- **Dominów I** – złożo wybilansowane (id złoża 7670),
- **Mętów I** – eksploatacja złoża zaniechana (id złoża 7667),
- **Wilczopole I** – eksploatacja złoża zaniechana (id złoża 9193),
- **Zemborz.-Prawiedniki** – złożo rozpoznane szczegółowo (id złoża 3496).

Obszar gminy Głusk zaliczany jest do lubelskiego regionu klimatycznego. Decydującą rolę w kształtowaniu pogody w tym obszarze odgrywają przeważające masy powietrza polarnomorskiego i kontynentalnego. W ogólnej cyrkulacji stanowią one aż 90% wszystkich mas powietrza napływających nad teren gminy. Obszar Lubelszczyzny leży w strefie ścierania się wpływów klimatu morskiego i kontynentalnego, z dominacją cyrkulacji polarno-morskiej. Konsekwencją takiego położenia jest duża zmienność stanów pogody.

Oś hydrograficzną gminy stanowi Czerniejówka, która przepływa przez jej centralną część w kierunku północ-południe. Rzeka ta jest uboga w wodę, na co wpływ ma ujęcie wody podziemnej w Wilczopolu. Przy ujściu do Bystrzycy średni przepływ wynosi 0,6 m³/s. Płynie dobrze wykształconą doliną z płaskim dnem i silnie nachylonymi zboczami. Średni spadek rzeki wynosi 2,8%. Bystrzyca przepływa z kolei przez zachodnią część gminy na odcinku ok. 1 km. Jej średni przepływ wynosi 4,9 m³/s. Ponadto na terenie gminy znajdują się sztuczne zbiorniki wodne: w Dominowie, Mętowie, Żabiej Woli i w Prawiednikach.

Na terenie gminy Głusk istnieje ryzyko wystąpienia powodzi, w przypadku zaistnienia niekorzystnych zjawisk hydrogeologicznych – powodzi opadowych i roztopowych czy powstania zatorów. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju” (ISOK) na terenie gminy występuje:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%).

Na terenie gminy Głusk przeważają gleby brunatne utworzone z utworów lessowatych, piasków gliniastych i glin lekkich, a także gleby płowe (pseudobielicowe) utworzone z utworów lessowatych i gleby bielicowe, utworzone z piasków luźnych i piasków gliniastych lekkich. W dolinach rzecznych Czarniejówki i Bystrzycy występują: mady rzeczne oraz gleby mułowotorfowe, deluwia i rzadziej gleby torfowo-murszowe. Pod względem bonitacyjnym przeważają gleby klasy III, które zajmują łączną powierzchnię 3451 ha (54,3%). Powierzchnia gleb klasy II wynosi 1226 ha (19,2%), a gleb klasy III 1419 ha (22,3%). Pozostałe gleby (klasa V i VI) stanowią zaledwie 4,2 % powierzchni gruntów ornych. Gleby I klasy nie występują. Gleby najwyższych klas bonitacyjnych (II i III) występują głównie w północnej oraz północno-wschodniej części gminy.

Przez teren gminy Głusk południkowo przepływa rzeka Bystrzyca. Jej dolina wraz z pobliskimi terenami leśnymi tworzy korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego został on wskazany jako obszar wymagający kształtowania ciągłości ekologicznej. Ponadto przez centralną część gminy (również południkowo) przepływa rzeka Czarniejówka, której dolina tworzy korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym. Ww. doliny rzeczne przebiegają przez teren gminy południkowo, w związku z czym ważną rolę w utrzymaniu ciągłości ekologicznej na tym obszarze pełnią tereny leśne zlokalizowane w centralnej i południowej części gminy, jak również zwarte kompleksy leśne położone poza jej granicami (Las Krępiecki, Las Skrzynicki, Las Dąbrowa). Należy również dodać, że teren gminy Głusk znajduje się w zasięgu zielonego pierścienia Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego (LOM). W związku z tym ww. korytarze ekologiczne stanowią ważne powiązania przyrodnicze Lublina z regionalną siecią ekologiczną i terenami otwartymi. Główną funkcją zielonego pierścienia w gminie Głusk jest ochrona (m.in. poprzez Czarniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu) i zwiększanie bazy terenów rekreacyjnych LOM. Należy zatem dążyć do ograniczenia niekontrolowanego rozlewania się zabudowy na terenach podmiejskich.

W granicach gminy Głusk znajdują się następujące obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Są to:

- Czarniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- drzewa uznane za pomniki przyrody (2 drzewa).

Czarniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu został on ustanowiony uchwałą nr XI/56/90 WNR w Lublinie z dnia 26.02.1990 r. w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubelskiego (Dz.U.Woj. Lubelskiego Nr 13 poz. 14), zmienionej Rozporządzeniem Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. (Dz.U.Woj. Lubelskiego z dnia 31.03.2006 r. Nr 65, poz. 1225). Czarniejowski OCHK leży w południowo-wschodniej części województwa lubelskiego i łączy się z Krzczonowskim Parkiem Krajobrazowym. Jego powierzchnia wynosi 19 510 ha. Charakteryzuje go krajobraz rolniczy, ale z dość dużymi kompleksami leśnymi i urozmaiconym krajobrazem (liczne źródła i doliny rzeczne). Na terenie gminy Głusk obejmuje obszar w jej centralnej, południowej i południowo-zachodniej części (Ćmiłów, Żabia Wola, Mętów, Dominów, Kolonia Prawiedniki, Prawiedniki, Głuszczyzna i Majdan Mętowski).

Czarniejowski OChK obejmuje tereny o dużych walorach botanicznych. Bogata flora roślin naczyniowych reprezentowana jest przez około 1000 gatunków. Rośnie tu ponad 100 gatunków roślin rzadkich, w tym wiele chronionych, jak: wisienka karłowata, orlik pospolity, zawilec wielkokwiatowy, wężymord stepowy, aster gawędka.

Pomniki przyrody na terenie gminy Głusk zostały ustanowione na podstawie następujących aktów prawnych:

- Zarządzenia Nr 42 Wojewody Lubelskiego z dnia 22 października 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 12, poz. 211 z dnia 6.11.1987 r.),
- Rozporządzenia Nr 2 Wojewody Lubelskiego z dnia 5 stycznia 1999 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 1, poz. 3 z dnia 5.01.1999 r.).

Na terenie gminy Głusk występują lasy ochronne, których status wynika z położenia w odległości mniejszej niż 10 kilometrów od granic administracyjnych miasta Lublin (zgodnie z art. 15 pkt 7 lit. a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach).

Poza terenami leśnymi, najwyższe wartości przyrodnicze reprezentują łąki, pastwiska oraz nieużytki. Na terenie gminy Głusk zajmują one jednak znikomą powierzchnię (ok. 84 ha - 1,3% powierzchni gminy). Występują one w większości w dolinie Bystrzycy i Czerniejówki na podmokłych terenach, tworząc ważne dla zwierząt płaty ekologiczne. Ich wysoka wartość przyrodnicza wynika również z ich stosunkowo ekstensywnego użytkowania i wysokiego zróżnicowania gatunkowego.

Największe areale gruntów uprawnych znajdują się w centralnej i południowej części gminy Głusk. Ich łączna powierzchnia razem z sadami wynosi ok. 5097 ha, co stanowi ponad 80% powierzchni gminy. Według danych GUS w 2020 r. powierzchnia zasiewów wyniosła 3 937,67 ha, z czego zdecydowaną większość (ok. 2 720 ha) stanowiły zboża. Znaczną część zasiewów stanowiły ponadto rzepak i rzepik (ok. 768 ha) i buraki cukrowe (ok. 157 ha). Uprawy te charakteryzują się niską różnorodnością biologiczną.

Udział terenów zieleni publicznej w gminie jest stosunkowo niewielki. Należy do nich zaliczyć przede wszystkim park dworski w Dominowie, park w Wilczopolu, ogródki działkowe w Kalinówce.

Na terenie gminy Głusk występują różnorodne zbiorowiska roślinne: lasy, zadrzewienia śródpolne, łąki i pastwiska w dolinach rzecznych oraz tereny pól uprawnych. Zidentyfikowano następujące siedliska roślinne: ols (dolina Czerniejówki powyżej stawów w Dominowie), łęgi (dolina Czerniejówki i Bystrzycy), grądy (las w Majdanie Mętowskim, Głuszczyźnie i Kolonii Prawiedniki), kontynentalny bór roślinny (kompleks leśny Dąbrowa, Ćmiłów i Kolonia Prawiedniki), zbiorowiska roślinne łąk i pastwisk, zbiorowiska wodne i szuwarowe (zakola Czerniejówki i Bystrzycy, stawy, rowy melioracyjne) oraz zbiorowiska synantropijne.

