



### 1.1. Zabudowa mieszkaniowa

Gmina Nowa Sucha, jest gminą wiejską, położoną w odległości ok. 60,0 km na wschód od granic administracyjnych Warszawy. Nowa Sucha stanowi ośrodek gminny, który wraz z 30 sołectwami tworzy gminę o charakterze rolniczym, z rozwijającymi się funkcjami: mieszkaniową i magazynowo-produkcyjną, którym sprzyja lokalizacja i połączenia komunikacyjne, szczególnie z ośrodkiem wojewódzkim. Przez terytorium gminy przebiega droga krajowa nr 92 oraz droga wojewódzka nr 705. Około 10 km na południe od granic gminy, droga krajowa nr 50 (przylegająca do gminy Nowa Sucha) łączy się z autostradą A2. Przez miasto i gminę biegnie również linia kolejowa nr 3 relacji Kunowice – Warszawa, będąca częścią międzynarodowej linii E 20 Berlin – Moskwa. W związku z powyższym, w ostatnich latach zauważalny jest wzrost liczby mieszkańców, a co za tym idzie, rozwój terenów mieszkaniowych.

Miejscowości, w których występuje największy ruch budowlany, mające znaczenie w układzie osadniczym gminy to Kozłów Biskupi, Zakrzew, Rokotów, Szeligi.

**Tabela nr 1. Wykaz miejscowości znajdujących się w granicach gminy Nowa Sucha**

Lp.	Miejscowości
1	Antoniew
2	Borzymówka
3	Braki
4	Glinki
5	Kolonia Gradowska
6	Kornelin
7	Kościelna Góra
8	Kozłów Biskupi
9	Kozłów Szlachecki
10	Kurdwanów
11	Leonów
12	Marysinek
13	Mizerka
14	Nowa Sucha
15	Nowy Białynin
16	Nowy Debsk
17	Nowy Kozłów Drugi
18	Nowy Kozłów Pierwszy
19	Nowy Żylin
20	Okopy
21	Orłów
22	Rokotów
23	Roztropna
24	Stara Sucha
25	Stary Białynin
26	Stary Dębsk
27	Stary Żylin
28	Szeligi
29	Wikcinek
30	Zakrzew

Dane: Urząd Gminy Nowa Sucha

Gminę Nowa Sucha zamieszkuje 6702 osób wg danych GUS na 2020 r. W 2017 r. było ich o 116 osób. Najwięcej ludności skupia Kozłów Biskupi, bo niecałe 25,00% wszystkich mieszkańców gminy. Kolejne najbardziej liczne miejscowości pod względem liczby mieszkańców to Rokotów (6,41% wszystkich mieszkańców gminy) i Nowa Sucha (6,13% wszystkich mieszkańców gminy)

**Tabela nr 2. Wzrost liczby ludności w gminie Nowa Sucha w latach 1996 – 2017**

lata	liczba ludności	wzrost w porównaniu do lat poprzednich
1996	5897	-
1997	5927	30
1998	5939	12
1999	5788	-151
2000	5851	63
2001	5847	-4
2002	5855	8
2003	5891	36
2004	5910	19
2005	5959	49
2006	5990	31
2007	6036	46
2008	6098	62
2009	6176	78
2010	6289	113
2011	6294	5
2012	6378	84
2013	6451	73
2014	6478	27
2015	6519	41
2016	6570	51
2017	6586	16
2018	6647	61
2019	6686	39
2020	6702	16

**Dane: Główny Urząd Statystyczny w Warszawie**

Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia na przełomie XX/XXI wieku można zauważyć, że napływ ludności do gminy Nowa Sucha jest nierównomierny i za wyjątkiem poszczególnych lat: 1999 i 2001, kiedy to odnotowano nieznaczny spadek, przez cały czas jest dodatni. Zważając na coroczny wzrost liczby ludności, można przypuszczać, że trend ten na terenie gminy Nowa Sucha będzie się utrzymywał.

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

Podkreślić należy, że wskazana liczba może nie odzwierciedlać rzeczywistego stanu ludności zamieszkującej gminę Czerwonak. Faktyczny przyrost liczby ludności może być niedoszacowany i nieujęty w pełni w danych statystycznych choćby przez często występujące zjawisko braku zameldowania w gminie Nowa Sucha osób, które faktycznie na jej terenie zamieszkują. Zgodnie z danymi GUS, w latach 2017-2019 na terenie gminy Nowa Sucha oddano do użytku 61 nowych budynków mieszkalnych. Wzrost liczby ludności w tych latach to natomiast 100 osób. Na jeden

budynek mieszkalny przypada zatem statystycznie 0,6 osoby. W oparciu o te same dane dla lat 2008, 2009, na jeden nowy budynek mieszkalny przypadają 4 osoby, w latach 2012, 2013 natomiast 4,4 osoby. Można zatem uznać, że przyrost liczby mieszkańców jest niedoszacowany. Na potrzeby bilansu, przyjęto niedoszacowanie na poziomie 30%.

Znaczący wpływ na zmiany liczby ludności, które nie są widoczne w powyższych statystykach, ma sytuacja geopolityczna oraz epidemiczna. W wyniku wybuchu pandemii Covid-19 oraz obostrzeniami z nimi związanymi, rynek nieruchomości został znacząco zweryfikowany. Odnotowano wzrost zainteresowania budową budynków mieszkalnych – głównie jednorodzinnych – na terenach podmiejskich. Inwestorzy indywidualni zdecydowanie częściej zaczęli sięgać i inwestować w zakup bądź budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, posiadającego własną przestrzeń w postaci przydomowego ogrodu. Potwierdzeniem tego może być ciągle rosnąca liczba nowych budynków mieszkalnych, przy czym możliwe, że moment kulminacyjny wywołany pandemią jeszcze nie został osiągnięty. Kolejnym czynnikiem, który w najbliższych latach z pewnością wpłynie na wzrost liczby mieszkańców gminy, liczbę nowych budynków mieszkalnych, a w następstwie na zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe, produkcyjne, są napływający na obszar całego kraju, w tym również gminy Nowa Sucha, uchodźcy z Ukrainy. Biorąc pod uwagę niepewność geopolityczną oraz wszelkie aspekty społeczne i socjologiczne, zasadnym jest uwzględnienie faktu, że część z przybyłych na teren gminy Nowa Sucha mieszkańców Ukrainy, będzie chciała osiedlić się tutaj na stałe.

Dodatkowym aspektem demograficznym, mającym wpływ na zagospodarowanie obszarów gminy Nowa Sucha ma realizacja Centralnego Portu Komunikacyjnego w bezpośrednim sąsiedztwie gminy. Zgodnie ze Strategią rozwoju obszaru otoczenia CPK, gmina Nowa Sucha zlokalizowana jest w granicach obszaru otoczenia CPK. Strategia wyznacza cele dla tego obszaru, wskazując w celu II, że obszar otoczenia CPK ma być dobrym miejscem do życia: *Obszar otoczenia CPK jako atrakcyjne miejsce do mieszkania dla obecnych i przyszłych mieszkańców. Rozwój społeczny Obszaru otoczenia CPK ukierunkowany został na stworzenie możliwie najlepszych warunków do życia, wykorzystując pojawiające się nowe możliwości oraz minimalizując uciążliwość spowodowaną inwestycjami w obszarze CPK.* Zgodnie z Koncepcją przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej, podjętego Uchwałą Nr 173/2017 Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2017 r., w najmniej optymistycznym wariantcie, zapotrzebowanie na nowych pracowników wyniesie 37.000,00 osób – do obsługi bezpośredniej jak i pośredniej Portu. Przyjmując, że wokół Portu zlokalizowanych jest 8 gmin, na gminę Nowa Sucha przypadnie średnio 12,5% nowych pracowników, tj. 4625 osób. Biorąc pod uwagę obecne bezrobocie na terenie gminy wynoszące 1,4%, a także fakt, że w pozostałych gminach bezrobocie również nie jest wygórowane, zakłada się, że osoby nowo zatrudniane będą osiedlały się w rejonie Portu. Po odliczeniu osób bezrobotnych, analiza wykazuje, że na obszarze gminy Nowa Sucha z tego powodu może przybyć 4560,25 nowych mieszkańców. W przeliczeniu na 30 lat – tak jak zakłada to bilans oraz realny przyrost mieszkańców wraz z uruchomieniem i rozwojem Portu, rocznie przybywać będzie ponad 150 osób.

