

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koszęcin, zostało przyjęte uchwałą nr 308/XXX/2013 Rady Gminy Koszęcin z dnia 30 stycznia 2013 r., zmienionego uchwałą nr 284/XXX/2016 Rady Gminy Koszęcin z dnia 24 listopada 2016 r., uchwałą nr 446/XLVIII/2018 Rady Gminy Koszęcin z dnia 27 marca 2018 r., uchwałą nr 152/XV/2019 Rady Gminy Koszęcin z dnia 9 sierpnia 2019 r. oraz uchwałą 329/XXX/2020 Rady Gminy Koszęcin z dnia 30 grudnia 2020 r.

Zgodnie z Uchwałą nr 567/LI/2022 z dnia 29 września 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koszęcin, dla terenu ujęcia wód podziemnych w miejscowości Brusiek, procedowana jest zmiana tego dokumentu planistycznego, obejmująca tereny w obszarze istniejącego ujęcia wód podziemnych w miejscowości Brusiek wraz z rezerwą terenu, na którym planuje się realizację dwóch nowych otworów studziennych.

1. Prognozy demograficzne

1.1. Struktura wieku mieszkańców

Na liczbę ludności decydujący wpływ mają dwa czynniki: ruch naturalny oraz wędrownikowy ludności. Te z kolei zdeterminowane są przez strukturę ludności według wieku i płci. Struktura ludności według wieku określa proces starzenia się ludności, definiowany najogólniej jako zmiany stanu i struktury według wieku ludności, polegające na wzroście w ogólnej liczbie udziału osób starszych. Za granicę starości przyjmuje się umownie wiek 60 lat. Obecnie ludność gminy podobnie jak województwa śląskiego i całej Polski starzeje się.

Tabela 1. Gmina Koszęcin – struktura wieku mieszkańców w podziale na wiek przedprodukcyjny, produkcyjny i poprodukcyjny oraz wg płci w roku 2016 [GUS, 2017]

Nazwa	w wieku przedprodukcyjnym			w wieku produkcyjnym			w wieku poprodukcyjnym		
	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety
Powiat lubliniecki	13 666	7 075	6 591	48 715	25 909	22 806	14 456	4 801	9 655
Gmina Koszęcin	2 260	1 144	1 116	7 350	3 891	3 459	2 263	770	1 493

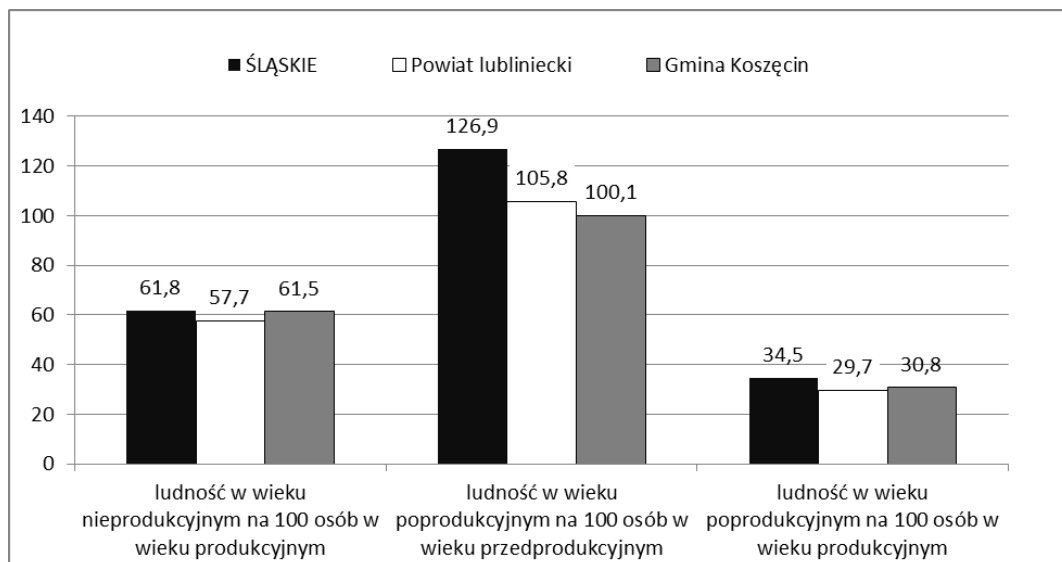
Po przeanalizowaniu wszystkich dostępnych danych liczbowych można zauważyć, że:

- liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym maleje, co oznacza, że rodzi się coraz mniej dzieci, a w konsekwencji liczba ludności Gminy będzie malała przy założeniu, że tendencja ta się nie zmieni w kolejnych latach,
- liczba ludności w wieku produkcyjnym roku systematycznie maleje, co oznacza, że liczba osób przechodzących na emeryturę jest wyższa niż liczba osób podejmujących pracę po raz pierwszy,
- liczba ludności w wieku poprodukcyjnym wzrasta, co oznacza, że coraz więcej jest osób przechodzących na emeryturę.

Analiza struktury ludności ze względu na wiek wskazuje na zauważalne na terenie gminy tendencje starzenia się ludności, co w najbliższych latach będzie powodowało zmniejszanie się odsetka zarówno ludności w wieku poprodukcyjnym, jak i zmniejszanie się odsetka ludności w wieku przedprodukcyjnym.

Obciążenie demograficzne, ustalone jako wskaźnik ilości osób w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym, dla gminy Koszęcin wynosi 61,5 i jest nieznacznie niższy od wskaźnika dla województwa i wyższy od danych dla powiatu. Odnotowując zmiany struktury mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym oraz rosnącą liczebność roczników poprodukcyjnych, w ciągu najbliższych kilkunastu lat można przewidywać dalszy wzrost „obciążenia” demograficznego poprzez zwiększającą się populację osób „poprodukcyjnych”.

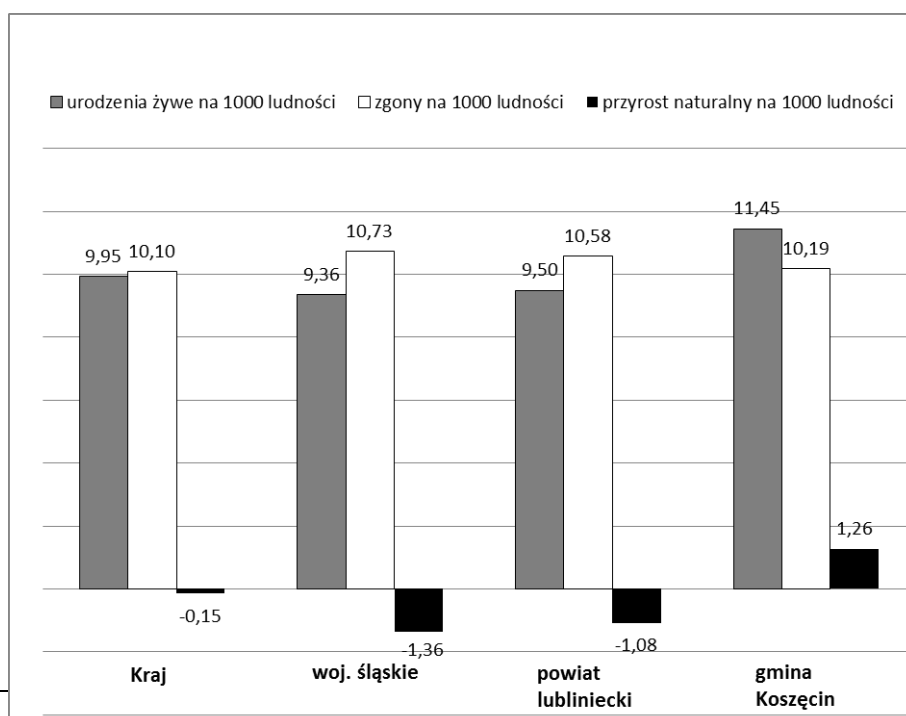
Rysunek 1. Gmina Koszęcin – wskaźniki obciążenia demograficznego na tle województwa i powiatu w roku 2016 [źródło GUS, 2017]



1.2. Ruch naturalny i wędrówkowy ludności

Na przyrost naturalny ludności składają się zmiany w jej liczbie, powodowane przez urodzenia i zgony. Charakteryzujące go wartości określają nie tylko strukturę populacji według płci i wieku, ale także liczbę zawartych małżeństw, osób w wieku rozrodczym oraz zgonów. Wartości charakteryzujące ruch naturalny gminy Koszęcin w 2016 r. roku rozkładają się korzystniej niż średnia dla powiatu, województwa i kraju. Przyrost naturalny w gminie na 1000 mieszkańców jest dodatni.

