



PLAN OGÓLNY MIASTA MYŚLOWICE

faza analityczna

**ANALIZY PROGNOZY DEMOGRAFICZNEJ,
ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ,
CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH**

I. Wstęp.....	1
1. Przedmiot i cel opracowania.....	1
2. Zakres opracowania.....	2
3. Metodyka.....	2
II. Analiza aktualnych Prognoz demograficznych dla miasta Myslowice.....	3
III. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	7
1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	7
2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wg zasad określonych w rozporządzeniu o POG.....	9
IV. Chłonność terenów niezabudowanych.....	12
1. Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	12
1.1. Rezerwy terenów w obszarach objętych miejscowymi planami.....	13
1.2. Tereny niezabudowane w obszarach uzupełnienia zabudowy.....	13
2. Chłonność terenów zabudowanych	16
3. Chłonność terenów niezabudowanych.....	19
V. Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie z chłonnością terenów.....	20

Spis tablic:

Tabl. 1. Liczba ludności w latach 2014 - 2060 wg prognoz GUS i stan faktyczny w latach 2014 - 2024	4
Tabl. 2. Ruch naturalny i migracyjny w latach 2025 - 2045 wg prognozy GUS na lata 2023 - 2060.....	5
Tabl. 3. Ludność według ekonomicznych grup wieku w latach 2025 - 2045 wg prognozy GUS na lata 2023 - 2060.....	6
Tabl. 4. Liczba ludności w wybranych funkcjonalnych grupach wieku w latach 2025 - 2045 wg prognozy GUS na lata 2023 - 2060.....	6
Tabl. 5. Prognoza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na podstawie tendencji ruchu budowlanego (Analizy na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 2020 r.).....	7
Tabl. 6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Mysłowicach w perspektywie roku 2043.....	10
Tabl. 7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Mysłowicach w perspektywie roku 2044.....	10
Tabl. 8. Powierzchnia terenów niezabudowanych umożliwiających rozmieszczenie zabudowy z funkcją mieszkaniową.....	16
Tabl. 9. Chłonność terenów istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej w jednostkach strukturalnych.....	19
Tabl. 10. Chłonność terenów niezabudowanych, na których możliwe jest rozmieszczenie nowej zabudowy z funkcją mieszkaniową.....	20

Załącznik graficzny :

Analiza chłonności terenów (mapa w skali 1: 15000, poza tekstem)

I. Wstęp

1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest analiza prognoz demograficznych, zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności terenów niezabudowanych, na których możliwe jest rozmieszczenie nowej zabudowy z funkcją mieszkaniową, w nawiązaniu do wymagań art. 13d oraz art. 13h ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy (...) wraz ze zmianą z 22 listopada 2024 r.¹ – dalej "rozporządzenie o POG".

Podstawową zasadą obowiązującą przy wyznaczaniu w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, którymi są:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),

jest zasada bilansowania chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, w perspektywie 20 lat². Zarówno chłonność terenów, jak zapotrzebowanie wyraża się w liczbie osób (tzw. chłonność demograficzna)³.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 upzp, strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy (o których mowa w art. 13b).

Zgodnie z art. 13d ust. 2 i 3 ustawy, w wymienionych powyżej strefach suma chłonności terenów niezabudowanych (w całej gminie), w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W przypadku, gdy na obszarach tych suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, nie wyznacza się wielofunkcyjnych stref planistycznych poza obszarami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi oraz obszarami uzupełnienia zabudowy (jeżeli są wyznaczane).

1 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775)

2 Zasady bilansowania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową określa art. 13d ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz §3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

3 Bilans i chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, Zeszyty Metropolitalne, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa-Kraków 2022 (Projekt pt. „Nowy model urbanizacji w Polsce – praktyczne wdrożenie zasad odpowiedzialnej urbanizacji oraz gminy zwartego” (Gospostrateg 1/384689/20/NCBR/2019), współfinansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w Ramach Strategicznego Programu Badań Naukowych i Prac Rozwojowych „Społeczny i gospodarczy rozwój Polski w warunkach globalizujących się rynków” GOSPOSTRATEG)

2. Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje analizy niezbędne do sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym:

- analizę prognoz demograficznych, w nawiązaniu do wymagań rozporządzenia o POG (w zakresie stanu ludności),
- analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową - zgodnie z wymaganiami rozporządzenia o POG,
- analizę chłonności terenów, tj. możliwości zagospodarowania na cele mieszkaniowe terenów o takim przeznaczeniu w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także w obrębie obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych poza obszarami objętymi miejscowymi planami.

3. Metodyka

Analizy przestrzenne zawarte w opracowaniu opierają się na obliczeniach wykonanych w systemie informacji MapInfo Professional. Baza danych (w układzie współrzędnych "2000/18") została zbudowana na podstawie danych pochodzących przede wszystkim z ewidencji gruntów i budynków. Wykorzystano wcześniejsze opracowania planistyczne wykonane w formie numerycznej, w tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2008 r. oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W analizach statystycznych wykorzystano dane pochodzące z Banku Danych Lokalnych i bazy danych Demografia Głównego Urzędu Statystycznego, a także informacje pozyskane z Urzędu Miejskiego w Mysłowicach.

II. Analiza aktualnych Prognoz demograficznych dla miasta Mysłówice

Prognozy demograficzne są jedną z podstaw szacowania przyszłego zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z wymaganiami rozporządzenia o POG (§3 ust. 2), w obliczeniach zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na potrzeby projektu planu ogólnego gminy należy wykorzystywać w pierwszej kolejności (tzn. o ile są dostępne) oficjalne prognozy demograficzne udostępnione przez statystykę publiczną.

Dla gmin na prawach powiatów Główny Urząd Statystyczny udostępnia aktualnie trzy prognozy, których horyzont czasowy obejmuje perspektywę planistyczną 20 lat ⁴ - wymaganą przy obliczaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową; są to:

- Prognoza ludności na lata 2014-2050 (2014),
- Prognoza ludności na lata 2023–2060 z tablicami ludności rezydującej (ustalonej w wyniku Narodowego Spisu Powszechnego 2021) dla Polski, województw i powiatów, opublikowana w sierpniu 2023 r.,
- Prognoza ludności na lata 2023–2060 (oparta na tych samych założeniach) z tablicami dla gmin, opublikowana pierwotnie w listopadzie 2023 r. na okres 2023 - 2040, a następnie wydłużona do roku 2060 w lipcu 2024 r.

Pismem Głównego Urzędu Statystycznego (znak GUS-DK02.601.1826.2024.1 z dnia 22.07.2024 r.) ostatnie z wyżej wymienionych opracowań zostało polecone gminom do stosowania w związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (czyli w praktyce - na potrzeby sporządzania planów ogólnych gmin).

Prognoza ludności na lata 2023–2060 przedstawia założenia i analizę dotyczące przewidywanych trendów zmian w przebiegu procesów demograficznych: płodności, umieralności i migracji na pobyt stały oraz wyniki prognozy ludności do 2060 r. - sporządzonej na podstawie przyjętych wariantów założeń.

Przygotowane zostały trzy scenariusze przewidywanych zmian ludności Polski w latach 2023-2060. Zgodnie z zaleceniami ONZ (zawartymi w dokumencie Recommendations on Communicating Population Projections) szerzej, niż w poprzednich edycjach, zostały zaprezentowane wyniki alternatywnych scenariuszy. Ma to na celu podkreślenie faktu, iż wyniki prognoz są obarczone błędem predykcji. Ze względu na wykorzystanie prognozy w oficjalnych analizach scenariusz średni, uznany przez ekspertów za najbardziej prawdopodobny, został wskazany jako główny. Pozostałe scenariusze mają natomiast pokazywać alternatywne ścieżki rozwoju demograficznego, jakie mogą być obserwowane w przyszłości.

Nowością w prognozie na lata 2023–2060 jest obliczenie jej na poziomie powiatów i gmin w oparciu o założenia tożsame z założeniami prognozy opublikowanej w sierpniu 2023 r. W związku z tym prognoza dla powiatów nie została wyliczona w oparciu o prognozę na poziomie województw, jak miało to miejsce w poprzednich edycjach prognoz ludności - co ma zapewnić jej większą trafność.

