

WÓJT GMINY KURÓW

PROJEKT ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KURÓW

**UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB
I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY KURÓW
WRAZ
Z
BILANSEM TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

na potrzeby
projektu zmiany
Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Kurów

1. Wstęp
2. Wymagania określone w przepisach prawnych
3. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne
4. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy
5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę
6. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę
7. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy (sumy chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz chłonności obszarów poza w pełni wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w granicach jednostki osadniczej, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę)

1. WSTĘP

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy wyznaczaniu nowych terenów pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dokonuje się analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy tj.: sporządza się analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, analizy możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także stan infrastruktury społecznej.

W oparciu o powyższe analizy oraz uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i w przeznaczeniu terenów oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Procesy te powinny jednak następować z poszanowaniem dziedzictwa i krajobrazu kulturowego, istotnych wartości społecznych oraz środowiska przyrodniczego, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

2. WYMAGANIA OKREŚLONE W PRZEPISACH PRAWNYCH

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy lub na terenach położonych na innych obszarach, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, zaopatrzonych w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze, sieci i urządzenia telekomunikacyjne wraz z dostępem do sieci komunikacyjnej.

W tym celu przeprowadza się analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, stanowiące podstawę rozpoznania stanu zagospodarowania gminy oraz możliwości finansowania infrastruktury technicznej i społecznej z budżetu gminy. Natomiast, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę ma na celu wskazanie rzeczywistego zapotrzebowania na nowe tereny budowlane.

3. ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

3.1. Analizy ekonomiczne

Ekonomiczne potrzeby i możliwości rozwoju gminy kształtowane są przez wewnętrzne uwarunkowania gospodarcze, jak i powiązania zewnętrzne z regionem. Decydują one o kierunkach rozwoju struktur funkcjonalno – przestrzennych jednostek osadniczych.

Gospodarka Gminy Kurów opiera się o działalność rolniczą, jednak na przestrzeni ostatnich lat obserwuje się jej słabnącą efektywność. Na szczególną uwagę zasługuje niejednorodność cech funkcjonalno – przestrzennych jednostek osadniczych gminy Kurów. Część centralna, w której położone są miejscowości Kurów, Brzozowa Gać, Olesin, posiada charakter miejski o odmiennych potrzebach gospodarczo-przestrzennych od pozostałych miejscowości typowych dla obszarów wiejskich. W wymienionych miejscowościach odnotowywany jest większy napływ mieszkańców niż w pozostałych miejscowościach gminy. Dla pobudzenia rynku pracy i zapewnienia dochodów mieszkańców gminy na satysfakcjonującym poziomie, istotnym jest dążenie do pobudzenia sektora rolniczego oraz powiększenia i zróżnicowania sektora pozarolniczego, szczególnie o charakterze usługowym. Nie bez znaczenia jest geograficzne położenie Kurowa w sąsiedztwie Lublina i Puław i lokalizacja w ciągu drogi ekspresowej S12/17 stanowiącej niezwykle dogodne połączenie komunikacyjne nie tylko z regionem. Te uwarunkowania oraz wysoka jakość gleb, predysponują gminę do rozwoju zaplecza logistycznego, usługowego oraz związanego z przetwórstwem rolnym.

Według analiz Polskiego Instytutu Ekonomicznego, od początku lat 90 gospodarka rolna przechodzi dużą transformację. Coraz mniej mieszkańców wsi zatrudnionych jest w rolnictwie i coraz mniejsza część dochodu tych osób pochodzi z pracy w gospodarstwie rolnym. W 2018 r. 1,4 mln osób mieszkających na wsi pracowało w rolnictwie, co stanowiło 12 proc. mieszkańców wsi w wieku 15 lat lub więcej (12,1 mln) oraz 22 proc. pracujących mieszkańców wsi. Odsetek zatrudnionych w rolnictwie zmalał ponad dwukrotnie w porównaniu z 1995 r., w którym osoby pracujące w gospodarstwach rolnych stanowiły niemal 53 proc. ogółu pracujących mieszkańców wsi. Między 2016 a 2018 r. udział osób zatrudnionych w gospodarstwach rolnych spadł o 2,3 pkt. proc. Obecnie udział osób pracujących w usługach wzrósł z 24,4 proc. w 1995 r. do 44 proc. w 2018 r., a udział osób zatrudnionych w produkcji i budownictwie z 22,8 proc. do 34 proc. Dochody mieszkańców wsi w 2018 r. stanowiły 10,5 proc. wszystkich dochodów mieszkańców wsi, podczas gdy w 2004 r. udział ten wynosił 13,1 proc. Równocześnie pomiędzy rokiem 2004 a 2018 wzrósł udział dochodów pochodzących z wykonywanej pracy najemnej - z poziomu 36,9 proc. w 2004 r. do poziomu 47,6 proc. w 2018 r. Z kolei udział dochodów pochodzących ze świadczeń społecznych spadł z 39 proc. w 2004 r. do 32 proc. w 2018 r. Jak ocenia Polski Instytut Ekonomiczny, zmiany te związane są z dokonującym się procesem konsolidacji polskiego rolnictwa.

Od 2010 r. do 2018 r. liczba gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha zmniejszyła się o 83 tys., przy czym o 15,6 tys. wzrosła liczba gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 20 ha. Mimo dokonującego się procesu transformacji polskiego rolnictwa nadal 52,3 proc. wszystkich gospodarstw rolnych w Polsce stanowią gospodarstwa najmniejsze - o powierzchni do 5 ha.

3.1.1. Rolnictwo

Gmina Kurów ma charakter rolniczy. Na powierzchnię 10.108 ha przypada 7.502 ha użytków rolnych, co stanowi 75% pow. gminy (średnia w powiecie stanowi 63% pow. , w województwie 68% pow.) w tym gruntów ornych – 6.190 ha (62% pow.), sadów – 236 ha (2% pow.), łąk trwałych – 784 ha (8% pow.), pastwisk trwałych – 291 ha (3% pow.), lasów 1856 ha (18% pow.) i gruntów pozostałych oraz nieużytków około 7% powierzchni gminy. Pod względem wartości ogólnego wskaźnika rolniczej przestrzeni produkcyjnej gmina zaliczona jest do grupy o najwyższej przydatności do produkcji.

W gminie poszczególne klasy bonitacyjne zajmują:

- 1) Klasa I – 0,0 % powierzchni użytków rolnych,
- 2) Klasa II – 19,5 % powierzchni użytków rolnych,
- 3) Klasa IIIa – 25,2 % powierzchni użytków rolnych,
- 4) Klasa IIIb – 15,1 % powierzchni użytków rolnych,
- 5) Klasa IVa – 15,3 % powierzchni użytków rolnych,
- 6) Klasa IVb – 8,7 % powierzchni użytków rolnych,
- 7) Klasa V – 12,1 % powierzchni użytków rolnych,
- 8) Klasa VI – 4,1 % powierzchni użytków rolnych.

Oceniając gleby Gminy Kurów pod względem ich wartości bonitacyjnej oraz rolniczej przydatności wynika, że około 60% gruntów ornych w gminie to gleby dobre i bardzo dobre, około 24% powierzchni zajmują gleby umownie określane jako średnie, a gleby bardzo słabe stanowią około 16% ogółu gruntów ornych.

Gleby żyzniejsze (rędziny i gleby brunatne) występują na terenach Płaskowyżu Nałęczowskiego.

W strukturze agrarnej dominuje sektor prywatny. Ponad połowa gospodarstw prowadzi działalność wyłącznie rolniczą. W wielu gospodarstwach działalność rolnicza stanowi dodatkowe źródło utrzymania.

Rolnictwo nastawione jest głównie na uprawę owoców miękkich, a także zbóż, tytoniu, ziół, ziemniaków oraz materiału szkółkarskiego. Problemem, z jakim zmagają się rolnicy z Kurowa i okolic są występując okresowo susze i gwałtowne ulewy, które połączone z gradobiciem stanowiącym przyczynę zniszczeń upraw, zalewania budynków gospodarczych i mieszkalnych oraz będącym zagrożeniem dla zwierząt.

Wielkości charakteryzujące rolniczą przestrzeń produkcyjną

Elementy jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej	Wartość w punktach		Województwo = 100%
	Kurów	Województwo	
Bonitacja:			
gruntów ornych	65,2	62,2	104,8
trwałych użytków zielonych	50,5	42,2	119,7
Przydatność rolnicza:			
gruntów ornych	65,0	62,5	104,0
trwałych użytków zielonych	46,4	40,5	114,6
Wskaźnik syntetycznej jakości i przydatności:			
gruntów ornych	65,1	62,4	104,3
trwałych użytków zielonych	48,4	41,3	117,2
Wartości bonitacji:			
jakości i przydatności rolniczej agroklimatu	63,0	59,6	
rzeźby terenu	10,8	10,7	101,1
warunków wodnych	3,8	3,9	100,9
	3,8	4,7	97,4
			80,8
Ogólny wskaźnik rolniczej przestrzeni produkcyjnej	81,4	77,9	104,5

Z danych porównawczych zawartych w tabeli wynika, że niemal wszystkie elementy decydujące o przydatności do produkcji rolniczej są wyższe od przeciętnych warunków w województwie. Gorsze są tylko warunki związane z dostępnością pól. Rzeźba terenu powoduje, że dojazd do pól sprzętem rolniczym, a także prowadzenie zabiegów agrotechnicznych odbywa się w warunkach trudniejszych niż przeciętne w województwie.

Na podstawie informacji zgromadzonych i udostępnionych przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa Lubelski Oddział Regionalny, struktura gospodarstw rolnych na przestrzeni lat 2010 – 2019 kształtowała się następująco:

Struktura gospodarstw rolnych w gminie Kurów /według siedziby gospodarstwa/

Powierzchnia gospodarstw [ha]	Struktura 04.10. 2001 r.	Liczba gospodarstw		
		2010	2015	2019
<1		113	125	122
1-5	1577	701	714	712
5-10	384	307	262	236
10-15	89	73	65	65
>15	24	48	63	63
RAZEM	2074	1242	1229	1198

Największa grupa gospodarstw rolnych, to gospodarstwa od 1 - 5 ha, stanowią one około 70 % gospodarstw w gminie. Przeciętne gospodarstwo rolne składa się z 2 - 13 działek gruntu, a przeciętna wielkość działki wynosi poniżej 1 ha. Średnia powierzchnia gospodarstw rolnych w: Polsce - 7 ha, województwie lubelskim - 6,1 ha, powiecie puławskim - 4,5 ha, Gminie Kurów - 6,5 ha. Wiodącą formą władania ziemią w gminie jest sektor prywatny.

Kierunki produkcji roślinnej i zwierzęcej w gminie Kurów zależą głównie od warunków glebowych. Dominującą grupę upraw w gminie stanowią zboża (Polska 70%, woj. lubelskie 72%). Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności z sekcji A obejmującej rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, na terenie gminy Kurów zarejestrowanych jest aktualnie 17 podmiotów wykazujących działalność rolną jako przeważającą.

Opracowanie własne na podstawie raportu CEIDG wg przeważającej działalności gospodarczej na terenie gminy Kurów (stan aktualny)

Podmioty gospodarcze - sekcji A – rolnictwo, leśnictwo i rybactwo		
Kod PKD	Opis kodu PKD	Ilość
01.41.Z	Chów i hodowla bydła mlecznego	1
01.50.Z	Uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt (działalność mieszana)	2
01.61.Z	Działalność usługowa wspomagająca produkcję roślinną	8
02.40.Z	Działalność usługowa związana z leśnictwem	6

Opracowanie własne na podstawie raportu CEIDG stan na dzień 31.12.2019 rok

Zestawienie podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON w sektorze rolniczym

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
21	24	24	20	16	17	18	16	16	17	17

Gospodarka rolna gminy Kurów wykazuje tendencję ekstensywną. Świadczy o tym spadek ilości zarejestrowanych podmiotów wykazujących działalność rolną jako wiodącą, a także rozdrobnienie struktury gospodarstw rolnych.

