Załącznik nr 3
Do uchwały nr VI/39/19
Rady Gminy Cegłów
z dnia 28 stycznia 2019 r.

GMINA CEGŁÓW

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

WERSJA FINALNA

Wrocław, kwiecień 2018 r.

Spis treści:

1. WPROWADZENIE. 3
2. ZAKRES I ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA. 3
2.1. Zakres merytoryczny opracowania. 3
2.2. Układ opracowania. 5
3. ANALIZY WSTĘPNE. 5
3.1. Uwarunkowania wynikające z analizy ekonomicznej. 5
3.1.1. Ogólna sytuacja ekonomiczna gminy. 5
3.1.2. Struktura branżowa gospodarki gminy, rynek pracy, w tym bezrobocie. 6
3.1.3. Potencjał rozwoju gospodarczego. 12
3.2. Uwarunkowania wynikające z analizy społecznej. 13
3.2.1. Dynamika rozwoju zaludnienia i cechy biologiczne populacji gminy. 13
3.2.2. Zasoby mieszkaniowe. 20
3.2.3. Infrastruktura komunikacyjna i społeczna. 24
3.3. Uwarunkowania wynikające z prognoz demograficznych. 27
3.4. Uwarunkowania wynikające z analizy środowiskowej. 29
3.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. 33
3.6. Wnioski z analiz wstępnych. 37
4. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ. 38
4.1. Czynności analityczne i obliczeniowe. 38
4.2. Założenia. 40
4.3. Wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. 43
4.4. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy. 48
4.5. Wnioski z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Rekomendacje do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cegłów. 49
5. WYKORZYSTANE MATRIAŁY. 50

1. WPROWADZENIE.

Niniejsze opracowanie przedstawia **bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę zawierający analizy: ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozy demograficzne, a także możliwości finansowe gminy wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej**, o których mowa w *ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 i poz. 1566).

Bilans dotyczy terenów położonych w granicach administracyjnych gminy Cegłów. Jego wyniki w szczególności mogą być wykorzystywane na potrzeby sporządzenia aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cegłów, zainicjowanej Uchwałą Nr XXXV/270/17 Rady Gminy Cegłów z dnia 23 lutego 2017 r.

2. ZAKRES I ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA.

2.1. Zakres merytoryczny opracowania.

Zakres merytoryczny niniejszego opracowania opiera się na wytycznych zawartych w art. 10 ust. 5-7 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zgodnie z którymi:

„*5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:*

1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c (dotyczących finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy)*, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*

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

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

4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:

a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,

b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;

5) określa się:

a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;

6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.

7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:

1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;

2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%."

2.2. Układ opracowania.

Niniejsze opracowanie składa się z części tekstowej oraz z części graficznej. Część tekstowa została podzielona na 5 zasadniczych działów. W pierwszym i drugim z nich – niniejszym – przedstawiono zakres i zawartość opracowania. W dziale trzecim zawarto analizy dotyczące uwarunkowań ekonomicznych, społecznych i środowiskowych, a także prognoz demograficznych i możliwości finansowych gminy, które mogą stanowić podstawę do określania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę. W dziale czwartym przedstawiono bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wraz z wnioskami z niego wynikającymi. Natomiast dział piąty zawiera wykaz materiałów, które wykorzystano przy sporządzaniu niniejszego opracowania.

Na część graficzną niniejszego opracowania składa się rysunek w skali 1:20 000 zatytułowany: „Gmina Cegłów. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę".

3. ANALIZY WSTĘPNE.

3.1. Uwarunkowania wynikające z analizy ekonomicznej.

3.1.1. Ogólna sytuacja ekonomiczna gminy.

Gmina Cegłów charakteryzuje się bardzo niskim udziałem dochodów własnych z podatku CIT (podatku dochodowego od osób prawnych) przypadających na 1 mieszkańca – dochody z tego tytułu stanowiły (wg danych GUS z 2016 r.) tylko 0,01% ogółu dochodów własnych gminy (w Polsce w 2016 r. wielkość omawianego wskaźnika osiągnęła wartość 2,72%, w województwie mazowieckim – 4,20%, a w powiecie mińskim – 1,01%). Wynika to z niewielkiej liczby przedsiębiorstw o takiej formie (tj. spółek z osobowością prawną), zarejestrowanych na terenie gminy. Warto zwrócić przy tym uwagę na fakt, iż ilość podmiotów gospodarczych wg REGON na 10 tys. ludności w gminie jest znacznie niższa, niż w innych analizowanych jednostkach terytorialnych. Niemniej wynika to prawdopodobnie z rolniczego charakteru gminy.

Dochody budżetu gminy z podatku PIT (podatku dochodowego od osób fizycznych) są w gminie Cegłów znacznie wyższe i stanowiły w 2016 r. niemal 46% całkowitej wartości wszystkich dochodów własnych gminy (wg danych GUS). Niemniej wielkość wskaźnika makroekonomicznego dotyczącego dochodów na jednego mieszkańca, jest w gminie Cegłów najniższa spośród wszystkich analizowanych jednostek terytorialnych.

Tabela nr 3.1.1.1. Wybrane wskaźniki makroekonomiczne w analizowanych jednostkach terytorialnych.

	Produkt krajowy brutto na mieszkańca [zł]	Dochody na mieszkańca [zł]	Udział dochodów własnych w ogóle dochodów [%]	Dochody własne gmin – podatek PIT [dochody na 1 mieszkańca]	Dochody własne gmin – podatek CIT [dochody na 1 mieszkańca]	Podmioty gospodarcze wg REGON na 10 tys. ludności	Nakłady inwestycyjne w przedsiębiorstwach na mieszkańca [zł]	Stopa bezrobocia rejestrowanego [%]	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto
	2015 r.	2016 r.							
Polska	46 792	4 586	*51,64*	918	64,47	1 103	3 880	*8,2*	4 290,52
Województwo mazowieckie	74 682	5 700	*60,69*	1 465	145,17	1 469	6 354	*7,0*	5 240,86
Powiat miński	b.d.	4 020	*45,82*	881	18,66	938	1 903	*6,8*	3 600,49
Gmina Cegłów	b.d.	3 524	*37,99*	611	0,15	644	b.d.	*b.d.*	b.d.

b.d. - brak danych
źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

3.1.2. Struktura branżowa gospodarki gminy, rynek pracy, w tym bezrobocie.

W 2016 r. w gminie zarejestrowanych było 400 podmiotów gospodarczych (według GUS), z czego niemal 97% należało do podmiotów sektora prywatnego, a pozostałe (około 3%) do podmiotów sektora publicznego. W strukturze branżowej gospodarki gminy dominują zatem podmioty prywatne.

Na 1000 mieszkańców gminy w 2016 r. przypadały 64 podmioty gospodarki narodowej, przy czym 62,31 należało do sektora prywatnego. Wielkości omawianych wskaźników dla gminy Cegłów, w 2016 r., były niższe niż dla innych analizowanych jednostek terytorialnych, z wyjątkiem gmin wiejskich powiatu garwolińskiego (tabela nr 3.1.2.1.). Przy czym od 2012 r. w gminie sukcesywnie przybywa podmiotów gospodarki narodowej. Taka tendencja zauważalna jest także w innych analizowanych jednostkach terytorialnych.

Należy także wyjaśnić, że stosunkowo niewielka liczba podmiotów gospodarki narodowej przypadająca na 1000 mieszkańców, jest charakterystyczna dla obszarów o profilu przemysłowym. Obrazują to chociażby wielkości wskaźników dla powiatu warszawskiego czy gmin wiejskich powiatu otwockiego. Duże zakłady pracy, funkcjonujące w tych powiatach, zatrudniają bowiem znacznie więcej pracowników, niż lokalne, niewielkie firmy – przeważnie o usługowym profilu działalności. I chociaż te duże zakłady nie są zlokalizowane na terenie gminy Cegłów, to ich występowanie w sąsiednich gminach, istotnie wpływa na strukturę gospodarczą tej gminy.

W gminie Cegłów w 2016 r. 82,17% podmiotów gospodarczych sektora prywatnego, prowadzonych było przez osoby fizyczne. Wielkość tego wskaźnika w gminie była porównywalna

z wielkością wskaźnika dla ogółu gmin wiejskich Polski (82,15%) i powiatu mińskiego (81,77%), wyższa niż w gminach wiejskich województwa mazowieckiego (79,54%). Potwierdza to fakt dużego udziału mikro i małych przedsiębiorstw w strukturze gospodarczej gminy Cegłów. Duży kontrast w tym zakresie widoczny jest szczególnie w porównaniu do Warszawy, w której skupia się znaczna liczba dużych przedsiębiorstw - udział osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w ogóle sektora prywatnego wynosił tam (w 2016 r.) niecałe 57%.

Tabela nr 3.1.2.1. Liczba podmiotów gospodarki narodowej przypadających na 1000 mieszkańców w 2016 r.

	Liczba podmiotów gospodarki narodowej (wpisanych do rejestru) na 1000 osób			
	Ogółem	**Sektor publiczny**	**Sektor prywatny**	
			Ogółem	**Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą**
Polska – gminy wiejskie	76	2,32	73,41	60
Województwo mazowieckie - gminy wiejskie	80	2,33	77,05	61
Powiat garwoliński – gminy wiejskie	56	2,41	53,70	46
Powiat otwocki – gminy wiejskie	94	2,15	91,35	70
Powiat siedlecki – gminy wiejskie	67	2,39	64,83	55
Powiat wołomiński – gminy wiejskie	74	2,42	70,69	60
Powiat miński – gminy wiejskie	71	1,97	68,51	58
Warszawa	239	2,62	227,61	129
Gmina Cegłów	64	1,93	62,31	51

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

W 2016 r. działalność podmiotów gospodarczych na obszarze gminy koncentrowała się zdecydowanie na terenie miejscowości Cegłów (49% wszystkich przedsiębiorstw zarejestrowanych na terenie gminy). Stosunkowo dużo – w skali gminy – podmiotów gospodarczych zarejestrowanych było także we wsiach Mienia (11% ogółu) i Posiadały (6,25%; tabela nr 3.1.2.2.). W latach 2012-2015 na terenie wsi Cegłów zarejestrowano również najwięcej nowych przedsiębiorstw (48, co stanowi 46,6% ogółu nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w gminie we wspomnianym okresie wg danych GUS, które jednak są niepełne, gdyż brakuje danych dla wybranych wsi gminy).

Tabela nr 3.1.2.2. Zmiany struktury podmiotów gospodarczych z podziałem na rodzaj działalności PKD 2007 w latach 2012-2016.

	Podmioty gospodarcze			**Nowo zarejestrowane podmioty gospodarcze w latach 2012-2016**
	2012 r.	**2014 r.**	**2016 r.**	

	RLŁR*	PB**	PD***	RLŁR*	PB**	PD***	RLŁR*	PB**	PD***	**Suma**	
Cegłów	3	32	131	3	42	147	2	42	151	**196**	48
Huta Kuflewska	2	0	6	1	1	6	1	0	4	**5**	3
Kiczki Drugie	0	6	6	0	7	5	0	5	7	**12**	6
Kiczki Pierwsze	2	4	3	1	6	5	1	7	5	**13**	4
Mienia	3	7	28	2	7	26	2	11	31	**44**	8
Pełczanka	2	2	4	1	1	4	1	3	3	**7**	3
Piaseczno	3	7	11	1	6	8	1	7	7	**15**	2
Podciernie	0	9	9	0	9	10	0	9	10	**19**	3
Podskwarne	0	1	5	0	2	5	0	2	5	**7**	3
Posiadały	3	5	9	2	7	16	2	8	15	**25**	8
Rososz	0	0	4	0	0	4	0	0	3	**3**	b.d.
Rudnik	0	2	5	0	4	7	0	4	7	**11**	7
Skupie	0	2	1	0	3	1	1	3	2	**6**	1
Skwarne	0	1	6	0	1	6	0	1	6	**7**	b.d.
Tyborów	0	3	2	0	2	2	0	4	4	**8**	2
Wiciejów	0	7	12	0	6	10	0	6	13	**19**	5
Wola Stanisławowska	0	0	1	0	0	1	0	0	1	**1**	b.d.
Woźbin	0	0	1	0	0	1	0	0	1	**1**	b.d.
Wólka Wiciejowska	0	0	1	0	0	1	0	0	1	**1**	b.d.
Suma	**18**	**88**	**245**	**11**	**104**	**265**	**11**	**113**	**276**	**400**	**103**

RLŁR* - rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo; PB** - przemysł i budownictwo; PD*** - pozostała działalność; b.d.-brak danych.
źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

Według danych GUS za terenie gminy w 2016 r. najwięcej działalności gospodarczych zarejestrowanych było w grupie nazwanej pozostałe działalności, do których zalicza się między innymi: handel hurtowy i detaliczny, naprawę samochodów i motocykli, transport i gospodarkę magazynową, działalność związaną z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi, działalność finansową i ubezpieczeniową, działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości, działalność profesjonalną, naukową i techniczną, usługi administrowania, administrację publiczną, edukację, opiekę zdrowotną i pomoc społeczną oraz działalność związaną z kulturą, rozrywką i rekreacją (69% ogółu działalności wpisanych do rejestru REGON; tabela nr 3.1.2.3.). Kolejną pod względem liczebności grupą podmiotów gospodarczych na terenie gminy były w 2016 r. te zaliczone do przemysłu i budownictwa (28,25% ogółu podmiotów widniejących w rejestrze REGON). Najmniej (2,75% ogółu działalności wpisanych do rejestru REGON) działalności gospodarczych zarejestrowanych w analizowanym roku w gminie należało do branż: rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo. Liczba ta prawdopodobnie nie prezentuje wszystkich indywidualnych

gospodarstw rolnych, gdyż część z nich nie jest zarejestrowana w rejestrze REGON (co wynika z braku sankcji z tytułu zaniedbania czynności rejestracyjnych).

W latach 2012-2016 w gminie przybyły łącznie 103 podmioty gospodarcze, w tym związane z przemysłem i budownictwem oraz te zaklasyfikowane do grupy „pozostałe działalności". Natomiast nie odnotowano nowych podmiotów branż: rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo.

Tabela nr 3.1.2.3. Zmiany struktury podmiotów gospodarczych w gminie z podziałem na rodzaj działalności PKD 2007 w latach 2012-2016.

Podmioty gospodarcze										**Nowo zarejestrowane podmioty gospodarcze w latach 2012-2016**
2012 r.			**2014 r.**			**2016 r.**				
RLŁR*	PB**	PD***	RLŁR*	PB**	PD***	RLŁR*	PB**	PD***	**Suma**	
18	88	245	11	104	265	**11**	**113**	**276**	**400**	103

RLŁR - rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo; PB** - przemysł i budownictwo; PD*** - pozostała działalność.*
źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

Na terenie gminy Cegłów większość osób pracujących zatrudnionych jest w sektorze usługowym – w branży tej zatrudnionych było – wg danych GUS z 2003 r. – ponad 80% ogólnej liczby pracujących w gminie (nie licząc: duchownych i pracujących w jednostkach budżetowych działających w zakresie obrony narodowej i bezpieczeństwa publicznego oraz bez pracujących w rolnictwie indywidualnym i pracujących w organizacjach, fundacjach, związkach; tabela nr 3.1.2.4.). Sektor ten w powiecie czy województwie również jest dominujący. Na tle innych analizowanych jednostek terytorialnych w gminie Cegłów zwraca uwagę wysoki odsetek zatrudnionych w rolnictwie. Na tle powiatu mińskiego to właśnie w gminie Cegłów (5,72% ogółu zatrudnionych), a także w gminach Dobre (6,13% ogółu zatrudnionych) i Stanisławów (2,10% ogółu zatrudnionych), oferowanych było - w 2003 r. - najwięcej miejsc pracy w sektorze rolniczym. Obecnie powyższe dane uległy z pewnością zmianie, ale można przypuszczać, że w gminie Cegłów nadal sektor rolniczy odgrywa istotną rolę na rynku pracy. Prawdopodobnie jednak praca w rolnictwie stanowi jedyne źródło dochodu dla coraz mniejszej liczby mieszkańców gminy. Tendencja takie obserwowane są bowiem w całym kraju.