Porównanie wyników aktualnych prognoz dla miasta Mysłówice zawiera ► tabela 1.

⁴ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci>

ANALIZY PROGNOZY DEMOGRAFICZNEJ, ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Tabl. 1. Liczba ludności w latach 2014 - 2060 wg prognoz GUS i stan faktyczny w latach 2014 - 2024

Rok	Wielkości prognozowane - liczba ludności, stan w dniu 31 XII					Wielkości faktyczne wg GUS	
	Prognoza 2014-2050		Prognoza 2017-2030	Prognoza 2023 - 2060 ²⁾		liczba ludności, stan w dniu 31 XII	saldo migracji stałych skumulowane
	wg prognozy	z pominięciem wpływu migracji		ogółem (scenariusz średni)	z pominięciem wpływu migracji		
2014	74 980	75 091	75 091			75 037	-165
2015	74 809	75 028	75 028			74 851	-165 ¹⁾
2016	74 617	74 943	74 943			74 592	-357
2017	74 411	74 840	74 360			74 647	-399
2018	74 195	74 725	74 119			74 586	-426
2019	73 967	74 595	73 869			74 618	-344
2020	73 724	74 447	73 597			72 578	-204
2021	73 467	74 282	73 315			72 124	-263
2022	73 194	74 099	73 013			71 463	-399
2023	72 906	73 898	72 692	71 420	71 415	71 280	-468
2024	72 602	73 679	72 352	71 183	71 162	70 741	-575
2025	72 282	73 440	72 000	70 938	70 901		
2030	70 489	72 026	70 110	70 668	70 098		
2035	68 470	70 336		68 146	67 406		
2040	66 366	68 528		66 233	65 384		
2043	65 096	x		65 064	64 143		
2044	64 673	x		64 659	63 729		
2045	64 249	66 695		64 253	63 307		
2050	62 137	64 877		62 205	61 191		
2060				57 813	56 618		

1) brak danych za rok 2015

2) na podstawie tablicy 4 "Ruch naturalny i migracyjny ludności" w arkuszu danych dla powiatu (2470 m.Mysłowice.xlsx); tablica 3 "Ruch naturalny i migracyjny ludności" dla gminy (arkusz 2470011 m.Mysłowice.xlsx) zawiera inne (wyższe) dane na temat migracji

opracowanie własne na podstawie danych GUS: Baza Demografia/Prognozy, Bank Danych Lokalnych,
<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

Liczba mieszkańców według prognoz demograficznych GUS. Prognozy demograficzne publikowane przez statystykę publiczną przewidują systematyczny spadek liczby ludności miasta.

Przydatność prognoz sporządzanych przed rokiem 2020 dla planowania rozwoju miasta (w tym zwłaszcza dla planowania przestrzennego) jest ograniczona, ze względu na metodę ich sporządzania (nie przyjmowano odrębnych założeń dot. ruchu naturalnego i migracyjnego na poziomie powiatów, wielkości te były modelowane tylko na poziomie całego województwa, a następnie rozkładane proporcjonalnie do liczby ludności powiatów).

Porównanie danych o ludności Mysłowic (stan liczebny mieszkańców na koniec roku, liczba urodzeń i zgonów w ciągu roku) w latach 2011 - 2019 z wielkościami przewidywanymi w poszczególnych prognozach prowadziło do wniosku, że wszystkie dostępne przed 2020 r. opracowania zaniżały przyszłą liczbę mieszkańców, operując bardziej pesymistycznymi założeniami w zakresie liczby urodzeń i salda migracji od faktycznie obserwowanych (dla Mysłowic prognozy zakładały duże ujemne saldo migracji). Tymczasem w latach 2019 i 2020 Mysłowice uzyskały dodatnie saldo migracji (odpowiednio - 82 i 140 osób), w roku 2019 - jako jedyne wśród miast na prawach powiatu w województwie śląskim, a w r. 2020 - jako jedyne obok Żor. Ujemne wartości salda migracji występują ponownie od roku 2021 (trzeba zauważyć, w od tego roku zwiększa się grupa miast na prawach powiatu mogących poszczycić się dodatnim bilansem wymiany migracyjnej - do Żor (które od 2020 r. zajmują czołową pozycję w tym zakresie) dołączyły Piekary Śląskie, Siemianowice Śląskie, a w 2023 r. - Katowice.

ANALIZY PROGNOZY DEMOGRAFICZNEJ, ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Najnowsza prognoza demograficzna na lata 2023 - 2060 GUS stanowi oficjalne źródło danych na temat przyszłej liczby ludności miasta, którego wykorzystanie jest wymagane zgodnie z rozporządzeniem o POG.

Liczba ludności miasta prognozowana na lata 2043 / 2044 (perspektywa planistyczna dla ustaleń planu ogólnego) nie uległa istotnej zmianie w stosunku do prognozy na lata 2014 - 2050 (► por. tabela 1) i wynosi :

- 65064 os. w roku 2043,
- 64659 os. w roku 2044.

W stosunku do stanu z końca 2024 r. przewiduje się więc spadek liczby mieszkańców o ok. 7 - 7,5 tys. osób, przy niezmiennie niskiej liczbie urodzeń, wynoszącej w całym okresie 2025 - 2044 średnio 516 rocznie, (z odchyleniami nie przekraczającymi 5%) oraz systematycznie wzrastającej liczbie zgonów - z niespełna 800 w roku 2025 do 950 w roku 2044.

Tabl. 2. Ruch naturalny i migracyjny w latach 2025 - 2045 wg prognozy GUS na lata 2023 - 2060

Rok	Ruch naturalny			Migracje wewnętrzne na pobyt stały		Migracje zagraniczne na pobyt stały		Saldo migracji wewnętrznych	Saldo migracji zagranicznych	Saldo migracji ogółem
	urodzenia	zgony	przyrost naturalny	Napływ	Odływ	Imigracja	Emigracja			
2025	535	796	-261	739	713	41	51	26	-10	16
2026	529	819	-290	734	707	44	51	27	-7	20
2027	521	830	-309	721	689	173	49	32	124	156
2028	513	823	-310	709	687	216	49	22	167	189
2029	510	845	-335	708	678	128	51	30	77	107
2030	504	852	-348	700	674	84	49	26	35	61
2031	500	857	-357	699	670	63	50	29	13	42
2032	498	874	-376	691	661	56	48	30	8	38
2033	498	885	-387	686	659	51	44	27	7	34
2034	498	887	-389	677	656	50	43	21	7	28
2035	501	895	-394	670	650	50	42	20	8	28
2036	506	901	-395	658	640	51	42	18	9	27
2037	506	919	-413	653	645	51	41	8	10	18
2038	512	913	-401	655	642	52	43	13	9	22
2039	520	923	-403	648	636	52	42	12	10	22
2040	525	935	-410	647	637	52	42	10	10	20
2041	530	946	-416	642	629	52	39	13	13	26
2042	534	947	-413	639	627	52	38	12	14	26
2043	538	950	-412	630	627	54	37	3	17	20
2044	539	953	-414	625	631	54	39	-6	15	9
2045	538	960	-422	623	621	54	40	2	14	16
suma 2025-2043	9778	16797	-7019	12906	12527	1372	851	379	521	900
suma 2025-2044	10316	17757	-7441	13529	13148	1426	891	381	535	916

źródło: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

W odróżnieniu od dotychczasowych opracowań, prognoza 2023 - 2060 zakłada dodatnie saldo migracji w całym okresie stanowiącym perspektywę planistyczną planu ogólnego (2043 / 2044 r.), dla lat 2023 - 2044 zamykające się sumą 1195 osób, w tym + 443 osoby jako wynik migracji wewnętrznych, a 752 osoby - jako wynik migracji zagranicznych. Zaskakująco wysoka wartość salda migracji zagranicznych wynika przypuszczalnie z przyjętej metodologii prognozy; blisko połowa ogólnej wartości salda przypada na lata 2027 - 2029 (► zob. tabela 2) - co może wzbudzać pewne wątpliwości.