Biorąc powyższe pod uwagę, w bilansie przyjęto, że faktyczny wzrost liczby mieszkańców plasuje się na poziomie 280 mieszkańców na rok. Wartość ta ma realne przełożenie na bieżącą sytuację demograficzną w gminie Nowa Sucha.

Tabela nr 3. Ludność gminy Nowa Sucha wg miejscowości w latach 2007 r. – 2017 r. (stan na 12.2017 r.)

MIEJSCOWOŚĆ	stan ludności na rok											porównanie 2007-2017
	12.2007	12.2008	12.2009	12.2010	12.2011	12.2012	12.2013	12.2014	12.2015	12.2016	12.2017	
Antoniew	230	235	234	240	240	244	241	247	253	248	252	22
Borzymówka	115	115	119	119	125	128	125	122	118	114	115	0
Braki	223	223	220	216	207	204	211	212	217	209	208	-15
Glinki	62	70	74	72	70	71	71	72	73	76	73	11
Kolonia Gradowska	43	44	44	44	44	46	43	45	44	45	46	3
Kornelin	308	311	317	320	320	317	319	319	310	311	308	0
Kościelna Góra	230	228	230	225	221	226	225	226	222	224	227	-3
Kozłów Biskupi	1223	1260	1316	1343	1355	1419	1470	1505	1548	1569	1609	386
Kozłów Szlachecki	239	241	233	237	239	236	238	235	237	235	237	-2
Kurdwanów	126	122	120	116	115	115	109	109	111	112	115	-11
Leonów	46	47	47	45	43	41	41	44	45	49	49	3
Marysinek	39	34	34	34	34	33	31	28	27	27	27	-12
Mizerka	260	257	259	263	259	254	245	246	246	247	246	-14
Nowa Sucha	380	386	385	382	379	382	389	395	400	398	403	23
Nowy Białynin	200	211	211	208	209	204	210	202	202	203	201	1
Nowy Debsk	82	83	82	80	79	81	81	81	77	77	75	-7
Nowy Kozłów Drugi	55	53	55	51	50	48	49	50	50	51	50	-5
Nowy Kozłów Pierwszy	209	206	207	201	196	194	195	194	195	198	200	-9
Nowy Żylin	54	53	56	55	54	54	54	50	53	53	50	-4
Okopy	138	143	140	142	142	143	139	137	137	133	131	-7
Orłów	127	131	135	134	134	132	135	134	139	138	145	18
Rokotów	405	400	401	400	409	410	413	414	411	420	421	16
Roztropna	216	219	217	215	222	227	231	231	229	235	233	17
Stara Sucha	144	142	143	144	145	142	139	135	137	134	137	-7
Stary Białynin	50	53	54	51	52	52	53	55	55	51	53	3
Stary Dębsk	234	229	224	223	217	211	210	208	208	214	214	-20
Stary Żylin	100	104	105	111	109	111	113	111	110	109	108	8
Szeligi	75	75	78	78	82	81	85	85	84	89	90	15
Wikcinek	192	194	192	190	194	191	198	196	195	200	192	0
Zakrzew	311	319	327	332	334	345	345	349	359	356	357	46
<b>OGÓŁEM na pobyt stały i czasowy</b>	<b>6116</b>	<b>6188</b>	<b>6259</b>	<b>6271</b>	<b>6279</b>	<b>6342</b>	<b>6408</b>	<b>6437</b>	<b>6492</b>	<b>6525</b>	<b>6572</b>	<b>456</b>

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

Tabela nr 4. Przyrost ludności w latach 2007 – 2017 r.

miejsowość	2007	2017	wzrost/spadek %
Antoniew	230	252	9,57%
Borzymówka	115	115	0,00%
Braki	223	208	-6,73%
Glinki	62	73	17,74%
Kolonia Gradowska	43	46	6,98%
Kornelin	308	308	0,00%
Kościelna Góra	230	227	-1,30%
Kozłów Biskupi	1223	1609	31,56%
Kozłów Szlachecki	239	237	-0,84%
Kurdwanów	126	115	-8,73%
Leonów	46	49	6,52%
Marysinek	39	27	-30,77%
Mizerka	260	246	-5,38%
Nowa Sucha	380	403	6,05%
Nowy Białynin	200	201	0,50%
Nowy Dębsk	82	75	-8,54%
Nowy Kozłów Drugi	55	50	-9,09%
Nowy Kozłów Pierwszy	209	200	-4,31%
Nowy Żylin	54	50	-7,41%
Okopy	138	131	-5,07%
Orłów	127	145	14,17%
Rokotów	405	421	3,95%
Roztropna	216	233	7,87%
Stara Sucha	144	137	-4,86%
Stary Białynin	50	53	6,00%
Stary Dębsk	234	214	-8,55%
Stary Żylin	100	108	8,00%
Szeligi	75	90	20,00%
Wikcinek	192	192	0,00%
Zakrzew	311	357	14,79%

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

Analizując ludność gminy Nowa Sucha wg miejscowości w latach 2007-2017 r. można odnotować, że migracje ludności są bardzo różne. Zauważalny jest fakt, iż niektóre z miejscowości cieszą się większą popularnością przy wyborze miejsca zamieszkania. Szczególnie zauważalny wzrost odnotowały miejscowości: Kozłów Biskupi, Szeligi, Zakrzew. W ostatnich latach w tych miejscowościach napływ mieszkańców jest zdecydowanie najwyższy w gminie.

Tabela nr 5. Ludność gminy Nowa Sucha wg wieku i płci w 2017 r.

grupa wiekowa	ogółem	mężczyźni	kobiety	% ogółem
0-2 lat	225	115	110	3,42%
3-18 lat	1232	639	593	18,75%
19-60 lat	4026	2101	1925	61,26%
60 lat i więcej	1089	332	757	16,57%
Razem	6572	3187	3385	100,00%

Dane: Główny Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela nr 6. Ludność gminy Nowa Sucha wg grup ekonomicznych w 2017 r.

wyszczególnienie	ogółem	% ogółem
w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	1382	21,03%
w wieku produkcyjnym	4101	62,40%
w wieku poprodukcyjnym	1089	16,57%
Razem	6572	100,00%

Dane: Główny Urząd Statystyczny w Warszawie

Analizując strukturę ludności gminy Nowa Sucha wg wieku widoczna jest obecnie dominacja osób w wieku produkcyjnym. Ponad 21% osób zameldowanych na pobyt stały w gminie Nowa Sucha to osoby w wieku do 17 lat. Ponad 62% udziału w strukturze ma ludność w wieku produkcyjnym, co oznacza, że w najbliższych latach wzrośnie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym zamieszkujących teren gminy Nowa Sucha. Aktualnie ludzie w wieku poprodukcyjnym stanowią ponad 16% mieszkańców gminy.

Dodatkowo badając powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych w gminie Nowa Sucha za rok 2019, można zauważyć, że jeden budynek mieszkalny ma powierzchnię ok. 110,0 m<sup>2</sup>.