Tabela nr 3.1.2.4. Pracujący według faktycznego miejsca pracy w poszczególnych sektorach gospodarki w 2003 r. (*bez duchownych i pracujących w jednostkach budżetowych działających w zakresie obrony narodowej i bezpieczeństwa publicznego oraz bez pracujących w rolnictwie indywidualnym i pracujących w organizacjach, fundacjach, związkach*).

Sektor zatrudnienia	**Zatrudnieni w poszczególnych rodzajach działalności**					
	Gmina Cegłów		**Powiat miński**		**Województwo mazowieckie**	
	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%

Sektor zatrudnienia	Zatrudnieni w poszczególnych rodzajach działalności					
	Gmina Cegłów		Powiat miński		Województwo mazowieckie	
	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%
Rolniczy	27	*5,72*	116	*0,65*	6275	*0,51*
Usługowy	378	*80,08*	10 364	*57,93*	865 238	*70,92*
Przemysłowy	67	*14,19*	7 411	*41,42*	348 505	*28,57*

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

Struktura wielkościowa podmiotów gospodarki narodowej działających na obszarze gminy jest podobna do tej w województwie mazowieckim i w powiecie mińskim - przeważają w niej mikro przedsiębiorstwa. W 2016 r. 96,25% podmiotów zarejestrowanych w gminie, stanowiły przedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób (tabela nr 3.1.2.4.). Podobny był (w 2016 r.) udział mikro przedsiębiorstw w strukturze wielkościowej podmiotów gospodarczych w województwie mazowieckim (95,96% wg danych GUS) i powiecie mińskim (96,15%).

Warto podkreślić, że w gminie Cegłów w 2016 r. znajdowały się 3 większe zakłady pracy (tj. zatrudniające od 50 do 249 pracowników), co stanowiło 0,75% ogółu podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w gminie. Wartość tego wskaźnika w innych analizowanych jednostkach była niższa (np. 0,69 w Polsce, 0,64 w województwie mazowieckim i 0,53 w powiecie mińskim). Do największych z działających na obszarze gminy przedsiębiorstw - wg danych z Urzędu Gminy (stan na styczeń 2018 r.) – należą Majster-Pol (zatrudniający 92 pracowników) i Zakład Produkcyjno-Handlowo-Usługowy „Stolbud" (zatrudniający 70 pracowników). Oba mają swoje siedziby w miejscowości Mienia.

Tabela nr 3.1.2.4. Podmioty gospodarki narodowej według klas wielkości (liczba osób zatrudnionych) dla wybranych jednostek terytorialnych w 2016 r.

	ogółem	0-9	10-49	50-249	250-999	1000 i więcej
Polska	4 237 691	4 055 946	148 002	29 280	3 703	760
Województwo mazowieckie - ogółem	788 008	756 145	25 716	5 066	836	245
Województwo mazowieckie - gminy wiejskie	120 880	116 275	4 119	442	39	5
Powiat miński - ogółem	14 276	13 727	465	76	8	0
Powiat miński - gminy wiejskie	4 385	4 190	173	21	1	0
Gmina Cegłów	400	385	12	3	0	0

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

Gmina Cegłów stanowi układ gospodarczy w znacznym stopniu otwarty, w szczególności silnie powiązany z okolicznymi miejscowościami, jak Mińsk Mazowiecki. Część mieszkańców gminy znajduje miejsce pracy poza jej terenem. Wskaźnik liczby osób przyjeżdżających do pracy

przypadającej na 1 osobę wyjeżdżającą do pracy wynosił w 2006 roku dla gminy Cegłów 0,27 (tabela nr 3.1.2.5.). Do pracy poza teren gminy wyjeżdża zatem 3,5 raza więcej osób niż przyjeżdża pracować na teren gminy. W sąsiednich gminach: Jakubów, Kałuszyn i Siennica wielkość omawianego wskaźnika jest porównywalna. Natomiast wskaźnik liczby osób przyjeżdżających do pracy przypadającej na 1 osobę wyjeżdżającą do pracy np. w wiejskiej części Mińska Mazowieckiego wynosił w 2006 r. - 0,59, czyli do pracy poza teren gminy wyjeżdża 1,7 raza więcej osób niż przyjeżdża.

Tabela nr 3.1.2.5. Liczba osób przyjeżdżających do pracy przypadająca na 1 osobę wyjeżdżającą do pracy w 2006 r. w gminie Cegłów i w gminach sąsiednich.

Liczba osób przyjeżdżających do pracy przypadająca na 1 osobę wyjeżdżającą do pracy w 2006 r.			
Gmina Cegłów	0,27	Gmina Siennica	0,26
Gmina Jakubów	0,23	Gmina Mińsk Mazowiecki – część wiejska	0,59
Gmina Kałuszyn – część wiejska	0,28	Gmina Mińsk Mazowiecki – część miejska	0,73
Gmina Mrozy – część wiejska	0,13	Gmina Siedlce – część miejska	2,41
Gmina Latowicz	0,14	Miasto Warszawa	13,07

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

Według danych GUS z 2016 r. w gminie Cegłów były zarejestrowane 144 osoby pozostające bez pracy (tabela nr 3.1.2.6.). Liczba zarejestrowanych bezrobotnych stanowiła wówczas 3,65% ogółu ludności w wieku produkcyjnym. Wielkość tego wskaźnika była (w 2016 r.) niższa niż w Polsce i w województwie mazowieckim i nieco wyższa, niż w powiecie mińskim. Wśród osób pozostających bez pracy w gminie Cegłów w 2016 r. przeważali mężczyźni (59,72% ogółu zarejestrowanych bezrobotnych). Taka struktura bezrobotnych nie jest charakterystyczna dla gmin wiejskich – zazwyczaj wśród osób bezrobotnych dominują w nich kobiety. W gminie Cegłów wynika to prawdopodobnie z braku lokalizacji w bliskiej odległości od gminy zakładów przemysłowych, w których preferowanymi pracownikami są mężczyźni.

Analiza zmian struktury bezrobocia w wybranych jednostkach terytorialnych pokazuje, że w latach 2006-2016 nastąpił znaczny spadek liczby bezrobotnych zarejestrowanych - w gminie Marcinowice w 2016 r. zarejestrowano 105 bezrobotnych mniej, niż w 2006 r. Przyczyną takiej zmiany może być znaczne ożywienie gospodarcze, wynikające z przystąpienia Polski do Unii Europejskiej, a także duża emigracja zarobkowa do bogatych krajów unijnych.

Tabela nr 3.1.2.6. Bezrobotni zarejestrowani w wybranych jednostkach terytorialnych.

	Liczba zarejestrowanych bezrobotnych			Udział zarejestrowanych bezrobotnych w ogóle ludności w wieku produkcyjnym [%]			Udział kobiet w ogóle zarejestrowanych bezrobotnych [%]		
	2006	**2010**	**2016**	**2006**	**2010**	**2016**	**2006**	**2010**	**2016**
Polska	2309410	1954706	1335155	*8,84*	*7,46*	*5,36*	*56,54*	*51,92*	*53,34*
Województwo mazowieckie	285 612	238 341	188 910	*8,17*	*6,76*	*5,54*	*51,98*	*48,28*	*49,65*
Powiat miński	6 402	4 177	3 236	*6,75*	*4,24*	*3,30*	*50,48*	*46,73*	*50,06*
Gmina Cegłów	249	159	144	*6,13*	*3,92*	*3,65*	*49,40*	*37,11*	*40,28*

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

3.1.3. Potencjał rozwoju gospodarczego.

W „Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku" nie ma jednoznacznych wytycznych dotyczących gminy Cegłów. Niemniej w dokumencie tym podkreślono, że województwo mazowieckie odznacza się wysokim potencjałem w m.in. przemysłach chemicznym i farmaceutycznym, a także w branżach związanych z „produkcję wyrobów z drewna, papieru oraz w przemyśle meblarskim i poligraficznym. Związane jest to z tradycjami industrialnymi istniejącymi w regionie, głównie z funkcjonowaniem dużych i średnich przedsiębiorstw". Wprawdzie przemysł oparty „na produkcji wyrobów chemicznych i farmaceutycznych koncentruje się przede wszystkim w dwóch miastach: Płocku i Warszawie", ale przedsiębiorstwa z tych branż funkcjonują także w powiatach: garwolińskim, mińskim, otwockim, wołomińskim oraz nowodworskim. Potencjalnie ww. gałęzie przemysłu mogłyby rozwijać się także w gminie Cegłów. Jednak większą szansą na pobudzenie gospodarki lokalnej, przy uwzględnieniu potrzeb ochrony lokalnych zasobów środowiska naturalnego i krajobrazu, jest rozwój sektora turystycznego. Ukształtowanie terenu (a także ekosystemów) czyni krajobraz gminy malowniczym widokowo. Daje to możliwość rozwoju na tym obszarze turystyki i rekreacji, w tym przede wszystkim turystyki pieszej, rowerowej i konnej, która szczególnie pozwala eksponować piękno krajobrazu, bez naruszania jego wartości. W tym celu rozwijana być powinna lokalna (w połączeniu z regionalną) sieć szlaków i tras turystycznych. Szlaki te poza atrakcyjnymi widokami oraz ukształtowaniem terenu powinny również oferować atrakcje tematyczne, np. położone na ich trasie zabytki. Należy zadbać także o rozwój bazy noclegowej i gastronomicznej. Według zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cegłów istotne jest także „rozszerzenia oferty imprez kulturalnych i promocji turystycznej gminy". Warto także zwrócić uwagę na fakt, że lokalne uwarunkowania przyrodnicze oraz bliskość dużych ośrodków miejskich i dogodne z nimi powiązanie komunikacyjne, stwarzają możliwość rozwoju gminy w kierunku letniska - już zresztą zaobserwowano powstawanie zabudowy letniskowej na obszarze gminy.

Warto ten trend wzmacniać i kontynuować.

Ze względu na stosunkowo liczne udokumentowane na obszarze gminy złoża surowców naturalnych, w gminie nadal będzie rozwijało się - przy utrzymaniu się popytu na wydobywane na terenie gminy surowce naturalne - górnictwo odkrywkowe.

3.2. Uwarunkowania wynikające z analizy społecznej.

3.2.1. Dynamika rozwoju zaludnienia i cechy biologiczne populacji gminy.

W grudniu 2016 r. liczba ludności zamieszkującej gminę Cegłów wynosiła 6 211 osób (według danych GUS), co stanowiło 4,08% liczby mieszkańców powiatu mińskiego i 0,12% liczby ludności województwa mazowieckiego. Rzeczywista liczba mieszkańców gminy była nieco niższa od rejestrowanej i w 2016 r. wynosiła 6 127 osób (w 2017 r. było to 6 075 mieszkańców). Według danych z Urzędu Gminy w 2017 r. najbardziej zaludnioną wsią był Cegłów (2237 mieszkańców, co stanowiło niemal 37% ogółu mieszkańców gminy), a następnie Mienia (823 osoby; 13,55 ogółu mieszkańców gminy). Najmniej zaludnionymi wsiami gminy były Wólka Wiciejowska (23 mieszkańców; 0,38% populacji gminy) i Woźbin (30 mieszkańców; 0,49% ogółu mieszkańców gminy).

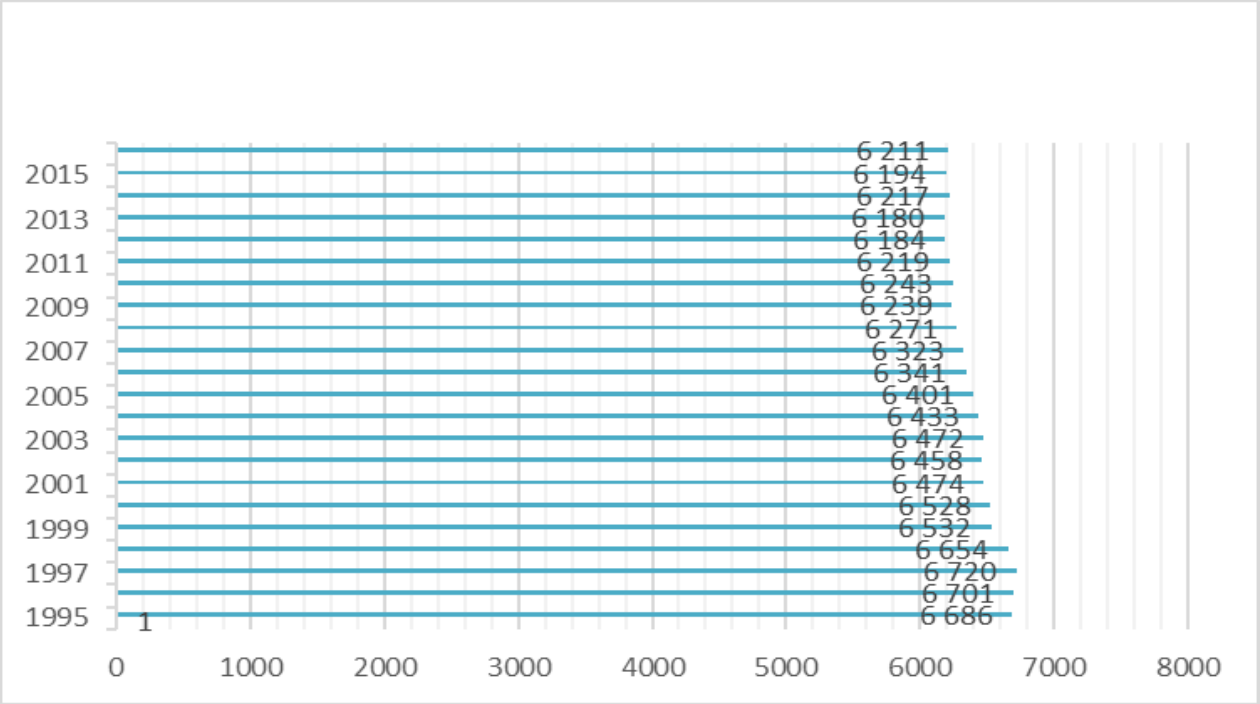
Według danych statystycznych (GUS) w okresie od 1995 r. do 2016 r. liczba mieszkańców gminy zmniejszyła się o 475 osób, a zatem o 7,1%. Średnioroczny spadek liczby ludności w analizowany okresie wynosił 21,6 osób rocznie. W tym samym okresie liczba ludności powiatu mińskiego wzrosła o 3,04%, a województwa mazowieckiego o 6,04.%; liczba ludności Polski w ww. okresie spadła o 0,46% (we wsiach Polski wzrosła o 0,79%). Warto podkreślić, że spadek liczby ludności w gminie Cegłów jest zauważalny, ale nie ma on charakteru sukcesywnego, np. w 2016 r. liczba mieszkańców wzrosła (nieznacznie) w stosunku do roku poprzedniego.

W okresie od 1995 r. do 2015 r. liczba ludności w gminie Cegłów podlegała fluktuacjom. Największy przyrost liczby mieszkańców gminy nastąpił w 2014 r. - względem roku poprzedniego liczba ludności zamieszkującej gminę zwiększyła się o 37 osób. Wzrost liczby mieszkańców odnotowano także w latach: 1997 (o 19 osób względem roku poprzedniego), 1996 (o 15 osób), 2003 (o 14 osób), 2010 (o 4 osoby) i 2016 (o 17 osób). Z kolei największy spadek liczby mieszkańców odnotowano w 1998 r. - względem roku poprzedniego w gminie ubyło wówczas 122 osoby. Dynamikę zmian liczby ludności gminy przedstawia poniższy wykres.