ANALIZY PROGNOZY DEMOGRAFICZNEJ, ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Tabl. 3. Ludność według ekonomicznych grup wieku w latach 2025 - 2045 wg prognozy GUS na lata 2023 - 2060

Ludność	2025	2043	2044	2045
1	2	3	4	5
ogółem	70 938	65 064	64 659	64 253
w wieku przedprodukcyjnym (0 - 17 lat)	12 905	9 808	9 809	9 812
w wieku produkcyjnym (18 - 59 / 64 lata)	40 849	35 859	35 200	34 591
- mobilnym (18 - 44 lata)	23 919	19 109	19 048	18 981
- niemobilnym (45 - 59 / 64 lata)	16 930	16 750	16 152	15 610
w wieku poprodukcyjnym (60+ / 65+ lat)	17 184	19 397	19 650	19 850

opracowanie własne na podstawie danych GUS: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

Tabl. 4. Liczba ludności w wybranych funkcjonalnych grupach wieku w latach 2025 - 2045 wg prognozy GUS na lata 2023 - 2060

Grupa wieku	2025	2043	2044	2045
1	2	3	4	5
wiek "żłobkowy" (0 - 2 lata)	1 662	1 619	1 628	1 633
wiek przedszkolny (3 - 6 lat)	2 678	2 163	2 187	2 208
wiek szkoły podstawowej (7 - 14 lat)	6 118	4 327	4 316	4 320
wiek szkoły średniej (15 - 18 lat)	3 155	2 281	2 247	2 219
wiek szkoły wyższej (19 - 24 lata)	3 824	3 909	3 759	3 630
wiek senioralny 65+	14 643	16 616	16 792	16 966
wiek senioralny 80+	3 088	5 868	5 936	5 905

opracowanie własne na podstawie danych GUS: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

Analiza przewidywanych przemian w strukturze wieku ludności uwzględniająca tzw. funkcjonalne grupy wieku - których liczebność rzutuje na zapotrzebowanie na określone usługi społeczne należące do zakresu zadań gminy wskazuje, że w perspektywie 20 lat nie wystąpi presja na rozwój bazy materialnej infrastruktury społecznej w zakresie, który jest brany pod uwagę w przypadku ustalania standardów dostępności do infrastruktury społecznej w planie ogólnym gminy (szkoły podstawowe, tereny zieleni publicznej) - co wskazuje na brak potrzeby uwzględnienia tychże standardów w zakresie ustaleń planu ogólnego dla miasta Mysłowice.

III. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego było wyrażane w powierzchni użytkowej, natomiast na potrzeby planu ogólnego jest wyrażane w liczbie osób, w związku z czym przy sporządzaniu projektu planu ogólnego nie ma możliwości bezpośredniego wykorzystania analiz wykonanych na potrzeby obowiązującego studium (2020).

Jednakże ze względu na upływ 5 lat od czasu wykonania analiz na potrzeby studium i dostępność danych statystycznych za lata 2021 – 2025, celowe jest porównanie wyników założeń przyjętych na potrzeby studium z danymi faktycznymi – pozwoli to bowiem na ocenę, czy i w jakim zakresie kierunki rozwoju przestrzennego określone w studium powinny być uwzględniane przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym.

W ramach analiz wykonanych na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (2020), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało oszacowane dwiema metodami:

- metodą zakładającą likwidację tzw. statystycznego deficytu mieszkań, czyli zrównanie liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych, przy uwzględnieniu szeregu dodatkowych przesłanek, m.in.:
- potrzeby wymiany części zasobów mieszkaniowych w starym budownictwie o złym stanie technicznym,
- potrzeb podniesienia standardu zamieszkiwania - poprzez zmniejszenie przeludnienia mieszkań, zmianę miejsca zamieszkania na mieszkanie o wyższym standardzie lub położone w bardziej atrakcyjnej lokalizacji,
- metodą ekstrapolacji tendencji liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w nowej zabudowie odnotowanej w minionych 15-20 latach (lepiej oddającą tendencje rynkowe rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych).

Druga z zastosowanych metod obejmowała prognozę wielkości zapotrzebowania nie tylko w perspektywie planistycznej (30 lat), ale również w 5-letnich przedziałach czasowych (► zob. tabela 5):

Tabl. 5. Prognoza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na podstawie tendencji ruchu budowlanego (Analizy na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 2020 r.)

Wyszczególnienie	Okres czasu							
	2020	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2045	2046-2050	
przeciętne roczne zapotrzebowanie na mieszkania								
budownictwo jednorodzinne	120	110	110	110	90	80	70	
budownictwo wielomieszkaniowe	75	80	70	70	60	50	40	
zapotrzebowanie na nowe mieszkania								suma
budownictwo jednorodzinne	120	550	550	550	450	400	350	2970
budownictwo wielomieszkaniowe	75	400	350	350	300	250	200	1925
razem	195	950	900	900	750	650	550	4895
zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej [m²]								suma ¹⁾
budownictwo jednorodzinne	18000	82500	82500	82500	67500	60000	52500	445500
budownictwo wielomieszkaniowe	6400	34000	29750	29750	25500	21250	17000	163650
razem	24400	116500	112250	112250	93000	81250	69500	609150
zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową nowej zabudowy powiększone o 30% [m²]								suma ¹⁾
budownictwo jednorodzinne	23400	117000	107250	97500	87750	78000	68250	579150
budownictwo wielomieszkaniowe	8300	44200	38700	38700	33150	27650	22100	212800
razem	31700	161200	145950	136200	120900	105650	90350	791950

1) wynik obliczeń zaokrąglono do 50
opracowanie własne BRR Sp. z o.o. Katowice

ANALIZY PROGNOZY DEMOGRAFICZNEJ, ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Dla okresu 2021 – 2025 w analizach sporządzonych na potrzeby studium założono budowę 950 nowych mieszkań, co przekładało się na 116,5 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy.

Faktyczny przyrost liczby mieszkań w latach 2021 – 2025 wyniósł 1238 (był o 30,5% wyższy od zakładanego), w tym 1154 mieszkania w nowej zabudowie, natomiast przyrost powierzchni użytkowej mieszkań wyniósł 124,7 tys. m², w tym 120,5 tys. m² w nowej zabudowie.

GUS nie podaje informacji o powierzchni użytkowej nowej zabudowy (brutto), a jedynie o powierzchni użytkowej nowych mieszkań (netto), jednakże przyjmując, że powierzchnia użytkowa samych mieszkań stanowi ok. 75% powierzchni użytkowej zabudowy, przyrost powierzchni użytkowej zabudowy w analizowanym okresie można szacować na 166,3 tys. m². Jest to wielkość zbliżona do wielkości prognozowanego (w ramach analiz do studium) zapotrzebowania na powierzchnię użytkową nowej zabudowy mieszkaniowej, powiększonego o 30% z uwagi na niepewność przyszłych procesów rozwojowych, który dla okresu 2021 – 2025 wyniósł 161,2 tys. m².

Większe rozbieżności w stosunku do założeń przyjętych na potrzeby studium wystąpiły w zakresie proporcji pomiędzy liczbą nowo realizowanych mieszkań w budownictwie jednorodzinnym i wielomieszkaniowym.

Na potrzeby studium założono w okresie 2021 – 2025 realizację 550 mieszkań w zabudowie jednorodzinnej oraz 400 w zabudowie wielomieszkaniowej (udział budownictwa jednorodzinnego w przyroście nowych mieszkań miał wynosić ok. 58%). W rzeczywistości w nowej zabudowie powstało 797 mieszkań w budownictwie jednorodzinnym oraz 357 mieszkań w budownictwie wielorodzinnym, czyli udział budownictwa jednorodzinnego wyniósł 69%.

Wnioski:

- ogólna wielkość przyrostu zabudowy mieszkaniowej w Mysłowicach w okresie 2021 – 2025 niemal dokładnie odpowiada maksymalnym wielkościom założonym w analizach wykonanych na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uwzględniających 30% powiększenia z tytułu niepewności przyszłych procesów rozwojowych), co stanowi przesłankę do oceny, że dotychczasowe kierunki polityki przestrzennej gminy w zakresie wyznaczenia obszarów z możliwością rozmieszczenia nowej zabudowy mieszkaniowej są właściwe;
- wyższy od zakładanego w analizach wykonanych na potrzeby Studium udział zabudowy jednorodzinnej w ogólnej wielkości przyrostu liczby oraz powierzchni użytkowej nowych mieszkań wskazuje na zasadność dokonania w projekcie planu ogólnego korekt w zakresie powierzchni stref wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną (zwiększenia tej powierzchni).

