

## **ZAŁĄCZNIK NR 11**

### **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 x 120 m<sup>2</sup> = 220.800 m<sup>2</sup>

wzrost powierzchni ogólnej mieszkań (po=pu x 1,3) = 287.040 m<sup>2</sup>

#### Wzrost powierzchni mieszkalnictwa

wzrost powierzchni terenu zabudowy mieszkaniowej brutto (tb=po/i) 287.040:0,1=2.870.400 m<sup>2</sup> = **287 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

całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań (pu) 5.440 x 120 m<sup>2</sup> = 652.800 m<sup>2</sup>

całkowita powierzchnia ogólna mieszkań (po=pu x 1,3) = 848.640 m<sup>2</sup>

całkowita powierzchnia terenu zabudowy mieszkaniowej brutto (tb=po/i) (**zapotrzebowanie potencjalne w 2030r.**) 848.640:0,1=8.486.400 m<sup>2</sup> = **849 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

ustalona w niniejszym studium powierzchnia obszarów zabudowy mieszkaniowej M (istniejącej i ustalonej w obowiązujących planach miejscowych): **752 ha**, w rozłożeniu:

Buczkowice: 271,8 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 najwięcej pod zabudowę mieszkalną. Najwięcej wniosków złożono w Buczkowicach w rejonie ul. Jama, w Godziszce i Kalnej.

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. **213 ha** w całej gminie, w rozłożeniu:

Buczkowice: 87,8 ha (m), łącznie z M: 359,6 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): 12,2 ha, a w Rybarzowicach znaczny obszar zabudowy aktywności gospodarczej (P): 65,7 ha oraz rozwoju tej zabudowy (p): 26,7 ha.

Ustalone w studium gminy Buczkowice obszary zabudowy mieszkaniowej (M) oraz rozwoju zabudowy mieszkaniowej (m) o łącznej powierzchni  $752+213=965$  ha, powinny sprostać zapotrzebowaniu zarówno potencjalnemu (850 ha) jak i rzeczywistemu, z odpowiednią rezerwą.

*Niniejsza prognoza jako długoterminowa obciążona jest ryzykiem błędu z uwagi na nieprzewidywalność i zmienność uwarunkowań w czasie.*