Z analizy zmian liczby mieszkańców poszczególnych miejscowości gminy w latach 2007-2017 wynika, że tylko w 3 (na 19) wsiach nastąpił wzrost liczby ludności. W pozostałych 16 miejscowościach odnotowano spadek liczby mieszkańców (tabela nr 3.2.1.1.). W analizowanym

okresie wyraźną tendencją wzrostową w liczbie mieszkańców charakteryzował się wyłącznie Cegłów, będący największą i najludniejszą obecnie wsią na terenie gminy (wzrost o 3,12%). Z kolei najwięcej - w analizowanych latach - mieszkańców ubyło w Woli Stanisławowskiej (spadek o 23,53%), a następnie we wsiach: Słupie (spadek o 22,13%), Wólka Wiciejowska (spadek o 21,74%) i Woźbin (spadek o 20%).

Wykres nr 3.2.1.1. Zmiana liczby mieszkańców gminy Cegłów w latach 1995-2016.



źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

W okresie od 2000 r. do 2016 r. w gminie Cegłów liczba urodzeń podlegała fluktuacjom. Średnia liczba urodzeń w analizowanym okresie wyniosła ponad 59. W tym samy okresie średnia liczba zgonów osiągnęła wartość niemal 103. Nie odnotowano przy tym żadnej tendencji spadku lub wzrostu liczby zgonów w gminie. Średnia przyrostu naturalnego w gminie osiągnęła więc – w analizowanym okresie – wartość ujemną (-43,33).

Tabela nr 3.2.1.1. Liczb ludności w poszczególnych miejscowościach gminy w latach 2007-2017.

Miejscowość/Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Zmiany w latach 2007-2017	
												Liczba	*%*
Cegłów	2167	2178	2178	2193	2188	2186	2199	2221	2233	2247	2237	*+70*	*3,12*
Huta Kuflewska	216	213	207	207	198	194	194	197	194	196	191	*-25*	*-13,09*
Kiczki Drugie	295	288	287	289	281	273	272	274	273	271	273	*-22*	*-8,06*
Kiczki Pierwsze	269	267	260	258	263	252	252	246	233	237	235	*-34*	*-14,47*
Mienia	921	897	890	874	857	865	856	854	837	832	823	*-98*	*-11,91*
Pełczanka	259	259	265	265	260	264	256	258	263	259	258	*-1*	*-0,39*
Piaseczno	308	298	306	308	308	303	305	305	311	306	305	*-3*	*-0,98*
Podciernie	322	310	307	303	298	293	293	300	291	295	290	*-32*	*-11,03*
Podskwarne	170	170	171	167	173	169	164	165	172	174	172	*+2*	*+1,16*
Posiadały	342	339	341	338	345	344	345	338	344	345	336	*-6*	*-1,78*
Rososz	87	90	85	80	79	78	79	80	78	75	73	*-14*	*-19,18*
Rudnik	137	135	136	139	145	150	149	148	143	140	142	*+5*	*+3,52*
Skupie	149	148	135	134	134	129	126	120	119	125	122	*-27*	*-22,13*
Skwarne	129	131	129	125	124	116	119	119	119	119	118	*-11*	*-9,32*
Tyborów	101	100	99	98	96	91	95	97	100	100	99	*-2*	*-2,02*
Wiciejów	293	299	286	297	295	292	285	281	278	281	280	*-13*	*-4,64*
Wola Stanisławowska	84	81	82	80	79	78	76	75	76	74	68	*-16*	*-23,53*
Woźbin	36	34	31	33	31	29	29	28	28	28	30	*-6*	*-20,00*
Wólka Wiciejowska	28	27	28	24	25	26	25	24	23	23	23	*-5*	*-21,74*
RAZEM	**6313**	**6264**	**6223**	**6212**	**6179**	**6132**	**6119**	**6130**	**6115**	**6127**	**6075**	**-238**	**-3,9**

Saldo migracji w latach 2000-2016 dla gminy było generalnie dodatnie (z wyjątkiem roku 2008 kiedy osiągnęło wartość ujemną) i utrzymywało się na wysokim poziomie w stosunku do liczby mieszkańców w gminie. Dane dotyczące migracji ludności gminy w analizowanym okresie nie pokazują jednak żadnej stałej tendencji wzrostu lub spadku liczby zameldowań. Od 2012 r. widoczny jest natomiast spadek liczby wymeldowań z gminy (tabela nr 3.2.1.2.). Wartym uwagi jest fakt notowanej corocznie stosunkowo dużej liczby zameldowań na tereny gminy. Jednakże z drugiej strony obserwuje się stale dość dużą liczbę wymeldowań z terenu gminy. Warto podkreślić, że są to migracje wewnętrzne (w granicach Polski). Takie zmiany mogą być spowodowane przenoszeniem się mieszkańców pobliskich miast do stref „podmiejskich", co obserwuje się w przypadku większości gmin wiejskich kraju lub migracją zarobkową.

Biorąc pod uwagę dane dotyczące ruchu naturalnego oraz migracji w gminie, można stwierdzić, że w latach 2000-2016 wskaźnik rzeczywistego przyrostu naturalnego osiągnął wartość ujemną
(-70,56), co jest zjawiskiem niepokojącym (patrz poniższa tabela).

Tabela nr 3.2.1.2. Ruch naturalny ludności oraz migracje wewnętrzne i zagraniczne.

Rok	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**	**2016**	**Średnia z lat 2000-2016**
Liczba ludności wg faktycznego miejsca zamieszkania	6528	6458	6433	6341	6271	6243	6184	6217	6211	**6317**
Urodzenia żywe	65	54	51	51	78	65	50	55	66	**59,44**
Zgony	114	99	115	113	108	100	101	86	89	**102,78**
Przyrost naturalny	-49	-45	-64	-62	-30	-35	-51	-31	-23	**-43,33**
Zameldowania	92	108	82	91	51	78	70	95	91	**84,22**
- w ruchu wewnętrznym	92	108	81	90	51	78	70	95	91	**84,00**
- z zagranicy	0	0	1	1	0	0	0	0	0	**0,22**
Wymeldowania	64	60	51	73	57	50	57	52	49	**57,00**
- w ruchu wewnętrznym	64	60	51	73	57	50	57	52	49	**57,00**
- za granicę	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0,00**
Saldo migracji	28	48	31	18	-6	28	13	43	42	**27,22**
Przyrost rzeczywisty	-77	-93	-95	-80	-24	-63	-64	-74	-65	**-70,56**

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

Struktura wiekowa populacji gminy jest dość niekorzystna. Zmniejszający się odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym, przy dużym udziale w populacji gminy osób w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym, prowadzi do sukcesywnego starzenia się populacji gminy (tabela nr 3.2.1.3.). Z

analizy struktury ludności gminy wynika bowiem, że od 2001 r. generalnie maleje liczba osób w wieku przedprodukcyjnym (z wyjątkiem lat: 2011 i 2016, w których nastąpił wzrost liczby osób w wieku przedprodukcyjnym w stosunku do roku poprzedniego). Jednocześnie liczba osób w wieku poprodukcyjnym w gminie podlega fluktuacjom, z tendencją rosnącą w ostatnich analizowanych latach. W Polsce tendencji spadku liczby osób w wieku przedprodukcyjnym przy jednoczesnym wzroście osób w wieku poprodukcyjnym jest wyraźnie zauważalna i zgodnie z prognozami demograficznymi GUS z pewnością będzie się nasilała.

W gminie Cegłów, podobnie jak w całej Polsce, do 2009 r. sukcesywnie wzrastała liczba osób w wieku produkcyjnym. Do tego czasu w wiek produkcyjny wchodzili bowiem ludzie urodzeni w pierwszej połowie lat 70-tych i w drugiej połowie lat 80-tych XX wieku, tj. roczniku wyżów demograficznych. Natomiast od 2010/2011 roku odsetek ludności w wieku produkcyjnym generalnie w Polsce maleje. W gminie Cegłów spadek ten zauważalny jest wyraźnie od 2010 r. i jest on sukcesywny. Należy założyć dalszy ubytek ludności gminy w wieku produkcyjnym w kolejnych latach – zwłaszcza przy malejącym odsetku ludności w wieku przedprodukcyjnym. Warto także podkreślić, że według długofalowych prognoz GUS od 2018 r. obecna grupa ludności produkcyjnej zacznie się starzeć, tj. wśród ludności produkcyjnej będą przeważali ludzie po 45 roku życia. Z czasem ludzie ci zasilą grupę poprodukcyjną, co spowoduje skokowy wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności, pogarszając tym samym strukturę demograficzną gminy. W ujęciu demograficznym jest to zjawisko niekorzystne. Z drugiej jednak strony należy pamiętać, że „powszechna opieka zdrowotna, rozwój i powszechna dostępność rehabilitacji, edukacji i profilaktyki prozdrowotnej oraz wiele innych czynników doprowadziły do tego, iż w społeczeństwach pojawia się coraz większa grupa ludzi, która mimo osiągnięcia wieku starszego w ujęciu ekonomicznym lub socjalnym, posiada atrybuty świadczące o możliwości dalszego sprawnego funkcjonowania na rynku pracy" [Iwański R., 2013 r.]. Zatem z ekonomicznego i społecznego punktu widzenia, wykluczanie z rynku pracy osób w wieku poprodukcyjnym, doświadczonych oraz wciąż sprawnych umysłowo i fizycznie, nie jest zjawiskiem korzystnym. Zwłaszcza, gdy weźmie się pod uwagę wciąż wydłużającą się średnią długość życia (według prognoz GUS w 2050 r. średnia długość życia na świecie wyniesie ponad 74 lata). Niemniej, w związku z powyższym wystąpi konieczność dostosowania np. usług czy standardów mieszkań i obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób starszych. Należy wziąć to pod uwagę w kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Tendencje demograficzne gminy Cegłów obrazują dwa wskaźniki obciążenia demograficznego (tabela nr 3.2.1.3.), a zwłaszcza wskaźnik 2 - obrazujący liczbę ludności w wieku poprodukcyjnym

na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym. Wielkość tego wskaźnika od 2009 r. w gminie sukcesywnie wzrastała, aż do roku 2014. W ostatnich analizowanych latach (2014-2016) wielkość tego wskaźnika pozostaje bez zmian.

W strukturze płci gminy od 2001 r. nieznacznie przeważają kobiety (tabela nr 3.2.1.4.). Średni w latach 2002-2016 współczynnik feminizacji w gminie osiągnął wartość 101. Taka wielkość wskaźnika feminizacji, tj. przewaga liczby kobiet w stosunku do liczby mężczyzn, jest typowa dla województwa mazowieckiego (w tym obszarów wiejskich) – województwo należy bowiem do jednego z najbardziej sfeminizowanych (wraz z województwami łódzkim i dolnośląskim) obszarów Polski.

Analiza poszczególnych zjawisk demograficznych występujących w gminie Cegłów na przestrzeni lat 2001-2016 wskazuje na występowania zarówno procesów korzystnych (dodatnie saldo migracji), jak i niekorzystnych (ujemny przyrost naturalny, proces starzenia się populacji), przy czym dominujące są zjawiska niekorzystne. W celu poprawy sytuacji demograficznej (i zahamowania niekorzystnych tendencji w strukturze demograficznej) w gminie należy zapewnić atrakcyjne warunki osiedlania się, tj.: stworzyć zróżnicowaną ofertę mieszkaniową, stworzyć nowe miejsca pracy, zapewnić odpowiednią infrastrukturę społeczną i komunikacyjną. Należy przy tym zwrócić szczególną uwagę na to, by infrastruktura społeczna służyła każdej z grup wiekowych. Dla rozwoju gminy istotne jest także utrzymanie na jej obszarze jak największej liczby młodzieży i zachęcanie młodych rodzin do osiedlania się właśnie w tej gminie. Pomoże to w poprawie struktury demograficznej gminy, w tym w zatrzymaniu lub przyhamowaniu procesu starzenia się społeczności lokalnej. Ponadto warto rozważyć utworzenie i promocję w gminie szkół zawodowych i wyższych o profilach kształcenia, zapewniających pracę w gminie/regionie. Pozwoliłoby to na zatrzymanie w gminie przynajmniej części w osób młodych i wykształcenie ich zgodnie z potrzebami lokalnego rynku pracy.

Tabela nr 3.2.1.3. Zmiany struktury ludności gminy oraz wskaźniki obciążenia demograficznego.

Rok	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Zmiana w latach 2001*-2016**
Przedprodukcyjna	1084	1056	1027	1016	989	958	924	920	895	889	897	886	875	874	874	897	-187
Produkcyjna	4007	4024	4070	4062	4055	4060	4075	4045	4018	4052	4028	3997	3989	3985	3969	3944	-63
Poprodukcyjna	1383	1378	1375	1355	1357	1323	1324	1306	1326	1302	1294	1301	1316	1358	1351	1370	-13
Przedprodukcyjna [%]	*16,74*	*16,35*	*15,87*	*15,79*	*15,45*	*15,11*	*14,61*	*14,67*	*14,35*	*14,24*	*14,42*	*14,33*	*14,16*	*14,06*	*14,11*	*14,44*	*-2,30*
Produkcyjna [%]	*61,89*	*62,31*	*62,89*	*63,14*	*63,35*	*64,03*	*64,45*	*64,50*	*64,40*	*64,90*	*64,77*	*64,63*	*64,55*	*64,10*	*64,08*	*63,50*	*1,61*
Poprodukcyjna [%]	*21,36*	*21,34*	*21,25*	*21,06*	*21,20*	*20,86*	*20,94*	*20,83*	*21,25*	*20,86*	*20,81*	*21,04*	*21,29*	*21,84*	*21,81*	*22,06*	*0,70*
Wskaźnik 1 **	-	72,3	69,7	68,3	67,9	65,9	65,6	65,2	65,1	62,7	62,4	62,6	62,6	64,5	64,4	65,6	-6,7
Wskaźnik 2 ***	-	103,5	107,2	107,9	110,2	110,6	112,1	111,8	117,0	117,8	118,1	120,5	123,8	125,7	125,7	125,7	22,2

**zmiany w latach 2002-2016 dla wskaźników 1 i 2*
*** Wskaźnik 1 – ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym [%]*
**** Wskaźnik 2 – ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym [%]*
źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

Tabela nr 3.2.1.4. Zmiany współczynnika feminizacji w gminie według faktycznego miejsca zamieszkania.