2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wg zasad określonych w rozporządzeniu o POG

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na potrzeby planu ogólnego wyraża się w liczbie osób, obliczając je według wzoru zawartego w §3 ust. 2 i 3 rozporządzenia o POG :

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M₂₀ – prognozowana liczba mieszkańców gminy (dla roku + 20 od daty wyjściowej), w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%,

PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi,

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, obliczona zgodnie z wzorami (do wyboru):

$$\mathbf{P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}} \text{ (wariant 1) lub } \mathbf{P_{20} = 2P_0 - P_{-20}} \text{ (wariant 2), przy czym}$$

P₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 10 lat przed datą najnowszych dostępnych danych,

P₋₂₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 20 lat przed datą najnowszych dostępnych danych.

Przez najnowsze dane rozumie się, zgodnie z § 3 ust. 4 rozporządzenia, dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

Zgodnie z § 3 ust. 12 rozporządzenia, do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

W związku z datą podjęcia przez Radę Miasta Mysłowice uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz podjęcia prac planistycznych, najnowsze dostępne dane udostępniane przez statystykę publiczną dotyczyły końca roku 2023, w ślad za czym dla obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową należało przyjąć perspektywę planistyczną roku 2043.

Jednakże, ze względu na nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 4 kwietnia 2025 r. (Dz.U. 2025 poz. 527) i brzmienie art.13ba dodanego tą zmianą, należało zaktualizować obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz przyjąć perspektywę planistyczną roku 2044.

Zgodnie bowiem z art. 13ba, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b, aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia. Do uwarunkowań, o których mowa w art. 13b, zalicza się zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – pkt 7. W dacie wystąpienia o opinie i uzgodnienia (lipiec 2025) najnowsze dostępne dane, o których mowa w § 3 ust. 4 rozporządzenia o POG, udostępnione w maju i czerwcu 2025 r., dotyczyły już roku 2024, w związku z czym należało przyjąć perspektywę planistyczną roku 2044.

Wyniki obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dla daty wyjściowej 2023 r. (w perspektywie roku 2043) oraz 2024 r. (w perspektywie roku 2044) zawierają ► tabele nr 6 i 7.

**ANALIZY PROGNOZY DEMOGRAFICZNEJ, ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ
MIESZKANIOWĄ, CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH**

Tabl. 6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Mysłowicach w perspektywie roku 2043

wyszczególnienie	dane	WARIANT 1	WARIANT 2
1	2	3	4
ludność w 2023 r. (M_0)	71280		
ludność w 2043 r. *	65064		
M_{20} (prognoza +5%)	68317		
PUM_0	2161906		
P_0	30,3		
P_{-10}	24,8		
P_{-20}	21,9		
różnica $P_0 - P_{-20}$	8,4		
% M_{20} / M_0	95,84		
P_{20}		41,3	38,7
P_{20} wg § 3 ust 8 **		-	40
PUM_0 / P_{20}		52346	54048
ZAP		15971	14270

* przyjęto liczbę ludności wg Prognozy demograficznej na lata 2023 - 2060 dla gmin, udostępnionej zgodnie z pismem GUS znak GUS-DK02.601.1826.2024.1 z dnia 22. 07.2024 r. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

** w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m², przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40m²

Tabl. 7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Mysłowicach w perspektywie roku 2044

wyszczególnienie	dane	WARIANT 1	WARIANT 2
1	2	3	4
ludność w 2024 r. (M_0)	70741		
ludność w 2044 r. *	64659		
M_{20} (prognoza +5%)	67892		
PUM_0	2185758		
P_0	30,9		
P_{-10}	25,1		
P_{-20}	22,1		
różnica $P_0 - P_{-20}$	8,8		
% M_{20} / M_0	95,97		
P_{20}		42,5	39,7
P_{20} wg § 3 ust 8 **		-	40
PUM_0 / P_{20}		51430	54644
ZAP		16462	13248

ANALIZY PROGNOZY DEMOGRAFICZNEJ, ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

- * przyjęto liczbę ludności wg Prognozy demograficznej na lata 2023 - 2060 dla gmin, udostępnionej zgodnie z pismem GUS znak GUS-DK02.601.1826.2024.1 z dnia 22. 07.2024 r. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>
- ** w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20) jest mniejsza niż 40 m², przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40m²

Zgodnie z §3 ust. 10 rozporządzenia o POG, dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru na obliczenie wielkości ZAP, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej należą do ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie, które mogą zostać zawarte w strategii rozwoju gminy⁵, której opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 r.⁶

Zarówno aktualna strategia rozwoju dla miasta Mysłowice⁷, jak strategię rozwoju ponadlokalnego (dla GZM, dla Subregionu Centralnego) zostały opracowane na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 r., w związku z czym nie ma możliwości zastosowania §3 ust. 10 rozporządzenia do określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Wnioski:

- jako podstawę ustaleń planu ogólnego w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową należy przyjąć wartość zapotrzebowania obliczoną zgodnie ze wzorem zawartym w §3 ust. 2 rozporządzenia, obliczoną w oparciu o najnowsze dostępne dane (za 2024 r.), przyjmując wielkość korzystniejszą dla gminy - 16462 osoby;
- wielkość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Mysłowicach obliczona zgodnie z obowiązującymi zasadami przy sporządzaniu planu ogólnego wykazuje tendencję rosnącą, pomimo prognozowanego spadku liczby ludności miasta; wzrost rok do roku przy uwzględnieniu najnowszych danych za lata 2023 i 2024 wynosi 3%;
- wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest związany z dynamicznym przyrostem powierzchni użytkowej mieszkań, w tym w zabudowie wielorodzinnej; zjawisko to może prowadzić do odmłodzenia struktury demograficznej, co w przyszłości może skutkować większą liczbą urodzeń oraz niższym spadkiem zaludnienia niż aktualnie prognozowany przez GUS;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie w wielkości 16462 osób w perspektywie 2044 roku oznacza, że chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wyznaczonych w planie ogólnym powinna mieścić się w przedziale od 11523 do 21401 osób (nie mniej niż 70% i nie więcej niż 130% zapotrzebowania, stosownie do art. 13d ust. 2 ustawy).

5 na podstawie zmian w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (art. 10e, ust. 3 pkt 4 i 5 oraz ust. 4), dokonanych zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023, poz.1688; przepisy weszły w życie z dniem 24.09.2023 r.).

6 art. 51 wyżej wymienionej zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

7 Strategia Rozwoju Mysłowice 2030+ (Uchwała nr LXXIII/1204/23 Rady Miasta Mysłowice z dnia 26 października 2023 r.)

IV. Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z §3 ust. 1 rozporządzenia o POG, pojęcie "chłonność terenów" należy rozumieć jako liczbę mieszkańców możliwą do rozmieszczenia na terenach niezabudowanych (w tym w lukach w istniejącej zabudowie), w obrębie stref wielofunkcyjnych SW, SJ, SZ.

Stosownie do §3 ust. 11, chłonność terenów niezabudowanych oblicza się, uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Mając na uwadze art. 13d ust.1 ustawy, strefy planistyczne SW, SJ, SZ wyznacza się pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp) określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz na obszarach zabudowy istniejącej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 i 3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W przypadku gdy suma chłonności terenów jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych SW, SJ, SZ na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

1. Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Identyfikacja terenów niezabudowanych, w tym również luk w istniejącej zabudowie (dalej - "rezerwy terenu"), została przeprowadzona na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej⁸, z wykorzystaniem:

- ewidencji gruntów i budynków,
- aktualnej ortofotomapy,
- bazy danych pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy (GUNB).

Do rezerw terenów zaliczone zostały nieruchomości niezabudowane (działki lub ich zwarte kompleksy we wspólnym władaniu)⁹, umożliwiające lokalizację budynku mieszkalnego (mieszkalno-usługowego) ze względu na parametry działek i przeznaczenie w miejscowym planie lub położenie w obszarze uzupełnienia zabudowy, przy czym wykluczone zostały grunty wydzielone pod drogi publiczne, położone w strefach technicznych infrastruktury o wysokich parametrach oraz w sąsiedztwie kolei i dróg wysokich kategorii - w odległości, w jakiej przepisy odrębne zakazują lokalizacji zabudowy.