Na terenie gminy Głusk stwierdzono występowanie 11 gatunków roślin prawnie chronionych:

gatunki objęte ochroną ścisłą

- naparstnica zwyczajna (*Digitalis grandiflora*) – las chłopski na wschód od Biedaczowa,
- lilia złoto głów (*Lilium martagon*) – kilkanaście okazów w lesie na południe od Majdanu Mętowskiego i w lesie w rejonie Ćmiłowa,
- widłak jałowcowaty (*Lycopodium annotinum*) – 1 płat o pow. 1 m² w lesie chłopskim Ćmiłów,
- rojownik pospolity (*Jovibarba sobolifera*) – Las Rudki, około 300 okazów,

gatunki objęte ochroną częściową

- kruszyna pospolita (*Frangula alnus*) – gatunek pospolity w lasach całej gminy,
- kalina koralowa (*Viburnum opulus*) – najliczniej w lesie prywatnym koło Biedaczowa
- porzeczka czarna (*Ribes nigrum*) – pojedyncze krzewy w olszynach w dolinie Czerniejówki,

- przytulia wonna (*Galium odoratum*) – Las Dąbrowa, lasy prywatne w rejonie Ćmiłowa i Kol. Prawiedniki,
- kopytnik pospolity (*Asarum europaeum*) – uroczysko Dąbrowa,
- konwalia majowa (*Convallaria majalis*) – uroczysko Dąbrowa, w lasach prywatnych koło Ćmiłowa, Kol. Prawiedniki i Głuszczyzny,
- pierwiosnek lekarski (*Primula versis*) – pojedyncze okazy w lesie prywatnym koło Ćmiłowa.

Gmina Głusk, z uwagi na małą lesistość należy do terenów stosunkowo ubogich pod względem faunistycznym. Najlicniejsza i najciekawsza grupa zwierząt należy do fauny leśnej. Są to między innymi 3 gatunki dzięciołów (w tym jedno stanowisko rzadkiego dzięcioła czarnego), 6 gatunków sikor, kowalika, pełzacza leśnego i 2 gatunki muchołówek – szara i żałobna. W okresie wędrówki wiosennej można zaobserwować samca muchołówki białoszyjej. Ponadto na terenach rolnych stwierdzono kilka gatunków ptaków, które wyginęły bądź są silnie zagrożone w Europie Zachodniej. Należą do nich: ortolan, potrzuszc i przepiórka.

Największe walory pod względem faunistycznym posiada dolina Czerniejówki. W tym rejonie stwierdzono występowanie 9 gatunków płazów (w tym rzekotkę drzewną, kumaka nizinnego, ropuchę zieloną). Na terenach podmokłych znajdują się liczne gatunki ptaków: czajka, krzyżówka, strumieniówka, potrzos, dziwonia, perkoz, kokoszka, łyska, brzęczek.

Dotychczasowy rozwój przestrzenny gminy Głusk, rozpatrywany w kontekście uwarunkowań przyrodniczych i zasobów środowiska przyrodniczego, generalnie należy ocenić jako zgodny z wymogami ochrony i kształtowania środowiska. Dotyczy to zarówno kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej z wykorzystaniem predyspozycji przyrodniczych terenów jak i ochrony najcenniejszych walorów środowiska przyrodniczego. Analizując lokalizacje podstawowych funkcji (mieszkalnictwa, miejsca pracy, usługi) należy podkreślić, iż ich rozmieszczenie nie stwarza wzajemnych kolizji funkcjonalno-przestrzennych. Ważna inwestycja dla gminy, jaką jest „Rurgaz”, pomimo iż znajduje się w Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, przy zachowaniu właściwych rygorów technologicznych, nie zagraża środowisku przyrodniczemu. Na obszarze gminy nie powstały także inne inwestycje zagrażające środowisku przyrodniczemu.

Z przyrodniczego, a także funkcjonalnego punktu widzenia, ważna jest zwartość układu osadniczego. Ułatwia ona, przede wszystkim, wyposażenie wsi w infrastrukturę techniczną i wpływa korzystnie na ekonomikę jej funkcjonowania. Wychodząc z założenia, iż presja urbanizacyjna w strefie podmiejskiej Lublina jest zjawiskiem obiektywnie postępującym, należy stwierdzić iż nie stanowi ona drastycznych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego. Przy bardzo małej lesistości i dobrych glebach, rozwój układu osadniczego powoduje trwały ubytek powierzchni biologicznie czynnej, przez co uszczuplana jest rolnicza przestrzeń produkcyjna. Jest to najważniejszy skutek rozwoju, głównie mieszkalnictwa, trwale wykluczający z produkcji rolnej gleby wysokich klas bonitacyjnych. W gminie, dzięki rozstrzygnięciom planistycznym, uchroniono lasy i strefę ochrony warunków siedliskowych, jak również dna dolin rzecznych Czerniejówki i Bystrzycy przed zabudową. Ochronę lasów przed zmianą sposobu ich użytkowania należy uznać za najważniejszy sukces przyrodniczy. Ponadto, ustanowienie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyhamowało ewentualny proces rozpraszania zabudowy. Największą presją urbanizacyjną dotknięte zostały następujące miejscowości: Dominów, Mętów, Ćmiłów, Kalinówka i Kazimierzówka. Poza omawianymi przyrodniczymi determinantami rozwoju, na obszarze gminy występują pomniki przyrody, które nie stanowią istotnych ograniczeń dla rozwoju przestrzennego.

7. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

7.1. Wyznaczenie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Na potrzeby analizy na terenie gminy Głusk wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022, poz. 503), sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „*szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (...) wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy*”.

Podstawowe założenia wyznaczenia tych obszarów to:

- grunty położone w odległości do 200 m od istniejących terenów zurbanizowanych – zabudowanych,
- grunty posiadające dostęp do drogi publicznej,
- grunty posiadające dostęp do elementów infrastruktury technicznej (energia elektryczna i wodociąg),
- z analizy wyłączone są: tereny leśne, tereny infrastruktury technicznej, tereny wód powierzchniowych, tereny kolejowe, tereny i obszary górnicze oraz tereny dróg.

W analizie jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto te obszary zwartej zabudowy, które posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych oraz posiadające dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

W wyniku przeprowadzonej analizy wyznaczono obszary o łącznej powierzchni ok. 1286 ha, co stanowi ok. 20,50% powierzchni całej gminy. W znacznej mierze grunty te położone są w centralnych częściach najintensywniej zabudowanych miejscowości, zwłaszcza w Prawiednikach, Kalinówce, Mętowie i Kazimierzówce. Najmniej terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono w Majdanie Mętowskim, Żabiej Woli i Wólce Abramowickiej. W wyniku przeprowadzonej analizy nie wyznaczono obszarów zwartej zabudowy w miejscowości Głusk i Abramowice Kościelne.

Ważnym krokiem wykonanym na tym etapie analizy było wskazanie luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianych jako pojedyncze działki ewidencyjne (lub zespoły działek ewidencyjnych) znajdujących się wewnątrz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, posiadających dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej (energia elektryczna, wodociągi i kanalizacja sanitarna), które nie zostały dotychczas zabudowane.

Należało jednak zauważyć, że nie dla wszystkich wyznaczonych w ten sposób obszarów istnieje możliwość zabudowy, przede wszystkim ze względu na powierzchnię działek. W analizie przyjęto, że minimalna powierzchnia pojedynczej luki w zabudowie nie może być mniejsza niż 500 m², zaś szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 15 m (wskaźniki przyjęte na podstawie analizy powszechnie stosowanych standardów urbanistycznych).

Powierzchnia luk w zabudowie stanowi około 64,9% powierzchni wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Najwięcej takich terenów zidentyfikowano w obrębie geodezyjnym: Kazimierzówka, Wilczopole i Prawiedniki.