Rok	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Zmiana w latach 2001-2016**
Kobiety	3251	3245	3247	3226	3198	3183	3186	3156	3142	3151	3133	3123	3115	3136	3117	3127	-124
Mężczyźni	3223	3213	3225	3207	3203	3158	3137	3115	3097	3092	3086	3061	3065	3081	3077	3084	-139
Współczynnik feminizacji	-	101	101	101	100	101	102	101	101	102	102	102	102	102	101	101	101

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

3.2.2. Zasoby mieszkaniowe.

Pomimo odnotowanego w ciągu ostatnich 10 lat spadku liczby mieszkańców gminy Cegłów następuje stały rozwój zasobów i standardów mieszkaniowych. W 2016 r. zasoby mieszkaniowe gminy wynosiły (według danych GUS) 2 266 mieszkań o łącznej powierzchni 183 221 m^2, w których znajdowały się 8 834 izby. Przeciętne mieszkanie w gminie w 2016 r. składało się z 3,9 izb, o łącznej powierzchni użytkowej 80,9 m². W latach 2006-2016 w gminie przybyło 105 mieszkań (wzrost o 4,86%; wzrost roczny średnio o 9,5 mieszkania, tj. wzrost średnio o 0,44% rocznie). W analizowanym okresie zwiększyła się średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie. Obecnie jest ona większa (w 20016 r. wynosiła 80,9 m^2) niż w powiecie mińskim (80,4 m^2) czy województwie mazowieckim (72 m^2; tabela nr 3.2.2.1.). Korzystna, na tle regionu, jest w gminie Cegłów także wielkość wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jednego mieszkańca (29,5 m^2 w 2016 r.) – nieco wyższa, niż średnia wartość tego wskaźnika w gminach powiatu mińskiego (29,1 m^2) i niższa niż województwie mazowieckim (29,9 m^2). Niemniej wielkość omawianego wskaźnika, zarówno w gminie Cegłów, jak i średnio w gminach powiatu i województwa, jest znacząco niższa od średniej notowanej w krajach Europy Zachodniej, gdzie kształtuje się na poziomie około 40-50 m^2 powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca. Potwierdzają to dane Europejskiego Urzędu Statystycznego (Eurostat), wg których w 2014 r. w Polsce ponad 44,2% osób mieszkało w nieruchomości, którą według standardów europejskich (przyjmowanych przez Eurostat) uznaje się za przeludnioną („*wskaźnik przeludnienia określa odsetek osób zajmujących przeludnione mieszkania, biorąc pod uwagę liczbę pomieszczeń dostępnych w gospodarstwie domowym, wielkość gospodarstwa domowego oraz wiek jego członków i ich sytuację rodzinną*”; Eurostat, Internet). W rankingu Eurostat dotyczącego mieszkalnictwa, opracowanego dla 28 krajów członkowskich Unii Europejskiej, Polska zajęła 26 miejsce wg wskaźnika przeludnienia mieszkań. Bardziej przeludnione mieszkania w 2014 r. znajdowały się jedynie w Rumunii (52,3%) i na Węgrzech (44,6%).

Tabela nr 3.2.2.1. Dane dotyczące mieszkań oraz standardy powierzchniowe mieszkań.

Wyszczególnienie	Gmina Cegłów				Powiat miński 2016 r.	Województwo mazowieckie 2016 r.
	2006 r.	2010 r.	2016 r.	2000-2016		
Liczba mieszkańców (zamieszkałych)	6 341	6 243	6 211	-130	152 268	5 365 898
Liczba mieszkań	2 161	2 180	2 266	105	55 224	2 227 879
Liczba izb	7 967	8 336	8 834	867	218 033	8 084 717
Powierzchnia użytkowa [m^2]	162 636	170 687	183 221	20 585	4 437 644	160 482 632

Wyszczególnienie	Gmina Cegłów				Powiat miński 2016 r.	Województwo mazowieckie 2016 r.
	2006 r.	2010 r.	2016 r.	2000-2016		
Powierzchnia użytkowa/mieszkanie [m^2]	75,3	78,3	80,9	5,6	80,4	72,0
Liczba osób/mieszkanie	2,93	2,86	2,74	-0,19	2,76	2,41
Powierzchnia użytkowa na osobę [m^2]	25,6	27,3	29,5	3,9	29,1	29,9

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

Biorąc pod uwagę fakt, iż wielkość wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jednego mieszkańca w gminie Cegłów już jest wyższa od wielkości wskaźnika ogólnopolskiego (27 m^2), należy spodziewać się, że w długoletniej perspektywie wartość tego wskaźnika w gminie będzie nadal się zwiększała, zbliżając się do wielkości zachodnioeuropejskich. Będzie to uwarunkowane po pierwsze tendencją budowania mieszkań głównie w zabudowie jednorodzinnej, o znacznie większej powierzchni użytkowej niż mieszkania w zabudowie wielorodzinnej (zjawisko to obserwowane jest już obecnie). Taka tendencja – z dużym prawdopodobieństwem – utrzyma się także w okresie perspektywicznym. Można zatem założyć, że przyrost zasobów mieszkaniowych w gminie będzie realizowany w zdecydowanej większości przez właścicieli indywidualnych. Ponadto będzie można zaobserwować wówczas spadek współczynnika ilości osób przypadających na mieszkanie, który obecnie w gminie Cegłów jest dość wysoki (2,74; w powiecie mińskim wielkość tego wskaźnika wynosi 2,76, a w województwie mazowieckim 2,41). Będzie to spowodowane przenoszeniem się ludności z domów wielopokoleniowych do nowych budynków jednorodzinnych. Omawiane zjawisko rozgęszczania zaludnienia będzie ponadto związane ze zmianami w modelu rodziny, tj. dominacją par z jednym dzieckiem. Tendencje takie obserwowane są już obecnie w całym kraju. W efekcie może to skutkować rozwojem struktury osadniczej gminy, bez jednoczesnego istotnego przyrostu liczby mieszkańców. Ponadto na rozwój struktury osadniczej gminy już obecnie mają wpływ procesy migracyjne (tj. dodatnie saldo migracji).

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2016 r. część z mieszkań w gminie była wyposażona w instalacje techniczno-sanitarne w postaci: wodociągu, ustępu spłukiwanego, łazienki i centralnego ogrzewania (tabela nr 3.2.2.2.). Największy odsetek mieszkań (81,8%) posiadał dostęp do sieci wodociągowej. Przy czym, jak wynika z analizy danych statystycznych, dostęp do tej podstawowej instalacji był w gminie od lat na stosunkowo wysokim poziomie (porównywalnym z gminami województwa).

Na tle wiejskich układów osadniczych powiatu mińskiego i województwa mazowieckiego mieszkania w gminie Cegłów są porównywalnie dobrze wyposażone jedynie w wodociągi. Natomiast odsetek mieszkań w gminie wyposażonych w pozostałe instalacje techniczno-sanitarne

jest najniższy spośród analizowanych jednostek terytorialnych.

Tabela nr 3.2.2.2. Standard wyposażenia mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne.

	Gmina Cegłów		Powiat miński		Województwo mazowieckie			
			Ogółem	Gminy wiejskie	Ogółem		Gminy wiejskie	
	2006 r.	2016 r.	2016 r.	2016 r.	2006 r.	2016 r.	2006 r.	2016 r.
	%	%	%	%	%	%	%	%
wodociąg	*73,9*	*81,8*	*84,5*	*83,2*	*79,9*	*88,1*	*79,6*	*87,6*
ustęp spłukiwany	*57,0*	*73,1*	*86,0*	*78,4*	*87,1*	*93,4*	*65,3*	*80,9*
łazienka	*58,3*	*69,2*	*75,5*	*75,4*	*66,5*	*78,4*	*65,8*	*77,4*
centralne ogrzewanie	*53,8*	*59,5*	*68,7*	*67,9*	*61,5*	*69,9*	*60,8*	*68,7*
gaz sieciowy	*0,0*	*0,2*	*34,3*	*3,5*	*59,0*	*57,7*	*12,4*	*16,6*

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

Z analiz danych statystycznych wynika, że na obszarze gminy następuje umiarkowany, stopniowy przyrost liczby mieszkań. W latach 2006-2016 w gminie oddano bowiem do użytku 199 mieszkań (tabela nr 3.2.2.3.). Wszystkie te obiekty zostały zaklasyfikowane jako indywidualne budownictwo mieszkaniowe - według GUS jest to budownictwo realizowane przez osoby fizyczne, fundacje, kościoły i związki wyznaniowe, z przeznaczeniem na użytek własny inwestora i jego rodziny lub na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jego pracowników, bądź na sprzedaż lub wynajem (w celu osiągnięcia zysku). Wśród nowo oddanych mieszkań nie było mieszkań powiększających zasoby gminy (mieszkań socjalnych lub komunalnych). Na tle gminy w latach 2008-2016 najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w miejscowości Cegłów (95 mieszkań, co stanowiło 58,6% ogółu liczby oddanych mieszkań w gminie wg danych GUS w analizowanym okresie), a następnie we wsi Piaseczno (10 mieszkań, 6,2% ogółu liczby oddanych mieszkań). Bardzo mały ruch inwestycyjny w zakresie budownictwa mieszkalnego odnotowano natomiast we wsiach: Rososz, Skwarne, Wola Stanisławowska i Woźbin - w analizowanym okresie oddano tu do użytkowania po jednym mieszkaniu.

Przyrost liczby mieszkań w gminie Cegłów, choć sukcesywny, nie jest tak dynamiczny jak w obszarach wiejskich gmin bezpośrednio graniczących z istotnymi w regionie ośrodkami pracy (np. Mińskiem Mazowieckim), np. w latach 2006-2016 w wiejskiej części gminy Mińsk Mazowiecki oddano do użytku niemal 1,5 raza więcej mieszkań, niż w gminie Cegłów. Niemniej np. na tle gminy wiejskiej Jakubów (sąsiadującej z gminą Cegłów oraz z gminą Mińsk mazowiecki) ruch budowlany (w zakresie mieszkalnictwa) w gminie Cegłów jest większy.

Na dalszy rozwój mieszkalnictwa w gminie będzie miała przede wszystkim wpływ atrakcyjność osiedleńcza gminy, rozumiana jako dostępność atrakcyjnych miejsc pracy oraz usług i terenów rekreacyjnych. Duże znaczenie będzie miało także utrzymywanie na wysokim poziomie

jakości przestrzeni i dbanie o ład przestrzenny wsi, w tym urbanistyczny i architektoniczny oraz tworzenie odpowiedniego wizerunku poszczególnych wsi, jako miejsc atrakcyjnych do zamieszkiwania.

Tabela nr 3.2.2.3. Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2006-2016.

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Razem 2006-2016
Liczba mieszkań	Gmina Cegłów											
	15	22	18	17	10	22	19	22	17	23	14	**199**
	Gmina Siennica											
	13	12	48	27	18	31	28	20	19	44	24	**294**
	Gmina Jakubów											
	12	14	17	13	11	16	19	25	15	9	16	**167**

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

Do zasobów mieszkaniowych gminy należą także pustostany. Według danych GUS uzyskanych w trakcie Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 roku, w gminie było 113 mieszkań niezamieszkałych, co stanowiło niespełna 5,8% ogółu zasobów mieszkaniowych w gminie (tabela nr 3.2.2.4.). Najwięcej z nich znajdowało się w Cegłowie (aż 73 mieszkania), a następnie we wsiach Mienia (9 mieszkań) i Posiadały (7 mieszkań). Z kolei pod względem procentowego udziału mieszkań niezamieszkałych w ogóle mieszkań w poszczególnych miejscowościach gminy, największym udziałem niezamieszkałych obiektów charakteryzowały się miejscowości: Cegłów (10,33% ogółu mieszkań w tej wsi) i Rudnik (9,09%). W 2002 r. pustostanów nie zewidencjonowano we wsiach: Pełczanka, Skupie, Tyborów, Wiciejów, Wola Stanisławowska i Wólka Wiciejowska.

Należy jednak podkreślić, że powyższe dane z pewnością uległy już zmianie. Warto byłoby zbierać i weryfikować na bieżąco informacje dotyczące niezamieszkałych mieszkań w gminie, by móc odpowiednio programować i planować rozwój oferty mieszkaniowej dla poszczególnych miejscowości.

Tabela nr 3.2.2.4. Mieszkania niezamieszkałe według danych z 2002 r.

Miejscowość	Mieszkania niezamieszkałe		Mieszkania ogółem		Udział mieszkań niezamieszkałych w ogóle zasobów mieszkaniowych
	liczba	[%]	liczba	[%]	[%]
Cegłów	73	*64,60*	707	*36,13*	*10,33*
Huta Kuflewska	1	*0,88*	62	*3,17*	*1,61*
Kiczki Drugie	3	*2,65*	98	*5,01*	*3,06*
Kiczki Pierwsze	4	*3,54*	99	*5,06*	*4,04*
Mienia	9	*7,96*	207	*10,58*	*4,35*

Miejscowość	Mieszkania niezamieszkałe		Mieszkania ogółem		Udział mieszkań niezamieszkałych w ogóle zasobów mieszkaniowych
	liczba	[%]	liczba	[%]	[%]
Pełczanka	0	*0,00*	80	*4,09*	*0,00*
Piaseczno	4	*3,54*	104	*5,31*	*3,85*
Podciernie	3	*2,65*	97	*4,96*	*3,09*
Podskwarne	2	*1,77*	53	*2,71*	*3,77*
Posiadały	7	*6,19*	108	*5,52*	*6,48*
Rososz	1	*0,88*	28	*1,43*	*3,57*
Rudnik	4	*3,54*	44	*2,25*	*9,09*
Skupie	0	*0,00*	53	*2,71*	*0,00*
Skwarne	1	*0,88*	44	*2,25*	*2,27*
Tyborów	0	*0,00*	34	*1,74*	*0,00*
Wiciejów	0	*0,00*	85	*4,34*	*0,00*
Wola Stanisławowska	0	*0,00*	26	*1,33*	*0,00*
Woźbin	1	*0,88*	14	*0,72*	*7,14*
Wólka Wiciejowska	0	*0,00*	14	*0,72*	*0,00*
Suma	**113**	***100,00***	**1 957**	***100,00***	***5,77***

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl).

3.2.3. Infrastruktura komunikacyjna i społeczna.

O poziomie zamieszkiwania w danym układzie osadniczym, poza standardem mieszkań i dostępnością do infrastruktury technicznej, świadczy także dostępność do infrastruktury komunikacyjnej i społecznej.

Obecnie infrastruktura drogowa w gminie jest stosunkowo dobrze rozbudowana. Układ drogowy gminy tworzą drogi powiatowe (8 odcinków o łącznej długości niemal 48 km) i gminne (16 odcinków o łącznej długości niemal 55 km). Drogi powiatowe pełnią o tyle istotną rolę w obsłudze ruchu samochodowego, że zapewniają połączenie drogowe zarówno wewnętrzne (pomiędzy większymi miejscowościami gminy), jak i zewnętrzne (z gminami sąsiednimi). Drogi gminne pełnią pomocniczą rolę w obsłudze samochodowej poszczególnych miejscowości w gminie.

Przez obszar gminy prowadzi odcinek linii kolejowej nr 2 relacji: Warszawa Zachodnia-Terespol, będąca częścią II Paneuropejskiego Korytarza Transportowego Zachód – Wschód łączącego Berlin z Moskwą [PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.]. Jest to linia dwutorowa zelektryfikowana. Linia ta przystosowana jest do obsługi ruchu pasażerskiego. Na obszarze gminy Cegłów znajdują się dwie stacje kolejowe - w Cegłowie i we wsi Mienia. Mieszkańcy gminy mają zatem zapewniony stosunków szybki i sprawny dojazd do okolicznych, dużych ośrodków pracy, w tym do Mińska Mazowieckiego i Warszawy. Dogodny dojazd - samochodowy - do tych ośrodków zapewniają także prowadzące w bliskim sąsiedztwie gminy - drogi krajowe nr 2 relacji: Świecko-Terespol i nr 92 relacji: Choszczówka Stojecka - Mińsk Mazowiecki - Ryczołek (na północ od

granicy gminy) oraz droga wojewódzka nr 802 relacji: Mińsk Mazowiecki-Seroczyn (na południowy zachód od granicy gminy).

Na obszarze gminy nie funkcjonuje transport zbiorowy. Mieszkańcy gminy mają jednak dostęp do przewozów oferowanych przez prywatne spółki (busy i minibusy). Duże znaczenie w transporcie mieszkańców gminy (do ośrodków regionalnych oferujących miejsca pracy i wykształcenie, w tym ponadpodstawowe) ma także kolej. Dzieci do placówek oświaty dowożone są przez prywatnych przewoźników na podstawie umów zawieranych z poszczególnymi placówkami.