Rysunek 2. Gmina Koszęcin urodzenia żywe, zgodny i przyrost naturalny na 1000 ludności na tle powiatu, województwa i kraju w 2016 r. [GUS, 2017]



Migracje są drugim, obok przyrostu naturalnego, czynnikiem wpływającym bezpośrednio na liczbę ludności oraz jej rozmieszczenie. Obecna tendencja przemieszczania się, szczególnie młodych mieszkańców, z mniejszych do większych ośrodków osiedleńczych, a także zagranicę powoduje, że saldo migracji wewnętrznej i zagranicznej w wielu gminach wiejskich i miejsko – wiejskich jest bardzo niskie lub wręcz ujemne.

Tabela 2. Gmina Koszęcin – migracje ludności w latach 2010 - 2016

Lp.	ruch wędrowniczy ludności	2010	2012	2014	2016
1	zameldowania ogółem	125	129	104	102
2	zameldowania z miast	87	82	58	70
3	zameldowania ze wsi	18	31	40	31
4	zameldowania z zagranicy	20	16	6	1
5	wymeldowania ogółem	80	80	110	93
6	wymeldowania do miast	43	43	56	45
7	wymeldowania na wieś	19	28	24	28
8	wymeldowania za granicę	18	9	30	20
9	saldo migracji	45	49	-6	9

W Gminie Koszęcin dopiero w ostatnich latach obserwuje się spadek salda migracji a w roku 2014 saldo było nawet ujemne.

Tabela 3. Gmina Koszęcin – migracje na 1000 osób w roku 2016

	saldo migracji na 1000 osób	saldo migracji zagranicznych na 1000 osób
POLSKA	-	0,04
ŚLĄSKIE	-1,0	-0,25
Powiat lubliniecki	-0,6	-1,18
Gmina Koszęcin	0,8	-1,60

W latach 1995-2016 w gminie nastąpił wzrost liczby mieszkańców, dopiero w ostatnich latach zaobserwowano spadki liczby ludności i w efekcie stabilizację już z niewielkim wzrostem.

Zaobserwowany trend był długoletni, i odbiegał od ogólnych tendencji w kraju i regionie. Tendencje krajowe i regionalne będą również występować w przyszłości, i będą wpływać na teren gminy Koszęcin, zatem w prognozie na lata kolejne założono jednak stopniowy spadek liczby mieszkańców analizowanej gminy, ale w mniejszej dynamice, w związku z długoletnią tendencją wzrostową ilości mieszkańców.

W analizie przyjęto, że bazową dynamiką zmian liczby ludności – użytą do prognozy w opisywanej gminie – będzie ta, która opisuje cały powiat lubliniecki (tj. ten, w którym znajduje się gmina Koszęcin). Dane dotyczące powiatu lublinieckiego zaczerpnięto z prognozy GUS'u na lata 2014-2050, sporządzonej na podstawie założeń, które były przedmiotem konsultacji szerokiego grona specjalistów reprezentujących środowisko naukowe. Zostały one zaprezentowane i przedyskutowane m.in. na Posiedzeniu Plenarnym Rządowej Rady Ludnościowej w dniu 22 maja 2014 r. Uwagi ekspertów pozwoliły na wybór scenariusza założeń uznanego za najlepiej określający prawdopodobny rozwój ludności w perspektywie do 2050 r. GUSowską prognozę ludności dla powiatu lublinieckiego prezentuje tabela poniżej. Dodatkowo dynamikę zmian liczby mieszkańców zilustrowano poprzez odpowiednio policzone indeksy łańcuchowe.