Do rezerw terenów nie zostały zaliczone parkingi, działki zagospodarowane jako tereny zieleni urządzonej, w tym prywatne działki zagospodarowane rekreacyjnie. W powierzchni rezerw nie zostały uwzględnione również działki objęte pozwoleniami na budowę - założono, że (ze względu na szybkie tempo realizacji inwestycji w Mysłowicach) do czasu ukończenia projektu planu ogólnego większość tych terenów zostanie już zabudowana.

⁸ Plan ogólny miasta Mysłowice, faza analityczna: Analizy intensywności i gęstości zabudowy, w tym funkcje zabudowy, wysokość zabudowy, struktura wieku/czasu powstania, obiekty zabytkowe oraz o cennych walorach dla kultury współczesnej, w podziale na rodzaje użytkowania w strefach planistycznych – inwentaryzacja urbanistyczna; BRR Sp. z o.o., 2025

⁹ do rezerw nie zostały zaliczone działki ewidencyjne, na których nie ma budynków innych niż gospodarcze lub garaże, wchodzące w skład zwartych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub usługowymi, zagospodarowane jako części rekreacyjne tych nieruchomości lub parkingi, tereny związane z działalnością gospodarczą, a także działki użytkowane jako prywatne tereny zieleni rekreacyjnej – oznaczone w analizie stanu użytkowania symbolem ZR

Z uwagi na intensywność potencjalnej zabudowy, tereny rezerw zostały podzielone na dwa generalne rodzaje:

- tereny z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej w formie zabudowy wielorodzinnej, w tym z usługami,
- tereny z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej w formie zabudowy jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej.

Na obszarze Mysłowic funkcja rolnicza ma charakter schyłkowy; występują jeszcze pojedyncze gospodarstwa rolne, lecz z przeznaczenia terenów w odniesieniu do tych części gospodarstw rolnych, na których dopuszcza się zabudowę, wynika możliwość zmiany funkcji z rolniczej na mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, a nawet produkcyjną.

W związku z powyższym, na etapie analiz nie zidentyfikowano rezerw terenów pod nową zabudowę zagrodową - tereny niezabudowane w istniejących gospodarstwach rolnych traktując w całości jako grunty w obrębie siedliska. Na mapie „Analiza chłonności terenów” wskazano grunty czynnych gospodarstw rolnych (pod uprawami).

Rozmieszczenie rezerw terenów pod zabudowę z funkcją mieszkaniową przedstawia ► załącznik graficzny „Analiza chłonności terenów”.

1.1. Rezerwy terenów w obszarach objętych miejscowymi planami

Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obejmują niespełna 38% powierzchni miasta w granicach administracyjnych.

Tereny, których przeznaczenie określone w miejscowym planie umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej, zajmują 1120,82 ha (ok. 42% łącznej powierzchni obszarów objętych miejscowymi planami), w tym powierzchnia rezerw terenów pod nową zabudowę - 392,67 ha (37,9%).

Powierzchnia ta obejmuje teren położony w jednostce Piasek¹⁰ (1,42 ha, własność Gminy Mysłowice), z którego zagospodarowania zabudową mieszkaniową zrezygnowano w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mysłowice (z roku 2021) oraz 2 tereny o łącznej powierzchni 1,82 ha, na których planuje się utworzenie obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Pomimo zmiany polityki przestrzennej gminy, tereny te należy uwzględnić w obliczeniu chłonności terenów pod zabudowę mieszkaniową - stosownie do art. 13d ustawy.

Blisko 96% powierzchni rezerw terenów pod zabudowę z funkcją mieszkaniową w obszarach objętych miejscowymi planami (ok. 376,47 ha) stwarza możliwości lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej, zaś 16,20 ha (4,1 %) - zabudowy wielorodzinnej lub wielorodzinnej z usługami. Powierzchnia rezerw terenów pod zabudowę wielorodzinną lub wielomieszkaniową uwzględnia tereny niezabudowane o przeznaczeniu usługowym, na których możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej wynika z dopuszczeń zawartych w tekście planu miejscowego.

1.2. Tereny niezabudowane w obszarach uzupełnienia zabudowy

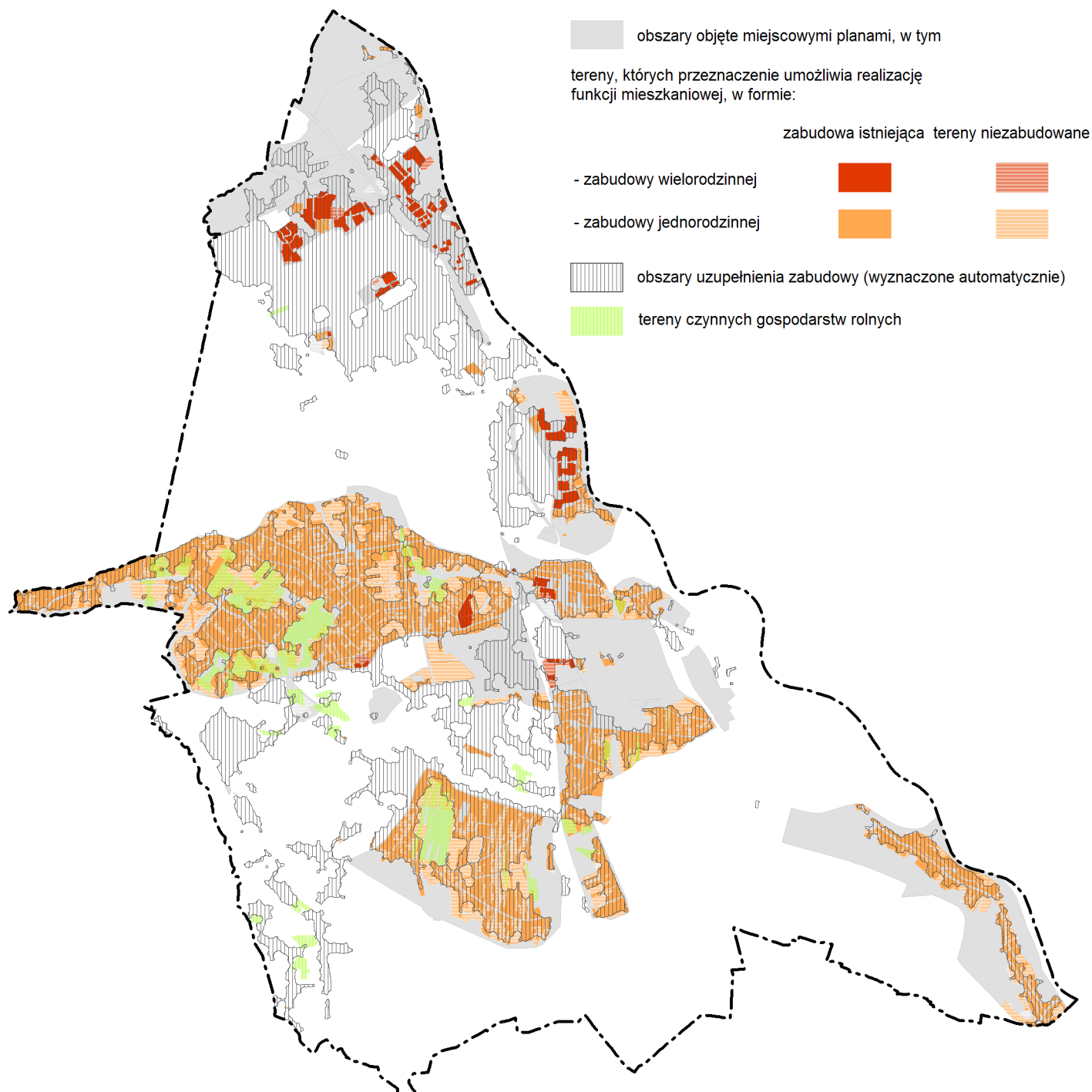
Powierzchnia luk w istniejącej zabudowie w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczonych automatycznie za pomocą aplikacji APP2 - stosownie do §1 ust. 1 rozporządzenia o OUZ¹¹ poza obszarami objętymi miejscowymi planami wynosi 44,02 ha.