Jak już wspomniano wcześniej na jakość zamieszkiwania w danym układzie osadniczym ma wpływ także dostępność infrastruktury społecznej – rozumianej jako usługi (o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym) finansowane ze środków publicznych lub innych, które nie są przeznaczone do przynoszenia zysku ich właścicielom.

Edukacja na obszarze gminy oferowana jest dla dzieci poniżej 3-go roku życia – w 2016 r. na obszarze gminy działały: 1 żłobek, 2 przedszkola i 3 punkty przedszkolne. W gminie znajdowały się także 3 szkoły podstawowe (w Cegłowie z filią w Piasecznie oraz w Wiciejowie). Na terenie gminy znajdują się także gimnazja (w Cegłowie), które obecnie są wygaszane. Istniejące w gminie placówki wychowania i oświaty (z wyjątkiem przedszkoli i żłobków) wydaja się wystarczające dla obecnych i przyszłych potrzeb gminy - biorąc pod uwagę obecne tendencje demograficzne w gminie. Przy czym należy podkreślić, że z danych statystycznych wynika, że „część uczniów objęta obowiązkiem szkolnym pobiera naukę w placówkach prowadzących działalność na terenie innych gmin" [Strategia Rozwoju Gminy Cegłów …]. Brakuje natomiast miejsc w przedszkolach oraz miejsc opieki nad dziećmi do 3 roku życia. Problematyczny jest także zły stan techniczny i słabe wyposażeniem szkół. „Brakuje sal gimnastycznych, własnych boisk sportowych, sal komputerowych. Muszą być przeprowadzane remonty szkół, szczególnie termomodernizacja budynków" [Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego…].

Działalność kulturalna skupia się w Gminnej Bibliotece Publicznej z siedzibą w Cegłowie (przy ul. Piłsudskiego 22) oraz w klubie „Kulturalne Zacisze" (przy ul Piłsudskiego 39) stanowiących razem Samorządową instytucję kultury „Gminna Biblioteka Publiczna - Kulturoteka w Cegłowie". Pracownicy biblioteki prowadzą zajęcia kulturalne (przeważnie cykliczne lub okazjonalne) dla dzieci i młodzieży oraz organizują iventy dla wszystkich mieszkańców gminy i przyjezdnych (np. coroczną „Sójkę Mazowiecką"). Różnorodne zajęcia (w tym nie tylko dla dzieci i młodzieży, ale również dla seniorów) organizowane są także w klubie „Kulturalne Zacisze", w którym działają głównie mieszkańcy gminy. Według informacji zawartych w „Strategii Rozwoju Gminy Cegłów na lata 2015-2023" „oferta kulturalna kierowana do mieszkańców Gminy Cegłów jest więc urozmaicona i uległa znacznej poprawie na przestrzeni ostatnich lat. Obie instytucje

kulturalne są jednak zlokalizowane w miejscowości gminnej, co powoduje utrudnioną ich dostępność dla mieszkańców wsi położonych na południowych obszarach gminy". Na obszarze gminy brakuje więc świetlic wiejskich.

Działania kulturalne na terenie gminy inicjowane są również przez Ochotniczą Straż Pożarną (z jednostkami w: Cegłowie, Kiczkach, Mieni, Pełczance, Podcierniach, Podskwarne, Posiadały i Skupie) oraz mieszkańców zrzeszonych w stowarzyszeniach, takich jak np.: „Biegacz-Cegłów", „Kulturalna Przystań", „Nasze Kulinarne Tradycje", „Tradycyjnie Nowocześni", „3 Sektor", Stowarzyszenie Inicjatyw Lokalnych w Piasecznie, Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Podciernie i Okolic, Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Wiciejów i Okolic. Prężnie na obszarze gminy działają także dwa kluby sportowe – „Nowa Jutrzenka Cegłów" oraz „Jutrzenka Junior Cegłów".

Gmina Cegłów posiada dość słabo - nawet, jak na gminę wiejską - rozwiniętą bazę sportowo-rekreacyjną. Infrastrukturę służącą rekreacji i wypoczynkowi tworzą głównie boiska sportowe przy szkołach. Ponadto trwa budowa hali sportowej w Cegłowie (zakończenie prac zaplanowano na maj 2018 r.). W gminie brakuje boisk wiejskich oraz innych obiektów służących sportowi i rekreacji (np. ścieżek rowerowych, siłowni zewnętrznych itp.). Pomimo ubogiej infrastruktury na obszarze gminy działają dwa kluby sportowe – „Nowa Jutrzenka Cegłów" oraz „Jutrzenka Junior Cegłów", propagujące sport i rekreację. Zadanie to wykonują także niektóre z istniejących w gminie stowarzyszeń.

Walory krajobrazowe gminy i jej okolic, a także dogodne powiązanie drogowe i kolejowe z regionem, sprzyjają rozwojowi turystyki. „Dotychczas wypoczynek ten rozwija się głównie w formie indywidualnego budownictwa letniskowego w najbardziej atrakcyjnych miejscowościach" [Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania…]. W gminie brakuje bazy noclegowej i gastronomicznej oraz infrastruktury turystycznej, która zachęciłaby większą liczbę turystów do odwiedzenia gminy. Warto zadbać o poprawę tego stanu, zwłaszcza, że przez obszar gminy prowadzi kilka szlaków istotnych w skali co najmniej powiatu mińskiego, tj.: trasa rowerowa Kołbiel - Siennica - Cegłów, trasa rowerowa na terenie rezerwatu „Jedlina", trasy nr 1 i 3 szlaku niebieskiego oraz dwie trasy szlaku zielonego.

W zakresie ochrony zdrowia mieszkańcy gminy mogą korzystać z jednej placówki – Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Cegłowie (przy Pl. Anny Jagiellonki 17). W zakładzie tym działają poradnie specjalistyczne, takie jak: internistyczna, pediatryczna i stomatologiczna oraz gabinety: pielęgniarki środowiskowo-rodzinnej, położnej środowiskowo-rodzinnej, zabiegowy, a także punkt szczepień. Dużym udogodnieniem jest lokalizacja poradni w jednym obiekcie oraz działająca w jego sąsiedztwie apteka . W ramach działalności zakładu funkcjonuje także – w zespole szkół w Cegłowie – gabinet pielęgniarki w środowisku nauczania i

wychowania. Ponadto na obszarze gminy działa prywatny gabinet stomatologiczny [Strategia Rozwoju Gminy Cegłów…]. Na terenie gminy funkcjonuje także (w Cegłowie) Ośrodek Pomocy Społecznej.

Na obszarze gminy znajdują się 4 obiekty sakralne (kościoły/kaplice – 2 w Cegłowie oraz po jednej w Kiczkach i w Piasecznie). Czynne są 3 cmentarze (2 w Cegłowie i jeden w Kiczkach Pierwszych).

W gminie brakuje przestrzeni publicznych, w których koncentrowałyby się różnorodne obiekty usługowe społeczne i prywatne, rzeczywiście i stale przyciągające ludzi. Wprawdzie w Cegłowie występują przypadki lokalizacji podobnych funkcji obok siebie (np. ośrodka zdrowia i apteki), ale są to pojedyncze przypadki, do tego przyciągające ludzi wyłącznie zainteresowanych usługami zdrowia. Natomiast przy tworzeniu przestrzeni publicznych ważne jest kompleksowe podejście, tak by te nowe przestrzenie były atrakcyjne i stale użytkowane, bowiem takie miejsca to silny element integracji społecznej i ważny składnik odczuwania wysokiego standardu zamieszkiwania. Brak koncentracji wielu usług i przestrzeni publicznych znacznie utrudnia identyfikowanie się mieszkańców z miejscem, w którym mieszkają, a tym samym ogranicza zaangażowanie mieszkańców w budowanie dobrego wizerunku tego miejsca i utrzymania w nim ładu przestrzennego.

3.3. Uwarunkowania wynikające z prognoz demograficznych.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe zmiany populacji gminy oraz obserwowane od lat zarówno korzystne (dodatnie saldo migracji), jak i niekorzystne (ujemny przyrost naturalny, proces starzenia się populacji) zjawiska demograficzne, należy założyć, że w przypadku zachowania dotychczasowych tendencji populacja gminy Cegłów będzie nadal powoli, sukcesywnie zmniejszała się. Tylko szczególnie aktywny rozwój gospodarczy gminy, tj. przyciągniecie znaczących inwestorów i inwestycji – połączony z poprawą pozostałych warunków osiedlania się, mógłby powstrzymać te niepożądane procesy. Dopóki do takiego zdarzenia nie dojdzie, należy spodziewać się dalszego spadku liczby mieszkańców gminy. Wprawdzie według aktualnej długofalowej prognozy GUS opracowanej w 2014 r. (tj.„Prognozy ludności na lata 2014-2050”) przewiduje się wzrost liczby ludności wiejskiej województwa mazowieckiego o 1,97% do 2047 r. (przy jednoczesnym spadku populacji całego województwa o 0,47% do 2047 r.). Także według prognoz dla gmin wiejskich powiatów (tj. „Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050”) przewiduje się wzrost liczby ludności wiejskiej powiatu mińskiego o 17,37% do 2047 r. (oraz wzrost ogólnej liczby mieszkańców powiatu o 10,90% do 2047 r.). Przy czym według autorów obu ww. prognoz demograficznych GUS zmiana liczby

ludności ma być spowodowana zarówno przez wartość (ujemną/dodatnią) przyrostu naturalnego, jak i wartość (ujemną/dodatnią) salda migracji - w przypadku gminy Cegłów stopa przyrostu naturalnego jest ujemna, a saldo migracji nieznacznie dodatnie (o czym mowa szerzej w rozdziale 3.2.1.). Do tego zauważalny jest proces starzenia się społeczeństwa. Dlatego należy spodziewać się dalszej depopulacji gminy, chociaż według prognoz GUS spodek liczby mieszkańców gminy nastąpi prawdopodobnie po 2047 r., gdyż do tego czasu prognozuje się wzrost liczby mieszkańców gmin wiejskich powiatu mińskiego. Należy jednak mieć na uwadze, że prognozy GUS nie uwzględniają uwarunkowań lokalnych, które mają istotny wpływ na wzrost lub spadek liczby mieszkańców danej gminy.

Poza ogólnodostępnymi prognozami GUS na potrzeby bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzono prognozę, opartą o dane demograficzne z Urzędu Gminy. Z analizy tych danych wynika, że w ciągu ostatnich 10 lat (tj. od 2007 r. do 2017 r.) populacja gminy zmniejszyła się o 238 osób, czyli o 3,77%. Spadek liczby mieszkańców wystąpił w 16 z 19 miejscowości gminy. W analizowanym okresie obserwowano wzrost liczby mieszkańców jedynie w trzech miejscowościach gminy (o czym mowa szerzej w rozdziale 3.2.1.). Zmiany te były jednak stosunkowo niewielkie (z wyjątkiem przyrostu liczby mieszkańców Cegłowa) i odstające od zmian (spadków) liczby ludności w pozostałych miejscowościach gminy, że nie mają wpływu na tendencje zmian demograficznych w gminie, tj. sukcesywny spadek ogólnej liczby ludności. Spadek ten odzwierciedla zresztą tendencję związaną z wyludnianiem się obszarów wiejskich, obserwowaną w ostatnich latach w Polsce, a także w szeregu innych krajów europejskich. Na obszarach tych negatywne zjawiska w postaci likwidowania miejsc pracy, skutkują kolejnymi negatywnymi procesami związanymi z likwidowaniem obiektów infrastruktury społecznej i spadkiem atrakcyjności osiedleńczej wsi, a co za tym idzie ich wyludnianiem się.

Zakładając, że obecne faktyczne zmiany liczby ludności gminy Cegłów będą utrzymywały się na stałym poziomie, tj. spadek liczby ludności w całym perspektywicznym okresie 30 lat wyniesie - 3,77%, co jest założeniem bardzo optymistycznym, w 2047 r. gmina będzie liczyła 5 846 mieszkańców (tabela nr 3.3.1.). Zatem w latach 2017-2047 w gminie ubędzie 229 osób. Prognozowane zmiany liczby mieszkańców poszczególnych miejscowości będą prawdopodobnie proporcjonalne do obecnej wielkości ich zaludnienia, tj. najwięcej (liczbowo) mieszkańców ubędzie we wsiach najbardziej zaludnionych, a najmniej we wsiach już obecnie małych. Jest to prawdopodobne ze względu na fakt, iż te duże miejscowości już obecnie mają na tyle rozbudowaną infrastrukturę społeczną i komunikacyjną, że odbierane są, jako atrakcyjne do zamieszkiwania (co widoczne jest po większym ruchu budowlanym w tych najbardziej zaludnionych wsiach gminy). Inwestowanie w rozwój infrastruktury w mniejszych wsiach, może być nieopłacalny ekonomicznie

(ze względu na małą liczbą jej potencjalnych odbiorców), przez co wsi te zagrożone są wyludnieniem w pierwszej kolejności.

W poniższej tabeli nr 3.3.1. przedstawiono prognozy demograficzne określające - wg różnych źródeł - maksymalną możliwą liczbę mieszkańców gminy Cegłów w 30-letniej perspektywie. Należy przy tym podkreślić, że prognozowana maksymalna liczba ludności w gminie wyliczona na podstawie wskaźników zmian demograficznych wg GUS dla ogółu gmin województwa (wiersz drugi w poniższej tabeli) oraz ogółu gmin powiatu (wiersz czwarty w poniższej tabeli), opiera się o wskaźniki bardzo ogólne. Niemniej prognozy te są realne.

Tabela nr 3.3.1. Prognozy demograficzne dla gminy Cegłów.

Źródło	Prognozowany wskaźnik zmian demograficznych*	Prognozowany wzrost/spadek liczby mieszkańców gminy	Prognozowana maksymalna liczba ludności w gminie
GUS – dane dla ogółu gmin województwa mazowieckiego	Spadek o 0,47% do 2047 r.	- 29	6046
GUS – dane dla gmin wiejskich województwa mazowieckiego	Wzrost o 1,97% do 2047 r.	+ 120	6195
GUS – dane dla ogółu gmin powiatu mińskiego	Wzrost o 10,90% do 2047 r.	+ 662	6737
GUS – dane dla gmin wiejskich powiatu mińskiego	Wzrost o 17,37% do 2047 r.	+ 1055	7130
Na podstawie tendencji demograficznych obserwowanych w gminie w latach 2007-2017 – jako wzrost wykładniczy liczebności populacji (opracowanie własne)	Spadek o 3,77% do 2047 r.	- 229	5846

**względem 2017 r.; źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego i danych z Urzędu Gminy.*

Reasumując, prognozowane na podstawie obserwowanych tendencji zmiany demograficzne są pesymistyczne, wobec czego niezbędne jest podjęcie wielokierunkowych działań dla dalszego funkcjonowania gminy. Zmiany te niewątpliwie będą miały wpływ na lokalny rynek nieruchomości, co uwzględniono w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

3.4. Uwarunkowania wynikające z analizy środowiskowej.

Według dziesiętnego podziału Polski na regiony fizycznogeograficzne J. Kondrackiego gmina Cegłów leży w zasięgu mezoregionu Wysoczyzna Kałuszyńska (318.92), wchodzącego w skład makroregionu Nizina Południowopodlaska (318.9), podprowincji Niziny Środkowopolskie (318), prowincji Niziny Środkowoeuropejskie (31) i regionu Wysoczyzny staroglacjalne (bezjeziorne) [PIG-PIB, 1992-2018].

Gmina posiada stosunkowo dobre - na tle całego województwa mazowieckiego - warunki dla rozwoju rolnictwa (wprawdzie gleby I-III klasy bonitacyjnej zajmują tylko około 14% wszystkich gruntów rolnych w gminie, ale wysoki jest udział gleb kompleksu żytniego bardzo dobrego).