*Tabela 4. Prognoza liczby ludności wraz z dynamiką zmian rocznych
powiatu lublinieckiego (województwo śląskie).*

rok	Liczba ludności Tereny wiejskie powiatu lublinieckiego	indeks łańcuchowy
2016	47 376	
2017	47 256	0,9975
2018	47 130	0,9973
2019	46 988	0,9970
2020	46 869	0,9975
2021	46 742	0,9973
2022	46 591	0,9968
2023	46 441	0,9968
2024	46 260	0,9961
2025	46 075	0,9960
2026	45 884	0,9959
2027	45 669	0,9953
2028	45 447	0,9951
2029	45 209	0,9948
2030	44 970	0,9947
2031	44 722	0,9945
2032	44 473	0,9944
2033	44 211	0,9941
2034	43 950	0,9941
2035	43 684	0,9939
2036	44 600	1,0210
2037	44 327	0,9939
2038	44 049	0,9937
2039	43 764	0,9935
2040	43 474	0,9934
2041	43 176	0,9931
2042	42 874	0,9930
2043	42 565	0,9928
2044	42 252	0,9926
2045	41 933	0,9925
2046	41 609	0,9923
2047	41 280	0,9921
2048	40 948	0,9920
2049	40 611	0,9918
2050	40 272	0,9917

Źródło: opracowanie GUS

W dalszej części opracowania przyjęto, że zmiany liczby ludności w opisywanej gminie będą poddane procesom o podobnej dynamice do tych, jakie następują w całym powiecie. Natomiast jak wykazano wyżej liczba ludności gminy Koszęcin wykazywała dużą tendencję wzrostową ze stabilizacją w okresie ostatnich kilku lat. Przekłada się to na wartości charakteryzujące ruch naturalny gminy Koszęcin, które przyjęto na korzystniejszych poziomach niż te dla powiatu, przyjmując niższą dynamikę spadku liczby mieszkańców.

W prognozie założono, że procesy dotyczące regionu i kraju nie ominą gminy Koszęcin, pomimo długoletniego trendu wzrostu liczby mieszkańców, jednak arbitralnie przyjęto, że należy spodziewać w dalszej perspektywie spadku liczby mieszkańców gminy ale zaobserwowane tendencje będą wolniejsze niż w prognozie GUSu (ze względu na opisane wyżej warunki). Prognozę liczby ludności zamieszkującej gminy Koszęcin ukazuje poniższa tabela.

Tabela 5. Prognoza liczby ludności gminy Koszęcin do roku 2050

Lp.	rok	Prognozowana liczba ludności	indeks łańcuchowy
1	2016	11 873	0,9996
2	2017	11 869	0,9996
3	2018	11 864	0,9996
4	2019	11 860	0,9996
5	2020	11 855	0,9996
6	2021	11 850	0,9996
7	2022	11 845	0,9996
8	2023	11 840	0,9996
9	2024	11 835	0,9995
10	2025	11 829	0,9995
11	2026	11 823	0,9995
12	2027	11 817	0,9995
13	2028	11 811	0,9995
14	2029	11 804	0,9994
15	2030	11 797	0,9994
16	2031	11 789	0,9994
17	2032	11 781	0,9993
18	2033	11 773	0,9993
19	2034	11 765	0,9993
20	2035	11 756	0,9992
21	2036	11 747	0,9992
22	2037	11 737	0,9992
23	2038	11 728	0,9992
24	2039	11 718	0,9992
25	2040	11 708	0,9991
26	2041	11 697	0,9991
27	2042	11 687	0,9991
28	2043	11 676	0,9991
29	2044	11 666	0,9991
30	2045	11 655	0,9991
31	2046	11 644	0,9991
32	2047	11 633	0,9990
33	2048	11 622	0,9990
34	2049	11 610	0,9990
35	2050	11 555	0,9952

Wskaźniki demograficzne w roku 2017 (zakres danych dostępnych na terenie opracowania zmiany studium dla obszarów Wierzbie i Koszęcin) są zbliżone do wskaźników z roku 2016, a nawet są nieznacznie korzystniejsze od nich. w związku z powyższym uznaje się za aktualne założenia stanowiące podstawę określenia prognozy demograficznej. **Prognozowana liczba ludności Gminy w roku 2050 wyniesie 11 555 osób.**