W dalszej części analizy zostanie obliczona potencjalna chłonność wyznaczonych luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

Należy jednak podkreślić, że realnie tereny te nie zostaną skonsumowane w całości. Część terenów nigdy nie zostanie zabudowana, bądź w perspektywie odleglejszej niż przyjęte 30 lat. Składają się na to następujące czynniki:

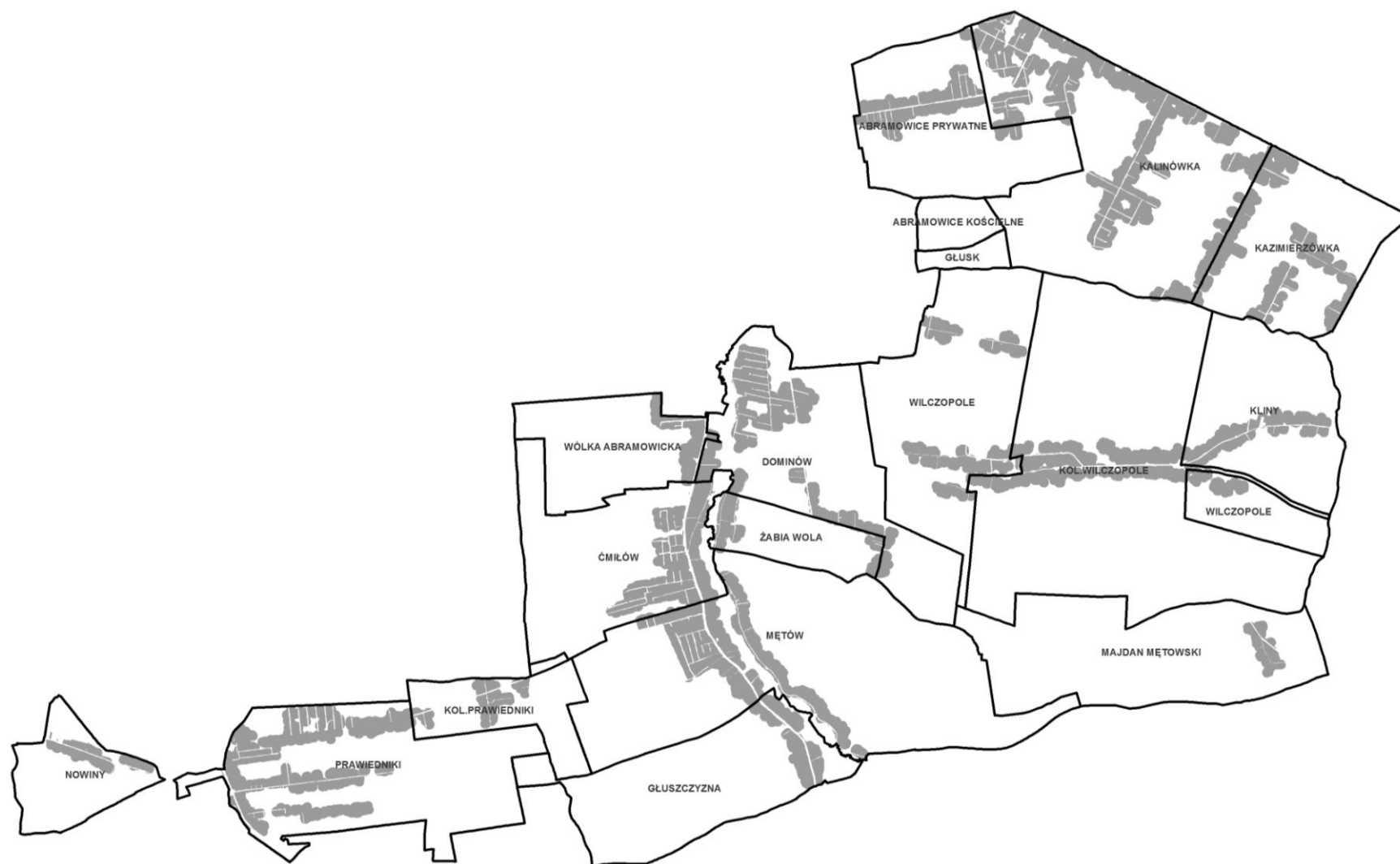
- nieuregulowane własności,
- rolnicze użytkowanie gruntów,
- geometrie działek uniemożliwiające zabudowę,
- brak realnej możliwości zapewnienia dojazdu do działek powstających w wyniku wtórnych podziałów nieruchomości rolnych,
- niesprzyjające sąsiedztwo,
- brak planów właścicieli co do ich zabudowy bądź sprzedaży nieruchomości na cele budowlane.

Tabela 4. Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Głusk (opracowanie własne)

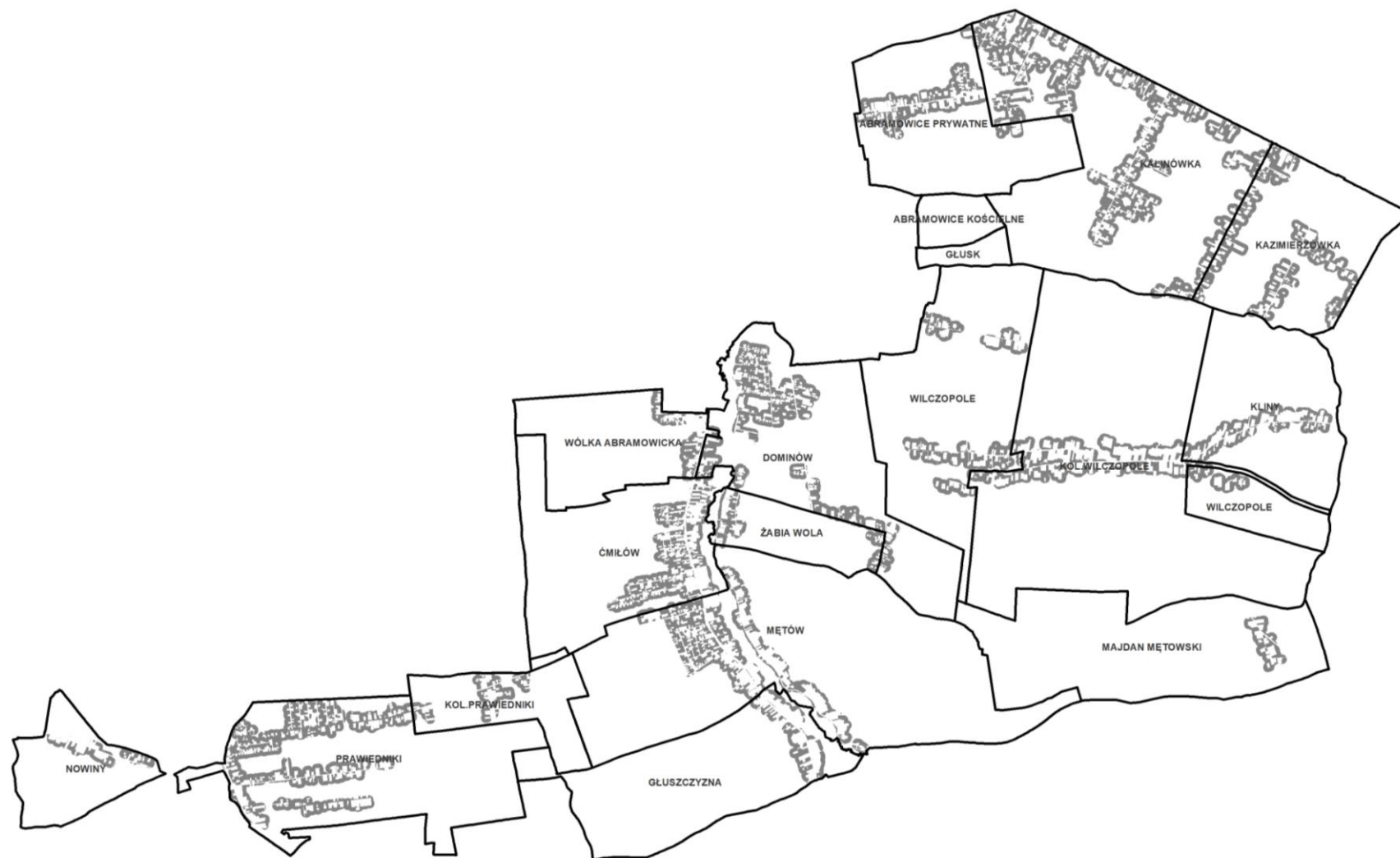
nazwa obrębu geodezyjnego	Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]	Powierzchnia luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]	Udział luk w zabudowie w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [%]
Abramowice Kościelne	-	-	-
Abramowice Prywatne	64,45	43,99	68,26%
Ćmiłów	89,32	56,12	62,83%
Dominów	120,72	87,34	72,35%
Głusk	-		-
Głuszczyzna	60,46	30,80	50,94%
Kalinówka	156,82	110,80	70,66%
Kazimierzówka	91,22	68,44	75,03%
Kliny	49,16	31,19	63,44%
Kolonia Prawiedniki	31,58	20,38	64,54%
Kolonia Wilczopole	142,87	80,78	56,54%
Majdan Mętowski	21,30	13,80	64,79%
Mętów	117,40	63,11	53,75%
Nowiny	33,50	17,56	52,41%
Prawiedniki	144,44	101,76	70,45%
Wilczopole	91,08	66,35	72,84%

Wólka Abramowicka	42,07	21,92	52,11%
Żabia Wola	30,34	20,86	68,75%
SUMA	1286,73	835,20	64,91%

Rysunek 1. Obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Głusk (opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Głusk)



Rysunek 2. Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Głusk (opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Głusk)



7.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Głusk obowiązują aktualnie 23 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swym zasięgiem obszar całej gminy w jej granicach administracyjnych.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano zapisy obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu identyfikacji terenów przeznaczonych pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną i usługową, mieszkaniową wielorodzinną i usługową, zabudowę produkcyjną, zabudowę usługową i produkcyjną, zabudowę zagrodową, zabudowę usługową, zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową i produkcyjną, zabudowę usługową i zabudowę zagrodową.