3.1.2. Działalność gospodarcza

W gminie Kurów w roku 2019 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 718 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 492 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W roku 2019 zarejestrowano 57 nowych podmiotów, natomiast 34 podmioty zostały wyrejestrowane. Na przestrzeni lat 2009-2017 najwięcej (64) podmiotów zarejestrowano w roku 2010, a najmniej (40) w roku 2009. W tym samym okresie najwięcej (53) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2011 roku, najmniej (19) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2010 roku. Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w gminie Kurów najwięcej (133) jest stanowiących spółki cywilne. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (695) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 2,4% (17) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł

i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 26,2% (188) podmiotów, a 71,4% (513) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Kurów najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (29.5%) oraz Budownictwo (19.5%). Największą liczbę stanowią mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób.

Podmioty gospodarki narodowej wpisane do CEIDG - wg sekcji działalności gospodarczej na terenie gminy Kurów, stan na dzień 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie wg sekcji PKD 2007	Liczba podmiotów gospodarczych			
	2012	2015	2019	2020
sekcja A - rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	23	17	17	17
sekcja B – górnictwo i wydobywanie	2	1	1	1
sekcja C - przetwórstwo przemysłowe	64	60	64	70
sekcja E - dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana	4	2	1	1

z rekultywacją				
sekcja F – budownictwo	61	58	93	108
sekcja G - handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	161	156	150	147
sekcja H - transport i gospodarka magazynowa	30	35	37	31
sekcja I - działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	15	16	18	18
sekcja J - informacja i komunikacja	8	10	9	10
sekcja K - działalność finansowa i ubezpieczeniowa	3	5	3	2
sekcja L - działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	1	1	0	1
sekcja M - działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	21	25	37	34
sekcja N - działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	5	8	5	7
sekcja P – edukacja	5	7	6	8
Sekcja Q - opieka zdrowotna i pomoc społeczna	13	17	23	21
sekcja R - działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	3	3	3	2
sekcja S, T, U - pozostała działalność usługowa	20	25	28	29
OGÓLEM	440	444	492	507

Dane za rok 2020 potwierdzają sukcesywny wzrost przedsiębiorczości na terenie Gminy Kurów. W strukturze podmiotów gospodarczych w Gminie Kurów dominującą pozycję zajmują osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Czynnikiem rozwoju społeczno – gospodarczego gminy jest potencjał ludzki i społeczny, natomiast wzrost z roku na rok, liczby podmiotów gospodarczych, może świadczyć o sprzyjających warunkach na terenie gminy do prowadzenia działalności. Tak więc, najważniejszą wartością Gminy Kurów jest społeczność lokalna, której odpowiednio do potrzeb, należy zapewnić wysokiej jakości usługi społeczne oraz atrakcyjną przestrzeń publiczną wraz ze wsparciem w prowadzeniu działalności gospodarczej.

3.2. Analizy środowiskowe

Celem analiz środowiskowych jest wskazanie uwarunkowań i ograniczeń wynikających z potrzeb ochrony i zachowania cennych walorów środowiska przyrodniczego.

Gmina Kurów położona jest na pograniczu dwóch krain fizjograficznych - Płaskowyżu Nałęczowskim i Wysoczyzny Lubartowskiej. Takie położenie determinuje uwarunkowania przyrodnicze panujące na terenie gminy.

Większe, zwarte, kompleksy leśne zlokalizowane są tylko w części północnej gminy. Mniejsze skupiska leśne są w południowo-zachodniej części obszaru oraz okolicach Klementowic i Buchałowic. Zajmują one około 18 % powierzchni obszaru gminy. Kompleksy leśne pokrywają wyniesione partie wysoczyzny morenowej oraz obszary występowania gorszych gleb. Lasy są znacznie odmłodzone i często nieprawidłowo zagospodarowane. Głównym gatunkami lasotwórczymi jest dąb, sosna, brzoza, olcha, grab, osika, lipa i klon, a także gatunki dodatkowo wprowadzone do drzewostanów – jak świerk, modrzew i buk. Dominują siedliska boru świeżego, boru mieszanego świeżego oraz lasu mieszanego świeżego.

Część północną gminy obejmuje fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”. Obszar ten powstał ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem. Obszar utworzono w 1990 r., na powierzchni 12 681 ha w celu ochrony walorów przyrodniczych, krajobrazowych, wypoczynkowych i kulturalno-historycznych. Dominuje tutaj krajobraz równinny. Ponad 40% powierzchni obszaru stanowią lasy, głównie bory mieszane i świeże oraz bory bagienne, świetliste dąbrowy, zbiorowiska grądowe, olsy i łągi. Obszar kontynuuje się na sąsiednich gminach Żyrzyn, Markuszów i Baranów.

Pogranicze dwóch krain fizjograficznych dzielące gminę na dwie części poprzez niemal równoleżnikowo położoną szeroką dolinę Kurówki zaznacza się również w hydrosferze. Południowa część gminy leżąca na Płaskowyżu Nałęczowskim charakteryzuje prawie zupełny brak powierzchniowych zjawisk wodnych poza jedynym lewostronnym dopływem rzeki Kurówki- Struga Kurów-Garbówka oraz wodami epizodycznymi (wody roztopowe po śniegu i deszczu). Natomiast północna część gminy leżąca na Równinie Lubartowskiej ma odmienne stosunki wodne. Istotnym elementem powierzchniowych zjawisk wodnych jest tam płynąca ze wschodu ku zachodowi rzeka Kurówka z jej prawostronnym głównym dopływem Białka (Bielkowa-Syroczanka). Rozporządzeniem Nr 284 Wojewody Lubelskiego z 21 listopada 2001 r. został ustanowiony na rzece Kurówce obwód rybacki. Jest to szczególne korzystanie z jej wód dla celów rybackich. W obrębie zlewni rzeki Kurówki istnieje kilka kompleksów stawów rybnych, z których największe to w Garbowie i Markuszowie (pobierają one znaczne ilości wody z Kurówki) oraz kompleks stawów w Olesinie o pow. 11,34 ha . Stanowią one własność gminy, natomiast dzierżawi je Koło Wędkarskie w Kurowie, działające w ramach stowarzyszenia Polski Związek Wędkarski Okręg w Lublinie.

Znaczenie lokalne posiadają złoża kruszywa naturalnego z przewagą piasków o frakcjach drobnych oraz złoża surowców ilastych. Powierzchnia eksploatacyjna tych kopalin jest przyczyną znacznych zmian oraz degradacji i dewastacji powierzchni ziemi. Wyeksploatowane piaskownie i żwirownie w większości kwalifikują się po rekultywacji do zalesienia lub nawodnienia.

Na gruntach Kurowa, Szumowa, Wólki Nowodworskiej i Kłody eksploatowanych jest kilka odkrywek kruszywa budowlanego. Na części eksploatacja jest zakończona. Natomiast na terenie Klementowic znajdują się udokumentowane złoża surowców ilastych.

Ww. uwarunkowania predysponują gminę Kurów do rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych. Stan środowiska naturalnego oraz krajobrazu kulturowego wskazują w szczególności na rozwój turystyki aktywnej (pieszej, rowerowej), którego bazą powinny być wyposażone w odpowiednią infrastrukturę szlaki turystyczne. Jednocześnie stanowią barierę dla nowej zabudowy szczególnie w dolinie rzeki Kurówka oraz ze związanym z nią obszarem szczególnego zagrożenia powodzią a także w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”. Zabudowa i zagospodarowanie OCK „Kozi Bór” podlega zakazom i ograniczeniom wynikającym z Rozporządzenia Nr 41 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu ” Kozi Bór” (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 65, poz. 1226).

Ustalone prawnie formy ochrony przyrody i krajobrazu obejmują przede wszystkim północną część powierzchni gminy Kurów. Wymaga to aktywnego i kompleksowego działania na rzecz przestrzegania nakazów i zakazów funkcjonujących na terenach chronionych, wobec czego nowe kierunki zagospodarowania gminy lokuje się poza tymi obszarami, w sposób z nimi niekolidujący.

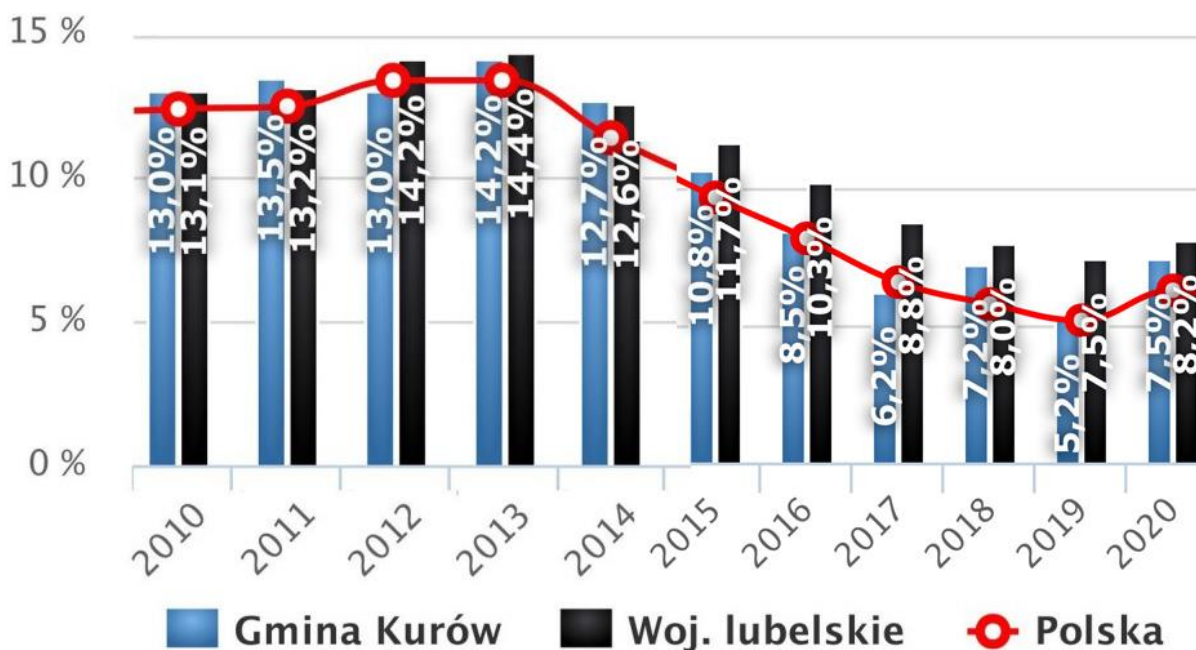
3.3. Analizy społeczne

3.3.1. Rynek pracy

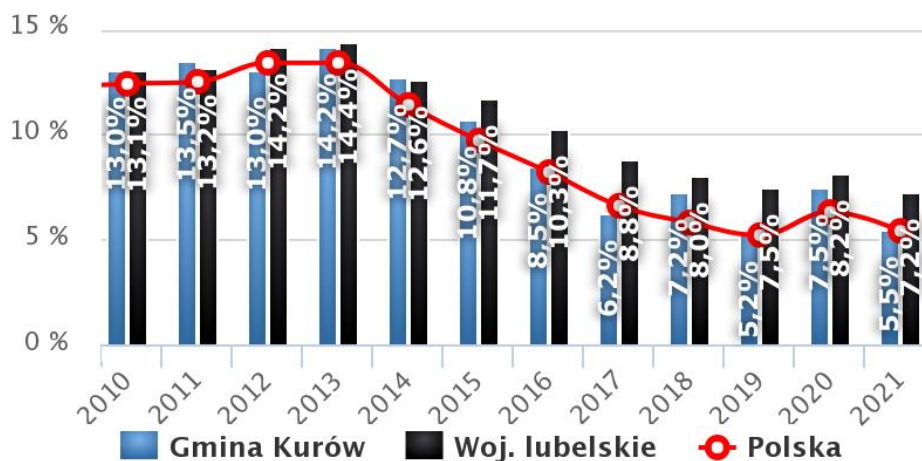
1) Struktura zatrudnienia

W gminie Kurów na 1000 mieszkańców pracuje 86 osób. 56,1% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 43,9% mężczyźni.

Bezrobocie rejestrowane w gminie Kurów wynosiło w 2020 roku 7,5% (7,6% wśród kobiet i 7,4% wśród mężczyzn). W 2019 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Kurów wynosiło 4 902,81 PLN, co odpowiada 94,60% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Kurów 500 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 199 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi - 301. 36,5% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Kurów pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 26,3% w przemyśle i budownictwie, a 10,9% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,8% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (<https://www.polskawliczbach.pl/>)



Porównując dane o bezrobociu na przestrzeni lat 2010 - 2019 dla całego powiatu puławskiego widoczny jest progresywny spadek bezrobotnych niemal o 60%. Statystyki dotyczące bezrobocia zniekształcane są poprzez zjawisko tzw. „pracy na czarno”.