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

Możliwości finansowania gminy oszacowano na podstawie uchwały Rady Gminy Koszęcin w sprawie uchwalenia wieloletniej prognozy finansowej Gminy Koszęcin na lata 2017 – 2020, na podstawie określonego trendu ww prognozy oszacowano prognozowane dochody w okresie 30 lat do roku 2047. z analizy wydatków majątkowych zapisanych w uchwałach budżetowych okresie od 2010 do 2016 oszacowano, że wydatki inwestycyjne stanowią 20 % budżetu gminy, w tym przyjęto, że 60 % tych wydatków przeznaczane jest na cele infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz ok 20 % na cele infrastruktury społecznej, do której zaliczyć należy inwestycje na oświatę, boiska sportowe, zieleń publiczna, opiekę społeczną.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że możliwości finansowania przez gminę wykonania infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz społecznej, służące realizacji zadań własnych gminy wynoszą odpowiednio na infrastrukturę komunikacyjną i techniczną 141 992 812,26a na infrastrukturę społeczną 47 330 937,42.

Szczegółowe prognozy przedstawia tabelach poniżej

Tabela 6. Wydatki i dochody gminy Koszęcin w latach 2010 - 2016

rok	dochody ogółem	dochody własne	wydatki ogółem	wydatki inwestycyjne
2010	26 943 003,53	10 308 302,34	29 101 203,54	7 367 723,85
2011	28 184 298,09	11 560 155,13	30 836 400,76	8 342 420,38
2012	33 917 684,10	11 523 996,96	32 714 281,14	8 507 050,08
2013	30 773 995,99	12 796 662,49	28 851 562,80	3 485 038,62
2014	33 539 665,04	13 865 557,71	33 215 906,25	6 208 699,11
2015	38 496 835,58	14 532 094,16	40 418 327,37	12 188 771,42
2016	41 596 753,96	15 399 789,42	39 658 530,37	4 224 755,62

Tabela 7. Prognozowane możliwości finansowania przez gminę inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz społecznej w perspektywie 30 lat.

Lp.	rok	prognozowana wysokość dochodów gminy	prognozowana wysokość wydatków majątkowych inwestycyjnych		
			łącznie	w tym wysokość wydatków na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną	w tym na infrastrukturę społeczną
1	2017	41408282,56	8281656,51	4968993,91	1656331,30
2	2018	28513303,20	5702660,64	3421596,38	1140532,13
3	2019	33251996,40	6650399,28	3990239,57	1330079,86
4	2020	33617498,30	6723499,66	4034099,80	1344699,93
5	2021	33953673,28	6790734,66	4074440,79	1358146,93
6	2022	34293210,02	6858642,00	4115185,20	1371728,40
7	2023	34636142,12	6927228,42	4156337,05	1385445,68
8	2024	34982503,54	6996500,71	4197900,42	1399300,14
9	2025	35332328,57	7066465,71	4239879,43	1413293,14
10	2026	35685651,86	7137130,37	4282278,22	1427426,07

11	2027	36042508,38	7208501,68	4325101,01	1441700,34
12	2028	36402933,46	7280586,69	4368352,02	1456117,34
13	2029	36766962,80	7353392,56	4412035,54	1470678,51
14	2030	37134632,42	7426926,48	4456155,89	1485385,30
15	2031	37505978,75	7501195,75	4500717,45	1500239,15
16	2032	37881038,53	7576207,71	4545724,62	1515241,54
17	2033	38259848,92	7651969,78	4591181,87	1530393,96
18	2034	38642447,41	7728489,48	4637093,69	1545697,90
19	2035	39028871,88	7805774,38	4683464,63	1561154,88
20	2036	39419160,60	7883832,12	4730299,27	1576766,42
21	2037	39813352,21	7962670,44	4777602,27	1592534,09
22	2038	40211485,73	8042297,15	4825378,29	1608459,43
23	2039	40613600,59	8122720,12	4873632,07	1624544,02
24	2040	41019736,59	8203947,32	4922368,39	1640789,46
25	2041	41429933,96	8285986,79	4971592,08	1657197,36
26	2042	41844233,30	8368846,66	5021308,00	1673769,33
27	2043	42262675,63	8452535,13	5071521,08	1690507,03
28	2044	42685302,39	8537060,48	5122236,29	1707412,10
29	2045	43112155,41	8622431,08	5173458,65	1724486,22
30	2046	43543276,97	8708655,39	5225193,24	1741731,08
31	2047	43978709,74	8795741,95	5277445,17	1759148,39
suma		1183273435,51	236654687,10	141992812,26	47330937,42