Wśród terenów wyznaczonych w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Głusk przeznaczonych pod zabudowę przeważają tereny zabudowy zagrodowej – ok. 1155 ha, co stanowi 17,9% powierzchni gminy. Ponadto plany miejscowe wyznaczają ok. 314 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 4,9% powierzchni gminy i ok. 253,5 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 3,9% powierzchni gminy. Najwięcej terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową wyznaczono na terenie obrębu geodezyjnego Kalinówka – ok. 176,5 ha, Wilczopole – ok. 186,5 ha i Prawiedniki – ok. 136 ha. Natomiast najwięcej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zostało wyznaczone w obrębie geodezyjnym Mętów – ok. 62,5 ha, Dominów – ok. 55 ha i Kalinówka – ok. 48 ha.

Szczegółowe dane liczbowe obrazujące powierzchnie obszarów funkcjonalnych według ww. terenów zostały przedstawione w tabeli 6., natomiast powierzchnie terenów niezabudowanych a przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę zostały zawarte w tabeli 7.

Tabela 5. Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Głusk – przeznaczone pod zabudowę (opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Głusk)

nazwa obrębu geodezyjnego	powierzchnia w ha										
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej	tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej	tereny zabudowy zagrodowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej	tereny zabudowy usługowej i zagrodowej
Abramowice Kościelne	-	-	-	-	-	-	0,9	0,47	-	-	-
Abramowice Prywatne	5,09	-	22,96	-	-	-	68,94	-	-	-	-
Ćmiłów	45,6	-	28,45	-	-	0,59	24,2	2,18	0,27	-	-
Dominów	55,22	-	16,6	0,65	-	0,49	84,27	1,68	2,21	10,95	-
Głusk	0,49	0,95	0,4	-	-	-	16,49	-	-	-	-
Głuszczyzna	1,1	-	0,02	-	-	-	17,41	-	-	-	-
Kalinówka	48,39	-	63,53	-	-	-	176,52	21,4	10,25	0,55	0,05
Kazimierzówka	8,01	-	49,41	-	1,7	15,19	91	1,75	0,57	-	-
Kliny	4,55	-	-	-	-	-	56,88	0,37	0,01	-	-
Kolonia Prawiedniki	1,44	-	7,55	-	3,31	3	2,89	3,4	-	-	-
Kolonia Wilczopole	3,16	-	3,68	-	-	1,97	108,28	1,83	0,16	-	3,24
Majdan Mętowski	19,3	-	0,54	-	-	0,35	62,71	0,41	-	-	-
Mętów	62,56	-	3,61	-	-	1,6	70,06	3,7	-	-	-
Nowiny	-	-	9,18	-	-	-	18,5	0,17	-	-	-
Prawiedniki	40,98	-	14,25	-	-	0,59	136,98	0,25	0,09	-	-
Wilczopole	6,56	-	14,78	-	-	-	186,56	0,49	-	-	-

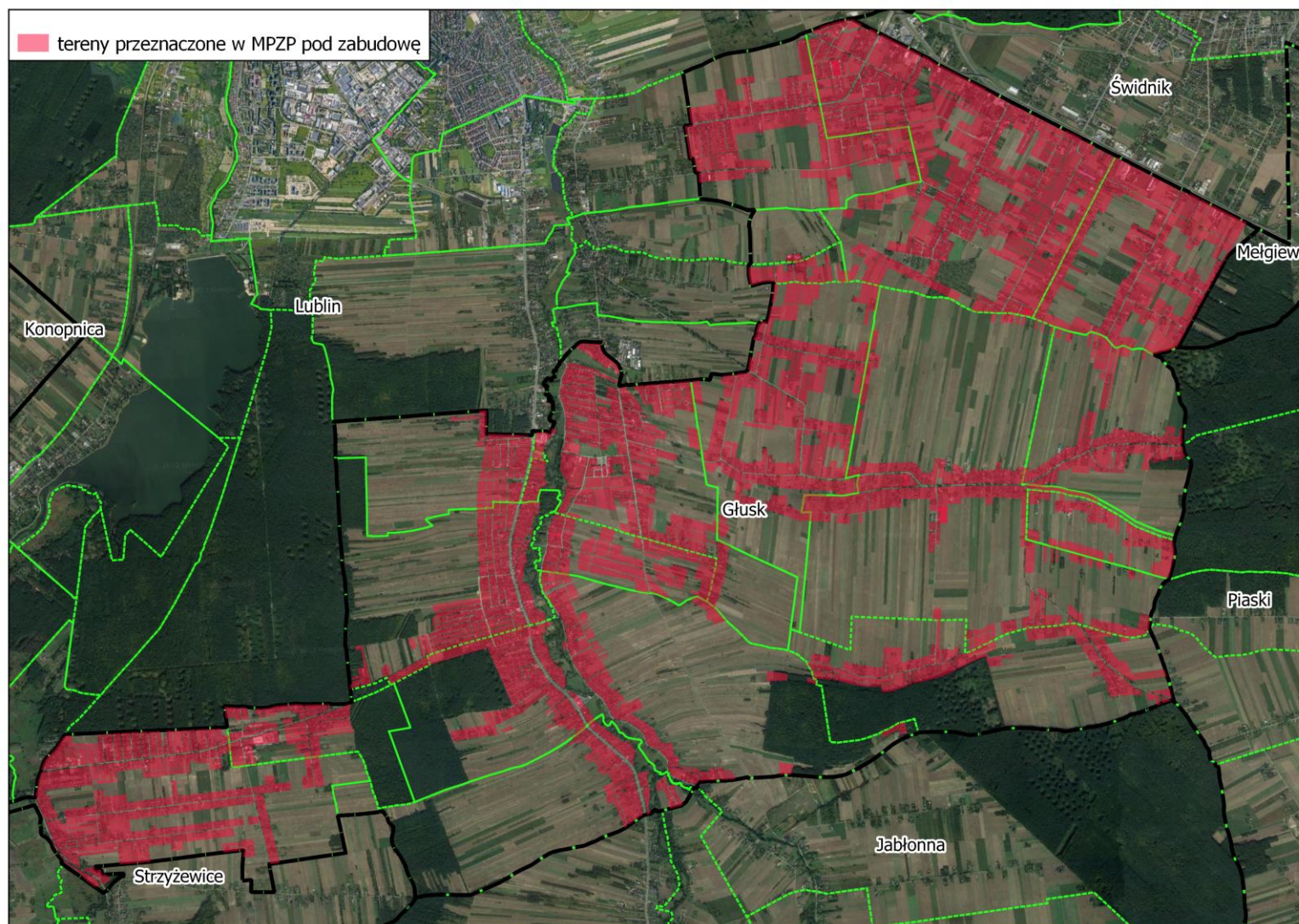
Wólka Abramowicka	11,31	-	18,63	-	-	0,8	2,4	0,79	-	-	-
Żabia Wola	0,78	-	-	-	-	-	30,61	4,1	-	19,1	-
SUMA	314,54	0,95	253,59	0,65	5,01	24,58	1155,6	42,99	13,56	30,6	3,29

Tabela 6. Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Głusk – niezabudowane (opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Głusk)