Analiza ludności pracującej w gminie Kurów z rozgraniczeniem na kobiety i mężczyzn, wskazuje na dominację pracujących kobiet nad mężczyznami oraz wzrost zatrudnienia na przestrzeni lat 2010 – 2019.

Liczba pracujących według płci w gminie Kurów w latach 2010-2019

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
kobiety	317	352	339	351	364	325	427	408	396	367
mężczyźni	215	239	270	272	265	274	305	293	273	287
ogółem	532	591	609	623	629	626	732	701	669	654

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Podstawowym rynkiem pracy na terenie gminy jest rolnictwo, działalnościami uzupełniającymi są usługi i produkcja oparte na małych i średnich firmach których, głównie o charakterze rodzinnym.

Dążenie władz gminy do rozwoju gospodarczego jest kluczowym czynnikiem walki z bezrobociem . Kompleksowe działania w sferze ekonomicznej stawiają za cel wzrost gospodarczy i tworzenie nowych miejsc pracy.

3.3.2. Warunki i jakość życia mieszkańców

Usługi publiczne o zasięgu lokalnym to przede wszystkim wychowanie przedszkolne, edukacja szkolna, opieka zdrowotna, opieka socjalną, usługi kultury, rekreacja oraz bezpieczeństwo publiczne.

Zgodnie z danymi GUS w roku 2018 w gminie Kurów mieściły się 2 przedszkola, placówkę mają 3 szkoły podstawowe, 2 licea ogólnokształcące oraz jedno technikum. W wieku potencjalnej nauki (3-24 lata) jest około 1 693 mieszkańców gminy Kurów. Na terenie gminy Kurów funkcjonuje od 2000 r. Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, w ramach którego działają placówki z siedzibą w Kurowie i w Klementowicach. SP ZOZ obejmuje opieką z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej osoby z terenu gminy Kurów oraz gmin sąsiednich (około 6 775 pacjentów). W ramach świadczonych usług zdrowotnych wykonywane są porady lekarskie, badania laboratoryjne oraz zabiegi w gabinecie stomatologicznym. Sytuacją zdrowotną pacjentów zajmują się również pielęgniarki środowiskowe, które odwiedzają swoich podopiecznych w miejscu zamieszkania i współpracują z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Kurowie. Na terenie gminy Kurów funkcjonują dwie apteki: w Kurowie i w Klementowicach. Z zakresu usług kultury, sportu i rekreacji działają dwie samorządowe instytucje kultury: Gminny Ośrodek Kultury oraz Gminna Biblioteka Publiczna. Placówki realizują zadania w zakresie tworzenia, upowszechniania, rozwijania i ochrony kultury - prowadzą wielokierunkową działalność na podstawie własnych programów. Gminny Ośrodek Kultury w Kurowie dysponuje salą widowiskową na 180 miejsc. W GOK działają zespoły teatralne skupiające młodzież szkół podstawowych, szkół średnich i dorosłych i grupa recytatorska, składająca się z młodzieży i dorosłych. Poziom bezpieczeństwa w gminie Kurów nadzoruje Komisariat Policji. Teren gminy jest zabezpieczony pod względem przeciwpożarowym przez Państwową Straż Pożarną w Puławach oraz pięć jedno - stek ochotniczych straży pożarnych, z których trzy funkcjonują w krajowym systemie ratowniczo-gaśniczym.

3.3.3. Struktura wykształcenia

Na podstawie informacji GUS (<https://www.polskawliczbach.pl/>) na koniec roku 2018 na terenie gminy Kurów 1 693 mieszkańców było w wieku potencjalnej nauki (3-24 lata) (w tym 811 kobiet oraz 882 mężczyzn). Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku 17,3% ludności posiada wykształcenie wyższe, 3,7% wykształcenie policealne, 9,0% średnie ogólnokształcące, a 21,5% średnie zawodowe.

Wykształceniem zasadniczym zawodowym legitymuje się 22,4% mieszkańców gminy Kurów, gimnazjalnym 5,2%, natomiast 18,7% podstawowym ukończonym. 2,2% mieszkańców zakończyło edukację przed ukończeniem szkoły podstawowej. W porównaniu do całego województwa lubelskiego mieszkańcy gminy Kurów mają nieznacznie wyższy poziom wykształcenia. Wśród kobiet mieszkających w gminie Kurów największy odsetek ma wykształcenie średnie zawodowe (21,1%) oraz podstawowe ukończone (19,8%). Mężczyźni najczęściej mają wykształcenie zasadnicze zawodowe (29,0%) oraz średnie zawodowe (21,8%). W roku 2018 w gminie Kurów mieściły się 2 przedszkola, w których do 11 oddziałów uczęszczało 240 dzieci (119 dziewczynek oraz 121 chłopców). Dostępnych było 250 miejsc. Dla porównania w 2008 roku w gminie Kurów mieściły się 2 przedszkola, w których do 7 oddziałów uczęszczało 175 dzieci (93 dziewczynki oraz 82 chłopców). Dostępnych było 175 miejsc. 16,0% mieszkańców gminy Kurów w wieku potencjalnej nauki (3-24 lata) zalicza się do przedziału 3-6 lat - wychowanie przedszkolne (17,1% wśród dziewczynek i 15,0% wśród chłopców).

Na tysiąc dzieci w wieku przedszkolnym 808 uczęszcza do placówek wychowania przedszkolnego.

Na jedno miejsce w placówce wychowania przedszkolnego przypada 0,81 dzieci w wieku przedszkolnym. Placówkę mają 3 szkoły podstawowe, w których w 35 oddziałach uczyło się 606 uczniów (279 kobiet oraz 327 mężczyzn). Dla porównania w 2008 roku w gminie Kurów placówkę miało 5 szkół podstawowych, w których w 29 oddziałach uczyło się 453 uczniów (207 kobiet oraz 246

mężczyzn). W grupie wiekowej 3-24 lata na poziomie podstawowym (7-12 lat) kształci się 30,7% ludności (29,1% wśród dziewczynek i 32,1% wśród chłopców). Na 1 oddział w szkołach podstawowych przypada 17,3 uczniów. Współczynnik skolaryzacji brutto (Stosunek wszystkich osób uczących się w szkołach podstawowych do osób w wieku 7-12 lat) wynosi 94,84. W gminie Kurów znajdują się 2 licea ogólnokształcące, w których w 4 oddziałach uczyło się 52 uczniów (27 kobiet oraz 25 mężczyzn). W 2018 zarejestrowano 11 absolwentów. Dla porównania w 2008 roku w gminie Kurów placówkę miała 1 liceum ogólnokształcące, w którym w 3 oddziałach uczyło się 22 uczniów (7 kobiet oraz 15 mężczyzn). W 2008 zarejestrowano 0 absolwentów. W gminie Kurów znajduje się 1 Technikum, w którym w 2 oddziałach uczyło się 17 uczniów (3 kobiety oraz 14 mężczyzn).

W 2018 zarejestrowano 9 absolwentów. Dla porównania w 2008 roku w gminie Kurów placówkę miała 1 Technikum, w którym w 5 oddziałach uczyło się 108 uczniów (25 kobiet oraz 83 mężczyzn). W 2008 zarejestrowano 30 absolwentów. W grupie wiekowej 3-24 lata na poziomie ponadgimnazjalnym (16-18 lat) kształci się 17,0% mieszkańców (17,4% wśród dziewczyn i 16,6% wśród chłopaków). Na 1 oddział w szkołach ogólnokształcących przypada 13,0 uczniów. 8,5 uczniów przypada na oddział w technikach dla młodzieży. W przedziale wiekowym odpowiadającym edukacji w szkołach wyższych (19-24 lat) znajduje się 23,9% mieszkańców gminy Kurów w wieku potencjalnej nauki (23,7% kobiet i 24,0% mężczyzn).

3.3.4. Sytuacja mieszkaniowa

Do zasobów mieszkaniowych gminy Kurów należą budynki jednorodzinne oraz w niewielkim zakresie budynki wielorodzinne.

Mieszkaniowe zasoby komunalne stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach będących w całości własnością Gminy. Sytuacja, pod względem wielkości zasobu mieszkań komunalnych Gminy Kurów, jest niekorzystna. Aktualnie zasób ten stanowi 11 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 458,83 m² usytuowanych w 8 budynkach.

W celu poprawy wykorzystywania i racjonalizacji gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy, Rada Gminy Kurów przyjęła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kurów na lata 2020 – 2025 z następującą prognozą na kolejne lata:

Lokale	2020	2021	2022	2023	2024	2025
zasób mieszkaniowy w tym:	13	13	14	14	14	14
-lokale socjalne	0	0	1	1	1	1
- pozostałe	13	13	13	13	13	13

Dane GUS odnoszące się do zasobów mieszkaniowych wskazują, że całkowite zasoby mieszkaniowe na terenie gminy Kurów na rok 2019 wynosiły 2508 nieruchomości, przy średniej powierzchni użytkowej mieszkania wynoszącej około 91,1 m², utrzymującej się od 1995 r. Dla porównania, w województwie lubelskim jest to powierzchnia wynosząca 100,7 m², natomiast dla Polski – 88,6 m². Całkowity zasób powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy wg danych GUS wynosi około 326 738,4 m². Natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca w 2019 r. wg danych GUS wynosiła 29,9 m²/os. W zabudowie mieszkaniowej na terenie gminy dominują wolnostojące budynki jednorodzinne.

Zasoby mieszkaniowe gminy Kurów

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
mieszkania oddane do użytkowania	13	20	14	15	15	15	11	13	12
budynki mieszkalne	2262	2277	2286	2297	2307	2320	2268	2285	2351
mieszkania	2417	2434	2444	2455	2463	2476	2487	2498	2508
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	89,5	89,8	89,9	90,1	990,3	90,6	90,8	90,9	91,1
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	27,6	27,8	28,0	28,3	28,6	29,0	29,3	29,6	29,9
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	4,18	4,19	4,19	4,20	4,21	4,21	4,22	4,23	4,23
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	3,24	3,23	3,21	3,19	3,15	3,13	3,10	3,07	3,05
przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72

W 2020 roku w gminie Kurów oddano do użytku 18 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 2,38 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa lubelskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Kurów wynoszą ogółem 2515 mieszkań oraz 2283 budynków. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 331 mieszkań.

Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa lubelskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne.

Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Kurów to 5,72 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa lubelskiego oraz znacznie większa od przeciętnej

liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2020 roku w gminie Kurów to 157,3 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa lubelskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 88,99% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 78,01% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 75,03% mieszkań posiada łazienkę, 66,08% korzysta z centralnego ogrzewania, a 42,03% z gazu sieciowego.

3.5. Demografia

Według stanu ludności na dzień 31 grudnia 2019 r., gminę Kurów zamieszkiwało 7649 osób. Gęstość zaludnienia gminy Kurów wynosi 76 osób/km², to mniej niż średnia dla Polski (123 os/km²), województwa lubelskiego (84 os/km²) oraz powiatu puławskiego, gdzie gęstość zaludnienia wynosi 121 os/km². Gęstość zaludnienia jest bardzo zróżnicowana. Najgęściej zaludniona jest centralna część gminy t. j. miejscowości Kurów, Brzozowa Gać, Olesin.

3.5.1. Dynamika zmian ludności gminy

Analizując gęstość zaludnienia na terenach wiejskich w jednostkach samorządowych powiatu puławskiego, obszar gminy Kurów należy do średnio zaludnionych (5 lokata na 11 gmin).