Po dokonaniu wyłączeń i poszerzeń, o których mowa w §1 ust. 4 i 5 rozporządzenia o OUZ, powierzchnia terenów niezabudowanych w OUZ poza obszarami obowiązujących planów miejscowych, na których możliwe byłoby rozmieszczenie nowej zabudowy z funkcją mieszkaniową wynosi 121,15 ha, w tym 8,24 ha terenów predysponowanych do objęcia strefą SW oraz 112,71 ha terenów predysponowanych do objęcia strefą SJ lub SZ. Założenia w zakresie rodzaju strefy planistycznej przyjęto uwzględniając ustalenia studium, funkcję zabudowy istniejącej w pobliżu, decyzje o warunkach zabudowy oraz rozpatrzone pozytywnie wnioski do planu.

¹⁰ teren 2MWU w mpzp Stare Miasto i Piasek Południowy (Uchwała RM nr IV/14/14 z dn. 22.12.2014; Dz.Urz.Woj.Śl. poz. 13 oraz nr XXVI/424/16 z dn. 27.10.2016, Dz.Urz.W.Śl. poz. 5594)

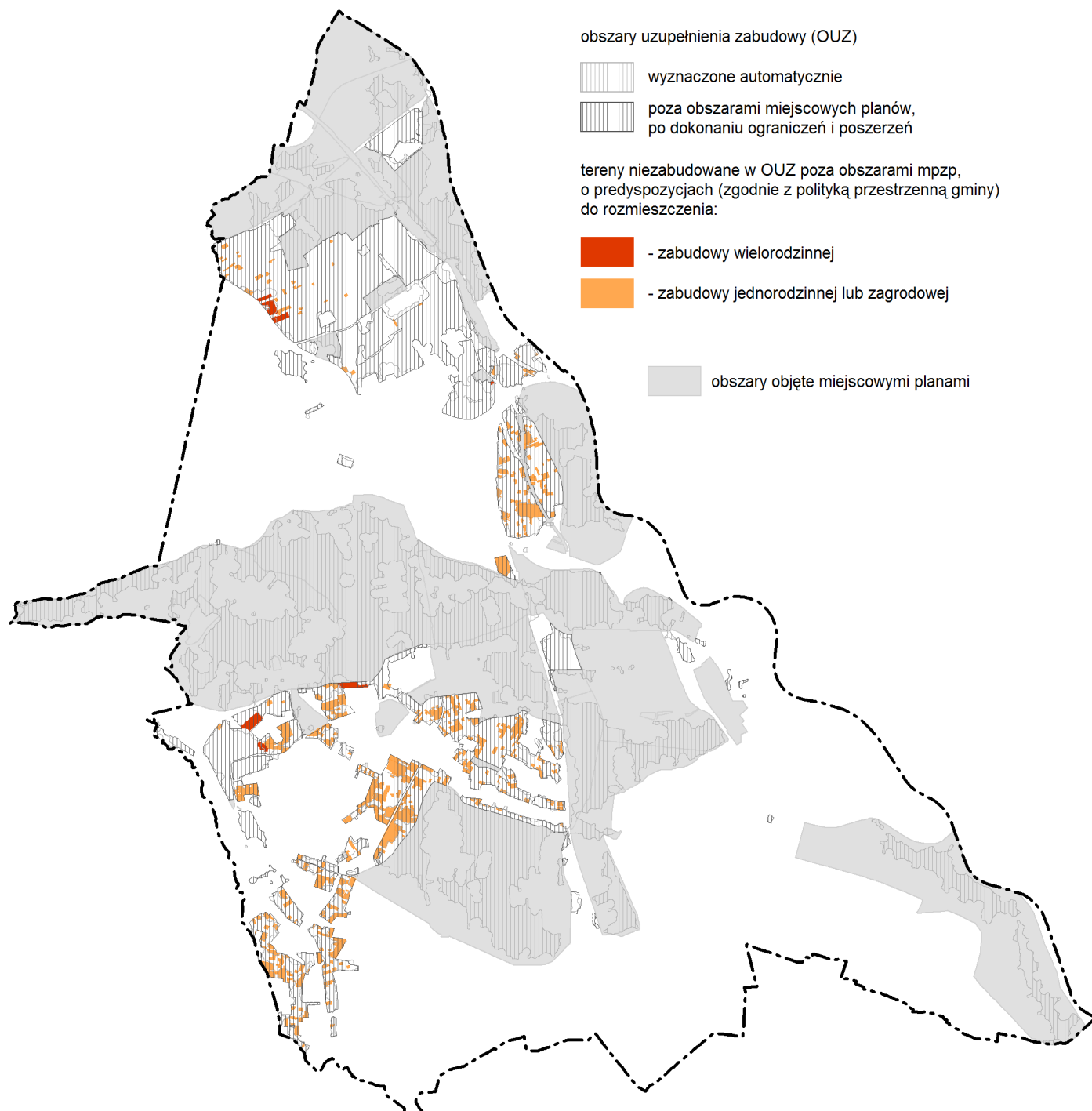
¹¹ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. 2024 r. poz. 729)

Rys. 1 Tereny niezabudowane, w tym luki budowlane w obszarach, których przeznaczenie w miejscowym planie umożliwia realizację zabudowy z funkcją mieszkaniową



źródło: opracowanie własne

Rys. 2 Tereny niezabudowane, w tym luki budowlane w obszarach uzupełnienia zabudowy
poza obszarami planów miejscowych – w potencjalnych strefach SW, SJ, SZ



źródło: opracowanie własne

ANALIZY PROGNOZY DEMOGRAFICZNEJ, ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Tabl. 8. Powierzchnia terenów niezabudowanych umożliwiających rozmieszczenie zabudowy z funkcją mieszkaniową

Rodzaj zabudowy	Powierzchnia niezagospodarowanych terenów (ha)		
	OGÓŁEM	w tym objęte mpzp	obszary objęte OUZ
1	2	3	4
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	24,44	5,02	8,24
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami		11,18	
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zagrodowa	489,38	111,36	112,91
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami		265,11	
RAZEM	513,82	392,67	121,15

źródło: opracowanie własne

2. Chłonność terenów zabudowanych

Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia o POG, chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy (SW, SJ, SZ), wyraża się w liczbie mieszkańców (tzw. chłonność demograficzna)¹² – podobnie jak wielkość zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych przeanalizowano dane o chłonności terenów zabudowanych (terenów zabudowy istniejącej o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej), zidentyfikowanych w wyniku analizy stanu zagospodarowania.

Podstawą analizy były dane o liczbie osób zameldowanych pod adresem, pozyskane z systemu ewidencji ludności (łączna liczba mieszkańców wyniosła 65740¹³) i rozmieszczone przestrzennie (zgeokodowane) w oparciu o punkty adresowe z systemu ewidencji gruntów i budynków – zlokalizowano 8924 z 8933 adresów z przypisaną liczbą osób zameldowanych (łącznie 65731 osób, tj. 99,99%).

Rozmieszczenie terenów zabudowy istniejącej z funkcją mieszkaniową oraz punktów adresowych z przypisaną liczbą osób zameldowanych przedstawia ► rys. 3. Gęstość zaludnienia terenów zabudowanych z funkcją mieszkaniową, obliczoną jako liczba mieszkańców zameldowanych w systemie ewidencji ludności na jednostkę powierzchni terenów o funkcji mieszkaniowej (1 hektar), przedstawia ► rys. 4.

Intensywność funkcji mieszkaniowej wykazuje silne zróżnicowanie przestrzenne w skali miasta (również w zakresie zabudowy jednorodzinnej), ale bez zauważalnej specyfiki w przekroju jednostek strukturalnych. W rejonach, gdzie intensywność funkcji mieszkaniowej jest największa (śródmieście), w pobliżu nie występują większe rezerwy terenów pod nową zabudowę (nie można przyjmować założenia o kontynuacji rozwoju zabudowy o podobnej intensywności na sąsiednich terenach niezabudowanych).