Tabela nr 7.

rok	budynki mieszkalne - powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	liczba budynków	m <sup>2</sup> /budynek
2019	222 742,65	2031	109,67

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Gminy Nowa Sucha i GUS.

Tendencje w zakresie średniej powierzchni użytkowej w przeliczeniu na osobę sukcesywnie wzrastają. Na potrzeby bilansu przyjęto, że gospodarstwo domowe w gminie Nowa Sucha składające się z 2 osób, biorąc pod uwagę tendencje zmian, zamieszkuje budynek mieszkalny o powierzchni ok. 120,0 m<sup>2</sup>.

W ostatnich latach widać rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolnostojącym jednorodzinny, co zgodnie z powyższymi rozważaniami, spotęgowane zostało sytuacją epidemiczną. Warunki i jakość zamieszkania mieszkańców gminy stale się poprawiają, wzrasta liczba

izb w mieszkaniach, powierzchnia użytkowa mieszkań, a także przeciętna powierzchnia jednego mieszkania.

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

Ponadto należy zwrócić uwagę na poprawę dostępności komunikacyjnej obszaru gminy Nowa Sucha w ostatnich latach, co również ma znaczny wpływ na rozwój gminy i wzmożoną migrację ludności z Sochaczewa, Łowicza czy Warszawy. Sporym atutem jest także przebiegająca przez obszar gminy linia kolejowa nr 3 (E20) relacji Berlin-Poznań-Warszawa-Moskwa oraz droga krajowa nr 92 i w sąsiedztwie droga krajowa nr 50, która łączy się z autostradą A2. Czas dojazdu pociągiem do Warszawy zajmuje ok. 50-55 minut. Przemierzając się samochodem czas podróży jest podobny. Powyższe możliwości sprawiają, że atrakcyjność oraz konkurencyjność gminy Nowa Sucha jest bardzo duża i wciąż wzrasta.

Z przeprowadzonych analiz tego obszaru wynika, iż istnieje wyraźna tendencja migracji ludności z ośrodków miejskich do gmin ościennych, w tym do gminy Nowa Sucha. Gmina Nowa Sucha biorąc pod uwagę rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu jednorodzinnym wolno stojącym, położonym w bliskiej odległości od Sochaczewa, Łodzi, Warszawy (potencjalnych miejsc pracy), ale równocześnie blisko natury, w dzielnicy dobrze skomunikowanej, wyposażonej w infrastrukturę techniczną. Dlatego gmina Nowa Sucha może okazać się jednym z niewielu miejsc, które będzie spełniać wszystkie oczekiwania poszukiwaczy nowego lokum. Dodatkowo gmina od kilku lat dba o podniesienie jakości życia obecnych i przyszłych mieszkańców inwestując m.in. w infrastrukturę rekreacyjno-sportową, szkoły, nowe usługi. Gmina Nowa Sucha na tle innych gmin położonych w tej lokalizacji może stać się bardziej pożądaną destynacją dla przyszłych poszukiwaczy miejsca na swój wymarzony dom, ale także dla osób poszukujących zatrudnienia w pobliskim Centralnym Porcie Komunikacyjnym. Atutem gminy jest również położenie przy szlaku kolejowym, który determinuje zarówno rozwój mieszkalnictwa, ale także sfery gospodarczej.

Biorąc wszystkie możliwe czynniki pod uwagę, na potrzeby przeprowadzanej symulacji, przyjęto średni przyrost ludności w gminie Nowa Sucha na następne 10, 20, 30 lat na poziomie 50 mieszkańców rocznie (zgodnie ze średnim przyrostem z ostatnich 20 lat).

W związku z powyższym, przewidywana ilość mieszkańców

- za 10 lat, tj. w roku 2032 zwiększy się o 2800,
- za 20 lat, tj. w roku 2042 zwiększy się o 5600,
- za 30 lat, tj. w roku 2052 zwiększy się o 8400.

Do wyrażenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto, że statystycznie, uwzględniając stały wzrost ludności i przyrost powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej na poziomie ok. 120m<sup>2</sup>/gospodarstwo domowe/rok, daje nam zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wielkości:

- za 10 lat – 168 000 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 336 000 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 504 000 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 655 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

## 1.2. Zabudowa usługowa

W gminie Nowa Sucha istniejąca zabudowa usługowa stanowi uzupełnienie struktur mieszkalnych. Największe zagęszczenie usług występuje w Kozłowie Biskupim i Nowej Suchej. Głównie te miejscowości stają naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców, oferując usługi z zakresu administracji, oświaty, służby zdrowia, bezpieczeństwa itd. Tereny zabudowy usługowej znajdują się jednak nie tylko w obrębie Kozłowa Biskupiego i Nowej Suchej. Występują one, co prawda w nieco mniejszej



skali, także w wielu miejscowościach, głównie tych położonych przy traktach komunikacyjnych. Są to przede wszystkim usługi związane z codziennym życiem mieszkańców, które w sposób naturalny odpowiadają na pojawiające się potrzeby ludzi. Liczba usług i ich różnorodność z każdym rokiem rośnie ze względu na rosnące potrzeby mieszkańców. W ostatnich latach zauważalny jest wzrost usług z zakresu logistyki, głównie w miejscowości Stary Dębsk, Nowy Kozłów Pierwszy i Mizerka, co związane jest z położeniem tych miejscowości przy głównych trasach ruchu samochodowego.

Na podstawie danych z UG Nowa Sucha z 2021 r., dotyczących powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i przeznaczonych pod działalność gospodarczą, można stwierdzić, iż budynki przeznaczone pod działalność gospodarczą stanowią ok. 20,0% wszystkich budynków na terenie gminy.

W związku z powyższym na potrzeby bilansu zakłada się, że zapotrzebowanie na funkcje usługową będzie stopniowo wzrastać, w wyniku rosnącej liczby mieszkańców, a także w wyniku zapotrzebowania na usługi pośrednio i bezpośrednio związane z budową, realizacją i funkcjonowaniem Centralnego Portu Komunikacyjnego, i przyrost w następnych dekadach będzie wynosić ok. 35% nowej powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 58 800 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 117 600 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 176 400 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 229 320 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a tym samym na szeroko rozumiany rozwój. Poprawiając komfort życia mieszkańców, szczególnie na obszarach wiejskich należy zadbać o ich łatwy dostęp do podstawowych usług. Dodatkowo planowany jest rozkwit przedsiębiorczości oraz wzrost zapotrzebowania na tereny pod inwestycje na terenach wiejskich, dających szansę na nowe miejsca pracy w gminie, a także zapotrzebowania na usługi pośrednio i bezpośrednio związane z budową, realizacją i funkcjonowaniem Centralnego Portu Komunikacyjnego. Największym zapotrzebowaniem na tereny usługowe, odznaczają się miejscowości: Kozłów Biskupi, Nowa Sucha, Zakrzew, Rokotów, Mizerka.

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

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

### 1.3. Zabudowa przemysłowa

Na terenie gminy Nowa Sucha, głównie wzdłuż drogi krajowej nr 92 i 50 oraz drogi wojewódzkiej, znajdują się produkcyjne tereny inwestycyjne. Największymi pracodawcami w gminie są takie firmy jak Agromaks Sp. z o. o., Aned Sp. z o.o., oraz kopalnie kruszyw naturalnych.