Liczba ludności w latach 2007-2018 w powiecie puławskim oraz w gminie Kurów

nazwa jednostki	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[os.]	[os.]	[os.]	[os.]	[os.]	[os.]	[os.]	[os.]	[os.]	[os.]	[os.]
powiat puławski										113	11238
	117 323	116 984	116 526	116 206	115 777	115 743	114 722	114 198	113 762	173	4
Kurów	7830	7827	7853	7840	7824	7766	7738	7698	7674	7649	7608

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

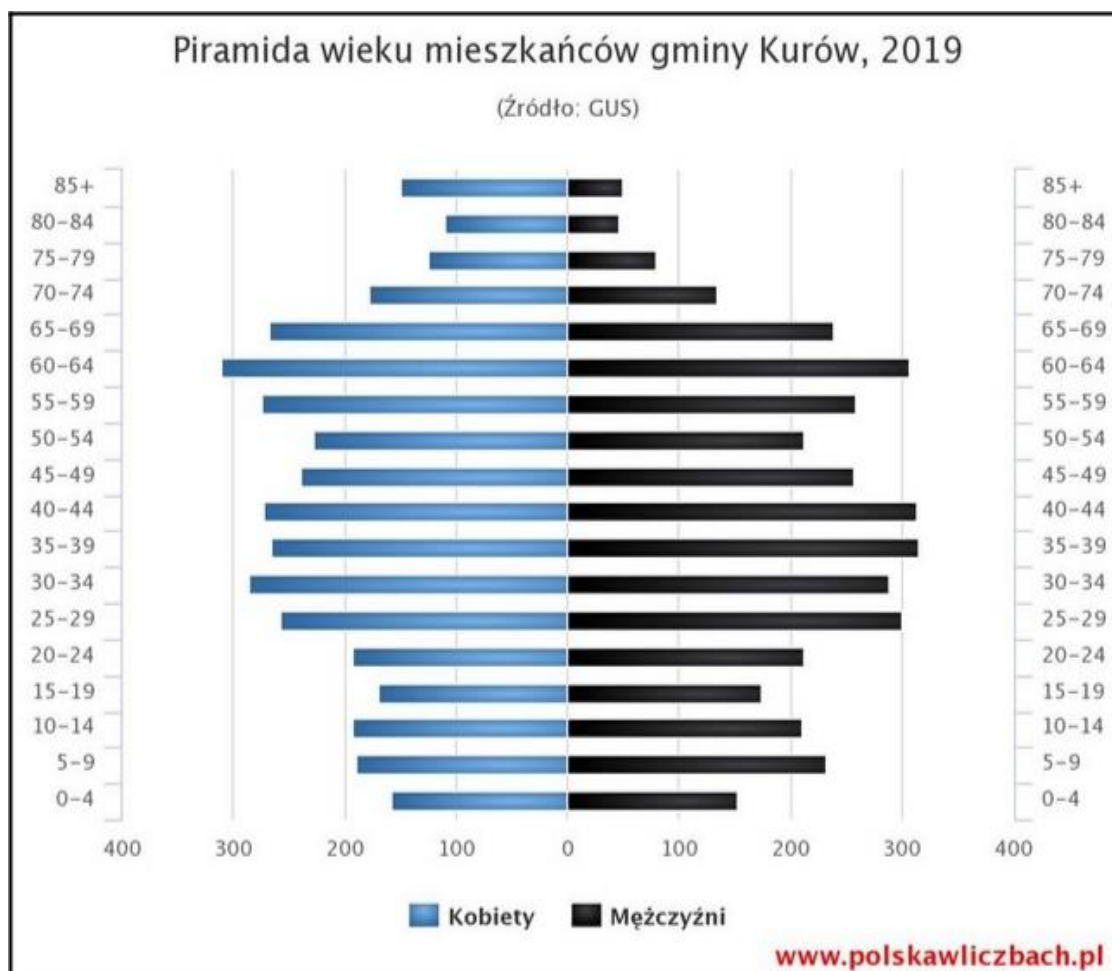
W latach 2010-2019 na terenie gminy Kurów występowały fluktuacje w ogólnej liczbie ludności. Od dziesięciu lat, zauważalny jest nieznaczny, stały spadek liczby mieszkańców gminy, średnio o około 19 osób rocznie.

Funkcjonalna struktura wieku społeczeństwa gminy Kurów w latach 2010 - 2019

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
liczba mieszkańców gminy Kurów w wieku przedprodukcyjnym % grupy wiekowej w społeczeństwie gminy	18,6	18,6	18,3	18,4	18,5	18,1	18,0	17,8	17,7	17,3
liczba mieszkańców gminy Kurów w wieku produkcyjnym % grupy wiekowej w społeczeństwie gminy	64,0	63,6	63,7	63,3	62,9	62,9	62,1	61,7	60,8	60,6
liczba mieszkańców gminy Kurów w wieku poprodukcyjnym % grupy wiekowej w społeczeństwie gminy	17,5	17,8	18,0	18,3	18,5	18,9	19,9	20,6	21,5	22,1

Na przestrzeni 10 lat udział ludności w wieku poprodukcyjnym zwiększył się o 4,9%, przy równoczesnym spadku o 1,4 % liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym oraz spadku liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym o 3,5%.

Obecnie liczba urodzeń jest prawie o połowę niższa w stosunku do wielkości rejestrowanych podczas ostatniego wyżu demograficznego, tj. w latach 50 -60 tych oraz w pierwszej połowie lat 80. XX w. Skutkiem obniżającego się poziomu urodzeń jest m. in. zmiana modelu rodziny. Analiza urodzeń na tle Polski wskazuje, że od 25 lat niska liczba urodzeń nie gwarantuje prostej zastępowalności pokoleń.



Źródło: opracowanie na podstawie danych statystycznych Banku Danych Lokalnych GUS.

3.5.2. Migracje

W okresie 2009-2019 odnotowano stabilny poziom migracji tak w ruchu wewnętrznym (krajowym) jak i ruchu zewnętrznym (zagranicznym). Średni roczny odpływ mieszkańców utrzymuje się na poziomie około 76 osób, przy jednoczesnym napływie o ok. 68 osób. Rezultatem tych ruchów jest ujemne saldo migracji w ruchu wewnętrznym utrzymujące się średnio na poziomie 8 osób na rok. Na przestrzeni ostatniej dekady, wskaźnik salda migracji (wewnętrznych, zewnętrznych) jest ujemny i wskazuje na odpływ średnioroczny ludności na poziomie ok. 19 osób na 1000 mieszkańców.

Na podstawie dotychczas obserwowanych tendencji nie można wykluczyć wzrostu liczby ludności w gminie Kurów, który nie będzie wynikiem przyrostu naturalnego, ale saldem migracji związanym z rozwojem atrakcyjności gminy oraz powiatu puławskiego, jako miejsca pracy i wzrostu zapotrzebowanie na mieszkania w powiecie.

Ruch naturalny

rok	urodzenia żywe	zgony	przyrost naturalny	napływy wewnętrzne	odpływy wewnętrzne	saldo wewnętrzne	przyrost rzeczywisty
2010	92	90	+2	65	76	-11	-9
2011	91	91	0	80	65	15	15

12	86	86	0	75	82	-7	-7
2013	85	107	-22	54	64	-10	-32
2014	71	87	-16	69	69	0	-16
2015	60	94	-34	46	76	-30	-64
2016	69	80	-11	42	43	-1	-2
2017	67	89	-22	59	65	-6	-28
2018	69	72	-3	51	81	-30	-33
2019	55	86	-31	67	70	-3	-34
			-137		-83		około - 21

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl)

Migracje wewnętrzne ludności m. Zamość (lata 2005-2015) - zmiany liczby ludności wraz z ruchem naturalnym i wędrownym w Gminie Kurów w latach 2010 - 2019

Saldo migracji na terenie gminy Kurów na przestrzeni ostatnich 10 lat uzyskało wynik ujemny. Skala migracji warunkowana jest przede wszystkim czynnikami związanymi z kondycją ekonomiczną miejsca egzystencji, jakością życia i bezpieczeństwem miejsca zamieszkania. Przemiany ustrojowe oraz członkostwo Polski w Unii Europejskiej wpłynęły na intensywne przemieszczanie ludności zarówno w ruchu wewnętrznym jak i zewnętrznym.

3.6. Prognozy demograficzne

Prognozowanie demograficzne stanowi element planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy w kontekście realizacji zadań publicznych dotyczących zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności.

Analiza i ocena stanu demograficznego gminy wraz z prognozą przyszłej struktury i zasobów ludności gminy Kurów mają na celu określanie potrzeb mieszkaniowych, potrzeb rozwoju nowej infrastruktury technicznej i społecznej w gminie. Analizę sytuacji demograficznej oparto na wskaźnikach dotyczących gminy, zgodnie z danymi GUS.

przedział wiekowy	2016	2019	2024	2028	2030
przedprodukcyjny	1163	1135	1381	1288	1230
produkcyjny	5037	4825	4334	4267	4234
poprodukcyjny	1538	1689	1861	1930	1967
razem	7738	7649	7576	7485	7431

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl) Struktura ludności wg wieku (grupy czteroletnie) dla gminy Kurów wg prognozy GUS - opracowanie na podstawie „Prognozy ludności gmin na lata 2016-2030” (www.stat.gov.pl)

Zgodnie z prognozami liczby mieszkańców powiatu puławskiego w latach 2025-2050, liczba ludności może się zmniejszyć o ok. 20%, przy czym szacuje się, że liczba mieszkańców gmin wiejskich zmniejszy się o około 11%. Ubytek liczby mieszkańców gminy Kurów na przestrzeni lat 2010-2020 wynosił około 27 osób/rok, co na przestrzeni lat 2010-2020 stanowi ubytek na poziomie około 2,9% ludności. Wg danych GUS sporządzonych do 2030 r. dla gmin Polski, szacunkowa liczba ludności dla gminy Kurów w 2030 roku będzie wynosić 7431, stanowi to ubytek ludności w stosunku do 2020 r. o około 2,4%.

Analizując dane GUS dla powiatu puławskiego oraz dane dotyczące stanu i struktury ludności dla gminy Kurów podjęto próbę ustalenia prawdopodobnej liczby ludności na terenie gminy do roku 2050, przyjmując ubytek ludności na poziomie wynoszącym 2,5% w odstępach 10letnich od 2030 do 2050 roku.

**Prognoza liczby ludności dla powiatu puławskiego (wg danych GUS) oraz dla gminy Kurów
(wg własnej prognozy) do 2050 roku**

Prognoza na rok	Powiat puławski	Gmina Kurów
2020	112 835	7608
2030	106 231	7431
2040	98 377	7245
2050	89 757	7064

Do przyczyn tendencji wieloletniego spadku ludności zalicza się m. in. warunki społeczno-gospodarcze, oparte o lokalny rynek pracy oraz emigrację edukacyjną do dużych ośrodków akademickich.

Zmiany tego trendu można upatrywać w dążeniu do rozbudowy infrastruktury, przemysłu oraz usług, przy zapewnieniu rezerw terenów pod zabudowę, co stworzy dogodne warunki pracy i zamieszkania. Atutem gminy Kurów jest korzystne położenie w sąsiedztwie drogi krajowej, przebieg głównych dróg ekspresowych, stosunkowo niewielka odległość od wojewódzkiego miasta Lublin oraz Puław i Nałęczowa, a także walory przyrodnicze gminy.

Wskazany kierunek polityki wpłynie na dodatni saldo migracji, przekładając się na dodatni przyrost naturalny i wzrost liczby ludności gminy.

4. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Analiza wydatków inwestycyjnych gminy stanowi bazę do oceny możliwości finansowania przez gminę realizacji sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, należących do zadań własnych gminy.

Możliwości finansowania sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, determinowane są przede wszystkim poziomem uzyskiwanych dochodów.

Głównymi źródłami finansowania celów polityki rozwoju gminy Kurów są:

- środki własne tj. budżet gminy,
- zewnętrzne środki publiczne (w ramach programów finansowanych z Unii Europejskiej),
- środki z sektora prywatnego (współpraca w ramach projektów partnerstwa publiczno-prywatnego).