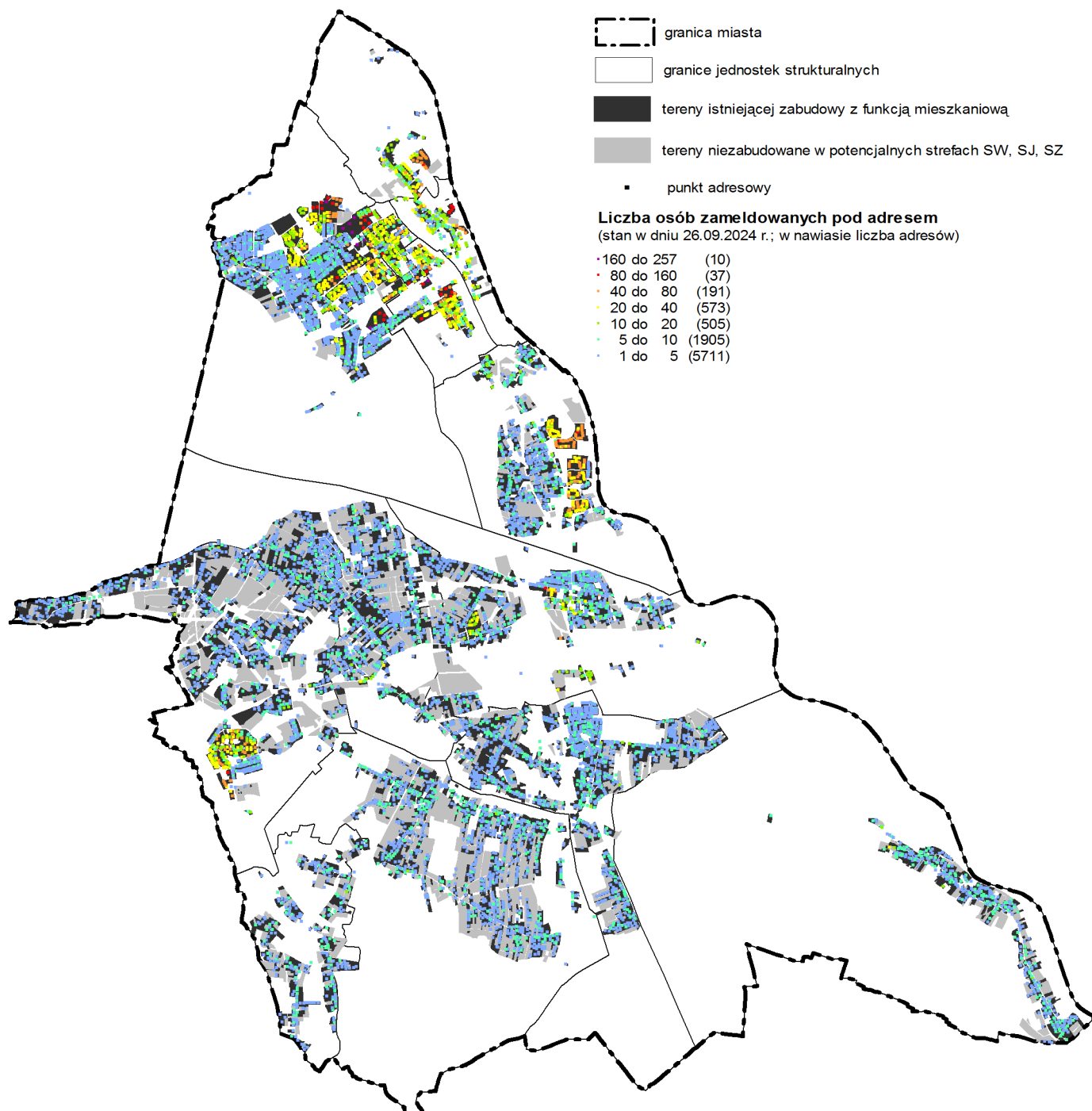
Nowo powstająca (w ostatnich 20. latach) zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa jest również silnie zróżnicowana przestrzennie pod względem formy i intensywności. W części północnej (śródmiejskiej) dominują wypełnienia luk budowlanych zabudową wielorodzinną, natomiast w części południowej intensywnie rozwija się zabudowa jednorodzinna, zarówno wolnostojąca i szeregowa, głównie na obszarach wyznaczonych w latach wcześniejszych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Realizacje rozkładają się dosyć równomiernie na obszarze miasta; przeważają inwestycje indywidualne - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca (zazwyczaj o niskiej intensywności), lub zorganizowane - obejmujące niewielkie zespoły złożone z kilku, kilkunastu budynków, których intensywność zabudowy jest zróżnicowana.

W związku z powyższym, na potrzeby obliczenia chłonności terenów niezabudowanych najbardziej miarodajne będzie zastosowanie wartości średnich w skali całego miasta (liczby mieszkańców na 1 ha terenów zabudowanych o funkcji mieszkaniowej), z podziałem na tereny zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej.

¹² Bilans i chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, Zeszyty Metropolitalne, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa-Kraków 2022 (Projekt pt. „Nowy model urbanizacji w Polsce – praktyczne wdrożenie zasad odpowiedzialnej urbanizacji oraz miasta zwarte” (Gospostrateg 1/384689/20/NCBR/2019), współfinansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w Ramach Strategicznego Programu Badań Naukowych i Prac Rozwojowych „Społeczny i gospodarczy rozwój Polski w warunkach globalizujących się rynków” GOSPOSTRATEG)

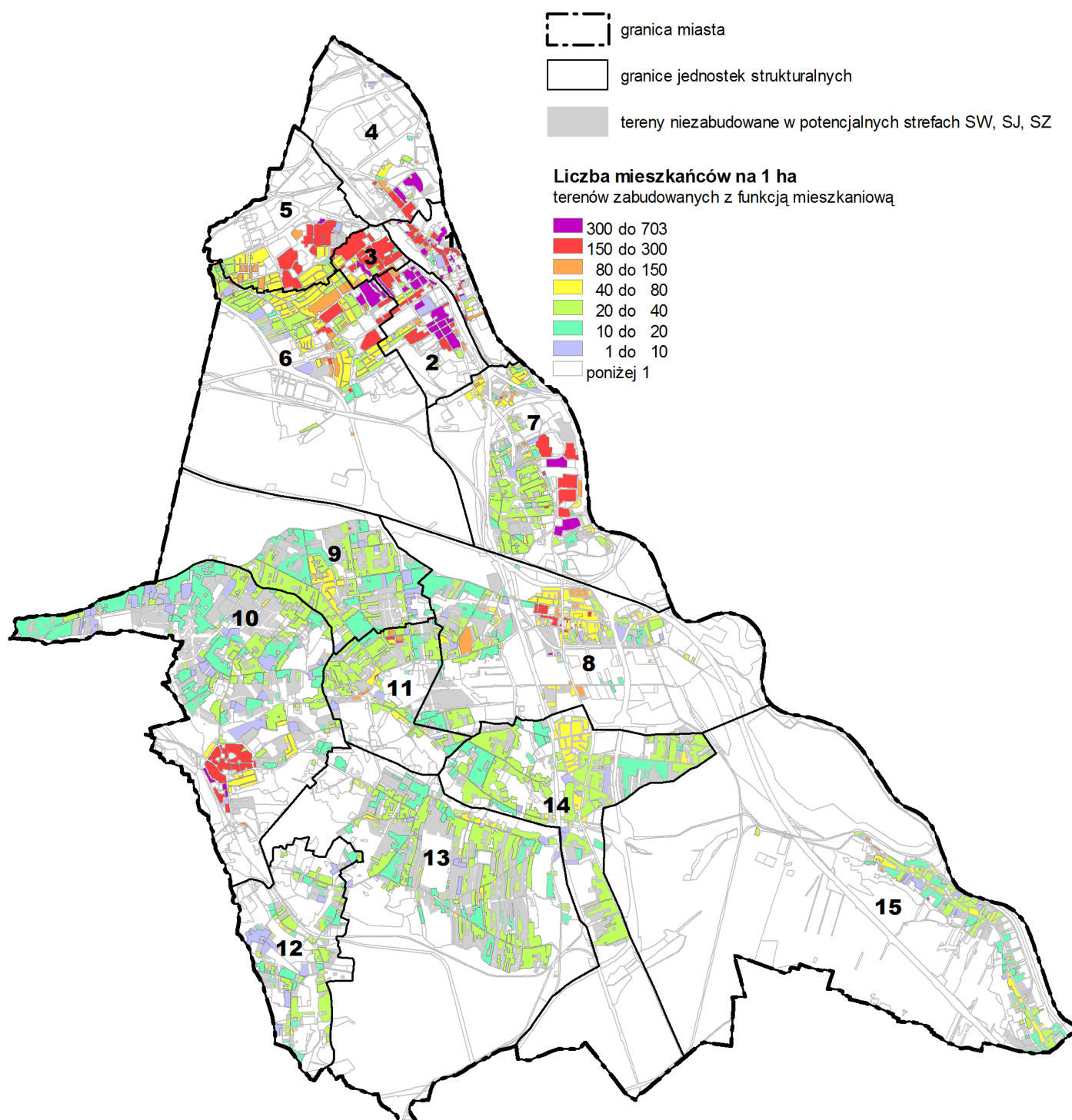
¹³ stan na dzień 26 września 2024 r.