Klimat lokalny na obszarze gminy „charakteryzującym się większymi od średnich w Polsce amplitudami temperatury powietrza, dość późną i stosunkowo krótką wiosną, długim latem, długą i chłodną zimą z trwałą pokrywą śnieżna oraz większymi opadami atmosferycznymi (...). Lokalne odkształcenia warunków klimatycznych występują w dolinach Mieni i Piasecznej oraz w większych obniżeniach terenowych. Panuje tam tendencja do zwiększonej wilgotności powietrza oraz zwiększonej częstości mgieł" [Studium uwarunkowań...]. Przy czym z dostępnych informacji nie wynika, by występowały tu szczególnie niekorzystne zjawiska, które ograniczałyby możliwość rozwoju osadnictwa. Uwarunkowania klimatyczne nie stanowią zatem istotnego czynnika mającego wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Ukształtowanie rzeźby terenu w gminie Cegłów nie jest zbyt zróżnicowane. Wysokości bezwzględne wahają się od 150 m n.p.m. (w części południowo-wschodniej) do 183 m n.p.m. (na północy). Stosunkowo płaską rzeźbę terenu urozmaicają, występujące miejscami: wzgórza (np. w rejonie wsi: Kiczki, Skupie, Piaseczna, Podsiadły i Rudnik, w południowej części gminy) i pagóry morenowe, ozy (w rejonie wsi Podskwarne - na wschodzie gminy i wsi Podsiadły - na południowo-zachodnich krańcach gminy), wydmy (w zachodniej części gminy) oraz niewielkie zagłębienia bezodpływowe (niektóre z podmokłościami w dnie; głównie w środkowej części gminy) [Studium uwarunkowań...]. Rzeźba terenu nie powinna stwarzać trudności w realizacji nowej zabudowy, chociaż miejscami może okazać się konieczne wykonywanie np. niwelacji terenu.

Zgodnie z danymi z Systemu osłony przeciwosuwiskowej [PIG-PIB, SOP] na obszarze gminy nie występują osuwiska. Nie ma tu również terenów zagrożonych osuwiskami.

Gmina jest relatywnie bogata pod względem zasobów i walorów przyrodniczych. Cenne są tu przede wszystkim lasy (w tym ich 3 rozległe kompleksy w północnej i środkowej części gminy) oraz doliny rzek Mienia i Piaseczna. O walorach środowiska przyrodniczego świadczy utworzenie na obszarze gminy form ochrony przyrody: rezerwatu „Jedlina" (położonego w zachodniej części gminy), Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obejmującego północną i centralną część gminy; rozciągającego się znacznie poza przedmiotowym obszarem) oraz 6-ciu pomników przyrody ożywionej (łącznie 9 drzew). Ponadto do objęcia ochroną - w postaci rezerwatu przyrody - predysponują poeksploatacyjne zbiorniki wodne o wysokich walorach przyrodniczych [Studium uwarunkowań...]. Obszarowe formy ochrony przyrody rozciągają się także w sąsiedztwie gminy. Do położonych najbliżej jej granic należą: Obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) Dolina Kostrzynia PLB140009 (na wschód od obszaru gminy Cegłów), Specjalny obszar ochrony siedlisk

(SOO) Dolina Środkowego Świdra PLH140025 oraz Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu (na południowy zachód od przedmiotowego obszaru).

Walory przyrodnicze gminy dają możliwość rozwoju niektórych rodzajów aktywności, w tym zwłaszcza turystyki i rekreacji. Obecnie te rodzaje działalności - jako elementy bazy ekonomicznej gminy nie odgrywają praktycznie żadnej roli - wg danych GUS w gminie w latach 2006 - 2016 nie działały żadne obiekty noclegowe. Warto byłoby to zmienić zwłaszcza, że rozwój turystyki i rekreacji pozwoliłby na ekonomiczne wykorzystanie przyrodniczych uwarunkowań gminy.

Poza możliwościami wykorzystania do rozwoju gminy, powyższe uwarunkowania przyrodnicze stwarzają pewne ograniczenia dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, wynikających z konieczności ochrony walorów oraz zasobów cennych przyrodniczo obszarów i obiektów. Dotyczy to zwłaszcza przeprowadzania liniowych elementów systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (zagrożenie fragmentacją cennych siedlisk przyrodniczych oraz ciągów ekologicznych).

Zarówno szanse, jak i ograniczenia dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy wynikają także z występowania na jej terenie stosunkowo licznych obiektów i obszarów objętych wpisem do rejestru lub ewidencji zabytków. Cenne są także obszary leżące w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej. Ochrona dziedzictwa kulturowego jest ważnym interesem publicznym i stanowi stały element zrównoważonego rozwoju. Dlatego gospodarowanie na obszarach cennych ze względów kulturowych (w tym z zabytkami) podlega określonym ograniczeniom, mającym na celu odpowiednią ochronę i ekspozycję ich walorów. Z drugiej strony bogactwo środowiska kulturowego gminy stanowi, wraz ze wspomnianymi wcześniej walorami przyrodniczymi, niewątpliwy potencjał do jej rozwoju.

Ograniczenia dla rozwoju różnych form zagospodarowania, w tym zwłaszcza zabudowy, mogą wynikać także z występowania wpływów górniczych od działalności górniczej, która może być prowadzona na obszarze gminy. Bowiem dnia 31.03.2015 r. pismem znak: WS.6522.41.2011 wydano koncesję na eksploatację złoża kruszywa naturalnego „Wólka Wiciejowska I” (o numerze - w systemie MIDAS - KN 11072). Jednak obecnie nie wydobywa się kopaliny z tego złoża. Niemniej istnieje taka możliwość, więc potencjalnie w każdej chwili mogą wystąpić negatywne oddziaływania na środowisko generowane przez eksploatację ww. złoża metodą odkrywkową. Będą one miały charakter lokalny i takie będą też utrudnienia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie kopalni. W przyszłości ww. ograniczenia mogą wiązać się także - w przypadku rozpoczęcia eksploatacji - z innymi udokumentowanymi na obszarze gminy złożami kruszywa naturalnego: „Wólka Wiciejowska” KN 7974, „Woźbin dz. 38” KN 17885, „Woźbin” KN 3831 oraz „Woźbin II” KN 14631.

Z subiektywnej analizy obecnego stanu środowiska i źródeł zagrożeń dla poszczególnych jego komponentów na obszarze gminy wynika, że najważniejsze rodzaje antropopresji występujące w gminie to:

1) emisje gazów i pyłów do powietrza (emisja niska);
2) emisje zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych (spływy powierzchniowe z terenów rolnych, dróg itp., emisje ścieków i odpadów);
3) zniszczenie szaty roślinnej działalnością człowieka (rolnictwo, rozwój osadnictwa, turystyka);
4) degradacja krajobrazu w wyniku chaotycznego rozwoju osadnictwa.

Na obszarze gminy występują źródła emisji niskiej. Są to przede wszystkim: lokalne kotłownie, system komunikacji samochodowej oraz działalność rolnicza. Z „Planu gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Cegłów" (z 2015 r.) wynika, że w gminie ogrzewanie budynków ma charakter indywidualny, a w większości lokalnych kotłowni wykorzystuje się takie paliwa konwencjonalne, jak węgiel i koks, do których spalania stosuje się technologie mało efektywne, przez co kotłownie te emitują do powietrza znaczące ilości zanieczyszczeń. Dlatego na większości terenów osadniczych, prawdopodobnie (brak ogólnodostępnych wyników badań stanu jakości powietrz w gminie) również na obszarze gminy Cegłów, problemem jest tzw. emisja niska. Jest to problem o charakterze czasowym - pojawia się w sezonie grzewczym. Niekorzystne oddziaływania ze strony gospodarstw domowych, mogą być związane również z wytwarzanymi przez nie odpadami i ściekami - jeśli nie będą one w odpowiedni sposób zagospodarowywane, magazynowane i utylizowane, mogą zanieczyścić środowisko gruntowo-wodne. Ponadto niewłaściwe zabezpieczenie miejsc magazynowania odpadów, może doprowadzić do roznoszenia i zjadania nieczystości przez zwierzęta penetrujące układy osadnicze.

Negatywne oddziaływanie na środowisko związane z gospodarką rolną może wynikać z niewłaściwych praktyk rolniczych, tj. nadmiernego używania nawozów i/lub złego ich składowania (np. emisji amoniaku ze stosowanych na polach nawozów sztucznych i obornika). Źródło uciążliwości stanowić może praktykowane dość często (wiosną i jesienią) wypalanie m.in. traw, w efekcie których zanieczyszczane jest powietrze. Jednak ww. źródła zagrożeń dla środowiska, ze względu na stosunkowo niewielką rolę gospodarki rolnej w gminie (i ograniczone możliwości powiększania terenów rolnych ze względu na chociażby wysoki stopień lesistości gminy), nie powinny być znaczące.

Zagrożenie dla większości zwierząt i siedlisk przyrodniczych stanowi fragmentacja środowiska przyrodniczego wywołana zmianą przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w wyniku ekspansji zabudowy oraz rozbudowy sieci drogowej i infrastrukturalnej. Zwłaszcza powstawanie zabudowy o rozproszonym charakterze, w oddaleniu od istniejących skupisk osadnictwa, może oddziaływać szczególnie negatywnie na środowisko. Zatem planując nowe tereny osadnicze powinno dążyć do utrzymania zwartych układów osadniczych poprzez ich rewitalizację i rozbudowę. Ponadto, planując nowe zagospodarowanie, należy zwrócić uwagę na to, aby w bezpośrednim sąsiedztwie form ochrony przyrody oraz lasów nie lokalizować obiektów szczególnie negatywnie wpływających na środowisko, np.: przemysłowych.

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

Zgodnie z art. 7 ust. 1 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresach związanych z siecią komunikacyjną, infrastrukturą techniczną oraz infrastrukturą społeczną, zadania własne gminy obejmują w szczególności sprawy:

1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz;
3) działalności w zakresie telekomunikacji;
4) lokalnego transportu zbiorowego;
5) ochrony zdrowia;
6) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych;
7) wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej;
8) gminnego budownictwa mieszkaniowego;
9) edukacji publicznej;
10) kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
11) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych;
12) targowisk i hal targowych;
13) zieleni gminnej i zadrzewień;

14) cmentarzy gminnych;
15) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych;
16) polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej.

Niektóre z tych zadań mają charakter obowiązkowy (zgodnie z art. 7 ust. 2 przywołanej wcześniej *ustawy o samorządzie gminny*), co określają odpowiednie ustawy (np. *ustawa z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty*, *ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach*). Odpowiednie ustawy doprecyzowują także szczegółowy zakres obowiązków gminnych w zakresie realizacji zadań własnych (w tym m.in. *ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne*, *ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych*).

Wyżej wymienione zadania mogą być finansowane z różnych źródeł, w tym między innymi:
1) ze środków własnych gminy (pochodzących między innymi z podatków i opłat lokalnych, udziałów we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych i osób prawnych);
2) z dotacji;
3) z subwencji;
4) z pożyczek zaciągniętych na finansowanie zadań realizowanych z udziałem środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
5) z zaciągniętych pożyczek i kredytów na rynku krajowym;
6) z dofinansowań unijnych.

Należy dodać, że nakłady inwestycyjne na realizację zadań własnych gminy mogą być częściowo równoważone poprzez wzrost wpływów do budżetu gminy, wynikający z realizacji jakiegoś zadania własnego (np. budowa drogi podnosi atrakcyjności położonych przy niej działek budowlanych, co może przyciągnąć nowych inwestorów, którzy osiedlą się lub założą działalność gospodarczą na terenie gminy, a co za tym idzie będą płacili do jej budżetu podatki).

Finansowanie realizacji zadań własnych gminy zależy od jej zdolności finansowej. A zdolności te z roku na rok zmieniają się, gdyż zależą od wielu czynników. Możliwości finansowania zadań własnych gminy są określane w corocznych uchwałach budżetowych. Zgodnie z projektem wydatków budżetu gminy Cegłów na 2018 r. (Uchwała Nr XLVI/381/17 Rady Gminy Cegłów z dnia 18 grudnia 2017 r.), planuje się wydatki w wysokości 30 654 042,13 zł oraz dochody rzędu 28 121 987,17 zł. W takiej sytuacji przewiduje się deficyt budżetu w wysokości 2 532 054,96 zł, który zostanie pokryty – wg planów – z kredytów i pożyczek.

Z analiz uchwał budżetowych z lat 2016-2017 wynika, że gmina Cegłów poniosła wydatki na

infrastrukturę techniczną (drogową i wodno-kanalizacyjną) oraz społeczną (edukację, ochronę zdrowia, pomoc społeczną, kulturę i sport) o łącznej wysokości około 7,3 mln zł, w tym:

1) 3,8 mln zł na infrastrukturę techniczną (średnio 1,9 mln zł rocznie), w tym niemal 3,0 mln na infrastrukturę drogową i 0,8 mln na infrastrukturę wodociągowo-kanalizacyjną;
2) 3,5 mln zł na infrastrukturę społeczną (średnio 1,75 mln zł rocznie).

Warto podkreślić, że spośród wydatków na infrastrukturę społeczną w latach 2016-2017 największe środki przeznaczono na modernizację placówek oświaty oraz budowę nowych obiektów rekreacyjno-sportowych.

Przyjmuje się utrzymanie wielkości dotychczasowych (z analizowanego okresu) rocznych wydatków na omawianego typu inwestycje, zakładając przy tym, że:

1) gmina będzie finansowała ze swojego budżetu zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej. Rozwój pozostałych sieci infrastruktury technicznej będzie realizowany staraniem i na koszt odpowiednich przedsiębiorstw;
2) rozwój nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej będzie się wiązał z przyrostem liczby mieszkańców; przewiduje się w związku z tym potrzebę rozbudowy sieci placówek oświatowych – przedszkoli oraz budowę żłobków;
3) inwestycje z zakresu sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy, będą realizowane przez Gminę – podobnie jak dotychczas – z różnych źródeł, w tym między innymi: ze środków własnych, z dotacji i subwencji, z pożyczek oraz ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
4) rozbudowa systemów infrastrukturalnych będzie się wiązała ze zwiększeniem wydatków na ich utrzymanie i bieżące remonty; ich pokrycie mogą zapewnić dodatkowe – w przypadku realizacji nowej zabudowy - wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz podatku dochodowego od osób fizycznych i osób prawnych.

Biorąc pod uwagę powyższe można założyć, że w okresie najbliższych 30 lat gmina może dysponować budżetem o łącznej wysokości około 108 mln zł (około 3,6 mln zł/rok) na inwestycje infrastrukturalne (drogowe, wodociągowo-kanalizacyjne oraz społeczne, w tym około 45 mln zł na inwestycje związane z infrastrukturą drogową, przy zachowaniu dotychczasowych średnich wydatków rocznych na tę infrastrukturę).

Na podstawie harmonogramów rzeczowo-finansowych inwestycji zrealizowanych w ubiegłych latach w gminie Cegłów z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i drogowej, można przyjąć szacunkowe założenie, że wyposażenie w ww. infrastrukturę 1 ha nowych terenów inwestycyjnych

będzie kosztowało 260 000 zł. Biorąc pod uwagę ten wskaźnik i zakładane rezerwy w budżecie na ww. zadania inwestycyjne (około 1,9 mln zł/rok, w tym około 1,5 mln zł/rok zł na inwestycje związane z infrastrukturą drogową, przy zachowaniu dotychczasowych średnich wydatków rocznych na tę infrastrukturę) przewiduje się, że w 30-letniej perspektywie gmina może dysponować budżetem wielkości około 57 mln zł na uzbrojenie (w infrastrukturę drogową i wodociągowo-kanalizacyjną) około 219 ha gruntów. Przy czym należy wyjaśnić, że są to dane szacunkowe i z pewnością ulegną zmianie. Bowiem koszty budowy infrastruktury zależą od wielu czynników, w tym przede wszystkim od rodzaju, skali i lokalizacji planowanej inwestycji (uwarunkowań ekofizjograficznych), a także cen rynkowych materiałów i prac budowlanych, które ulegają wahaniom. Także wielkość przychodów do budżetu gminy z roku na rok zmienia się. Nie sposób jednoznacznie określić, jak ww. przychody i wydatki będą kształtowały się w 30-letniej perspektywie.