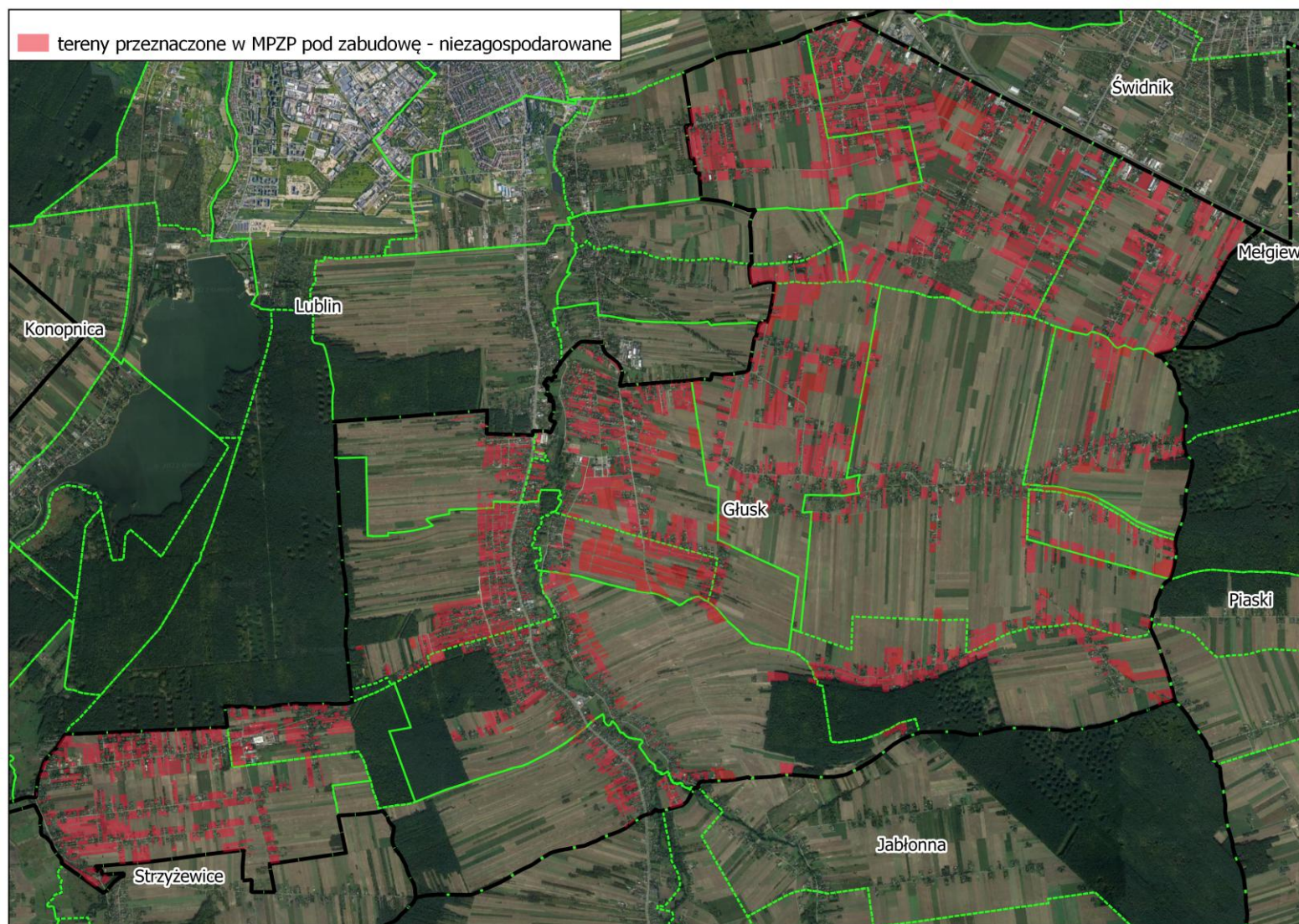
nazwa obrębu geodezyjnego	powierzchnia w ha										
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej	tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej	tereny zabudowy zagrodowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej	tereny zabudowy usługowej i zabudowy zagrodowej
Abramowice Kościelne	-	-	-	-	-	-	-	0,14	-	-	-
Abramowice Prywatne	3,89	-	17,76	-	-	-	56,19	-	-	-	-
Ćmilów	35,62	-	18,84	-	-	-	9,44	0,95	0,09	0,59	-
Dominów	42,48	-	12,76	0,27	-	-	65,86	1,14	1,59	5,62	-
Głusk	-	0,59	0,08	-	-	-	16,22	-	-	-	-
Głuszczyzna	0,68	-	-	-	-	-	7,28	-	-	-	-
Kalinówka	38,68	-	47	-	-	0,55	150,79	2,35	9,05	-	2,63
Kazimierzówka	6,9	-	41,91	-	0,37	10,61	73,32	0,99	0,46	-	-
Kliny	3,13	-	0,01	-	-	-	44,5	0,27	-	-	-
Kolonia Prawiedniki	1,01	-	5,24	-	0,03	1,65	2,74	3,37	-	-	-
Kolonia Wilczopole	2,67	-	2,39	-	-	0,78	73,24	1,66	0,16	-	2,67
Majdan Mętowski	17,83	-	0,51	-	-	0,17	50,8	0,41	-	-	-
Mętów	39,93	-	3,06	-	-	-	42,75	2,68	-	-	-
Nowiny	-	-	7,22	-	-	-	10,89	0,17	-	-	-
Prawiedniki	30,51	-	12,31	-	-	0,09	106,21	0,25	0,06	-	-
Wilczopole	6,13	-	13,61	-	-	-	152,35	0,38	-	-	-
Wólka Abramowicka	8,62	-	10,9	-	-	0,74	1,82	0,22	-	-	-

Żabia Wola	0,45	-	-	-	-	-	23,3	4,1	-	19,1	-
SUMA	238,53	0,59	193,6	0,27	0,4	14,59	887,7	18,67	11,41	25,31	5,3

Rysunek 3. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Głusk)



Rysunek 4. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - niezabudowane (opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Głusk)



7.3. Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W podrozdziale 7.1. niniejszej analizy wyznaczono luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz niezagospodarowanych obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę na terenie gminy Głusk.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Jednym z etapów służących ich określeniu jest sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę:

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

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

Przedmiotem analizy chłonności jest określenie przybliżonej powierzchni użytkowej zabudowy oraz liczby mieszkańców przy założeniu całkowitej konsumpcji inwestycyjnej terenów obecnie niezabudowanych znajdujących się na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów położonych poza tymi obszarami, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę. Obliczono chłonność dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Każdej „luce w zabudowie” wyznaczonej w podrozdziale 7.1. niniejszej analizy przyporządkowano funkcję zabudowy, która może zostać w jej obrębie zrealizowana. Dokonano tego w oparciu o:

- przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- przeznaczenie terenu w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk,
- funkcję zabudowy sąsiedniej.

Na tej podstawie lukom w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyporządkowano następujące funkcje:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,7 oraz współczynnik usług 0,3 (wskaźniki oszacowane na podstawie analizy struktury terenów zabudowanych o funkcji mieszkaniowej z usługami w gminie),
- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,5 (wskaźnik oszacowany na podstawie analizy struktury terenów zabudowanych o funkcji mieszkaniowo-zagrodowej w gminie),
- tereny zabudowy zagrodowej, dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,3 (wskaźnik oszacowany na podstawie analizy struktury terenów zabudowanych o funkcji zagrodowej w gminie),
- tereny zabudowy usługowej.

Aby oszacować, w jakim maksymalnym stopniu obszary te mogą zostać zabudowane, należało przyjąć właściwy maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy. Jako, że w obowiązujących planach miejscowych parametr ten został określony jedynie dla znikomej części terenu gminy, obliczono średni wskaźnik intensywności zabudowy (WIZ) dla zagospodarowanych działek budowlanych w obrębie obszarów zwartej zabudowy (wskazanych we wcześniejszym etapie analizy) w podziale na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną. Wynik przedstawia się następująco:

- uśredniony WIZ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej) - 0,20,
- uśredniony WIZ dla zabudowy zagrodowej - 0,16,
- uśredniony WIZ dla zabudowy usługowej - 0,30,
- uśredniony WIZ dla zabudowy produkcyjnej - 0,35,

Przyjęte WIZ nie obejmują zabudowy gospodarczej i garażowej na działkach budowlanych dzięki czemu obrazują, w jakim stopniu potencjalne tereny inwestycyjne mogą „wypełnić” się zabudową o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Tabela 7. Chłonność niezabudowanych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej („luki w zabudowie”) na terenie gminy Głusk (*opracowanie własne*)

kategoria \ nazwa obrębu	Abramowice Kościelne	Abramowice Prywatne	Ćmiłów	Dominów	Głusk	Głuszczyzna	Kalinówka	Kazimierzówka	Kliny	Kolonia Prawiedniki	Kolonia Wilczopole	Majdan Mętowski	Mętów	Nowiny	Prawiedniki	Wilczopole	Wólka Abramowicka	Żabia Wola
Powierzchnia luk w zabudowie [ha]	-	43,99	56,12	87,34	-	30,8	110,8	68,44	31,19	20,38	80,78	13,8	63,11	17,56	101,76	66,35	21,92	20,86
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej																		
powierzchnia luk zabudowy [ha]	-	5,17	6,22	6,48	-	-	6,42	4,98	-	3,48	1,94	-	1,75	4,28	4,94	2,77	9,82	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	mieszkaniowej - 0,20									usługowej - 0,30								
współczynnik mieszkaniowy	0,70																	
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9																	

współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7																	
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	4560	5486	5715	-	-	5662	4392	-	3069	1711	-	1544	3775	4357	2443	8661	-
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	2931	3527	3674	-	-	3640	2824	-	1973	1100	-	992	2427	2801	1571	5568	-
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej																		
powierzchnia luk zabudowy [ha]	-	10,02	29,87	40,69	-	19,56	45,78	19,29	5,48	14,27	18,38	2,99	22,73	2,57	36,35	16,37	9,38	4,82
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	mieszkaniowej -0,20																	
współczynnik mieszkaniowy	0,5																	