Istniejący w gminie przemysł i produkcja zlokalizowane są przede wszystkim w miejscowościach z dobrą dostępnością komunikacyjną. Mimo lokalizacji dużych firm produkcyjnych, zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne na cele produkcyjne nadal występuje. Wciąż pojawiają się nowi inwestorzy, zainteresowani prowadzeniem działalności w gminie Nowa Sucha, a także firmy już prosperujące zapowiadają dalszy rozwój. Infrastruktura techniczna i drogowa, wciąż uzupełniana i

dostosowywana jest do potrzeb istniejącego przemysłu, co powoduje, że gmina Nowa Sucha jest konkurencyjna. Dodatkowym atutem w tym przypadku jest także bardzo dobra dostępność komunikacyjna. Należy zabezpieczyć tereny inwestycyjne na terenie gminy Nowa Sucha wzdłuż DK92, DK50 i przy drodze wojewódzkiej, gdzie sukcesywnie tworzy się przestrzeń na miarę strefy przemysłowej. Wskazanie w Studium nowych terenów inwestycyjnych przy tak ważnych ciągach komunikacyjnych jest o tyle istotne, iż nie zawsze jest możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy z powodu braku „dobrego sąsiedztwa”.

Mając na uwadze powyższe, przewiduje się zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową, bazy, składy i magazyny, obiekty wysokich technologii.

Na potrzeby bilansu zakłada się, że zapotrzebowanie na funkcje produkcyjną będzie stopniowo wzrastać, w wyniku rosnącej liczby mieszkańców, a także w wyniku zapotrzebowania na usługi pośrednio i bezpośrednio związane z budową, realizacją i funkcjonowaniem Centralnego Portu Komunikacyjnego, i przyrost w następnych dekadach będzie wynosić (tak jak w przypadku usług), 35% nowej powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 58 800 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 117 600 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 176 400 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 229 320 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej.

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

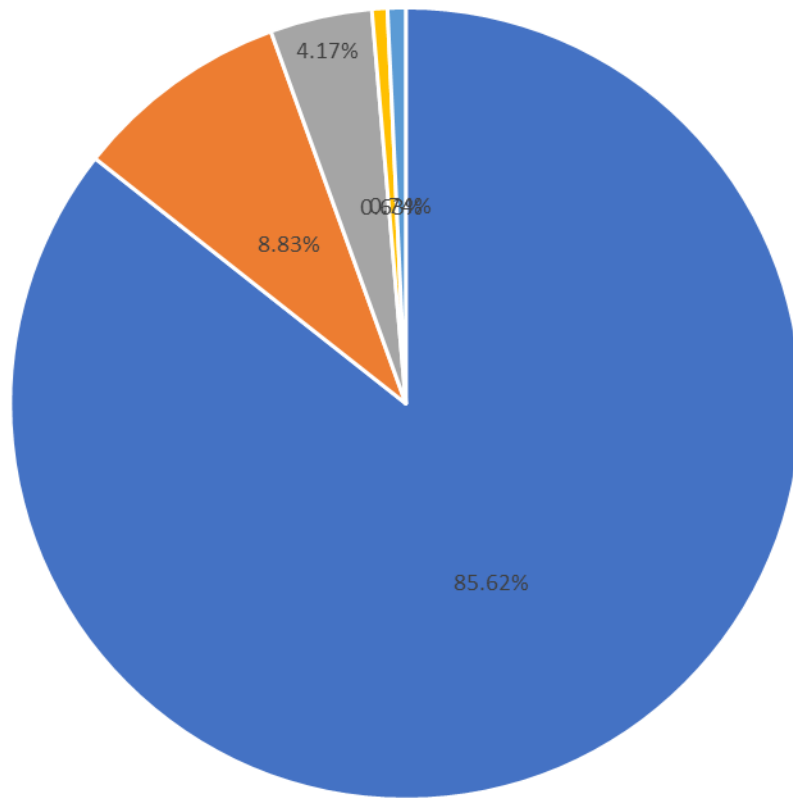
W oparciu o zestawienie gruntów gminy Nowa Sucha, zgodne ze stanem na dzień 01.01.2018 r. oraz inwentaryzację terenu, w poniższej tabeli przedstawiono bilans terenów według kategorii zagospodarowania.

Tabela nr 8. Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)

Tereny wg użytkowania:	Powierzchnia w ha	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Sucha
użytki rolne	7719,00	85.62%
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	796,00	8.83%
grunty zabudowane i zurbanizowane	376,00	4.17%
grunty pod wodami	57,00	0.63%
grunty pozostałe	67,00	0.74%
<b>RAZEM:</b>	<b>9015,00</b>	<b>100,00%</b>

Dane: Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nowa Sucha na lata 2018-2021.

Diagram I. BILANS TERENÓW WG RODZAJÓW UŻYTKOWANIA



- użytki rolne
- lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione
- tereny zabudowane i zurbanizowane (z wyłączeniem terenów kolejowych i drogowych)
- wody
- grunty pozostałe

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

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

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru został częściowo włączony pas terenów inwestycyjnych wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w gminie Nowa Sucha: DK92, DK50 oraz przy drodze wojewódzkiej i linii kolejowej. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych wzdłuż dróg, o których mowa powyżej, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zważając na tendencje rozwojowe miejscowości gminy Nowa Sucha, najbardziej predestynowane są: Kozłów Biskupi, Szeligi, Zakrzew, Rokotów, Nowa Sucha. Uwzględniając przy tym tempo rozwoju infrastruktury technicznej w tych miejscowościach, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w tych miejscowościach wydaje się być zasadne.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju gminy Nowa Sucha, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowa Sucha z 2005r. z późniejszymi zmianami.

Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na obszarze całej gminy mają powierzchnię ok. 300 ha, przy czym jest to powierzchnia tzw. brutto, zawierająca w sobie również tereny komunikacji, infrastruktury technicznej, zieleni itp. Przy obliczaniu chłonności terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych założono, że funkcje poboczne, służące obsłudze terenów właściwych, będą stanowiły 20% wskazanej powierzchni brutto i o tę wartość została pomniejszona powierzchnia chłonności terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Nowa Sucha w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę tereny o silnych znamionach urbanizacji, wyłączając tereny, które zostały zagospodarowane oraz obszary na których obowiązują plany miejscowe. Chłonność terenów w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych przedstawiona jest w punkcie 4 niniejszego opracowania. Wyniki obliczeń chłonności terenów położonych w gminie Nowa Sucha w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wyłączeniem terenów zagospodarowanych i obszarów objętych planami miejscowymi obrazuje tabela nr 10, w której wyznaczono trzy grupy terenów przeznaczonych pod zabudowę: tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną i aktywizacji gospodarczej.

Analizie poddane zostały wszystkie obręby geodezyjne gminy Nowa Sucha.

Tabela nr 10. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna).

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):							
tereny zabudowy mieszkaniowej (łącznie)	235,90	2,6%	10%	235 900,00	1,5	70%	247 695,00
tereny zabudowy usługowej (łącznie)	8,00	0,1%	10%	8 000,00	1	70%	5 600,00
tereny zabudowy produkcyjnej (łącznie)	8,00	0,1%	10%	8 000,00	1	70%	5 600,00

Uwaga: Wartość procent powierzchni zabudowy jest oszacowana i uśredniona.

Powyższa tabela nr 10 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Nowa Sucha, w ramach istniejącej zwartej struktury z podziałem na funkcje. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

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

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 120m<sup>2</sup>/budynek.