W kontekście możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (drogowej), warto także podkreślić, że część nowo wyznaczonych terenów dla zabudowy (w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i w zmianie tego planu), już posiada dostęp do dróg publicznych oraz sieci wodociągowej i/lub kanalizacyjnej. Są to tereny położone w zasięgu jednostek osadniczych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, jeszcze niezabudowane, a przeznaczone dla zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Gmina nie będzie ponosiła kosztów związanych z ich wyposażeniem w ww. infrastrukturę. Warto także przypomnieć, że znaczna część istniejących obszarów osadniczych w gminie, nie jest wyposażona w sieć kanalizacji sanitarnej. Ścieki z tych obszarów odprowadzane są do bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Można założyć, że tego typu rozwiązania zostaną także wdrożone na nowych terenach dla zabudowy – co najmniej w miejscowościach nie wyposażonych dotychczas w kanalizację sanitarną. Koszty budowy bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków poniosą prywatni inwestorzy.

Należy zwrócić uwagę, że w Polsce zauważalna jest tendencja do minimalizacji ilości dróg publicznych o charakterze dróg dojazdowych na rzecz dróg wewnętrznych, będących własnością/współwłasnością właścicieli obsługiwanych przez te drogi nieruchomości. Polityka taka powinna być wdrażana także w gminie Cegłów, a podstawą jej funkcjonowania powinny być miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wdrożenia ww. polityki można by założyć, że w 30-letniej perspektywie co najmniej połowa nowych dróg obsługujących nowe tereny dla zabudowy, zostałaby zrealizowana z funduszy prywatnych (na podstawie tendencji zauważalnych np. w województwie dolnośląskim, będącym w czołówce województw pokrytych

planami miejscowymi). Gmina byłaby wówczas odpowiedzialna za realizację i utrzymanie nowych dróg, mających wpływ na poprawę jakości i bezpieczeństwa powiązań komunikacyjnych pomiędzy poszczególnymi miejscowościami w gminie oraz powiązań z gminami sąsiednimi. Wydatki z budżetu gminy na budowę i utrzymanie nowych dróg w tym przypadku byłyby zdecydowanie niższe, niż w przypadku kontynuacji obecnej polityki urbanistycznej w gminie.

Zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową Gminy Cegłów na lata 2018-2029 (przyjętą Uchwałą Nr XLVI/380/17 Rady Gminy Cegłów z dnia 18 grudnia 2017 r.) zakłada się realizację inwestycji o łącznej wartości ponad 15 mln zł, w tym m.in.: budowę kanalizacji sanitarnej w miejscowościach: Rudnik, Pełczanka, Wiciejów, Mienia i Tyborów, modernizację kuchni w zespole szkolnym w Cegłowie, budowę sieci wodociągowej w wybranych ulicach wsi Cegłów oraz wodociągu relacji Tyborów-Cegłów, przebudowę ul. Leśnej w Cegłowie, budowę ścieżek rowerowych, modernizację dróg gminnych, modernizację nawierzchni, budowę parkingów „parkuj i jedź", modernizację oświetlenia ulicznego.

3.6. Wnioski z analiz wstępnych.

Z istniejącym na obszarze gminy zagospodarowaniem związane są pewne zagrożenia dla środowiska (np. emisje zanieczyszczeń powietrza, wpływy od eksploatacji górniczej). Należy wziąć je pod uwagę, określając kierunek rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru gminy. Należy przy tym uwzględnić występujące tu uwarunkowania, w tym przede wszystkim istniejące na obszarze gminy walory przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe.

W kontekście bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę istotny jest fakt, że według tendencji zauważalnych w gminie w ciągu ostatnich 10 lat następuje spadek ogólnej liczby ludności. Jednak prognozy GUS wskazują (optymistycznie) na wzrost liczby ludności powiatu mińskiego w ciągu najbliższych lat. Można zatem założyć, że rzeczywiście przybędzie mieszkańców gminy Cegłów – jeśli gmina zadba o rozwój atrakcyjnej oferty mieszkaniowej i umożliwi tworzenie nowych miejsc pracy. Warto przy tym podkreślić, że niezależnie od wielkości prognozowanego spadku czy wzrostu liczby mieszkańców gminy, zapotrzebowanie na grunty budowlane będzie występowało (w różnej skali oczywiście) we wszystkich wsiach gminy przez najbliższe kilkadziesiąt lat (na potrzeby bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, przyjęto, że przez 30 lat). Będzie to wynikało przede wszystkim z potrzeby obecnych i przyszłych mieszkańców do posiadania większej przestrzeni życiowej, tj. mieszkań/domów o większej powierzchni użytkowej, niż obecnie. Ponadto przewiduje się, że zapotrzebowanie na nowe grunty budowlane i nowe mieszkania w gminie będzie związane także m.in. ze zmianami w modelu rodziny, tj. spadkiem liczby rodzin wielopokoleniowych i dominacją par z jednym dzieckiem.

4. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.

4.1. Czynności analityczne i obliczeniowe.

W celu sformułowania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w podziale na poszczególne funkcje zabudowy, przeprowadzono szereg czynności inwentaryzacyjnych, analitycznych i obliczeniowych, przyjmując jednocześnie pewne założenia, w tym wynikające z aktualnie panujących uwarunkowań społeczno-gospodarczych – mowa o nich szerzej w kolejnym rozdziale (4.2.).

W ramach części analitycznej i obliczeniowej przeprowadzono, o czym już wspomniano, szereg czynności. Cześć z wykonanych analiz ma charakter „przestrzenny" (wykonano je w części graficznej niniejszego opracowania lub w oparciu o zawarte na niej dane), a część „opisowy" (m.in. analizy wstępne zawarte w dziele 3 niniejszego opracowania). W ramach analiz „przestrzennych" wykonano następujące czynności:

1. wyodrębniono i oszacowano powierzchnie terenów obecnie zainwestowanych, wykorzystywanych na różne cele (np. mieszkaniowo-usługowe, usługowe, produkcyjne, sportowo-rekreacyjne). Inwentaryzacji tej dokonano w oparciu o dane z mapy ewidencyjnej i mapy zasadniczej - aktualnych na dzień przystąpienia do sporządzenia bilansu - oraz ortofotomapę. Wyznaczając tereny zainwestowane przyjęto przede wszystkim założenie, że działki z trwającą budową, to działki już zainwestowane. Ponadto do terenów zainwestowanych zaliczono część użytków rolnych, które są wykorzystywane jako ogrody przydomowe, nie będąc jednocześnie wykazanymi w ewidencji gruntów jako użytki budowlane. Dotyczy to także budynków mieszkalnych położonych na gruntach zewidencjonowanych jako grunty rolne zabudowane.
2. określono (tam, gdzie było to możliwe) ogólną powierzchnię użytkową budynków wykorzystywanych na poszczególne cele, opierając się w tym zakresie przede wszystkim o dane z Urzędu Gminy.
3. wyodrębniono powierzchnie terenów wykluczonych z zabudowy; za takie typu tereny uznano tereny przeznaczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cegłów pod różne funkcje dopuszczające zabudowę, ale wykluczone z zabudowy na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
4. wyodrębniono i oszacowano powierzchnie terenów niezainwestowanych i możliwych do zabudowy (chłonnych), w podziale na poszczególne funkcje zabudowy:

1) w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 *ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych* (zwanych w skrócie jednostkami osadniczymi); za jednostki osadnicze uznano (w oparciu o pisemną interpretację Ministra Infrastruktury i Budownictwa; pismo DPP.621.1.2016.1.RR z 29.04.2016 r.) „*obszary zurbanizowane, w których struktura przestrzenna, ciągi komunikacyjne i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej oraz infrastruktura społeczna zostały zrealizowane w takim zakresie, że zlokalizowanie na tych obszarach nowej zabudowy nie wymaga istotnych nowych inwestycji infrastrukturalnych*"; w przypadku, kiedy w zasięgu jednostki osadniczej obowiązywał plan miejscowy chłonność danego obszaru dla lokalizowania nowej zabudowy ustalano w oparciu o ustalenia tego planu miejscowego; granice wyznaczonych jednostek osadniczych przedstawiono na rysunku stanowiącym załącznik graficzny do niniejszego opracowania;
2) na podstawie obecnie obowiązującego planu miejscowego i jego zmiany, ale poza zasięgiem jednostek osadniczych.

5. oszacowano chłonność obszarów obecnie zainwestowanych oraz niezainwestowanych dla lokalizowania nowej zabudowy (w powierzchni użytkowej wyrażonej w m^2), w podziale na funkcje zabudowy. Szacunków dokonano przyjmując określone założenia oparte o obecne tendencje intensywności i zagęszczenia zabudowy w gminie.
6. sformułowano maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (w oparciu o analizy: ekonomiczne, społeczne i środowiskowe, prognozy demograficzne oraz określone założenia) w podziale na następujące funkcje zabudowy**:**
   1) mieszkaniowo-usługowa;
   2) usługowa;
   3) produkcyjno-przemysłowo-usługowa;
   4) związana z działalnością górniczą;
   5) sportowo-rekreacyjno-usługowa;
   6) służącą infrastrukturze technicznej;
   7) cmentarzy;
   8) służąca prowadzeniu gospodarki leśnej.
7. porównano maksymalne w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością w jednostce osadniczej i na obszarach objętych planami miejscowymi, w podziale na funkcje zabudowy.

4.2. Założenia.

Jak wspomniano już w poprzednim rozdziale, w celu sformułowania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę w podziale na poszczególne funkcje zabudowy, przyjęto pewne założenia. Są one wynikiem szczegółowych analiz przeprowadzonych dla obszaru gminy, dotyczących obecnego stanu i standardów zagospodarowania przestrzeni oraz obserwowanych w ostatnich latach w gminie zmian w zakresie zagospodarowania przestrzennego i urbanistyki, a także trendów i prognoz demograficznych.

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę (o różnych funkcjach) przede wszystkim wzięto pod uwagę - w oparciu o art. 10 ust. 7 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – perspektywę 30-letnią (tj. do 2047 r.) oraz niepewność procesów rozwojowych, wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%. Przyjęto, że w 2048 r. gmina Cegłów będzie liczyła (zgodnie z najbardziej optymistyczną prognozą demograficzną; patrz rozdział nr 3.3.) 7 130 mieszkańców (wzrost o 17,37% w stosunku do roku 2017).

W odniesieniu do terenów obecnie zainwestowanych, założono, że pozostaną one zagospodarowane w dotychczasowy (obecny) sposób. Ponadto przyjęto konkretne założenia w odniesieniu do nowej zabudowy w podziale na poszczególne funkcje zabudowy:

1) <u>mieszkaniowo-usługowa</u>:

a) przez zabudowę mieszkaniowo-usługową rozumie się zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, zagrodową, letniskową, usługową (towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, nieuciążliwą);

b) zachowane zostaną dotychczasowe zasoby mieszkaniowe przy zmianie wskaźnika ich zagęszczenia;

c) na niezabudowanych obszarach osadniczych 90% nowej zabudowy mieszkaniowej będzie realizowane wyłącznie jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; pozostałe 10% będzie realizowane jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

d) nowe budynki gospodarcze i garażowe będą towarzyszyły zabudowie o funkcji mieszkaniowo-usługowej; przyjęto, że na 350 m^2 powierzchni użytkowej budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej będzie przypadało 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków gospodarczych i garażowych; powierzchnia terenu potrzebna do zrealizowania tych budynków będzie ujęta w zapotrzebowaniu na powierzchnię terenu brutto pod budynki o funkcji mieszkaniowo-usługowej;

e) zakłada się, że 10% powierzchni użytkowej nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowo-

usługowej przypadnie na nową zabudowę infrastruktury technicznej i usług podstawowych;

f) średnia powierzchnia nowo budowanych mieszkań w 30-letniej perspektywie wyniesie 92 m^2 (na podstawie tempa zmian wielkości tego wskaźnika w gminie w latach 2006-2016);

g) wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na 1 mieszkańca będzie docelowo wynosił 37 m^2 (na podstawie tempa zmian tego wskaźnika w gminie w latach 2006-2016);

h) przyjmuje się, że na jeden budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej będzie przypadało 1600 m^2 powierzchni terenu osadniczego brutto (w terenie tym będą się zawierały tereny mieszkaniowe, tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, tereny zieleni; na podstawie obecnych tendencji w gminie);

i) na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej będzie przypadało 500 m^2 powierzchni terenu osadniczego brutto.

2) <u>usługowa</u>:

a) przez zabudowę usługową rozumie się zabudowę: usług publicznych i komercyjnych, w tym usług sakralnych, parkingów;

b) przyjęto, że na każdego mieszkańca gminy w 2047 r. będzie przypadało 25 m^2 terenu z zabudową o funkcji usługowej (na podstawie obecnych tendencji w gminie);

c) przyjęto, że na każdy nowy 1 ha terenu będzie przypadało maksymalnie 2000 m^2 powierzchni użytkowej budynków związanych z działalnością usługową (na podstawie średniego stopnia zagęszczenia tego typu zabudowy w gminie).

3) <u>produkcyjno-przemysłowo-usługowa</u>:

a) przez zabudowę produkcyjno-przemysłowo-usługową rozumie się zabudowę: produkcyjną, przemysłową, usługową, związaną z produkcją rolną (w tym specjalistyczną produkcją rolną, np. hodowli drobiu), a także budynki o funkcji baz, składów i magazynów, bez budynków służących działalności górniczej;

b) nowe tereny zabudowy o funkcji przemysłowej, produkcyjnej i usługowej będą wyznaczane głównie z myślą o rozwoju działalności produkcyjnych, przemysłowych i usługowych w sąsiedztwie odcinka linii kolejowej prowadzącego przez gminę;

c) zapotrzebowanie na zabudowę o charakterze produkcyjno-przemysłowo-usługowym będzie wynikało z potrzeb utworzenia miejsc pracy dla co najmniej 70% osób aktywnych ekonomicznie zamieszkujących gminę w 30-letniej perspektywie (4014 osób, biorąc pod uwagę wielkość wskaźnika aktywności ekonomicznej ludności w

wieku od 15 lat do 65 lat z 2015 r., tj. 0,563); założono, że powierzchnia użytkowa budynku przypadająca na 1 zatrudnionego będzie wynosiła 35 m^2 (na podstawie zebranych danych dotyczących większych podmiotów gospodarczych działających na obszarze gminy w 2017 r.) i jednocześnie na 1 ha terenu będzie przypadało 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynku (na podstawie średniego stopnia zagęszczenia zabudowy produkcyjnej, przemysłowej i usługowej w gminie).

4) <u>związana z działalnością górniczą</u>:

a) przez zabudowę związaną z działalnością górniczą rozumie się zabudowę służącą powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych;

b) nowe tereny zabudowy związanej z działalnością górniczą będą wyznaczane z myślą o możliwości rozwoju na obszarze gminy górnictwa odkrywkowego;

c) przyjęto, że na każdy nowy 1 ha terenu będzie przypadało 160 m^2 powierzchni użytkowej budynków służących powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych (na podstawie średniego stopnia zagęszczenia tego typu zabudowy w wybranych kopalniach kruszywa naturalnego w Polsce);

d) zakłada się, że zapotrzebowanie na zabudowę związaną z działalnością górniczą będzie wynikało z potrzeb eksploatacji powierzchniowej wszystkich z udokumentowanych na obszarze gminy złóż;

e) maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę związaną z działalnością górniczą będzie zależało od zapotrzebowania na eksploatację danego surowca mineralnego.

