

## **ZAŁĄCZNIK NR 2**

po zmianie studium dla obszaru drogi obwodowej

### **WYKAZ WYDANYCH DECYZJI W TRYBIE USTAW SPECJALNYCH**

	<b>obszar decyzją i jej treść</b>	<b>organ wydający i nr decyzji</b>	<b>data decyzji</b>
1.	<b>Rybarzowice</b> budowa drogi ekspresowej S-69	Wojewoda Śląski nr 6/2009 znak IF/III/5340/24/09	30.12.2009 r.
2.	<b>Buczkowice, Rybarzowice</b> budowa obwodnicy Buczkowic	Wojewoda Śląski nr 11/2017 znak IFXIII.7820.46.2017	21.09.2017 r.

stan w styczniu 2019 r.

**ZAŁĄCZNIK NR 10**

po zmianie studium dla obszaru drogi obwodowej

**BILANS TERENU wg rysunku KIERUNKÓW w skali 1:10 000****tab. A.** Ustalony w studium kierunek zagospodarowania – OBSZARY KONT. ZABUDOWY I PRZEST. CHRONIONEJ

	<b>BUCZKOWICE</b>		<b>RYBARZOWICE</b>		<b>GODZISZKA</b>		<b>KALNA</b>		<b>GMINA</b>	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
<b>M</b>	272,7520	42	240,3985	29	159,4967	51	80,2702	60	752,9174	39
<b>U</b>	28,0710	4	31,7942	4	8,9515	3	1,9519	1	70,7686	4
<b>P</b>	2,3748	0	62,6713	8	0,7894	0	0,4194	0	66,2549	4
<b>T</b>	0,3021	0	1,0969	0	0,4813	0	0,0225	0	1,9028	0
<b>G</b>	0,0000	0	3,3557	0	0,0000	0	0,0000	0	3,3557	0
<b>W</b>	7,4020	1	12,0726	1	0,0000	0	0,0000	0	19,4746	1
<b>R</b>	63,3496	10	280,7913	34	11,5507	4	0,0000	0	355,6916	18
<b>Z</b>	88,9465	14	87,5373	11	25,5257	8	11,7392	9	213,7487	11
<b>L</b>	61,3559	10	35,3161	4	6,5566	2	0,0000	0	103,2286	5
<b>C</b>	1,8958	0	2,2628	0	1,2561	0	0,0000	0	5,4147	0
<b>place</b>	0,6824	0	0,3457	0	0,4018	0	0,0561	0	1,4860	0
<b>drogi</b>	21,9339	3	53,4673	6	11,3368	4	4,8059	4	91,5439	5
<b>razem</b>	<b>549,0660</b>	<b>84</b>	<b>811,1097</b>	<b>97</b>	<b>226,3466</b>	<b>72</b>	<b>99,2652</b>	<b>74</b>	<b>1685,7875</b>	<b>87</b>

**tab. B.** Ustalony w studium kierunek zagospodarowania – OBSZARY ROZWOJU ZABUDOWY

	<b>BUCZKOWICE</b>		<b>RYBARZOWICE</b>		<b>GODZISZKA</b>		<b>KALNA</b>		<b>GMINA</b>	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
<b>(m)</b>	90,7028	14	0,3198	0	89,0824	28	35,5569	26	215,6619	11
<b>(u)</b>	12,7813	2	0,5938	0	0,0000	0	0,4531	0	13,8282	1
<b>(p)</b>	0,0000	0	25,7033	3	0,0000	0	0,0000	0	25,7033	1
<b>razem</b>	<b>103,4841</b>	<b>16</b>	<b>26,6169</b>	<b>3</b>	<b>89,0824</b>	<b>28</b>	<b>36,0100</b>	<b>26</b>	<b>255,1934</b>	<b>13</b>
<b>suma</b>	<b>652,5501</b>		<b>837,7266</b>		<b>315,4290</b>		<b>135,2752</b>		<b>1940,9809</b>	

oznaczenia:

**M** teren zabudowy mieszkaniowej  
**U** teren zabudowy usługowej  
**P** teren zabudowy aktywności gospodarczej  
**T** teren infrastruktury technicznej  
**G** teren zabudowy zagrodowej  
**W** teren wód  
**R** teren produkcji rolniczej  
**Z** teren zieleni  
**L** teren lasów  
**C** teren cmentarzy

**(m)** teren rozwoju zabudowy mieszk.  
**(u)** teren rozwoju zabudowy usług.  
**(p)** teren rozwoju zabudowy prod.-usł.