Analizując dochody i wydatki budżetowe gminy Kurów na przestrzeni lat 2012 – 2019, uzyskano następujące dane:

Wydatki budżetu gminy Kurów według działów klasyfikacji budżetowej w latach 2012 - 2019

Ogółem (zł) na jednego mieszkańca (zł) (% udział w całości budżetu)	Transport i Łączność	Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	Oświata i wychowanie	Gospodarka mieszkaniowa
2012	2,7 mln 340 (9.3%)	491,2 tys 62,6 (1.7%)	9,1 mln 1,2 tys (31.8%)	106,1 tys 13,5 (0.4%)
2013	856,7 tys 109 (3.3%)	570,5 tys 72,8 (2.2%)	8,9 mln 1,1 tys (34.1%)	127,0 tys 16,2 (0.5%)
2014	1,9 mln 242 (7.7%)	977,8 tys 125 (4%)	10,3 mln 1,3 tys (42.2%)	178,0 tys 22,7 (0.7%)
2015	1,1 mln 146 (5.6%)	1,1 mln 141 (5.4%)	9,4 mln 1,2 tys (46.5%)	222,8 tys 28,7 (1.1%)
2016	1,1 mln 145 (4.6%)	1,1 mln 141 (4.4%)	9,5 mln 1,2 tys (38.5%)	200,5 tys 25,9 (0.8%)
2017	2,0 mln 263 (7.2%)	1,0 mln 135 (3.7%)	10,1 mln 1,3 tys (35.8%)	270,9 tys 35,2 (1%)
2018	3,1 mln 406 (8.7%)	5,1 mln 670 (14.4%)	11,6 mln 1,5 tys (32.5%)	421,4 tys 54,9 (1.2%)
2019	1,8 mln 237 (4.9%)	2,4 mln 317 (6.6%)	13,9 mln 1,8 tys (37.5%)	931,4 tys 122 (2.5%)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych: <https://www.polskawliczbach.pl>

Dochody budżetu gminy Kurów według działów klasyfikacji budżetowej w latach 2012 - 2019

Ogółem (zł) na jednego mieszkańca (zł) (% udział w całości budżetu)	Transport i Łączność	Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	Oświata i wychowanie	Gospodarka mieszkaniowa
2012	337,1 tys 42,9 (1.3%)	414,6 tys 52,8 (1.6%)	190,6 tys 24,3 (0.7%)	503,1 tys 64,1 (2%)
2013	522,2 tys 66,6 (1.9%)	508,2 tys 64,8 (1.8%)	261,6 tys 33,4 (0.9%)	414,8 tys 52,9 (1.5%)
2014	571,6 tys 73,1 (2.4%)	755,3 tys 96,5 (3.2%)	879,4 tys 112 (3.7%)	343,0 tys 43,8 (1.5%)
2015	237,4 tys 30,6 (1.1%)	721,1 tys 92,9 (3.4%)	552,4 tys 71,1 (2.6%)	504,4 tys 65,0 (2.3%)
2016	103,5 tys 13,4 (0.4%)	777,3 tys 100 (2.9%)	557,1 tys 72,0 (2.1%)	614,1 tys 79,4 (2.3%)
2017	200,0 tys 26,0 (0.7%)	811,2 tys 105 (2.8%)	567,3 tys 73,7 (1.9%)	483,7 tys 62,8 (1.7%)
2018	236,2 tys 30,8 (0.7%)	4,8 mln 627 (13.3%)	1,1 mln 139 (3%)	691,6 tys 90,1 (1.9%)
2019	306,1 tys 40,0 (0.8%)	1,1 mln 144 (3%)	1,2 mln 162 (3.4%)	461,8 tys 60,4 (1.3%)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych: <https://www.polskawliczbach.pl>

Na przestrzeni ostatnich lat odnotowano zmienny poziom wydatków inwestycyjnych, związanych przede wszystkim z wartością planowanych inwestycji w danym roku oraz możliwościami pozyskania środków zewnętrznych na ich współfinansowanie.

Na podstawie informacji zawartych w Zarządzeniu Nr 68/2021 Wójta Gminy Kurów z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przyjęcia Raportu o stanie Gminy Kurów za 2020 rok, analiza struktury dochodów i wydatków za rok 2020 wykazuje, że budżet uchwalony przez Radę Gminy Kurów, po uwzględnieniu zmian w ciągu roku, przewidywał realizację dochodów w kwocie 47 664 503,05 zł. Dochody wykonano w kwocie 44 784 653,47 zł, co stanowiło 93,96 % planu, w tym planowane dochody bieżące na kwotę 38 434 917,65 zł, wykonanie w kwocie 37 764 433,25 zł, co stanowi 98,26 % planu a dochody majątkowe plan 9 229 585,40 zł, wykonanie - 7 020 220,22 zł co stanowiło 76,06% planu.

Kolejno, z ww. Zarządzenia wynika, że uchwalony przez Radę Gminy Kurów plan wydatków budżetowych po zmianach dokonanych w ciągu roku przewidywał kwotę 46 770 291,97 zł. Wydatki zrealizowano w kwocie 38 937 262,41 zł, co stanowi 83,25 % ogółu planu. Na realizację inwestycji zaplanowano w budżecie gminy kwotę 10 866 885,54 zł, co stanowiło 23 % ogółu planu wydatków. Wydatkowano kwotę 5 648 373,80 zł, co stanowi 52 % planowanych wydatków na inwestycje. Wydatki na zadania majątkowe ze środków krajowych wykonano w 73,89 % na kwotę 4 201 701,50 zł. Niewykonane wydatki majątkowe stanowią inwestycje z RFIL (Rządowy Fundusz Inwestycji Lokalnych), które będą wykonane w 2021 roku (przebudowa dróg gminnych).

Wydatki na zadania majątkowe ze środków UE wykonano w 20,20 % na kwotę 943 466,65 zł. Niektóre zadania będą realizowane w 2021 roku i latach następnych. Są to: montaż instalacji fotowoltaicznych, budowa świetlicy w Dębie, inwestycje drogowe z RFIL. Pozostałe zadania inwestycyjne zrealizowano w wielkości zaplanowanej lub zbliżonej do zaplanowanej. Główne wydatki inwestycyjne 2020 roku dotyczące istotnych dla mieszkańców gminy zadań obejmują:

- 1) Projekt E-usługi publiczne - 613 581,08 zł
- 2) Budowa dróg powiatowych- projekty (pomoc finansowa dla powiatu) - 33 150,00 zł
- 3) Projekty i budowa dróg gminnych i progów - 1 678 460,16 zł
- 4) Inwestycje w oświacie, place zabaw - 721 644,36 zł.

Wykonanie inwestycji było możliwe dzięki pozyskaniu środków z funduszy:

- 1) Środki z UE – dofinansowanie termomodernizacja, e-usługi - 2 001 277,98 zł
- 2) Środki z FDS - 680 393,00 zł
- 3) Środki na inwestycje z RFIL - 4 270 484,00 zł.

Na wydatki bieżące budżetu zaplanowano kwotę 35 903 406,43 zł, zrealizowano wydatki w kwocie 33 288 888,61 zł, co stanowi 92,71 % planowanych wydatków bieżących i 85,49 % ogółu planu.

Z powyższej kwoty 26 440 261,01 zł stanowiły wydatki na zadania własne, a 12 497 001,40 zł wydatki na zadania zlecone.

Szczegółowa analiza wykonania planu wydatków pozwala na stwierdzenie, że stopień wykonania planowanych zadań, w tym zakresie jest wynikiem obiektywnych uwarunkowań. Planowana nadwyżka budżetu Gminy na koniec 2020 roku stanowiła kwotę 894 211,08 zł. Planowane przychody z tytułu kredytów i pożyczek stanowiły kwotę 2 960 751,07 zł. Planowane do spłaty kredyty

i pożyczki stanowiły kwotę 1 020 000,00 zł. Budżet Gminy zamknął się za 2020 rok wynikiem dodatnim (nadwyżką) w wysokości 5 847 391,06 zł.

Ze środków budżetu Gminy w 2020 roku spłacono raty zaciągniętych kredytów i pożyczek w kwocie 1 017 400,00 zł. Planowano kredyt do zaciągnięcia 2 960 751,07 zł. Nie zaciągnięto planowanego kredytu długoterminowego.

Zadłużenie Gminy Kurów na koniec 2020 roku z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek wyniosło 3 534 000,00 zł z terminem spłaty w 2020 roku i latach następnych.

Uruchamianie nowych terenów inwestycyjnych wiąże się z rozbudową infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej. Potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy nie przekroczą możliwości finansowania przez gminę wykonania infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz społecznej, stanowiących zadania własne gminy. Realizacja infrastruktury odbywać się będzie etapowo, w zależności od stopnia zainwestowania poszczególnych terenów. Tereny wyznaczone pod nową zabudowę położone są w sąsiedztwie terenów zainwestowanych, posiadają dostęp do dróg publicznych, w części do sieci infrastruktury technicznej. Realizacja indywidualnych przyłączy do sieci wodociągowej lub elektroenergetycznej w obu przypadkach: zarówno w granicach obszarów o zwartej w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno- przestrzennej, jak i poza nimi, będzie leżała po stronie inwestorów. Przy uwzględnieniu faktu, iż gmina posiada rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej, nie przewiduje się, aby wydatki na cele własne gminy związane z wprowadzeniem nowej zabudowy w zmianie Studium, w istotny sposób obciążąły budżet.

W celu zapewnienia właściwego finansowania inwestycji związanych z obsługą terenów zabudowy, gmina rokrocznie przeznacza znaczną część budżetu dla realizacji zadań inwestycyjnych. Wydatki na zadania własne gminy, szczególnie w finansowaniu wieloletnim będą uwzględniane w Wieloletniej Prognozie Finansowej, stanowiącej instrument wieloletniego planowania finansowego umożliwiającą zarządzanie finansami samorządowymi.

Dyscyplina budżetowa oraz racjonalność wydatków w ramach poszczególnych projektów, pozwalają stwierdzić, że możliwości finansowe gminy umożliwią wykonanie sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i społecznej w niezbędnym zakresie.

Zakładając utrzymujące się od lat powyższe tendencje oraz możliwości finansowania inwestycji w latach ubiegłych, stwierdza się, że realizacja zadań własnych gminy, wynikających z uwarunkowań społeczno-gospodarczych rozwoju gminy, w tym prognoz demograficznych, w perspektywie 30 lat jest w zasięgu możliwości finansowych gminy Kurów.

5. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione powyżej, wyłącznie w sytuacji braku ostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach,
 - o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę został sporządzony z uwzględnieniem analiz środowiskowych, ekonomicznych, społecznych i demograficznymi. Należy przyjąć, że sporządzony bilans ma charakter wyłącznie szacunkowy.

Przeznaczenie terenów na obszarze gminy Kurów ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów zatwierdzony Uchwałą Nr XX/138/2001 Rady Gminy w Kurowie z dnia 21 czerwca 2001 r. w sprawie dokonania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów z późniejszymi zmianami oraz Uchwałą Nr XI/45/03 Rady Gminy w Kurowie z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kurów-Centrum" z późniejszymi zmianami. Plan ustala różnorodne rodzaje przeznaczenia terenów pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną, tereny usługowe o różnym profilu usług, tereny aktywności gospodarczej, tereny obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej, tereny rolnicze, zieleni cmentarnej, zieleni parkowej, wód powierzchniowych.

Szczegółowe zestawienie powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów wraz ze zmianami, zestawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Obwód	MR	MN	MN; MN/MR	MW	MN,U; MN/UC; U/MN	U; UC	U publiczne (UO, US, UK)	UP; P PU; AG; AG/UC	PG; PE	RU
1	Bronisławka	32,54					0,3				
2	Choszczów	15,04					0,09	0,34			
3	Marianka	8,20									
4	Łąkoć	23,50						0,22			
5	Barłogi	16,1						5,6	4,9	68,90	
6	Zastawie	15,80						0,25		67,5	
7	Kłoda	28,0						0,4	1,5	46,8	

8	Kurów	74,4	6,0	6,4	1,11	8,2	4,5	26,8	7,4	22,4	0,4
9	Olesin	35,0						6,2	5,7		
10	Płonki	203,3					0,4	0,7	16,7		
11	Buchałowice	73,3						2,4	0,25		
12	Klementowice	195,6				20,7	4,2	7,74	3,0		
13	Brzozowa Gać	143,0							26,40		
14	Szumów	29,2							3,4	61,0	
15	Wólka Nowodworska	44,0						2,9	1,2	7,1	
16	Posiołek	0									
17	Dęba	23,5									
RAZEM		949,98	6	6,4	1,11	28,9	9,49	53,55	70,45	273,7	0,4
		1399,98									

5.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

5.1.1. Zapotrzebowanie na tereny budownictwa mieszkaniowego

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oszacowano biorąc pod uwagę wnioski prognozy GUS na lata 2016-2050, przewidującej wzrost liczby gospodarstw domowych w Polsce do roku 2030, a następnie do roku 2050 ich stopniowy spadek.