<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,9																	
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,7																	
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	6313	18818	25635	-	12323	28841	12153	3452	8990	11579	1884	14320	1619	22901	10313	5909	3037
Tereny zabudowy zagrodowej																		
powierzchnia luk zabudowy [ha]	-	28,8	19,25	34,78	-	11,24	53,23	40,59	25,35	0,21	59,04	10,38	35,92	10,71	59,77	46,93	1,05	16,04
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej - 0,16																	
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	0,3																	

prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9																	
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7																	
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	8709	5821	10517	-	3399	16097	12274	7666	64	17854	3139	10862	3239	18074	14192	318	4850
Tereny zabudowy usługowej																		
powierzchnia luk zabudowy [ha]	-	-	0,78	1,41	-	-	5,37	3,35	0,36	0,58	0,68	0,1	1,22	-	0,11	0,28	0,76	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	usługowej - 0,30																	

prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9																	
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7																	
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	1474	2665	-	-	10149	6332	680	1096	1285	189	2306	-	208	529	1436	-
Tereny zabudowy produkcyjnej																		
powierzchnia luk zabudowy [ha]	-	-	-	3,98	-	-	-	0,23	-	1,84	0,74	0,33	1,49	-	0,59	-	0,91	-
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	produkcyjnej - 0,35																	

<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,9																	
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,7																	
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m ²])	-	-	-	8776	-	-	-	507	-	4057	1632	728	3285	-	1301	-	2007	-
SUMA																		
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	19582	30125	41868	-	15722	50601	28819	11118	12123	31144	5023	26726	8633	45332	26948	14888	7887

chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	2931	5001	6339	-	-	13789	9155	680	3069	2385	189	3298	2427	3009	2100	7004	-
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m²])	-	-	-	8776	-	-	-	507	-	4057	1632	728	3285	-	1301	-	2007	-

Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę

W rozdziale 10. niniejszej analizy obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną i usługową, mieszkaniową wielorodzinną i usługową, zabudowę produkcyjną, zabudowę usługową i produkcyjną, zabudowę zagrodową, zabudowę usługową, zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową i produkcyjną, zabudowę usługową i zabudowę zagrodową.

Część z tych terenów pokrywa się jednak z wyznaczonymi lukami w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i ich chłonność została już obliczona. W tabeli 38. przedstawiono chłonność terenów niezabudowanych, które w planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę, z wyłączeniem ww. luk w zabudowie.

Tabela 8. Obszary funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych na terenie gminy Głusk poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – niezabudowane, które zostały przeznaczone do urbanizacji (*opracowanie własne*)

kategoria \ nazwa obrębu	Abramowice Kościelne	Abramowice Prywatne	Ćmiłów	Dominów	Głusk	Głuszczyzna	Kalinówka	Kazimierzówka	Kliny	Kolonia Prawiedniki	Kolonia Wilczopole	Majdan Mętowski	Mętów	Nowiny	Prawiedniki	Wilczopole	Wólka Abramowicka	Żabia Wola
powierzchnia terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, które w obowiązujących mpzp zostały przeznaczone pod zabudowę [ha]	0	18,08	21,54	46,42	11,75	3,46	56,42	39,13	30,33	2,8	37,84	23,96	29,21	5,12	46,92	66,46	9,11	35,97
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej																		
powierzchnia luk zabudowy [ha]	-	-	6,53	5,52	5,05	0,03	-	8,6	8,57	-	1,93	0,94	0,19	1,12	2,65	4,54	5,0	4,01
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	mieszkaniowej - 0,20									usługowej - 0,30								
współczynnik mieszkaniowy	MN - 0,70									U - 0,30								
prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,9																	
współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7																	
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	0	0	5759	4869	4454	26	0	7585	7559	0	1702	829	168	988	2337	4004	4410	3537

chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	0	0	3703	3130	2863	17	0	4876	4859	0	1094	533	108	635	1503	2574	2835	2274
Tereny zabudowy mieszkaniowej																		
powierzchnia luk zabudowy [ha]	-	1,43	10,91	14,19	0,22	0,19	7,21	2,54	1,15	0,37	0,79	6,55	11,23	-	5,21	2,76	3,17	0,17
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej - 0,20																	
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	0,5																	
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,9																	
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,7																	
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	0	901	6873	8940	139	120	4542	1600	725	233	498	4127	7075	0	3282	1739	1997	107
Tereny zabudowy zagrodowej																		
powierzchnia luk zabudowy [ha]	-	16,65	4,1	26,71	6,48	3,24	49,01	22,95	20,61	1,01	34,83	16,41	17,79	4	39,03	59,16	0,67	8,59
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	mieszkaniowej - 0,16																	
<i>współczynnik mieszkaniowy</i>	0,3																	
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,9																	
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,7																	

chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	0	5035	1240	8077	1960	980	14821	6940	6232	305	10533	4962	5380	1210	11803	17890	203	2598
Tereny zabudowy usługowej																		
powierzchnia luk zabudowy [ha]	-	-	-	-	-	-	0,2	3,9	-	0,61	0,29	0,06	-	-	0,03	-	0,27	4,1
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	usługowej - 0,30																	
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,9																	
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,7																	
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	0	0	0	0	0	0	378	7371	0	1153	548	113	0	0	57	0	510	7749
Tereny zabudowy produkcyjnej																		
powierzchnia luk zabudowy [ha]	-	-	-	-	-	-	-	1,14	-	0,81	-	-	-	-	-	-	-	19,1
<i>Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji</i>	produkcyjnej - 0,35																	
<i>prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu</i>	0,9																	
<i>współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej</i>	0,7																	
chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m ²])	0	0	0	0	0	0	0	2514	0	1786	0	0	0	0	0	0	0	42116

SUMA																		
chłonność niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	0	5936	13873	21885	6552	1126	19363	16125	14516	539	12733	9918	12622	2197	17422	23633	6610	6242
chłonność niezagospodarowanych terenów usługowych (powierzchnia użytkowa [m ²])	0	0	0	0	0	0	378	7371	0	1153	548	113	0	0	57	0	510	7749
chłonność niezagospodarowanych terenów produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m ²])	0	0	0	0	0	0	0	2514	0	1786	0	0	0	0	0	0	0	42116

8. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Dla wskazanej w niniejszej analizie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Głusk do 2051 r. zgodnie z obowiązującymi przepisami obliczono maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno-usługowej. W przypadku funkcji mieszkaniowej nie wprowadzano podziału na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i zagrodową. Zapotrzebowanie na funkcję mieszkalną należy rozumieć jako całościowe zapotrzebowanie gminy Głusk na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej, która może być realizowana w różnej formie, np. w formie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, szeregowej, czy bliźniaczej, jak również w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która może przyjąć różną formę od willi wielorodzinnych po kilkupiętrowe bloki.

Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej są:

- prognozowany wzrost liczby mieszkańców gminy,
- obserwowany i prognozowany spadek liczebności gospodarstw domowych w gminie,
- położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Lublina
- sąsiedztwo drogi ekspresowej S17/12
- dobre powiązania komunikacyjne z dużymi ośrodkami miejskimi w regionie,
- prowadzona przez gminę polityka związana ze stopniowym zwiększaniem ilości nowych miejsc pracy, w tym m.in. terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową i usługową,
- stopniowe zwiększanie atrakcyjności gminy w zakresie usług sportu i rekreacji, infrastruktury społecznej i technicznej,
- dostępność środków z różnych programów operacyjnych,
- zmiany strukturalne w rolnictwie, odchodzenie od produkcji w małych gospodarstwach rolnych i zmiany w źródłach dochodów,
- wzmożony ruch migracyjny spowodowany niestabilną sytuacją polityczną w regionie od początku 2022 r.

Ponadto polityka gminy zmierza do:

- kontynuacji zabudowy na terenach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a dotychczas nie zabudowanych,
- koncentracji zabudowy w ramach istniejących jednostek osadniczych (miejscowości),
- przeciwdziałania rozpraszania zabudowy mieszkaniowej jako zjawiska niekorzystnego z punktu widzenia wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną poprzez:
 - wypełnianie zabudową istniejących struktur przestrzennych,
 - przyjęcie nadrzędnej zasady równoległej realizacji infrastruktury technicznej przy uruchamianiu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, przy jednoczesnym planowaniu nowej zabudowy na terenach położonych poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w formie ekstensywnej.