**Tabela nr 11. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i nowych mieszkańców w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 2 os./1 mieszkanie lub dom 120m <sup>2</sup>	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
<b>tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):</b>				
tereny zabudowy mieszkaniowej	235,90	247695,0	2064	4128
tereny zabudowy usługowej	8,00	5 600,00	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej	8,00	5 600,00	-	-

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

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Nowa Sucha w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wzięto pod uwagę wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną i aktywizacji gospodarczej, tj. Uchwały Rady Gminy w Nowej Suchej:

- Uchwała Nr 55/XXIII/92 Rady Gminy Nowa Sucha z dnia 23 lipca 1992 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sucha.
- Uchwała Nr 118/XXXI/97 Rady Gminy Nowa Sucha z dnia 30.10.1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha /dot. fragmentu wsi Stary Kozłów, Stary Dębsk, Kozłów Biskupi/,
- Uchwała Nr 60/XI/99 Rady Gminy Nowa Sucha z dnia 10.06.1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha /dot. fragmentu wsi Nowa Sucha, Żylin Nowy/,
- Uchwała Nr 65/XIII/99 z dnia 31.08.1999 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu gminy Nowa Sucha Idot. fragmentów wsi Nowa Sucha i Zakrzewi,
- Uchwała Nr 69/XIV/99 Rady Gminy Nowa Sucha z dnia 27.10.1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha /dot. fragmentu wsi Nowa Sucha, Kozłów Biskupi, Antoniew, Braki, Zakrzew, Rokotów/,
- Uchwała Nr 27/XXIII/2000 Rady Gminy Nowa Sucha z dnia 30.11.2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha /dot. fragmentu wsi Kościelna Góra, Kozłów Biskupi, Dębsk Stary, Kozłów Stary i Zakrzew/,

- Uchwała Nr 51/XXVI/2001 Rady Gminy Nowa Sucha z dnia 31.01.2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha /dot. fragmentu wsi Kozłów Biskupi, Dębsk Stary',
- Uchwała Nr 58/XXVII/2001 Rady Gminy Nowa Sucha z dnia 7.03.2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha /dot. fragmentu wsi Stary Dębsk/,
- Uchwała Nr 19/F//2002 Rady Gminy Nowa Sucha z dnia 19.12.2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha, /dot. fragmentu wsi Glinki, Kozłów Biskupi, Mizerka, Zakrzewi
- Uchwała Nr 47/VII/2003 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 30.04.2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha, /dot. fragmentu wsi Kozłów Biskupi/.
- Uchwała Nr 70/XII/2003 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 29.10.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha /dot. fragmentu wsi Kozłów Biskupi, Okopy, Rokotów, Stary Dębsk, Stary Kozłów, Wikcinek, Zakrzewi,
- Uchwała Nr 189/XL/2006 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 16.06.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha /dot. fragmentu wsi Stary Dębsk, Stary Kozłów,
- Uchwała Nr 47/VIII/2011 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 12.05.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rokotów (obręb geodezyjny „PGR Rokotów”) w gminie Nowa Sucha,
- Uchwała Nr 48/VIII/2011 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 12.05.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Zakrzew w gminie Nowa Sucha,
- Uchwała Nr 152/XX/2012 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 05.07.2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Sucha w gminie Nowa Sucha,
- Uchwała Nr 241/XXXI/2013 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 27.09.2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 50/4 z obrębu Okopy w Gminie Nowa Sucha,
- Uchwała Nr 242/XXXI/2013 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 27.09.2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjnej nr 82/2 z obrębu Zakrzew w gminie Nowa Sucha,
- Uchwała Nr IV/46/2014 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 30.12.2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 244/1, 244/3, 244/4, 245/1, 255, 256, 257, 258 oraz części działki ewid. 259 z obrębu Kozłów Biskupi w Gminie Nowa Sucha,
- Uchwała Nr IV/47/2014 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 30.12.2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 239/2, 239/3, 246 i części działki nr ew. 243 z obrębu Kozłów Biskupi w Gminie Nowa Sucha,
- Uchwała Nr VI/52/2015 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 12.03.2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych numer: 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88/1, 88/2, 89, 135/1, 135/2, 137/1, 137/2, 137/4, 137/5, 139, 150, oraz częściowo działki o numerze ewidencyjnym 81 z obrębu Nowy Kozłów Pierwszy, jednostka ewidencyjna Nowa Sucha,
- Uchwała Nr XI/78/2015 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 09.10.2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych numer: 170/1, 172/1, 173/1, 174/1 oraz częściowo działki o numerze ewidencyjnym 171 z obrębu Stary Dębsk, jednostka ewidencyjna Nowa Sucha,
- Uchwała Nr XI/79/2015 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 09.10.2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 322/21 i 323/12 z obrębu Kozłów Biskupi, jednostka ewidencyjna Nowa Sucha,

- Uchwała Nr XIII/90/2015 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 17.11.2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr: 1, 3/4, 6 oraz częściowo działek o nr ewid.: 3/1, 5/1, 4/1 z obrębu Kazimierzów, jednostka ewidencyjna Nowa Sucha,
- Uchwała Nr XIII/91/2015 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 17.11.2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych numer: 61/2, 62 i 63 oraz częściowo działek o numerze ewidencyjnym: 59, 60, 61/1 i 61/3 z obrębu Mizerka, jednostka ewidencyjna Nowa Sucha.

Zabudowa w poszczególnych osadach rozwija się sposób zróżnicowany, m.in. pod względem charakteru zabudowy, czy intensywności zabudowy. Różnice te najbardziej dostrzegalne są pomiędzy Kozłowem Biskupim, Szeligami, Rokotowem, Nową Suchą, a pozostałymi miejscowościami. W związku z powyższym w tabelach zbilansowano tereny odnosząc się do obowiązujących planów miejscowych. W przedstawionym bilansie zobrazowano potencjalne tereny inwestycyjne, dzieląc je zgodnie z przypisaną funkcją w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie. Należy podkreślić, że w opracowaniu zastosowano oznaczenia uogólnione, charakteryzujące daną funkcję. Zatem, mogą się one różnić od symboli zapisanych w poszczególnych miejscowych planach.

Poniższa tabela nr 12 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Nowa Sucha w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- w celu określenia powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji policzono powierzchnię terenu brutto i wynik pomnożono razy: średni procent powierzchni zabudowy, ilość kondygnacji nadziemnych, oraz współczynnik 70% (zakłada się, że powierzchnia użytkowa stanowi 70% powierzchni zabudowy); przyjęte parametry dla konkretnych terenów przedstawiono w tabelce nr 12;
- wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie.



Tabela nr 12. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wynikające z obowiązujących mpzp

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Sucha	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp	246,74	2,74%					
<b>MPZP dla fragmentów wsi Kościelna Góra, Kozłów Biskupi, Debsk Stary, Kozłów Stary i Zakrzew z 2000r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	4,42	0,049%	15%	6 628,65	1,5	70%	6 960,08
teren zabudowy usługowej U	0,05	0,001%	20%	101,42	1	70%	70,99
teren zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	4,35	0,048%	20%	8 702,80	1	70%	6 091,96
<b>MPZP fragmentów wsi Kozłów Biskupi i Dębsk Stary z 2001r.</b>							
tereny zabudowy usługowej U	5,19	0,058%	15%	7 788,15	1	70%	5 451,71
<b>MPZP dla fragmentów wsi Nowa Sucha, Kozłów Biskupi, Antoniew, Braki, Zakrzew, Rokotów z 1999r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	5,77	0,064%	10%	5 770,70	1,5	70%	6 059,24
<b>MPZP dla fragmentów wsi Glinki, Kozłów Biskupi, Mizerka, Zakrzew z 2002r.</b>							
teren zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	0,32	0,00%	20%	635,80	1	70%	445,06
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	7,84	0,09%	20%	15 688,00	1,5	70%	16 472,40
<b>MPZP dla fragmentów wsi Kozłów Biskupi, Okopy, Rokotów, Stary Dębsk, Stary Kozłów, Wikcinek, Zakrzew z 2003r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	9,49	0,105%	15%	14 233,95	1,5	70%	14 945,65
teren zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	2,18	0,024%	20%	4 368,80	1	70%	3 058,16
<b>MPZP dla działek ewidencyjnych nr 170/1. 172/1. 173/1. 174/1 oraz częściowo działki o numerze ewidencyjnym 171 z obręby Stary Dębsk z 2015r.</b>							
teren zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	1,56	0,02%	10%	1 564,90	1	70%	1 095,43
<b>MPZP dla działki ewidencyjnej nr 82/2 z obrębem Zakrzew 2013r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	2,03	0,023%	15%	3 052,05	1,5	70%	3 204,65