W ten sposób zakłada się likwidację statystycznego deficytu mieszkaniowego poprzez zrównanie liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych. W założeniach obliczonego maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę dokonano analizy prognozy gospodarstw domowych GUS na lata 2016-2050 dla woj. lubelskiego. Wyniki obliczeń wskazują, że pomimo zmniejszającej się ogólnej liczby ludności, liczba gospodarstw domowych w najbliższych latach będzie wzrastać. Starzenie się społeczeństwa będzie pociągało za sobą wzrost liczby gospodarstw dwu- i jednoosobowych).

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oszacowano zakładając:

- 1) zrównanie liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych,
- 2) prognozowaną liczbę gospodarstw domowych jako iloraz liczby ludności w kolejnych horyzontach czasowych prognozy demograficznej i przeciętnej liczby osób przypadających na 1 gospodarstwo domowe (wg założeń w kolejnych horyzontach prognozy).

Do obliczeń przyjęto przeciętną liczbę osób dorosłych (w wieku 18+) przypadających na 1 gospodarstwo domowe według prognozy gospodarstw domowych GUS na lata 2016-2050 dla woj. lubelskiego oraz prognozowaną liczbę ludności w wieku 18 i więcej lat według prognozy GUS dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2011 - 2035. Dodatkowo obliczono liczbę gospodarstw domowych (zakładającej utrzymanie się ujemnych wartości salda migracji w całym okresie do 2035 r.).

Za podstawę określenia maksymalnego zapotrzebowania na mieszkania przyjęto najwyższą liczbę gospodarstw domowych, jaka występuje w całym okresie objętym prognozą (2030 rok).

Wyniki obliczeń wskazują, że pomimo zmniejszającej się ogólnej liczby ludności, liczba gospodarstw domowych w najbliższych latach będzie wzrastać, m.in. na skutek postępującego starzenia się społeczeństwa (co pociąga za sobą wzrost liczby gospodarstw jednoosobowych). Zjawisko to zostało dostrzeżone w najnowszej prognozie gospodarstw domowych wykonanej przez GUS na lata 2016-2050, w której przewiduje się wzrost liczby gospodarstw domowych w Polsce do roku 2030, a następnie - aż do roku 2050 - stopniowy spadek.

	PROGNOZA GUS NA LATA (woj lubelskie)				
	2020	2025	2030	2040	2050
Średnia liczba osób w wieku 18+ w gospodarstwie domowym	1,986	1,961	1,844	1,938	1,933
PROGNOZA GUS NA LATA 2020 - 2035					
Liczba ludności ogółem	7608	7555	7431	7245	7064
Ludność w wieku 18+	6269	6189	6093	-	-
PROGNOZA DO ROKU 2050 OPRACOWANIE WŁASNE					
Liczba ludności ogółem	7608	7555	7431	7245	7064
Ludność w wieku 18+	6269	6189	6093	5944	5793
Liczba gospodarstw domowych	2515	3156	3304	3067	2997

Zgodnie z danymi GUS, aktualnie (2020 r.) na terenie gminy Kurów do użytkowania oddanych jest 2515 mieszkań, co statystycznie oznacza na rynku mieszkań deficyt mieszkaniowy. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 91,20 m² (2020 r.) i jest większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa lubelskiego oraz większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Na każdych 1000 mieszkańców przypada 331 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa lubelskiego (379) oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski (392). 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne.

Podsumowując zapotrzebowanie Gminy Kurów na zabudowę mieszkaniową w perspektywie do 2050 r., przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie około 789 mieszkań w perspektywie do roku 2030, natomiast w przypadku zrealizowania przyjętej prognozy do 2050 r. zapotrzebowanie to może spaść do 482 mieszkań, przy czym prawdopodobnie będzie to nadal mniejsza liczba niż wspomniana już średnia dla województwa i Polski.

Dla sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę szacuje się:

- 1) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie do roku 2050 - około 789 mieszkań,
- 2) w przeliczeniu na powierzchnię użytkową zapotrzebowanie w perspektywie roku 2050 wynosi $789 * 120 \text{ m}^2 = 94 680 \text{ m}^2$
- 3) ze względu na niepewność przyszłych procesów rozwojowych, przyjmuje się zwiększenie wyżej wyliczonej wielkości 789 mieszkań i powierzchni 94 680 m² o 30%, co daje 1 026 mieszkań o łącznej powierzchni 123 084 m²,
- 3) aktualna powierzchnia zabudowy wynosi około 228 865 m² pow. użytkowej (dane UG Kurów).

Przyjmuje się, że powierzchnia użytkowa w wymiarze dodatkowych 30% zapotrzebowania szacowanego na podstawie prognoz będzie zrealizowana w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz marginalnie w formie zabudowy wielorodzinnej (ok 144 mieszkania).

Dane uzyskane w powyższych obliczeniach należy traktować jako orientacyjne. Na przestrzeni lat sytuacja w gminie może ulegać fluktuacjom w związku ze zmianami demograficznymi zarówno negatywnymi jak i pozytywnymi np. związanymi z powiększeniem potencjału lokalnego rynku pracy. Jest oczywiste, że zabudowa będzie z czasem ulegać wymianie, a jej gabaryty i parametry będą dostosowywane do nowego zapotrzebowania.

Założenia do Komunikatu Rządowego do Programu Mieszkanie Plus wskazują, że średnia powierzchnia mieszkania w Polsce jest ok. 20 m² mniejsza od średniej Unii Europejskiej. Zgodnie z założeniami, przewiduje się zwiększenie w Polsce do 2030 r. liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkań-ców z obecnej liczby 363 do 435 mieszkań na 1000 osób, co odpowiada średniej UE.

5.2. Zapotrzebowanie na tereny usług komercyjnych oraz budownictwa techniczno – produkcyjnego

Usługi oraz budownictwo techniczno – produkcyjne nie wynikają ze stanu prognoz demograficznych. Zapotrzebowanie i rozwój tego sektora nie koreluje również z powierzchnią użytkową budownictwa mieszkalnego. Lokalizacja funkcji usługowych oraz zabudowy techniczno – produkcyjnej wiąże się przede wszystkim z uwarunkowaniami dostępności i obsługi komunikacyjnej oraz uwarunkowaniami środowiskowymi. Zgodnie ze standardami urbanistycznymi, usługi na poziomie podstawowym powinny być dostępne dla ludności w zasięgu dojścia pieszego do 500 m, a na terenach o małej intensywności zabudowy w zasięgu 1000 m. Przepisy nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową. Rozwój funkcji usługowych oraz produkcyjno-usługowych nie zależy wprost od wzrostu liczby ludności, natomiast jest skorelowany z potrzebami rozwoju gospodarczego gminy oraz dogodnymi uwarunkowaniami do tego rozwoju.

Usługi komercyjne na terenie gminy Kurów koncentrują się w miejscowości Kurów, stanowiącej ośrodek centralny gminy. Rynek dostępnych usług ukształtowały uwarunkowania lokalne i potrzeby mieszkańców. Ten rynek może ulegać zmianom pod wpływem zapotrzebowania konsumpcyjnego mieszkańców gminy, związanego m. in. z poziomem ich zamożności.

Na terenie gminy zarejestrowanych jest ponad 400 małych i średnich firm. Duża liczba osób pracuje poza obszarem gminy m. in. w: Puławach, Lublinie Warszawie a także zagranicą. Na terenie gminy funkcjonuje działalność produkcyjna (techniczno – produkcyjna, bazy składy, magazyny), kuśnierstwo oraz produkcja rolno – spożywcza i przetwórcza.

Obliczenia zapotrzebowania na zabudowę techniczno-produkcyjną oraz usługową o charakterze komercyjnym stanowią szacunkowe dane, oparte o wyliczenia łącznej powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków usługowych, sklasyfikowanych w ramach budynków biurowych, hotelowych oraz budynków handlowo-usługowych, zgodnie z danymi GUS na lata 1995 – 2019.

W tych analizach nie brano pod uwagę danych demograficznych oraz profilu prowadzonych działalności.

Analizy dotychczasowego rynku usług na terenie gminy Kurów w oparciu o dane GUS, wykazały, że łączna powierzchnia użytkowa budynków usługowych nowych i rozbudowanych oddanych do użytkowania w latach 1995-2019 wynosiła 3179 m², czyli średnio około 130 m² rocznie. Zakładając, że zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej (komercyjnej) do 2050 r. będzie proporcjonalne do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych

budynków usługowych w latach ubiegłych, można by oszacować to zapotrzebowanie na poziomie około 3820 m² dodatkowej powierzchni użytkowej.

Na podstawie danych GUS, na terenie gminy Kurów, analiza liczby podmiotów gospodarczych wykazuje korzystny trend wzrostowy. W 2012 r. na terenie gminy zarejestrowanych było 440 podmiotów, natomiast w 2019 r. liczba ta wzrosła do 492. Trend wzrostowy podmiotów gospodarczych nie koreluje ze spadkiem liczby ludności gminy Kurów we wskazanym czasie.

O atrakcyjności terenów przeznaczonych pod funkcje usługowe decyduje w znacznym stopniu dostępność komunikacyjna obniżająca koszty i czas transportu.

Polityka rozwoju gminy dąży do zwiększenia atrakcyjności gospodarczej gminy poprzez wykorzystanie dogodnych warunków transportu drogowego, opartych o przebieg drogi krajowej Nr 12 oraz o wspólny przebieg dróg ekspresowych S12 i S17 z węzłem drogi w miejscowości Kurów.

Dostępność komunikacyjna i transportowa stanowi o atrakcyjności potencjału ekonomicznego danego obszaru. Jest to jeden z najważniejszych czynników, trwale kształtujący podstawy rozwoju społeczno-gospodarczego poprzez stworzenie ogólnych warunków materialnej działalności produkcyjnej, warunków dla właściwego funkcjonowania gospodarki oraz stale stymulujący rozwój.

Lokalne uwarunkowania związane z przebiegiem przez teren gminy Kurów trasy S12/S17 w naturalny sposób wpłynęły na inicjatywę lokalizacji w sąsiedztwie tej trasy strefy działalności gospodarczej o małej i średniej skali, będącej rozwinięciem pierwotnie projektowanych terenów usługowych, na których już lokują się małe podmioty gospodarcze.

Dodatkowym atutem tego obszaru jest położenie poza Systemem Przyrodniczym Gminy, wobec czego nie przewiduje się zagrożeń dla środowiska przyrodniczego.

Analiza danych pozyskanych z Urzędu Gminy Kurów na bazie ewidencji gruntów i budynków wykazała, że aktualna powierzchnia zabudowy przemysłowej na terenie gminy wynosi 23 566 m² i obejmuje działalności produkcyjne w miejscowościach Barłogi, Brzozowa Gać, Kurów, Klementowice. Dane te nie dotyczą infrastruktury związanej z przemysłem wydobywczym na terenie gminy. Niestety, dane bazy ewidencji gruntów i budynków nie pozwoliły na wyodrębnienie powierzchni zabudowy typowo usługowej.

Według przeprowadzonych analiz, sąsiedztwo drogi ekspresowej lub autostrady w gminach generuje na przestrzeni kilku lat wzrost liczby podmiotów gospodarczych o ok. 10%, co daje średnioroczny wzrost około 1,25%.

5.3. Usługi publiczne

Usługi publiczne są usługami wykonywanymi na rzecz obywateli za sprawą organów administracyjnych władz państwa, zapewniane obywatelom poprzez działania jednostek samorządu terytorialnego, odpowiedzialnych za zapewnienie dostępu do tych usług i ich właściwe funkcjonowanie. Do usług publicznych należy szkolnictwo państwowe, służba zdrowia, służby obrotowe i porządkowe, transport miejski, zaopatrzenie obywateli w media. Do usług publicznych należą również: budownictwo socjalne, telekomunikacja, gospodarka odpadami i gospodarka wodna, opieka społeczna, gromadzenie danych, ochrona środowiska.

W związku z tendencjami demograficznymi, należy przewidywać, że w najbliższej przyszłości będzie wzrastać zapotrzebowanie na usługi zdrowia oraz usługi wsparcia opieki nad osobami starszymi, wobec czego ten sektor usług należy traktować jako rozwojowy. Ponadto, na uwadze należy mieć

wielofunkcyjny pakiet usług, wynikający z potrzeb konsumpcyjnych, co jednocześnie wpłynie na poprawę jakości usług, poszerzenie usług lokalnych i ponadlokalnych oraz tworzenie nowych miejsc pracy.