## **ZAŁĄCZNIK NR 11**

### **po zmianie studium dla obszaru drogi obwodowej ZAPOTRZEBOWANIE NA TERENY MIESZKANIOWE**

#### Prognoza demograficzna

Populacja gminy Buczkowice osiągnęła w swoim cyklu rozwoju demograficznego fazę stabilizacji, wyrażoną niewielkimi wahaniami liczebności, stopnia przyrostu naturalnego i salda migracji. Wobec braku prognozy opracowanej przez GUS przyjęto, że wzrost populacji w gminie nie będzie większy, niż w okresie 2000r.-2010r. (z 9.600os. do 10.900os.) t.j. o 1.300 os./10 lat (o 13%). Jako próg czasowy rozwoju przyjmuje się perspektywę 15 lat od roku 2015, t.j. **rok 2030**.

W celu ustalenia kierunków rozwoju gminy prognozuje się ustabilizowaną wielkość populacji w 2030r. jako **13.600,-** mieszkańców, w rozmieszczeniu:

Buczkowice: 5440,- (ok. 40%),

Rybarzowice: 4080,- (ok. 30%),

Godziszka: 2720,- (ok. 20%),

Kalna: 1360,- (ok. 10%).

Rozmieszczenie wzrostu ustalono proporcjonalnie do rozmieszczenia obecnej stabilnej populacji.

#### Popyt na mieszkania

Mieszkalnictwo stanowi najbardziej terenochłonną funkcję osadniczą, dlatego największe rezerwy terenowe będą wyznaczone pod przyszłą zabudowę mieszkaniową. Popyt na mieszkania może być *potencjalny* lub *rzeczywisty*. Potencjalny popyt wynika z czynników demograficznych i socjologicznych (liczba ludności i pożądaný model konsumpcji). Rzeczywisty popyt uwzględnia dodatkowo zamożność i siłę nabywczą ludności.

Przyjęto, że:

1 mieszkanie (1 dom) = 1 gospodarstwo domowe

przeciętna liczebność gospodarstwa domowego = 2,5 osoby

(obecnie: na polskiej wsi: 3,44, w gminie Buczkowice: 3,0. Prognozuje się spadek tego wskaźnika, który zależy głównie od zamożności społeczeństwa i np. w polskim mieście wynosi 2,6 a w Europie zachodniej wynosi poniżej 2,0 osób).

wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej brutto (i) = 0,1

standard powierzchni użytkowej 1 mieszkania: 120 m<sup>2</sup>

(obecnie średnia powierzchnia istniejących mieszkań w gminie Buczkowice: 90 m<sup>2</sup>, ale średnia powierzchnia mieszkań oddawanych współcześnie na polskiej wsi: ponad 130m<sup>2</sup>, dlatego przyjęto wartość uśrednioną)

średnia powierzchnia terenu brutto / 1 dom = 13 arów = 0,13 ha

średnia powierzchnia terenu netto (działki budowlanej) / 1 dom = ok. 0,10 ha

docelowa (całkowita) liczba mieszkań 13.600 : 2,5 = 5.440

istniejąca liczba mieszkań w gminie Buczkowice = 3.600

wzrost liczby mieszkań 5.440-3.600=1.840

wzrost powierzchni użytkowej mieszkań (pu)  $1.840 \times 120 \text{ m}^2 = 220.800 \text{ m}^2$   
wzrost powierzchni ogólnej mieszkań (po=pu x 1,3) =  $287.040 \text{ m}^2$

#### Wzrost powierzchni mieszkalnictwa

wzrost powierzchni terenu zabudowy mieszkaniowej brutto (tb=po/i)  $287.040:0,1=2.870.400 \text{ m}^2 = 287 \text{ ha}$  w całej gminie (w 2030r.), w rozmieszczeniu:

Buczkowice: 114,8 ha (40%),  
Rybarzowice: 86,1 ha (30%),  
Godziszka: 57,4 ha (20%),  
Kalna: 28,7 ha (10%).