5) <u>sportowo-rekreacyjno-usługowa:</u>

a) przez zabudowę sportowo-rekreacyjno-usługową rozumie się: zabudowę związana ze sportem i rekreacją, parkami, a także obiekty sportowe i rekreacyjne oraz parkingi i garaże wraz z obiektami towarzyszącymi ww. zabudowie;

b) zakłada się dalsze funkcjonowanie, w tym rozbudowę, na obszarze gminy obiektów służących sportowi i rekreacji oraz związanych z nimi usługami oraz budowę nowych tego typu obiektów;

c) przyjmuje się, że na 1 ha terenu będzie przypadało 580 m^2 powierzchni użytkowej budynku (na podstawie średniego stopnia zagęszczenia omawianego typu zabudowy w gminie Cegłów i w innych wybranych gminach powiatu mińskiego).

6) <u>służącą infrastrukturze technicznej:</u>

a) przyjmuje się wskaźnik rozbudowy terenów i budynków o charakterze infrastrukturalnym adekwatny do planowanego przyrostu terenów zainwestowanych (35 m^2 powierzchni użytkowej na każde 10 ha nowych terenów zainwestowanych);
b) zakłada się, że 70% powierzchni użytkowej budynków o funkcji infrastrukturalnej zostanie zrealizowanych w obrębie terenów osadniczych i terenów aktywności gospodarczych; powierzchnia terenu potrzebna do zrealizowania tych budynków będzie ujęta w zapotrzebowaniu na powierzchnię terenu brutto pod budynki na ww. terenach;
c) zakłada się, że 30% powierzchni użytkowej budynków o funkcji infrastrukturalnej zostanie zrealizowanych poza istniejącymi i planowanymi terenami osadniczymi oraz terenami aktywności gospodarczej – w zasięgu specjalnie wyznaczonych jednostek terenowych.

7) <u>cmentarzy</u>:

a) zakłada się dalsze funkcjonowanie czynnych obecnie w gminie cmentarzy;
b) zapotrzebowanie na nowe tereny cmentarne szacuje się na podstawie następujących wskaźników: powierzchnię grzebalną oblicza się mnożąc średnioroczną liczbę zgonów z ostatnich 10 lat (97 wg danych GUS) przez 4,5 m^2, przy czym powierzchnia grzebalna zajmuje 50% powierzchni całego cmentarza;
c) założono, że na 1 ha terenu cmentarza będzie przypadało 35 m^2 powierzchni użytkowej budynku (na podstawie stopnia zagęszczenia zabudowy na terenie istniejących w gminie cmentarzy).

8) <u>zabudowa służącą prowadzeniu gospodarki leśnej:</u>

a) szacuje się, że zapotrzebowanie na zabudowę służącą prowadzeniu gospodarki leśnej obecnie jest w pełni zaspokojone;
b) docelowo zapotrzebowanie na nową zabudowę służącą prowadzeniu gospodarki leśnej będzie zależało od przeznaczania nowych terenów pod zalesienie w gminie;
c) przyjęto, że na każde 100 ha zalesień może powstać 20 m^2 powierzchni użytkowej budynków związanych z gospodarką leśną;
d) powierzchnia terenów leśnych w gminie w 2016 r. wynosiła 777 ha (według danych GUS).

4.3. Wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę - w podziale na funkcje zabudowy - określone na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz

demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, a także założeń wymienionych w rozdziale nr 4.2. niniejszego opracowania, przedstawiono poniżej. Należy podkreślić, że przy podejmowaniu decyzji planistycznych wiążący jest wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyrażony w powierzchni użytkowej zabudowy [m^2] - zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W przypadkach, w których maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę poszczególnych funkcji - wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m^2] - przekracza sumę powierzchni użytkowej możliwej do realizacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, istnieje możliwość lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami „chłonnymi", maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu (z wynikiem podanym także w powierzchni użytkowej zabudowy [m^2]). Dane powierzchniowe dotyczące możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego podane w jednostce powierzchni [ha], mają jedynie charakter informacyjny, ułatwiający odniesienie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażonego w powierzchnia użytkowej zabudowy [m^2] do powierzchni terenów, jakie można przeznaczyć pod zabudowę o danej funkcji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w ramach uzupełnienia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę).

1) <u>zabudowa mieszkaniowo-usługowa</u>:

a) maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (powierzchnia użytkowa): 104 765,70 m^2;
b) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej: 7 788,76 m^2;
c) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: 10 179,40 m^2;
d) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) ogółem: 17 968,16 m^2;
e) **możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia użytkowa): 86 797,54 m^2;**
f) możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia): 140,57 ha.

2) <u>zabudowa usługowa</u>:

a) maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (powierzchnia użytkowa): 46345,00 m^2;
b) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej: 6280,00 m^2;
c) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: 8600 m^2;
d) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) ogółem: 14880,00 m^2;
e) możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia użytkowa): 31465,00 m^2;
f) możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia): 15,73 ha.

3) <u>zabudowa produkcyjno-przemysłowo-usługowa</u>:

a) maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (powierzchnia użytkowa): 7734,65 m^2;
b) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej: 0,00 m^2;
c) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: 6410,00 m^2;
d) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) ogółem: 6410,00 m^2;
e) możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia użytkowa): 1324,65 m^2;
f) możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia): 1,32 ha.

4) <u>zabudowa związana z działalnością górniczą</u>:

a) maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (powierzchnia użytkowa): 2 433,60 m^2;
b) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej: 0,00 m^2;
c) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: 0,00 m^2;

d) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) ogółem: 0,00 m^2;

e) **możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia użytkowa): liczone według wskaźnika 160 m^2 na każdy 1 ha terenów służących powierzchniowej działalności górniczej**.

5) <u>zabudowa sportowo-rekreacyjno-usługowa</u>:

a) maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (powierzchnia użytkowa): 1881,61 m^2;

b) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej: 0,00 m^2;

c) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: 0,00 m^2;

d) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) ogółem: 0,00 m^2;

e) możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia użytkowa): 1447,39m^2;

f) możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia): 3,24ha.

6) <u>zabudowa służąca infrastrukturze technicznej</u>:

a) maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (powierzchnia użytkowa): 766,57 m^2;

b) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej: 0,00 m^2;

c) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: 34,30 m^2;

d) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) ogółem: 34,30 m^2;

e) możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia użytkowa): 732,27 m^2;

f) możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia): 10,46 ha.

7) <u>zabudowa cmentarzy</u>:

a) maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (powierzchnia użytkowa): 33,76 m^2;
b) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej: 0,00 m^2;
c) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: 6,84 m^2;
d) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) ogółem: 6,84 m^2;
e) **możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia użytkowa): 26,92 m^2**;
f) możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia): 2,71 ha.

8) <u>zabudowa służąca prowadzeniu gospodarki leśnej:</u>

a) maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (powierzchnia użytkowa): docelowo zapotrzebowanie na nową zabudowę służącą prowadzeniu gospodarki leśnej będzie zależało od przeznaczania nowych terenów pod zalesienie w gminie;
b) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej: 0,00 m^2;
c) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: 0,00 m^2;
d) chłonność obszarów (powierzchnia użytkowa) ogółem: 0,00 m^2;
e) **możliwości uzupełnienia bilansu i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami chłonnymi w jednostce osadniczej i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia użytkowa): liczone według wskaźnika 20 m^2 na każde 100 ha zalesień**.

Wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono także na załączniku graficznym do niniejszego opracowania (o którym mowa w rozdziale nr 2.2.).

W przypadku przyszłej aktualizacji bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę zakłada się możliwość ponownej weryfikacji zasięgu terenów określonych w niniejszym opracowaniu (na załączniku graficznym) jako chłonne dla lokalizowania nowej zabudowy. Może to być spowodowane np. zmianą ustaleń obowiązującego planu miejscowego lub zdiagnozowaniem

występowania uwarunkowań wykluczających możliwość lokalizowania zabudowy na danym terenie. Nie można poza tym wykluczyć konieczności weryfikacji przyjętych założeń bilansowych, co będzie efektem zmian zachodzących między innymi w sferze społecznej, gospodarczej i urbanistycznej. Konsekwencją aktualizacji ww. danych, będzie zmiana bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

4.4. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy.

W przypadku realizacji nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w graniach jednostki osadniczej, nie przewiduje się potrzeby realizacji zadań własnych gminy z zakresu realizacji sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej. Obszary te bowiem są wyposażone już w podstawową infrastrukturę, niezbędną dla realizacji na nich nowej zabudowy. „Uzbrojonych" w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną jest także część z terenów przeznaczonych dla realizacji zabudowy o różnych funkcjach w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i jego zmianie. Niektóre z elementów tej infrastruktury (np. niektóre odcinki wodociągów czy dróg publicznych) zostały już zrealizowane, inne (jak np. sieć kanalizacyjną) trzeba będzie wykonać. Przy czym potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy wg maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania (zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zawartymi w rozdziale nr 4.3.), nie sposób teraz jednoznacznie określić. Bowiem wyznaczenie tych nowych terenów dla zabudowy, nastąpi na etapie sporządzania projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Od położenia planowanej zabudowy względem istniejących terenów osadniczych i aktywności gospodarczych, będzie zależała potrzeba (lub nie) ich wyposażenia w odpowiednią infrastrukturę. Można założyć, że w przypadku nowych terenów dla osadnictwa czy działalności gospodarczych, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, konieczna może okazać się budowa nowych dróg (niezbędnych dla skomunikowania tych terenów z resztą terenów zainwestowanych w gminie oraz regionie) oraz co najmniej sieci wodociągowych. W związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności gminy w 30-letniej perspektywie oraz wynikami analizy dotyczącej infrastruktury społecznej, przewiduje się konieczności budowy obiektów służących edukacji (przedszkola, żłobka).

Z przeprowadzonych w rozdziale nr 3.5. analiz wynika, że potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych w związku z lokalizacją nowej zabudowy w

ilości wynikającej z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przekroczą możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Nie ma zatem potrzeby dokonania zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

4.5. Wnioski z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Rekomendacje do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cegłów.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wszystkich wydzielonych funkcji przekracza sumę powierzchni użytkowej możliwej do realizacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Istnieje zatem możliwość lokalizacji nowej zabudowy (wybranego typu) poza obszarami „chłonnymi", maksymalnie w ilości wynikającej z bilansu.

Określając w przyszłym projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cegłów (lub zmianie Studium) kierunki zagospodarowania terenów należy wziąć pod uwagę wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Warto przy tym uwzględnić także m.in. poniższe zalecenia:

1) by, w rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy w maksymalnym stopniu wykorzystać i podkreślić walory środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz krajobrazu (w tym kulturowego), z zachowaniem dużej dbałości o ich stan;
2) by dalszy rozwój przestrzenny zainwestowania, w tym zabudowy mieszkaniowej, polegał na dopełnianiu oraz intensyfikacji zagospodarowania istniejących układów, a następnie na dodawaniu nowych terenów zainwestowanych w bezpośrednim sąsiedztwie granic istniejących terenów osadniczych;
3) by rozwój przestrzenny zabudowy następował w wyniku realizacji ustaleń planów miejscowych, co będzie służyło przede wszystkim utrzymaniu ładu przestrzennego oraz minimalizacji potencjalnych konfliktów przestrzennych (strefowanie funkcji);
4) by wyznaczając tereny przeznaczone dla nowej zabudowy mieszkaniowej kierowano się określoną „polityką działań", np.: by takie rezerwy dla zabudowy zostały wyznaczone w każdej miejscowości gminy, ze zróżnicowaniem wielkości tych rezerw, wynikających z dotychczasowych tendencji i innych uwarunkowań lub by rezerwy dla nowej zabudowy wzmocniły dotychczasowe trendy rozwojowe gminy w kierunku rozwoju

urbanistycznego największych miejscowości, z pominięciem intensywnego rozwoju pozostałych wsi.

5) by rozwój terenów mieszkaniowych wiązał się ze wzrostem atrakcyjności osiedleńczej gminy (tj. był powiązany z rozwojem: infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej oraz z rozwojem rynku pracy).

5. WYKORZYSTANE MATRIAŁY.

Przy sporządzaniu niniejszego opracowania wykorzystano m.in. następujące materiały:

1) Bank Danych Lokalnych GUS, Internet (https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start);
2) Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, Internet (http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP);
3) Eurostat, Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa (2014 r.), Internet (http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/pl);
4) FPP Enviro Sp. z o.o., 2015 r. Plan gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Cegłów. Cegłów;
5) Geoserwis GDOŚ (http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy);
6) Główny Urząd Statystyczny (GUS), Prognoza ludności na lata 2014-2015 (opracowana w 2014 r.), Internet (http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2014-2050-opracowana-2014-r-,1,5.html);
7) Główny Urząd Statystyczny (GUS), Prognoza dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 (opracowana w 2014 r.), Internet (http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-dla-powiatow-i-miast-na-prawie-powiatu-oraz-podregionow-na-lata-2014-2050-opracowana-w-2014-r-,5,5.html);
8) ISOK, Mapy zagrożenia powodziowego, Mapy ryzyka powodziowego, Internet (http://mapy.isok.gov.pl/imap);
9) Iwański R., 2013 r., Współczynnik obciążenia demograficznego a rozwój społeczny. Nowiny Lekarskie 82, 1, 46–50, Internet (http://www.nowinylekarskie.ump.edu.pl/uploads/2013/1/46_1_82_2013.pdf);
10) Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Cegłów na lata 2015-2023 przyjęty Uchwałą Nr XXXVII/297/17 Rady Gminy Cegłów z dnia 11 kwietnia 2017 r.;
11) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów przyjęty Uchwałą Nr XV/107/15 Rady Gminy Cegłów z dnia 29 października 2015 r.;
12) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów przyjęty Uchwałą Nr XIX/158/16 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 stycznia 2016 r.;

13) PIG-PIB, MIDAS, Internet (http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=1);
14) PIG-PIB, System Osłony Przeciwosuwiskowej, Internet (http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3);
15) PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Mapa interaktywna linii kolejowych. Internet (http://mapa.plk-sa.pl/);
16) Plan odnowy miejscowości Kiczki Pierwsze na lata 2010-2021 przyjęty Uchwałą Nr XLI/205/10 rady Gminy Cegłów z dnia 21 października 2010 r., zmienionej Uchwałą Nr VII/36/11 z dnia 31 marca 2011 r. i Uchwałą Nr XLVII/390/14 z dnia 25 września 2014 r.;
17) Program rozwoju powiatu mińskiego na lata 2017-2020 (projekt w lipca 2017 r.), Internet
18) Strategia rozwoju gminy Cegłów na lata 2015-2023 przyjęta Uchwałą Nr XVII/132/15 Rady Gminy Cegłów z dnia 10 grudnia 2015 r.;
19) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku. Inteligentne Mazowsze. Warszawa;
20) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cegłów przyjęte Uchwałą Nr XLI/204/10 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 października 2010 r., zmienione Uchwałą Nr XLII/349/14 Rady Gminy Cegłów z dnia 27 marca 2014 r.;
21) Uchwała Nr XLVI/380/17 Rady Gminy Cegłów z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Cegłów na lata 2018-2029;
22) Uchwała Nr XLVI/381/17 Rady Gminy Cegłów z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia budżetu gminy Cegłów na 2018 rok.