5.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy rekreacji indywidualnej nie podlega standardom i wskaźnikom urbanistycznym. Na decyzję o lokalizacji tego typu zabudowy ma przede wszystkim wpływ atrakcyjności przyrodniczo-krajobrazowej gminy, uwarunkowań związanych z klimatem uzdrowskim albo jako miejsce odpoczynku od zgiełku dla mieszkańców położonego w sąsiedztwie ośrodka miejskiego.

Na przestrzeni lat 1995 – 2019, dane GUS wskazały, że na terenie gminy Kurów powstał jeden budynek mieszkalny nieprzystosowany do stałego zamieszkania, o powierzchni 34 m², co dla szacunków zabudowy w perspektywie 30 lat traktuje się jako sytuację incydentalną.

W związku z występowaniem na terenie gminy terenów leśnych oraz bliskości takich miejscowości jak Nałęczów, Puław, Lublina, zakłada się zwiększone zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy rekreacji indywidualnej.

5.5. Obszary istniejącej zabudowy na terenie gminy Kurów

Układ osadniczy gminy Kurów jest związany z warunkami topograficznymi, gruntowo - wodnymi oraz społeczno - gospodarczą genezą jego powstania gminy. W strukturze osadniczej przeważają ulicówki o zabudowie rozciągniętej w zwartych rzędach po obu stronach drogi i o nieregularnym układzie dróg bocznych oraz niwowym układzie pól (Choszczów, Kłoda, Łąkoć, Barłogi, Szumów, Zastawie).

Wsie Dęba i Bronisławka charakteryzują się długimi rzędówkami o regularnej zabudowie rozmieszczonej po jednej stronie drogi, z łańcuchowym układem pól uprawnych. Obecnie trwa zabudowa drugiej strony. Wsie Płonki i Wólka Nowodworska wyróżniają łańcuchówki z luźniejszymi od ulicówki, rzędowym układem zabudowy oraz łańcuchowym układem pól, a także elementy wielodrożnicowe.

W centrum gminy położony jest Kurów – osada o gęstej zabudowie zbliżonej do miejskiej, z wyraźnym centrum oraz siecią ulic.

Wymienione struktury osadnicze mogą zostać uzupełnione nową zabudową bez szczególnych działań gminy, związanych z uzbrojeniem terenu. Sieci osadnicze łączy położenie wzdłuż komunikacji publicznej oraz istniejący stan uzbrojenia w infrastrukturę techniczną i dostępność do wspólnych usług publicznych, zlokalizowanych w miejscowości Kurów.

6. CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

6.1. Chłonność położonych na terenie gminy, obszarów „o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej” (stan istniejący)

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych terenach nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na

funkcje, analogicznie – szacuje się chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

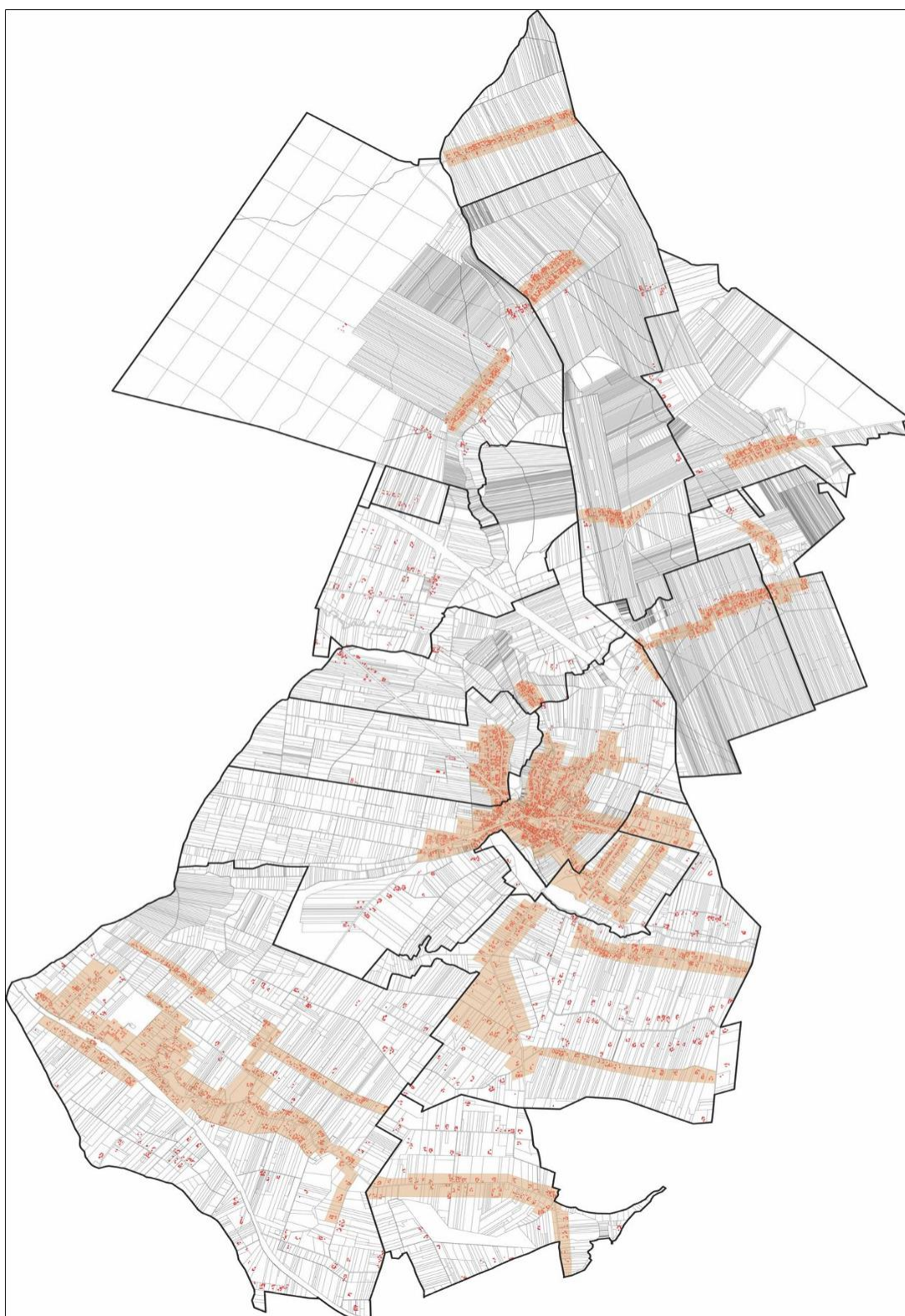
W celu oszacowania chłonności tych obszarów, zdefiniowano je w 16 jednostkach osadniczych gminy. Przyjęto, że każda z miejscowości gminy odpowiada jednostce osadniczej w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych.

Na potrzeby wyliczenia chłonności obszarów istniejącej zabudowy dokonano identyfikacji tzw. obszarów zurbanizowanych tj. obszarów o skupionej zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, z niewielkimi lukami w zabudowie, mającej dostęp do dróg publicznych i wyposażonych w nie-zbędą infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

W związku z charakterem gminy Kurów jako gminy wiejskiej, zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, przyjmuje się miejscowości Kurów, Brzozowa Gać i Olesin, jako obszary zurbanizowane, o pełnym dostępie do komunikacji publicznej oraz infrastruktury technicznej (w granicach Aglomeracji Kurów). Pozostałe obszary, z wyłączeniem miejscowości Posiołek i Wólka Nowodworska, wzięto pod uwagę i objęto te obszary jako stanowiące trwałe elementy struktury funkcjonalno –przestrzennej.

Dla uproszczenia obliczeń, do obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej rozwoju zabudowy, przyjęto następujące kryteria:

zabudowa istniejąca występująca w zgrupowaniu minimum 5 budynków o funkcji mieszkaniowej, pomiędzy którymi maksymalna odległość sąsiadujących budynków nie przekraczała 150 m (zgodnie z danymi pozyskanymi na podstawie topograficznej bazy danych, ortofotomapy: źródła danych: , <http://www.kurow.e-mpzp.pl/>), dostęp do drogi publicznej – przy podstawowym założeniu bezpośredniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, dostęp do infrastruktury technicznej.



Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej rozwoju zabudowy na terenie
gminy Kurów

Źródło: Opracowanie własne

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

miejscowość	powierzchnia obszarów „o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej” i obszarów nie w pełni zurbanizowanych (tereny brutto)	luki w zabudowie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej” i obszarów nie w pełni zurbanizowanych (powierzchnia brutto)
	1	2
	[ha]	[ha]
Bronisławka	40,11	9,28
Choszczów	22,64	0
Marianka	-	-
Łąkoć	22,80	1,65
Barłogi	15,00	2,50
Zastawie	12,00	2,82
Kłoda	29,05	2,23
Kurów	170,20	9,63
Olesin	74,87	10,63
Płonki	221,68	18,41
Buchalowice	44,53	11,60
Klementowice	310,46	12,80
Brzozowa Gać	38,79	4,90
Szumów	7,04	2,80
Wólka Nowodworska	-	-
Posiołek	-	-
Dęba	38,51	7,85
RAZEM	1047,68	97,1

Łączna powierzchnia luk w zabudowie wynosi 97,1 ha.

Odejmując szacowaną powierzchnię wynoszącą 15% z przeznaczeniem na niezbędną komunikację, powierzchnia „luk” terenów zabudowy mieszkaniowej wynosić będzie około 83 ha, przy czym w miejscowościach Kurów, Brzozowa Gać i Olesin będzie to około 25,16 ha, natomiast w pozostałych miejscowościach wynosi około 71,94 ha.

Wykorzystując podstawowe narzędzia oprogramowania GIS w oparciu o BDOT przyjęto, że:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) średnia pow. zabudowanej działki budowlanej wynosi 1400 m². W związku z tym, przyjmując na terenie miejscowości Kurów, Brzozowa Gać, Olesin, zabudowę mieszkaniową jednorodziną za dominującą, luki w zabudowie wynoszą około 21,8 ha.
- 2) w pozostałych miejscowościach gminy Kurów dla terenów zabudowy zagrodowej (RM) średnia pow. zabudowanej działki budowlanej wynosi około 3500 m².

Do oszacowania chłonności terenów przyjęto algorytm szacowania chłonności na podstawie opracowania: Bilansowanie terenów pod zabudowę – praktyka sporządzania Szpura A., 2020.