Sporządzając niniejszą analizę, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę autorzy przyjęli perspektywę czasową wynoszącą 30 lat (względem danych demograficznych do 2021 r.). Zgodnie z sporządzoną prognozą demograficzną liczba ludności gminy Głusk w roku 2051 wyniesie ok. 23 750 osób. Kolejnym czynnikiem wpływającym na wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę

jest spadek liczby gospodarstw domowych dwu- i wielorodzinnych oraz wzrost liczby mieszkańców gminy wynikający z rozwoju stref aktywności gospodarczej (nowych zakładów pracy).

Według danych GUS w 2020 r. średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w przeliczeniu na 1 osobę na terenie gminy Głusk wynosiła 39,7 m². Zgodnie z raportem Eurostatu z 2020 r. w Polsce ok. 36,9% ludności żyje w przeludnionych mieszkaniach, co jest jednym z najwyższych wskaźników w Unii Europejskiej. Ponadto Polska posiada jeden z najgorszych wskaźników w UE pod względem liczby pokoi przypadających na 1 osobę. W 2020 r. wynosił on 1,2 pokoju, podczas gdy średnia dla krajów UE to 1,6 pokoju. W czołówce krajów cechujących się najlepszymi warunkami mieszkalnymi są Dania, Austria i Luksemburg, w których przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi ponad 50 m². Mając na uwadze powyższe, jak również charakter gminy Głusk (gmina wiejska, z dominującą zabudową jednorodzinną i zagrodową, cechująca się niską intensywnością) należy uznać, że dotychczasowy wskaźnik jest zdecydowanie za niski. Należy dążyć do systematycznej poprawy warunków życia mieszkańców gminy, poprzez umożliwienie zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań do standardów unijnych, tj. do wielkości 55,0 m² na jednego mieszkańca.

Aby oszacować powierzchnię użytkową, jaka może zostać zrealizowana na potencjalnych terenach aktywności gospodarczych, przeanalizowane zostały tereny zabudowane wykorzystywane do celów produkcyjnych na terenie gminy Głusk. Intensywność zabudowy została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji poszczególnych budynków (na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków) oraz powierzchni ewidencyjnej działki/działek, na których inwestycja została zrealizowana. Obecnie zabudowa na terenach aktywności gospodarczych, terenach zabudowy produkcyjno – usługowej oraz na terenach składów i magazynów stanowi około 5% powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej na terenie gminy Głusk. W związku z planowanymi inwestycjami na terenie gminy, korzystną lokalizacją (w bezpośrednim sąsiedztwie Lublina), przeznaczeniem terenów na ten cel w planach miejscowych i prognozowanym wzrostem zapotrzebowania na towary i usługi w gminie prognozuje się, że w perspektywie 30-letniej obecny stosunek powierzchni zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej do zabudowy mieszkaniowej będzie niewystarczający. W związku z tym przyjęto, że wzrośnie on do ok. 10%.

Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej są:

- położenie w sąsiedztwie drogi ekspresowej S12/S17,
- położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta wojewódzkiego, pozwalające na korzystanie z wykształconej kadry, w tym naukowej i badawczej, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów transportu,
- atrakcyjne inwestycyjnie tereny położone wzdłuż dróg wylotowych z Lublina,
- tworzenie miejsc pracy dla nowych mieszkańców,
- dostępność programu wsparcia rozwoju przedsiębiorstw w ramach programów operacyjnych.

Dla oszacowania zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej przeanalizowany został udział powierzchni terenów usługowych w powierzchni terenów mieszkaniowych w obecnej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. W chwili obecnej stosunek powierzchni terenów usługowych do terenów mieszkalnych wynosi ok. 7%. Biorąc pod uwagę wzrost zamożności społeczeństwa oraz stopnia korzystania z różnego rodzaju usług, zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe w aktualnej proporcji do terenów mieszkaniowych może okazać się niewystarczające dla zabezpieczenia potrzeb przyszłych mieszkańców. Zakłada się wzrost stosunku

powierzchni terenów usługowych do terenów mieszkalnych do ok. 15% (proporcjonalnie do wzrostu zapotrzebowania na pozostałe funkcje).

Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy usługowej są:

- rosnąca liczba mieszkańców, która wpływa na wzrost popytu na usługi oraz nowe miejsca pracy,
- potrzeby związane z lokalizacją usług o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym,
- dostępność programu wsparcia rozwoju przedsiębiorstw w ramach programów operacyjnych,
- rozwinięta sieć infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Tabela 9. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Głusk w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (opracowanie własne)

zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 30 lat na podstawie przeprowadzonych analiz z uwzględnieniem niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%.				chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (w m ²)	chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w art. 10 ust. 5 pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy (w m ²)	zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (w m ²)
kategoria	prognozowana wielkość	prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca (w m ²)	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową , wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy powiększone o 30%			
prognozowany wzrost liczby ludności na podstawie analiz demograficznych	11 550 mieszkańców	55	897 325			
prognozowana liczba ludności potrzebujących nowych mieszkań w związku ze spadkiem ilości gospodarstw wielorodzinnych	500 mieszkańców					
prognozowana liczba ludności związana z rozwojem istniejących stref aktywności gospodarczych	500 mieszkańców					
zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną, w tym: zabudowę usługową, magazynową i składową w perspektywie 30 lat na podstawie przeprowadzonych analiz z uwzględnieniem niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%.				chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (w m ²)	chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w art. 10 ust. 5 pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy (w m ²)	powierzchnia użytkowa zabudowy do wyznaczenia w Studium (w m ²)

prognozowany stosunek powierzchni zabudowy o funkcji produkcyjnej do zabudowy mieszkaniowej do 10%	89 733	22 293	46 415	+ 21 025
zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową w perspektywie 30 lat na podstawie przeprowadzonych analiz z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%.		chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (w m ²)	chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w art. 10 ust. 5 pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy (w m ²)	powierzchnia użytkowa zabudowy do wyznaczenia w Studium (w m ²)
prognozowany stosunek powierzchni zabudowy o funkcji usługowej do zabudowy mieszkaniowej do 15%	134 599	61 378	48 883	+ 24 338

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz. 1945 z późn. zm.) tylko w przypadku, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych (poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), przewiduje się rozwój nowej zabudowy poza tymi obszarami.

Uwzględniając przeprowadzone analizy (tabela 9.), rzeczywiste wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych funkcji zabudowy (zgodnie z podrozdziałem 7.3.) **stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 96,5 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Głusk: ok. 82 ha terenów mieszkaniowych, ok. 8,1 ha terenów usługowych i ok. 6 ha terenów produkcyjnych.**

Należy jednak zaznaczyć, że w dotychczas obowiązującym Studium wyznaczono ok. 40,5 ha terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (M) w obrębie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) oraz w zasięgu pasów technologicznych linii elektroenergetycznych. Zgodnie z zapisami Studium na terenach tych nie można lokalizować zabudowy kubaturowej, co ma również swoje odzwierciedlenie w uchwalanych dla tych obszarów planach miejscowych. Tereny te w rzeczywistości nie mogą zostać zabudowane, dlatego wyłączono je z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W związku z powyższym w nowej edycji Studium należy przewidzieć nowe tereny o tej funkcji zlokalizowane na obszarach, na których realizacja zabudowy kubaturowej byłaby możliwa – w celu zaspokojenia rzeczywistych potrzeb mieszkaniowych w gminie Głusk. **Dlatego przyjmuje się, że rzeczywiste zapotrzebowanie na tereny o funkcji mieszkaniowej w gminie wynosi ok. 122,5 ha.**

Wielkość powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz sposób ich wykorzystania, może powodować zmiany liczby ludności zamieszkującej dany teren. Bardzo istotne jest, biorąc pod uwagę prognozy demograficzne oraz położenie, żeby gmina Głusk posiadała stosunkowo liczne i atrakcyjne tereny umożliwiające lokalizację zabudowy usługowej (o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym) i zabudowy produkcyjnej. Najistotniejszymi czynnikami, które należy brać pod uwagę przy wyznaczaniu takich terenów są przede wszystkim uwarunkowania przyrodnicze, czynniki sprzyjające rozwojowi działalności gospodarczej takie jak: dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, odległość do rynków zbytu czy naturalne sąsiedztwo oraz w drugiej kolejności możliwości finansowe gminy. Ponadto zapotrzebowanie w zakresie zabudowy produkcyjno-usługowej jest determinowane przez potrzebę podniesienia standardu obsługi poprzez rozwój ilościowy i jakościowy sektora usług oraz poprawę stanu istniejącej bazy usługowej.