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Sucha	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>MPZP dla fragmentu wsi Zakrzew z 2011r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	3,97	0,04%	15%	5 958,30	1,5	70%	6 256,22
<b>MPZP dla fragmentu wsi Rokotów (obręb geodezyjny PGR Rokotów) z 2011r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	11,05	0,12%	15%	16 571,25	1,5	70%	17 399,81
<b>MPZP dla fragmentu wsi Nowa Sucha z 2012r.</b>							
tereny zabudowy usługowej U	0,49	0,01%	15%	732,45	2	70%	1 025,43
<b>MPZP dla działek ewidencyjnych nr 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88/1. 88/2. 89. 135/1. 135/2. 137/1. 137/2. 137/4. 137/5. 139. 150 oraz częściowo działki o nr ewidencyjnym 81 z obrębu Nowy Kozłów Pierwszy z 2015r.</b>							
teren zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	21,03	0,23%	15%	31 551,00	1,5	70%	33 128,55
<b>MPZP dla fragmentów wsi Stary Dębsk i Stary Kozłów z 2006r.</b>							
teren zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	11,14	0,12%	20%	22 279,40	1,5	70%	23 393,37
<b>MPZP dla działek ewidencyjnych nr 239/2. 239/3. 246 i części działki nr ew. 243 z obrębu Kozłów Biskupi z 2014r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	6,20	0,07%	15%	9 297,60	1,5	70%	9 762,48
<b>MPZP dla działek ewidencyjnych numer 244/1. 244/3. 244/4. 245/1. 255. 256. 257. 258.3 oraz części działki nr ewid. 259 z obrębu Kozłów Biskupi z 2014r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	4,59	0,05%	15%	6 878,40	1,5	70%	7 222,32
<b>MPZP dla działek nr ewid. 322/21 i 323/12 z obrębu Kozłów Biskupi z 2015r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	0,89	0,010%	20%	1 783,40	1,5	70%	1 872,57

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Sucha	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>MPZP dla działek nr ewid. 1, 3/4, 6 oraz częściowo działek o nr ewid. 3/1, 5/1, 4/1 z obrębu Kazimierzów z 2015r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	10,69	0,119%	15%	16 041,00	1,5	70%	16 843,05
teren zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	6,01	0,07%	20%	12 016,20	1,5	70%	12 617,01
<b>MPZP dla działki nr ewid. 50/4 z obrębu Okopy z 2013r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,96	0,011%	15%	1 441,50	1,5	70%	1 513,58
<b>MPZP dla działek ewidencyjnych nr 61/2, 62 i 63 oraz częściowo działek o nr ewid. 59, 60, 61/1 i 61/3 z obrębu Mizerka z 2015r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	19,07	0,212%	15%	28 608,75	1,5	70%	30 039,19
teren zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	2,65	0,029%	20%	5 290,80	1	70%	3 703,56
<b>MPZP dla fragmentu wsi Stary Dębsk z 1997r.</b>							
tereny zabudowy usługowej U	1,13	0,01%	20%	2 254,40	1,5	70%	2 367,12
<b>MPZP dla fragmentów wsi Stary Kozłów, Stary Dębsk, Kozłów Biskupi z 1997r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,02	0,011%	20%	2 036,80	1,5	70%	2 138,64
teren zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	1,76	0,0195%	20%	3 521,80	1	70%	2 465,26
<b>MPZP Gminy Nowa Sucha z 1992 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami podstawowymi, z dopuszczeniem zakładów produkcyjno-usługowych MNp, ZPi	100,88	1,119%	25%	252 200,00	1,5	70%	264 810,00

\*wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 2 osoby na mieszkanie/dom;
- 120m2/budynek.

Tabela nr 13. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i mieszkańców, na terenach, dla których obowiązują mpzp

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 2 os./1 mieszkanie lub dom 120m <sup>2</sup>	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp				
tereny zabudowy mieszkaniowej	115,60	203167,37	1693	3386
tereny zabudowy usługowej	80,14	93220,46	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej	51,01	64498,77	-	-

#### 5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW W ISTNIEJĄCYCH STRUKTURACH PRZESTRZENNYCH GMINY ORAZ WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (art.10 ust. 5. pkt 4)

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

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

#### W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 10 LAT:

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

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>168000,00</b>	<b>58800,00</b>	<b>58800,00</b>
<b>tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):</b>	247695,00	5600,00	5600,00
<b>tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)</b>	203167,37	93220,46	64498,77
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-282862,37</b>	<b>-40020,46</b>	<b>-11298,77</b>

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

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

**W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 20 LAT:****Tabela nr 13b. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów**

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>336000,00</b>	<b>117600,00</b>	<b>117600,00</b>
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	247695,00	5600,00	5600,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	203167,37	93220,46	64498,77
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-114862,37</b>	<b>18779,54</b>	<b>47501,23</b>

Ujemny wynik porównania dla funkcji mieszkaniowej, oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 20 lat nie istnieje możliwość wyznaczenia w studium nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych. Natomiast dla terenów usługowych i produkcyjnych, aktywizacji gospodarczej, uzyskano dodatni wynik porównania, co oznacza, iż brakuje nowych obszarów pod te funkcje.

Wskazane w powyższej tabeli wartości powierzchni użytkowej zabudowy wyrażonej w m<sup>2</sup>, wyznaczając tereny w dokumencie Studium, należy przeliczyć na powierzchnię terenu inwestycji poszczególnych terenów elementarnych, tj. uwzględnić maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczoną w studium oraz wskaźnik powierzchni użytkowej zastosowany na potrzeby niniejszego opracowania [powierzchnia użytkowa / wskaźnik powierzchni zabudowy użytkowej / wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy wyznaczony w Studium / liczba kondygnacji]. Zgodnie z powyższym, w perspektywie następnych 20 lat, istnieje możliwość wyznaczenia:

- 44 713,00 m<sup>2</sup> nowych terenów zabudowy usługowej, aktywizacji gospodarczej (18 779,54 m<sup>2</sup> / 0,7 / 0,6 / 1), tj. 4,47 ha,
- 113 098,17 m<sup>2</sup> nowych terenów zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej (47 501,23 m<sup>2</sup> / 0,7 / 0,6 / 1), tj. 11,31 ha.

**W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT:**

Tabela nr 13c. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>504000,00</b>	<b>176400,00</b>	<b>176400,00</b>
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	247695,00	5600,00	5600,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	203167,37	93220,46	64498,77
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>53137,63</b>	<b>77579,54</b>	<b>106301,23</b>

Bilans wykazuje dla wszystkich terenów, tj. mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych, aktywizacji gospodarczej, dodatni wynik porównania, co oznacza, iż brakuje nowych obszarów pod te funkcje.