Kurów, Brzozowa Gać, Olesin (MN)

$$D = P_N / P_D$$

$$C = D * P_M$$

gdzie:

D – liczba działek,

P_N – powierzchnia niezabudowana [ha],

P_D – przeciętna powierzchnia działki budowlanej,

C – chłonność [m^2],

P_M – przeciętna powierzchnia mieszkania (prognozowana) [m^2]

$$D = 25,16 / 0,14 = 180$$

$$C = 180 * 120 = 21\ 600\ m^2$$

POZOSTAŁE TERENY (RM)

$$D = P_N / P_D$$

$$C = D * P_M$$

gdzie:

D – liczba działek,

P_N – powierzchnia niezabudowana [ha],

P_D – przeciętna powierzchnia działki budowlanej,

C – chłonność [m^2],

P_M – przeciętna powierzchnia mieszkania (prognozowana) [m^2]

$$D = 71,94 / 0,35 = 206$$

$$C = 206 * 120 = 24\ 720\ m^2$$

6.2. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

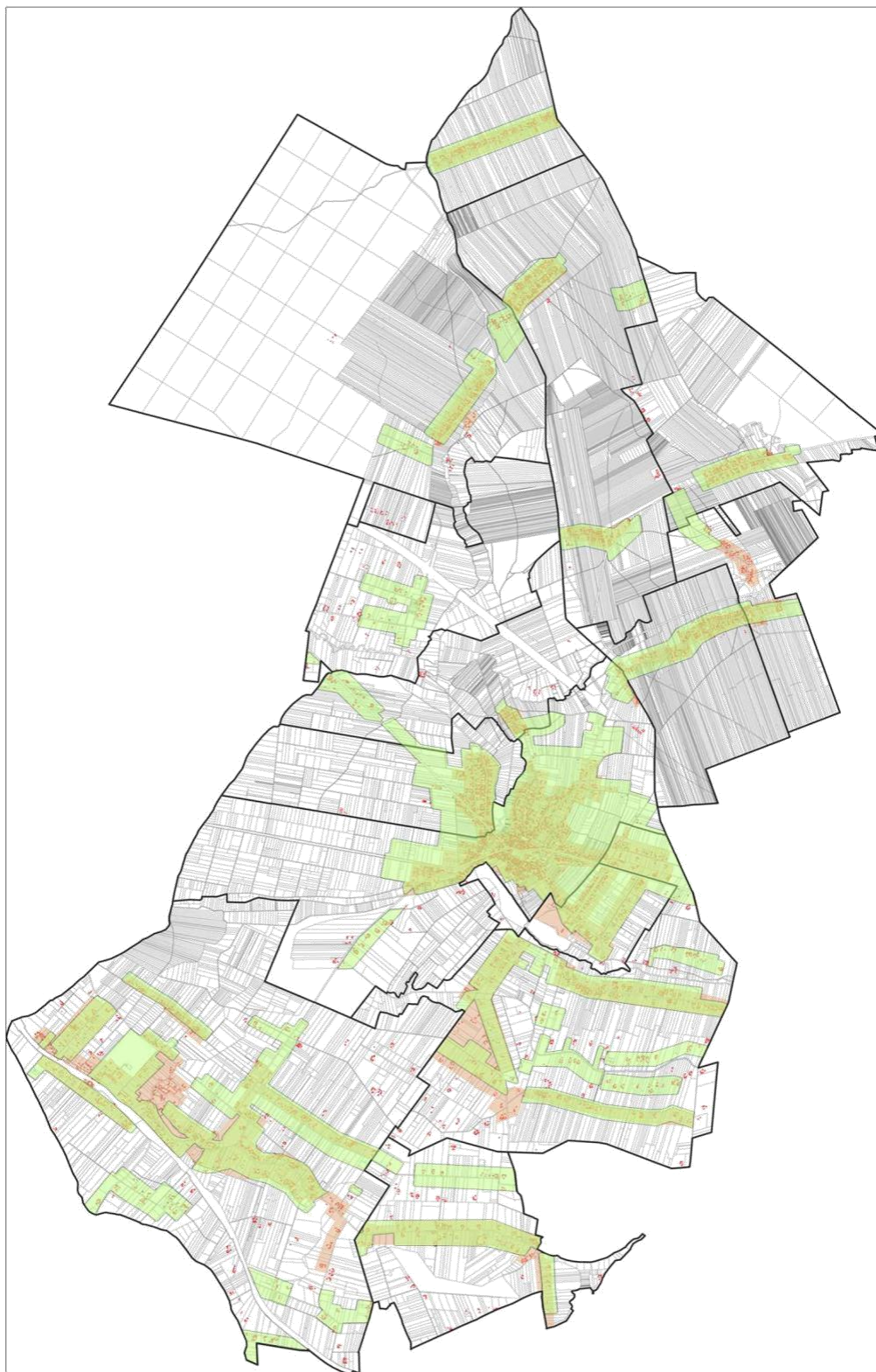
Na obszarze gminy Kurów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty następującymi uchwałami:

	funkcja terenu	min. pow. działki budowlanej	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	pow. biol czynna	przeważająca ilość kondygnacji	wskaźnik intensywności zabudowy
Uchwała Nr XI/45/03 Rady Gminy w Kurowie z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie mpzp "Kurów – Centrum"	MN	1000	brak ustaleń	brak ustaleń	brak ustaleń	2	brak ustaleń
	MR	MR - 1000	brak ustaleń	brak ustaleń	brak ustaleń	2	brak ustaleń
	UC (usługi komercyjne)	brak ustaleń	brak ustaleń	brak ustaleń	brak ustaleń	2	brak ustaleń
	AG (tereny aktywności gospodarczej)	brak ustaleń	brak ustaleń	brak ustaleń	brak ustaleń	2	brak ustaleń
Uchwała Nr XXIII/169/2008 Rady Gminy Kurów z dnia 28	MN	600-1000		30%	60%	2	brak ustaleń

października 2008 r. w sprawie uchwalenia zm mpzp Kurów – Centrum	RM	brak ustaleń	brak ustaleń	40%	50%	2	brak ustaleń
Uchwała Nr XXXIII/285/2014 Rady Gminy Kurów z dnia 25 sierpnia 2014 r. w sprawie zm mpzp „Kurów – Centrum” - etap I	MN	600 - 1000	brak ustaleń	30%	45%	3	1,05
	MN,U	1000	brak ustaleń	40%	30%	3	1,2

Uchwała Nr XX/138/2001 Rady Gminy Kurów z dnia w sprawie mpzp 21 czerwca 2001 r.	MN	600-1000	brak ustaleń	brak ustaleń	brak ustaleń	2	brak ustaleń
	MR	2000	brak ustaleń	brak ustaleń	brak ustaleń	2	brak ustaleń
	MW	brak ustaleń	brak ustaleń	brak ustaleń	brak ustaleń	3	brak ustaleń
Uchwała Nr XXIII/167/2008 Rady Gminy Kurów z dnia 28 października 2008 r. w sprawie uchwalenia zm mpzp gminy Kurów w miejscowości Płonki w obrębie działki o numerze ewidencyjnym 571	RM	2000	brak ustaleń	40%	brak ustaleń	2	brak ustaleń
	UP	brak ustaleń	brak ustaleń	brak ustaleń	brak ustaleń	1	brak ustaleń
Uchwała Nr XXIII/168/2008 Rady Gminy Kurów z dnia 28 października 2008 r. w sprawie uchwalenia zm mpzp gminy Kurów w zakresie terenów urbanizowanych	MN	1000	brak ustaleń	30%	60%	2	brak ustaleń
	RM	3000	brak ustaleń	40%	50%	2	brak ustaleń
	U	brak ustaleń	brak ustaleń	brak ustaleń	brak ustaleń	1	brak ustaleń
Uchwała Nr XXVI/271/2018 Rady Gminy Kurów z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia zm mpzp gminy Kurów – etap II.	MN	1000	brak ustaleń	35%	35%	2	1,05
	RM	1800	brak ustaleń	60%	15%	2	1,2
	MN,U	1000	brak ustaleń	35%	35%	3	1,05
	MW,MN	brak ustaleń	brak ustaleń	35%	35%	3	1,05
	U,MN	1000	brak ustaleń	35%	35%	3	1,05
	RM,RU	brak ustaleń	brak ustaleń	60%	15%	2	1,2
	U	1000	brak ustaleń	50%	25%	3	1,5
Uchwała Nr VII/53/2015 Rady Gminy Kurów z dnia 13 sierpnia 2015 r. w sprawie w sprawie zm mpzp "Kurów - Centrum" - etap II	P	brak ustaleń	brak ustaleń	25%	40%	2	0,5
	MN	600-1000	brak ustaleń	35%	30%	3	1,0

Obszary objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów na tle obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej rozwoju zabudowy
Źródło: Opracowanie własne



Chłonność terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

miejscowość	powierzchnia obszarów w granicach mpzp (powierzchnia brutto)	luki w zabudowie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej” i obszarów nie w pełni zurbanizowanych (powierzchnia brutto)
	1	2
	[ha]	[ha]
Bronisławka	41,05	9,6
Choszczów	23,15	0,00
Marianka	10,87	3,6
Łąkoć	36,95	6,70
Barłogi	23,45	5,1
Zastawie	20,90	6,93
Kłoda	43,36	8,80
Kurów	162,47	97,78
Olesin	35,77	5,54
Płonki	300,53	22,5
Buchałowice	68,97	18,66
Klementowice	379,82	80,25
Brzozowa Gać	59,26	20,81
Szumów	39,48	19,46
Wólka Nowodworska	30,18	25,96
Posiołek	-	0
Dęba	59,63	21,1
RAZEM	1335,84	344,1

**Chłonność terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
w podziale na ilość działek oraz przeznaczenia terenów**

MIEJSCOWOŚĆ	MW	MR	MN	MNU	PU	U	RU
Bronisławka		54					
Choszczów		0				2	
Marianka		30					
Łąkoć		52					
Barłogi		30					
Zastawie		34					
Kłoda		35					
Kurów		112	90	7	10	8	2
Olesin		55	1		18		
Płonki		110					
Buchałowice		46					
Klementowice		140					
Brzozowa Gać		6		9			
Szumów		24					
Wólka Nowodworska		54					
Posiołek							
Dęba		90					
RAZEM		872	91	16	28	10	2

Wobec ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów celem wyliczenia chłonności terenów pod zabudowę przyjęto następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) przyjęto: średnią pow. działki budowlanej 1000 m². Zakłada się, że będzie to zabudowa dominująca w miejscowościach Kurów, Brzozowa Gać, Olesin.
- dla terenów zabudowy zagrodowej (RM) przyjęto: średnią pow. działki budowlanej 2000 m², w pozostałych miejscowościach gminy Kurów.
- PU – 2000 m²
- Przyjmuje się, że na działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny o założonej przeciętnej powierzchni użytkowej wynoszącej 120 m².

Łączna powierzchnia luk w w zabudowie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 344,1 ha.

Odejmując 15% na niezbędną komunikację, powierzchnia „luk” terenów zabudowy mieszkaniowej wynosi łącznie około 292,48 ha, przy czym w miejscowościach Kurów, Brzozowa Gać i Olesin wynosi około: 124,13 ha natomiast w pozostałych miejscowościach wynosi około 168,35 ha.

Przyjęto, że:

- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) przyjęto: średnią pow. działki budowlanej 1000 m². Zakłada się, że będzie to zabudowa dominująca w miejscowościach Kurów, Brzozowa Gać, Olesin,

- 4) dla terenów zabudowy zagrodowej (RM) przyjęto: średnią pow. działki budowlanej 2000 m², w pozostałych miejscowościach gminy Kurów.

Wobec powyższych założeń ilość działek budowlanych wynosi:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w miejscowościach Kurów, Brzozowa Gać, Olesin:
124,13 ha : 0,1000 = 1241
- 2) dla zabudowy zagrodowej (RM) w pozostałych miejscowościach:
168,35 ha : 0,2000 = 842

Łączna liczba działek wynosi: 2083

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (przy przyjęciu 1 mieszkania/1 działkę budowlaną i średniej powierzchni użytkowej mieszkania = 120 m²):

2083 mieszkań x 120 m² = 249 960 m² łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w tym:

dla zabudowy MN: 1241 mieszkań x 120 m² = 148 920 m² łącznej pow. użytkowej mieszkań

dla zabudowy RM: 842 mieszkań x 120 m² = 101 040 m² łącznej pow. użytkowej mieszkań

PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ ORAZ SUMY POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY (SUMY CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ ORAZ CHŁONNOŚCI OBSZARÓW POZA W PEŁNI WYKSZTAŁCONĄ ZWARTĄ STRUKTURĄ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ, PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ)

przeznaczenie terenu	chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyrażona w powierzchni użytkowej	chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyrażona w powierzchni użytkowej	zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. użytkowej	wynik bilansu
MN	25 2000	148 920	26 364	-282 396
RM	33 600	101 040		

WNIOSKI:

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą chłonności obszarów wyrażających możliwość lokalizowania nowej zabudowy, wykazało, że na terenie gminy Kurów rezerwy pod zabudowę znacznie przekraczają przewidywane potrzeby rozwojowe gminy. Wobec czego, nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami: (1) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, (2) przeznaczonej w planach miejscowych pod zabudowę, (3) inwestycji miejskich wynikających z konieczności realizacji zadań własnych (zlokalizowanych poza obszarami w pkt. 1 i 2). Szacuje się, że potrzeby wszystkich

inwestycji gminnych wynikających z konieczności realizacji zadań własnych inwestycji będą dostosowywane do potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, związanych przede wszystkim z lokalizacją obiektów turystycznych i sportowo-rekreacyjnych w rejonie zalewu miejskiego oraz lasu komunalnego.

Według wyników bilansu terenów pod nową zabudowę, rezerwy terenów zabudowy mieszkaniowej stanowiące ustalenia dokumentów planistycznych gminy Kurów, zapewniają wystarczającą powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w perspektywie kolejnych 30 lat.