Projekt zmiany studium dotyczy terenów zlokalizowanych przy istniejących ciągach komunikacyjnych i infrastrukturalnych w tym teren wzdłuż drogi Sadów -Rusinowice posiada istniejącą sieć wodociągową. Projektowane tereny w studium nie wymagają inwestycji w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. z uwagi na bezpośrednie położenie w układach wsi jako tereny powiązane z układami wsi nie przewiduje się potrzeb w zakresie rozwoju usług infrastruktury społecznej. w związku z powyższym tereny zmiany studium mieszczą się w bilansie możliwości finansowych gminy, nie wpływając na wzrost potrzeb inwestycyjnych.

Zmiana studium dla obszarów we wsi Wierzbie i Koszęcin nie wiąże się z koniecznością realizacji nowej infrastruktury technicznej obciążającej budżet gminy.

Zmiana studium dla obszarów nr 18 i 19 w miejscowości Wierzbie może wymagać realizacji nowej infrastruktury technicznej. W zakresie pozostałych zmian, ze względu na lokalizację blisko zwartej struktury miejscowości Sadów, Wierzbie i Koszęcin, nie przewiduje się potrzeby realizacji przez gminę inwestycji w zakresie rozwoju infrastruktury społecznej.

Zmiana studium dla obszaru nr 23 w miejscowości Brusiek będzie wymagać realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej – w obszarze zmiany Studium planuje się realizację dwóch nowych otworów studziennych w ramach istniejącej Stacji Uzdatniania Wody w Bruśku.

3. Bilans terenu

3.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Bilans terenów z analizą zapotrzebowania na nową zabudowę zmiany studium dokonuje się w zakresie funkcji, których zmiana studium dotyczy w odniesieniu do terenów istniejącej i planowanej zabudowy na terenie całej gminy.

Zmiana studium obejmuje 3 tereny:

- Nr 12 - teren w miejscowości Koszęcin przy ul. Sobieskiego – stanowi teren niezabudowany zurbanizowany położony w środku zabudowy wsi gminnej, przy drodze wojewódzkiej o powierzchni 0,5 ha, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo usługową MU;
- Nr 13 - teren w miejscowości Brusiek przy ul. Kościelnej - stanowi teren niezabudowany w zwartym układzie wsi Brusiek, położony pomiędzy ulicą kościelną a drogą wojewódzką o powierzchni 0,6 ha, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN;
- Nr 14 - między miejscowościami Sadów i Rusinowice wzdłuż drogi DPS 2331 – w znacznej części niezabudowany rolny, część terenu obejmuje zabudowę we wsi Rusinowice oraz istniejącą wieżę telefonii komórkowej. Teren zawiera: 1,3 ha istniejące zabudowy przeznaczonej na tereny zabudowy mieszkaniowej MN, 1,03 ha terenów planowanej zabudowy w granicach jednostek osadniczych, nie objętych ustaleniami planu miejscowego, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN oraz 25,26 ha terenów nowo planowanej zabudowy mieszkaniową jednorodzinną poza terenami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi oraz poza zwartymi jednostkami osadniczymi.

W związku z przeznaczeniem terenów w zmianie studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo – usługową, dokonuje się analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i usługową w granicach gminy Koszęcin.

Na podstawie sytuacji demograficznej, społecznej, w tym jakości życia mieszkańców – wyrażających się w standardzie powierzchni mieszkaniowej stwierdzono potrzebę zwiększenia powierzchni zabudowy mieszkaniowej gminy.

Biorąc pod uwagę istniejącą liczbę mieszkańców oraz istniejący wskaźnik powierzchni mieszkaniowej przypadający na 1 mieszkańca określa się:

❖ **Docelowy wskaźnik powierzchni mieszkaniowej na osobę**

Istniejący wskaźnik powierzchni mieszkania przypadający na 1 osobę w gminie Koszęcin w roku 2015 wynosił 32,1 m²/na osobę. Jest to wskaźnik wyższy od średniej w województwie oraz w kraju. Przeciętny wskaźnik powierzchni mieszkaniowej w kraju jest o połowę mniejszy niż w Europie. jako docelowy wskaźnik powierzchni mieszkania na osobę w gminie, z uwagi na wyraźne wyższe przeciętnie potrzeby i możliwości jej mieszkańców, przyjęto 50 m²/osobę.