Wskazane w powyższej tabeli wartości powierzchni użytkowej zabudowy wyrażonej w m<sup>2</sup>, wyznaczając tereny w dokumencie Studium, należy przeliczyć na powierzchnię terenu inwestycji poszczególnych terenów elementarnych, tj. uwzględnić maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczoną w studium oraz wskaźnik powierzchni użytkowej zastosowany na potrzeby niniejszego opracowania [powierzchnia użytkowa / wskaźnik powierzchni zabudowy użytkowej / wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy wyznaczony w Studium / liczba kondygnacji]. Zgodnie z powyższym, w perspektywie następnych 30 lat, istnieje możliwość wyznaczenia:

- 126 518,17 m<sup>2</sup> nowych terenów zabudowy mieszkaniowej (53 137,63 m<sup>2</sup> / 0,7 / 0,3 / 2), tj. 12,65 ha,
- 184 713,19 m<sup>2</sup> nowych terenów zabudowy usługowej, aktywizacji gospodarczej (77 579,54 m<sup>2</sup> / 0,7 / 0,6 / 1), tj. 18, 47 ha,
- 253 098, 17 m<sup>2</sup> nowych terenów zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej (106 301,23 m<sup>2</sup> / 0,7 / 0,6 / 1), tj. 25,10 ha

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

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, zwiększono prognozowane wyniki o 30%. Prognozowane wyniki i porównanie obrazuje tabela 13d:

**Tabela nr 13d. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów**

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>655200,00</b>	<b>229320,00</b>	<b>229320,00</b>
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	247695,00	5600,00	5600,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	203167,37	93220,46	64498,77
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>204337,63</b>	<b>130499,54</b>	<b>159221,23</b>

W perspektywie następnych 30 lat bilans, zwiększając prognozowane wyniki o 30%, bilans wykazuje dla wszystkich terenów, tj. mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych, aktywizacji gospodarczej, dodatni wynik porównania, co oznacza, iż brakuje nowych obszarów pod te funkcje.

Wskazane w powyższej tabeli wartości powierzchni użytkowej zabudowy wyrażonej w m<sup>2</sup>, wyznaczając tereny w dokumencie Studium, należy przeliczyć na powierzchnię terenu inwestycji poszczególnych terenów elementarnych, tj. uwzględnić maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczoną w studium oraz wskaźnik powierzchni użytkowej zastosowany na potrzeby niniejszego opracowania [powierzchnia użytkowa / wskaźnik powierzchni zabudowy użytkowej / wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy wyznaczony w Studium / liczba kondygnacji]. Zgodnie z powyższym, w perspektywie następnych 30 lat z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych, istnieje możliwość wyznaczenia:

- 486 518,18 m<sup>2</sup> nowych terenów zabudowy mieszkaniowej (204 337,63 m<sup>2</sup> / 0,7 / 0,3 / 2), tj. 48,65 ha,
- 155 356,60 m<sup>2</sup> nowych terenów zabudowy usługowej, aktywizacji gospodarczej (130 499,54 m<sup>2</sup> / 0,7 / 0,6 / 1), tj. 15,54 ha,
- 379 098,17 m<sup>2</sup> nowych terenów zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej (159 221,23 m<sup>2</sup> / 0,7 / 0,6 / 1), tj. 37,91 ha



## 6. PRAWOMOCNE DECYZJE ADMINISTRACYJNE

### DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

Na terenie gminy Nowa Sucha odnotowuje się przeciętny ruch budowlany, co wynika z sytuacji społeczno-gospodarczej. Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych w latach 2012-2017 zawierają łącznie 360 pozycji. Na przestrzeni lat widać zróżnicowaną ilość wydanych decyzji WZ, jednak ogólna tendencja pozostawała wzrostowa. Liczba wydanych decyzji warunków zabudowy na przestrzeni lat:

- w roku 2012 – 56 szt.
- w roku 2013 – 47 szt.
- w roku 2014 – 53 szt.
- w roku 2015 – 66 szt.
- w roku 2016 – 62 szt.
- w roku 2017 – 76 szt.

Zdecydowana większość wydawanych decyzji w okresie ostatnich lat dotyczyła zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. W tym samym czasie w gminie wydano 65 decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego, przy czym w poszczególnych latach liczba wydanych decyzji kształtowała się następująco:

- w roku 2012 – 19 szt.
- w roku 2013 – 5 szt.
- w roku 2014 – 10 szt.
- w roku 2015 – 8 szt.
- w roku 2016 – 15 szt.
- w roku 2017 – 8 szt.

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat 2012-2017 jest zróżnicowana, jednak utrzymuje się na dość wysokim poziomie, w przedziale od 56 do 76. Zdecydowana większość wydawanych decyzji w okresie ostatnich lat dotyczyła zabudowy mieszkaniowej.

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

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

Długość całej sieci drogowej na terenie gminy Nowa Sucha wynosi ok. 96,0 km. Najwięcej, bo 41,2 km stanowią drogi gminne, 41,0km drogi powiatowe, 7,0 km droga wojewódzka i droga krajowa (DK92) stanowi ok. 6,8km.

Sieć wodociągowa: Gmina Nowa Sucha korzysta z usług Zakładu Gospodarki Komunalnej w Nowej Suchej. Woda pobierana jest z wód podziemnych z istniejących ujęć zlokalizowanych w Kozłowie Szlacheckim, Orłowie i Roztropnej. Woda pitna jest doprowadzona w sposób zorganizowany do wszystkich miejscowości, a uzupełnienia w sieci wodociągowej wymagają jedynie obszary przeznaczone pod zainwestowanie. Gmina jest zwodociągowana w 100%.

Według danych GUS na 2017 r., długość czynnej sieci rozdzielczej wynosiła ok. 153,2 km i zaopatrywała ona 6 555 mieszkańców. Od 2012 r. długość sieci wodociągowej nie ulegała zmianie, jednak sukcesywnie wzrastała liczba mieszkańców korzystająca z sieci. Nowa zabudowa sukcesywnie przyłączana jest do sieci wodociągowej. Wyjątek stanowią niewielkie osady czy małe osiedla korzystają z lokalnych studni głębinowych lub studni kopanych.

Gospodarką ściekową na terenie gminy Nowa Sucha również zajmuje się Zakład Gospodarki Komunalnej. Na terenie gminy Nowa Sucha funkcjonują dwie mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków:

- w Kozłowie Biskupim o przepustowości 500 m<sup>3</sup>/dobę, ścieki odprowadzane są do rzeki Bzury,
- w Rokotowie o przepustowości 40 m<sup>3</sup>/dobę;

Nieczystości z gospodarstw nieskanalizowanych gromadzone są w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, a następnie dowożone wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni lub odprowadzane są przy użyciu przydomowych oczyszczalni ścieków.

Na terenie Gminy Nowa Sucha znajduje się ok. 36,6 km kanalizacji sanitarnej. Do skanalizowanych miejscowości Gminy należą: Kozłów Biskupi, Zakrzew, Mizerka, Stary Żylin, Nowa Sucha, Rokotów i Szeligi. Według danych GUS na 2017 r., w gminie nieco ponad 30% ogółu ludności korzysta z sieci kanalizacyjnej. W latach 2012-2017, wg danych GUS, wybudowano 1,0 km kanalizacji sanitarnej.

**Tabela 14. Długość sieci kanalizacji sanitarnej w gminie Nowa Sucha – stan w dniu 31.12.2017 r.**

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Długość sieci kanalizacyjnej w gminie Nowa Sucha [km]	35,6	35,6	35,6	35,6	35,6	36,6

Dane: Bank Danych Lokalnych, GUS.

Do kanalizacji deszczowej odprowadzane są wody opadowe i roztopowe z części utwardzonych dróg na obszarze gminy, której ujście stanowią istniejące strumienie i rowy. Jej długość wynosi 1,58 km. Problem stanowić może miejscami zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych na działkach zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie panują złe warunki gruntowo-wodne. Z tego względu ważne jest odpowiednie zagospodarowanie działek (odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna terenu, niewielkie zbiorniki retencyjne).