#### Całkowita powierzchnia mieszkalnictwa (Zapotrzebowanie na zabudowę)

całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań (pu)  $5.440 \times 120 \text{ m}^2 = 652.800 \text{ m}^2$

całkowita powierzchnia ogólna mieszkań (po=pu x 1,3) =  $848.640 \text{ m}^2$

całkowita powierzchnia terenu zabudowy mieszkaniowej brutto (tb=po/i) (**zapotrzebowanie potencjalne w 2030r.**)  $848.640:0,1=8.486.400 \text{ m}^2 = 849 \text{ ha}$  w całej gminie, w rozmieszczeniu:

Buczkowice: 339,6 ha (40%),  
Rybarzowice: 254,7 ha (30%),  
Godziszka: 169,8 ha (20%),  
Kalna: 84,9 ha (10%).

#### Bilans powierzchni mieszkalnictwa (Chłonność zabudowy)

ustalona w niniejszym studium powierzchnia obszarów zabudowy mieszkaniowej M (istniejącej i ustalonej w obowiązujących planach miejscowych): **753 ha**, w rozłożeniu:

Buczkowice: 272,8 ha (36%),  
Rybarzowice: 240,4 ha (32%),  
Godziszka: 159,5 ha (21%),  
Kalna: 80,2 ha (11%).

Zgodnie z powyższym, największy wzrost terenów zabudowy mieszkaniowej t.j. obszaru rozwoju zabudowy (m), powinien nastąpić w Buczkowicach. W pozostałych wsiach: Rybarzowice, Godziszka i Kalna, obszar kontynuacji zabudowy (istniejącej i ustalonej w obowiązujących planach miejscowych) spełnia potencjalne zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe do roku 2030.

Rzeczywiste zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w 2030r. może różnić się od potencjalnego, ponieważ uwzględnia realną zmianę populacji, zmianę stylu życia, zamożność i siłę nabywczą ludności. Popyt uzależniony jest nie tylko od wskaźników gospodarczych, ale również od systemu prawnego gospodarki gruntami. W kraju podaż działek budowlanych (przeznaczonych pod zabudowę) jest ograniczona z powodu

braku narzędzi prawnych przynaglających właścicieli do zabudowy działek lub ich zbycia. Z tego powodu znaczna powierzchnia terenów przeznaczonych w planie miejscowym do zabudowy pozostaje niewykorzystana i wymaga powiększenia o pewną rezerwę.

Potrzeby rozwoju gminy określają również wnioski i uwagi złożone do niniejszego studium przez lokalną społeczność. Wnioski i uwagi stanowią jedno z uwarunkowań rozwoju. Wpłynęło 530 wniosków, a następnie 110 uwag. Niemal wszystkie wnioski dotyczyły zmiany przeznaczenia działek na budowlane, w tym najczęściej pod zabudowę mieszkalną. Najwięcej wniosków złożono w Buczkowicach w rejonie ul. Jama, w Godziszce i Kalnej.

#### Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Biorąc powyższe pod uwagę, rzeczywiste zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe może być wyższe od potencjalnego, dlatego niniejsze studium ustala dodatkowe obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej (m) o powierzchni ok. **216 ha** w całej gminie, w rozłożeniu:

Buczkowice: 90,7 ha (m), łącznie z M: 363,5 ha

Rybarzowice: 0,3 ha (m), łącznie z M: 240,7 ha

Godziszka: 89,0 ha (m), łącznie z M: 248,5 ha

Kalna: 35,5 ha (m), łącznie z M: 115,7 ha

dodatkowo w Buczkowicach ustalono znaczny obszar rozwoju zabudowy usługowej (u): 12,8 ha, a w Rybarzowicach znaczny obszar zabudowy aktywności gospodarczej (P): 62,7 ha oraz rozwoju tej zabudowy (p): 25,7 ha.

Ustalone w studium gminy Buczkowice obszary zabudowy mieszkaniowej (M) oraz rozwoju zabudowy mieszkaniowej (m) o łącznej powierzchni  $753+216=969$  ha, powinny sprostać zapotrzebowaniu zarówno potencjalnemu (849 ha) jak i rzeczywistemu, z odpowiednią rezerwą.

Ustalona w studium Gminy Buczkowice powierzchnia obszarów zabudowy mieszkaniowej (969 ha) przewyższa prognozowane zapotrzebowanie (849 ha) o 120 ha, co stanowi **14%** zapotrzebowania. Ustalona powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej, z uwagi na niepewność procesów rozwojowych, została zwiększona w stosunku do wyników analiz zapotrzebowania w stopniu mniejszym od dopuszczonego ustawowo (max. 30%).