Rys. 3 Rozmieszczenie terenów istniejącej zabudowy z funkcją mieszkaniową oraz liczba osób zameldowanych pod adresem wg systemu ewidencji ludności (wrzesień 2024 r.)



źródło: opracowanie własne

Rys. 4 Liczba mieszkańców na 1 ha terenów zabudowanych (wrzesień 2024 r.)



źródło: opracowanie własne

ANALIZY PROGNOZY DEMOGRAFICZNEJ, ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Tabl. 9. Chłonność terenów istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej w jednostkach strukturalnych

Jednostka strukturalna		tereny zabudowy wielorodzinnej			tereny zabudowy jednorodzinnej			tereny zabudowy zagrodowej		
		pow. [ha]	liczba mieszkań-ców	liczba osób na 1 ha	pow. [ha]	liczba mieszkań-ców	liczba osób na 1 ha	pow. [ha]	liczba mieszkań-ców	liczba osób na 1 ha
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Stare Miasto	11,01	2856	256,0	1,01	31	87,0	0,00	0	0,0
2	Centrum	26,02	7318	279,1	6,01	304	49,0	0,00	0	0,0
3	Szopena - Wielka Skotnica	23,09	4845	203,0	2,01	104	50,0	0,00	0	0,0
4	Piasek	10,06	2743	259,0	2,07	51	19,0	0,00	0	0,0
5	Bończyk - Tuwima	23,06	3906	165,0	23,08	1607	67,1	0,00	0	0,0
6	Janów Miejski - Ćmok	28,05	5462	192,0	68,03	3047	45,0	0,00	0	0,0
7	Brzęczkowice i Słupna	27,07	6506	234,1	55,08	1805	32,0	0,00	0	0,0
8	Brzezinka	11,05	1651	143,1	82,00	2727	32,1	2,01	14	13,1
9	Morgi	0,01	5	45,1	100,07	2399	23,1	2,10	7	7,0
10	Wesoła	16,08	3547	210,1	153,10	3053	20,0	11,08	3	3,0
11	Larysz - Hajdowizna	1,07	162	94,1	47,05	1571	33,0	1,07	9	9,0
12	Ławki	0,00	0	0,0	47,04	1090	23,0	4,00	13	12,1
13	Krasowy	0,00	0	0,0	118,08	3215	27,0	3,08	15	15,0
14	Kosztowy	0,07	34	52,0	135,01	4014	30,0	3,08	6	5,1
15	Dzieńkowice	0,05	33	66,0	42,08	1341	31,0	0,01	0	0,0
MIASTO OGÓŁEM		176,68	39068	211,4	880,72	26359	28,0	26,43	67	6,6

źródło: opracowanie własne; liczba mieszkańców wg systemu ewidencji ludności, stan 09.2024 r.

3. Chłonność terenów niezabudowanych

Chłonność terenów niezabudowanych obliczona została przy uwzględnieniu chłonności terenów zabudowanych. Wykorzystane zostały wartości średnie (w skali całego miasta) liczby mieszkańców w przeliczeniu na 1 ha terenów istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (w tym wielorodzinnej z usługami), jednorodzinnej (w tym jednorodzinnej z usługami), zagrodowej.

W celu osiągnięcia porównywalności z danymi statystyki publicznej wykorzystanymi do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wartości liczby mieszkańców na 1 ha poszczególnych rodzajów zabudowy istniejącej zostały skorygowane przy pomocy współczynnika wyrażającego stosunek liczby mieszkańców zgodnej z danymi GUS wg stanu na 31.12.2024 r. (70741 osób) do liczby mieszkańców w bazie systemu ewidencji ludności (65739 osób) - współczynnik korygujący wynosi $1,076 = 70741 / 65739$.

Ostateczne wartości wskaźników chłonności demograficznej dla poszczególnych rodzajów terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyniosły:

- na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 227,5 osób/ha ($211,4 \times 1,076$);
- na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30,1 osób/ha ($28,0 \times 1,076$);
- na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – 7,1 osób/ha ($6,6 \times 1,076$);

Dodatkowo dla wszystkich terenów niezabudowanych założono współczynniki wyrażające prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, zróżnicowane dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Wynik obliczenia chłonności terenów niezabudowanych zawiera ► tabela 10.

**ANALIZY PROGNOZY DEMOGRAFICZNEJ, ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ
MIESZKANIOWĄ, CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH**

Tabl. 10. Chłonność terenów niezabudowanych, na których możliwe jest rozmieszczenie nowej zabudowy z funkcją mieszkaniową

Rodzaj zabudowy	Rezerwy terenów niezabudowanych, o których mowa w art. 13d ust.1 upzp		
	obszary objęte mpzp	obszary uzupełnienia zabudowy	razem
1	2	3	4
powierzchnia terenów niezabudowanych (ha)			
wielorodzinna	16,20	8,24	24,44
jednorodzinna	376,47	112,20	488,67
zagrodowa		0,71	0,71
OGÓŁEM	392,67	121,15	513,82
współczynnik wykorzystania terenu dla funkcji mieszkaniowej			
wielorodzinna	0,8	0,75	x
jednorodzinna	0,9	0,85	x
zagrodowa	-	1,0	x
liczba osób na 1 ha			
wielorodzinna	227,5	227,5	x
jednorodzinna	30,1	30,1	x
zagrodowa	-	7,1	x
chłonność terenów niezabudowanych (liczba osób)			
wielorodzinna	2948	1406	4354
jednorodzinna	10199	2871	13069
zagrodowa	-	5	5
SUMA	13147	4282	17429
% zapotrzebowania (16462 osób), jaki stanowi suma chłonności terenów			
	79,86%	26,01%	105,87%

V. Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie z chłonnością terenów

Zestawienie zapotrzebowania na nową zabudowę w perspektywie roku 2044 (**16462 osób**) z chłonnością terenów niezabudowanych (**17429 osób**) prowadzi do wniosku, że łączna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy położonych poza tymi obszarami przewyższa zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie o 967 osób (5,87%, ► tabela 10), ale wielkość tego przekroczenia mieści się w zakresie dopuszczonych przez ustawę 30%.

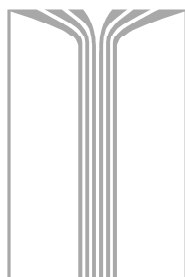
Wynik bilansu daje podstawę do wyznaczenia w planie ogólnym nowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową o łącznej chłonności nie przekraczającej 3971 osób (powierzchnia terenów niezabudowanych pozwalająca potencjalnie na rozmieszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej powinna uwzględnić założenia dotyczące chłonności tych terenów – tak aby łączna chłonność terenów w strefach wielofunkcyjnych SW, SJ i SZ nie przekroczyła 21400 osób).

Przy analogicznych założeniach, jak przyjęte do oszacowania chłonności terenów niezabudowanych w tabeli 10, powierzchnia dodatkowych stref wielofunkcyjnych mogłaby wynieść od 21,8 ha (w przypadku wyznaczenia wyłącznie stref SW) do 146,5 ha (w przypadku wyznaczenia wyłącznie stref SJ).

**Opracowanie zostało wykonane
przez Zespół Biura Rozwoju Regionu Sp. z o.o.**

Autor opracowania:

IWONA BATKOWSKA



**BIURO ROZWOJU REGIONU SP. Z O.O.
UL. ŚRODKOWA 5, 40-584 KATOWICE**

tel/fax: 32/205-23-93
e-mail: brr@brr.com.pl