#### Baza oświatowa

Zgodnie z danymi z Urzędu Gminy Nowa Sucha dla roku 2018, na terenie gminy funkcjonuje 1 placówka wychowania przedszkolnego – Publiczne Przedszkole w Nowej Suchej. Dysponuje ono ponad 50 miejscami dla przedszkolaków.

- Szkoła Podstawowa im. Bohaterów Bitwy nad Bzurą w Kozłowie Szlacheckim,
- Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego w Kurdwanowie,
- Szkoła Podstawowa im. Jakuba Kopacza w Nowej Suchej,
- Szkoła Podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Kozłowie Biskupim.

W zakresie publicznego szkolnictwa średniego na terenie gminy nie funkcjonują takie jednostki. Najbliżej położone placówki znajdują się w Sochaczewie.

Na terenie gminy Nowa Sucha w zakresie kultury funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury, z siedzibą w Nowej Suchej 50A. Gminny Ośrodek Kultury jest organizatorem szeregu imprez, część odbywa się cyklicznie, ciesząc się ogromną popularnością wśród mieszkańców gminy. Obecnie GOK oferuje mieszkańcom wiele wydarzeń, umożliwiających realizację własnych zainteresowań, pasji, a także uczestniczenia w różnego rodzaju formach aktywności kulturalnej, artystycznej i sportowej.

W Nowej Suchej działalność prowadzi także Gminna Biblioteka Publiczna, a w ramach Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej funkcjonuje Klub Seniora, oferujący różnego rodzaju zajęcia, w tym kulturalne dla osób starszych.

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy Nowa Sucha funkcjonuje Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Lekarz”, gdzie obecnie przyjmuje dwóch lekarzy internistów i dwóch lekarzy pediatrów. NZOZ ma swoją siedzibę w Nowej Suchej 50a.

W ramach ośrodka zdrowia funkcjonuje poradnia stomatologiczna oraz punkt apteczny. Najbliżej położony szpital znajduje się w Sochaczewie i jest to jednostka powiatowa.

Reasumując, na dzień opracowania bilansu infrastruktura społeczna, czyli m.in.: baza oświatowa i opieka zdrowotna jest wystarczająca. Z uwagi na bliskość Sochaczewa i Łowicza należy przyjąć, że część mieszkańców będzie korzystać z oferty medycznej i oświatowej na terenie w/w miast. Niemniej jednak

w ramach nowych inwestycji oraz potencjalnego przyrostu liczby mieszkańców będzie istniała konieczność rozbudowania przedszkoli, gdyż często oświatę na poziomie podstawowym i średnim w gminach aglomeracyjnych zapewnia miasto centralne (tut. Sochaczew/Warszawa). Zakładając aktualny wzrost ludności będzie istniała konieczność kontynuacji i dalszego rozwoju infrastruktury społecznej.

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

W Strategii Rozwoju Gminy Nowa Sucha na lata 2015-2030 zakłada się m.in. rozbudowę dróg w poszczególnych jednostkach osadniczych oraz zwiększenie bezpieczeństwa na drogach poprzez przebudowę niebezpiecznych miejsc oraz budowę spójnego systemu dróg rowerowych.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej Strategia Rozwoju... wskazuje na kontynuację budowy i modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków. Dla poprawy komfortu życia mieszkańców oraz w celu przygotowania terenów inwestycyjnych, niezbędna jest rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, w szczególności na terenach przeznaczonych do zagospodarowania. W ramach infrastruktury społecznej planowane są inwestycje związane z funkcją szkolną i przedszkolną, między innymi: zwiększenie ilości jednostek przedszkolnych, dopasowanie wielkości budynków oświaty do potrzeb wynikających z wyżu demograficznego oraz licznego napływu nowych, młodych mieszkańców z Poznania, a także modernizacja i doposażenie istniejących szkół. Planowana jest również poprawa warunków wypoczynku i rekreacji, szczególnie dotycząca obszarów wiejskich, przykładowo: doposażenie istniejących obiektów sportowych w szatnie i toalety, zwiększenie ilości imprez sportowych, budowa nowych obiektów służących wypoczynkowi i rekreacji.

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

Na powyższe inwestycje przeznaczone są przede wszystkim wydatki z budżetu gminy oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych m.in. z budżetu Unii Europejskiej, a także środki pochodzące ze źródeł zagranicznych. Wsparcie stanowią dotacje i pożyczki z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych i innych środków zewnętrznych.

## 8. ART. 10 UST. 6

W przypadku gminy Nowa Sucha potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy oraz przeznaczonych w miejscowych planach i poza nimi, nie przekraczają możliwości finansowania gminy. Obszar zwartej zabudowy wyznaczono w dużej mierze w oparciu o istniejące połączenia komunikacyjne, przez co w pierwszych latach ewentualnej intensyfikacji zabudowy, infrastruktura istniejąca jest wystarczająca i nie powinna przekroczyć możliwości finansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej.

Wszystkie działania dotyczące budowy nowych dróg i infrastruktury towarzyszącej odbywać się będą etapowo. Analizując Wieloletnią Prognozę Finansową (WPF) Gminy Nowa Sucha na lata 2017-2023 można wywnioskować, że takie działania są wystarczające. Analizując tendencje budowlane z ostatnich 5 lat, wnioskować można, że gmina jest przygotowana na rozwój nowych terenów inwestycyjnych prowadzony w sposób sukcesywny, zachowując etapowość działań.

## 9. PODSUMOWANIE

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie tj. 18 listopada 2015r. ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777). Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa powyższa ustawa.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy

zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie Nowa Sucha w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do opracowania bilansu wykorzystano przede wszystkim dane z GUSu i z Urzędu Gminy Nowa Sucha.

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

W perspektywie następnych 10 lat wynik jest ujemny dla wszystkich rodzajów zabudowy, w perspektywie 20 lat ujemny jest dla zabudowy mieszkaniowej, natomiast dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dodatni. W perspektywie 30 lat wychodzący dodatni wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Do opracowywanego bilansu sporządzono załącznik graficzny przedstawiający obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Na załączniku widać, że wyznaczony obszar przedstawia głównie zwarte jednostki osadnicze, jednakże pokazane są też istniejące tereny zagospodarowane oraz tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. W związku z tym w projekcie Studium wyznaczono dodatkowe rezerwy terenów przy głównych trasach komunikacyjnych – istniejących i projektowanych. Zabieg ten jest świadomym zabezpieczeniem terenów pod funkcje uciążliwe. Argumentem przeważającym za wprowadzeniem dodatkowych terenów o takiej funkcji jest fakt, iż w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”. Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zważając na tendencje rozwojowe miejscowości gminy Nowa Sucha, najbardziej predestynowane są: Kozłów Biskupi, Zakrzew, Rokotów, Nowa Sucha, Szeligi. Uwzględniając przy tym tempo rozwoju infrastruktury technicznej w tych miejscowościach, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w tych miejscowościach wydaje się być zasadne.

Należy pamiętać, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to dokument dalekosiężny, określający w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania. Zatem niemożliwym jest wskazanie dokładnych lokalizacji terenów inwestycyjnych. Jednocześnie w projekcie Studium należy uwzględnić istniejące i przyszłe uwarunkowania determinujące lokalizację potencjalnych terenów o funkcji produkcyjnej i usługowej. Na terenie gminy Nowa Sucha tymi uwarunkowaniami są droga krajowa nr 92 i 50, droga wojewódzka nr 702 oraz linia kolejowa nr 3.

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

wynikać ze szczegółowej analizy uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych gminy oraz po części odpowiadać na pojawiające się potrzeby i wnioski mieszkańców i inwestorów.

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