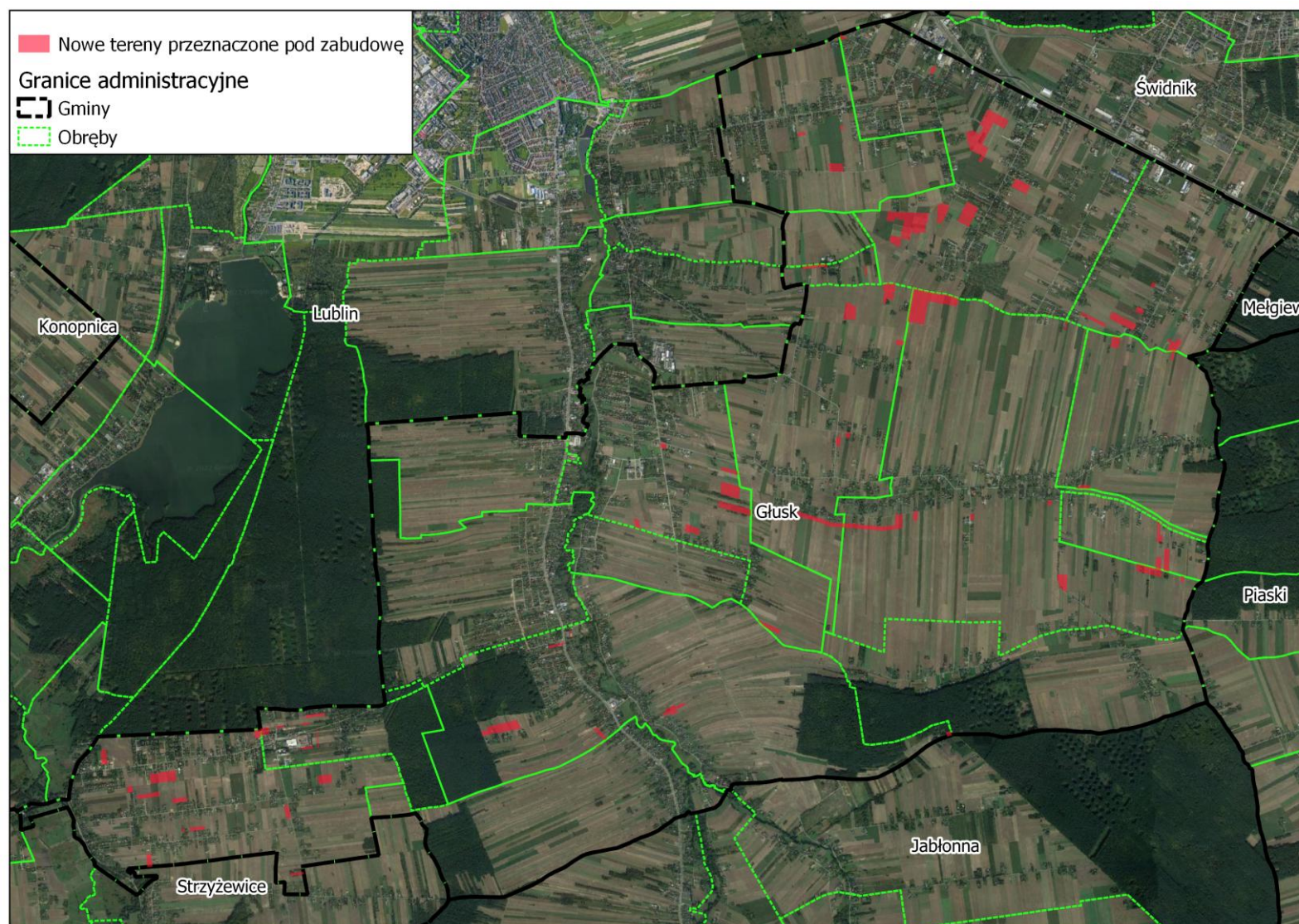
Wielkość (powierzchnię) terenów produkcyjnych i usługowych należy analizować w skali powiatu lub najlepiej regionu. Niewielkie odległości oraz zwiększająca się mobilność to czynniki wpływające na relacje pomiędzy współczynnikami demograficznymi i przestrzennymi. Zapotrzebowanie na tereny produkcyjne i usługowe jest wynikiem założeń polityki przestrzennej władz gminy, strategii rozwoju gminy Głusk oraz indywidualnych wniosków mieszkańców gminy i podmiotów działających na jej terenie.

9. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

W Studium wyznaczono 90,6 ha nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (M), ok. 2,6 ha nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU) – dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy 0,5, ok. 4,2 ha nowych terenów zabudowy usługowej (U) oraz ok. 0,4 ha nowych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej (PU). **Powierzchnie te nie przekraczają zapotrzebowania oszacowanego w rozdziale 8.** Na rysunku 5. wskazano nowe tereny przeznaczone pod zabudowę w Studium.

Zgodnie z informacjami zawartymi w rozdziale 3. niniejszej analizy stwierdza się, że Gmina Głusk będzie w stanie sfinansować inwestycje z zakresu budowy sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, a także niezbędnej infrastruktury społecznej towarzyszącej nowo wyznaczonym terenom pod zabudowę w perspektywie 30-letniej.

Rysunek 5. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk (opracowanie własne)



11. SPIS TABEL, WYKRESÓW I RYSUNKÓW

SPIS TABEL:

TABELA 1. WYKAZ INWESTYCJI Z ZAKRESU BUDOWY I PRZEBUDOWY DRÓG NA TERENIE GMINY GŁUSK W LATACH 2010-2019 (<i>ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH Z URZĘDU GMINY GŁUSK</i>)	14
TABELA 2. BEZROBOTNI NA TERENIE GMINY GŁUSK W LATACH 2015-2021 (<i>OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE BDL GUS</i>)	19
TABELA 3. PODMIOTY GOSPODARCZE NA TERENIE GMINY GŁUSK – PODSTAWOWE WSKAŹNIKI (<i>OPRACOWANIE WŁASNE, NA PODSTAWIE DANYCH Z URZĘDU GMINY GŁUSK I PUBLIKACJI GŁÓWNEGO URZĘDU STATYSTYCZNEGO</i>).....	22
TABELA 4. POWIERZCHNIA OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ WRAZ Z LUKAMI W ZABUDOWIE NA TERENIE GMINY GŁUSK (<i>OPRACOWANIE WŁASNE</i>)	32
TABELA 5. OBSZARY FUNKCJONALNE W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH NA TERENIE GMINY GŁUSK – PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ (<i>OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH Z URZĘDU GMINY GŁUSK</i>).....	37
TABELA 6. OBSZARY FUNKCJONALNE W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH NA TERENIE GMINY GŁUSK – NIEZABUDOWANE (<i>OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH Z URZĘDU GMINY GŁUSK</i>).....	39
TABELA 7. CHŁONNOŚĆ NIEZABUDOWANYCH OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ („LUKI W ZABUDOWIE”) NA TERENIE GMINY GŁUSK (<i>OPRACOWANIE WŁASNE</i>)	45
TABELA 8. OBSZARY FUNKCJONALNE W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH NA TERENIE GMINY GŁUSK POZA OBSZARAMI O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ – NIEZABUDOWANE, KTÓRE ZOSTAŁY PRZEZNACZONE DO URBANIZACJI (<i>OPRACOWANIE WŁASNE</i>)	53
TABELA 9. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE GŁUSK W PODZIALE NA FUNKCJE ZABUDOWY, WYRAŻONE W POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY (<i>OPRACOWANIE WŁASNE</i>).....	60

SPIS WYKRESÓW:

WYKRES 1. LICZBA LUDNOŚCI GMINY GŁUSK W LATACH 2000-2021 - FUNKCJA LINIOWA (<i>OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH GUS</i>)	11
WYKRES 2. LICZBA LUDNOŚCI GMINY GŁUSK W LATACH 2000-2021 - FUNKCJA WIELOMIANOWA (<i>OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH GUS</i>)	11
WYKRES 3. SYMULACJA POTENCJALNEJ LICZBY MIESZKAŃCÓW GMINY GŁUSK DO 2051 R. (<i>OPRACOWANIE WŁASNE</i>)	12
WYKRES 4. LICZBA PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH NA TERENIE GMINY GŁUSK (<i>OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH GUS</i>).....	22

SPIS RYSUNKÓW:

RYSUNEK 1. OBSZARY O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ NA TERENIE GMINY GŁUSK (<i>OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH Z URZĘDU GMINY GŁUSK</i>)	34
RYSUNEK 2. LUKI W ZABUDOWIE NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ NA TERENIE GMINY GŁUSK (<i>OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH Z URZĘDU GMINY GŁUSK</i>).....	35
RYSUNEK 3. TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ W OBECNIE OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (<i>OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH Z URZĘDU GMINY GŁUSK</i>).....	41

RYSUNEK 4. TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ W OBECNIE OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - NIEZABUDOWANE (<i>OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH Z URZĘDU GMINY GŁUSK</i>).....	42
RYSUNEK 5. NOWE TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUSK (<i>OPRACOWANIE WŁASNE</i>).....	64