❖ **Zapotrzebowanie na powierzchnie zabudowy mieszkaniowej w perspektywie 30 lat (na rok 2047)**

Z prognozowanej liczby mieszkańców w gminie w perspektywie 30 lat – na rok 2047 zapotrzebowanie na powierzchnie mieszkaniową wynosi:

Prognozowana powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w 2045 r.	=	prognozowana liczba mieszkańców	x	docelowy wskaźnik powierzchni mieszkaniowej/osobę 50m ² /osobę
--	---	---------------------------------	---	---

Prognozowane zapotrzebowanie powierzchnią zabudowy mieszkaniowej wynosi:

$$11\ 633 \times 50\ m^2 = 581\ 650\ m^2$$

❖ **Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową - powierzchni zabudowy mieszkaniowej w perspektywie (30 lat)**

Różnica pomiędzy prognozowaną docelową powierzchnią zabudowy mieszkaniowej obliczoną powyżej, a obecną powierzchnią zabudowy mieszkaniowej w gminie obliczonej jako iloczyn obecnej liczby mieszkańców i wskaźnik powierzchni mieszkaniowej przypadający na jedno mieszkanie w gminie, stanowi perspektywiczne potrzeby wzrostu zabudowy mieszkaniowej. Perspektywiczne potrzeby wzrostu zabudowy mieszkaniowej powiększono o maksymalny wskaźnik niepewności procesów rozwojowych, stanowiący 30% wzrostu zapotrzebowania.

Obliczenie istniejącej powierzchni zabudowy mieszkaniowej

$$11\ 873 \times 32,1\ m^2 = 381\ 123,3\ m^2$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową – powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej w Gminie Koszęcin wynosi:

$$(581\ 650\ m^2 - 381\ 123,3) + 30\% = 260\ 684,71\ m^2$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Koszęcin w perspektywie 30 lat wynosi 260 684,71 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

Zabudowa usługowa jest funkcją integralnie związaną z funkcją mieszkaniową, tym bardziej, że Gmina Koszęcin nie pełni znaczących funkcji obsługi ponadpodstawowej. w związku z powyższym zapotrzebowanie na zabudowę usługową wyprowadzono wprost z potencjału rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełniono bilans zapotrzebowania wewnętrznego gminy o zabudowę usługowa do obsługi klientów zewnętrznych.

W celu określenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową zdefiniowano:

❖ **Zapotrzebowanie na uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej o powierzchnie usługowe**

Na podstawie analizy istniejącej struktury zabudowy oraz w oparciu o składane zapotrzebowanie przez mieszkańców i inwestorów, we wnioskach o zmianę w studium i planie oszacowano, że aby osiągnąć 30 % wskaźnik powierzchni usług na powierzchnię zabudowy mieszkaniowej, należy uzupełnić istniejącą strukturę zabudowy o 20 % powierzchni usługowej, określając zapotrzebowanie na zabudowę usługową w sposób następujący.

$$381\,123,3\,m^2 \times 20\% = 76\,224,66\,m^2$$

❖ **Zapotrzebowanie na wyposażenie w zabudowę usługową nowej zabudowy mieszkaniowej**

Ustalono, jako pożądany i zgodny z zasadami kształtowania zespołów mieszkaniowych wskaźnik powierzchni usługowej 30 % w stosunku do powierzchni zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$260\,684,71\,m^2 \times 30\% = 78\,205,41\,m^2$$

Zapotrzebowanie na zabudowę usługową

Na podstawie ww założeń definiuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową, przyjmując, jako wskaźnik sumę „zapotrzebowania na uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej o powierzchnie usługowe” i „zapotrzebowania na wyposażenie w zabudowę usługową nowej zabudowy mieszkaniowej”. Obszar gminy z uwagi na położenie przy bezpośrednio przy mieście Lubliniec, w bliskiej odległości Częstochowy oraz przebieg dróg wojewódzkich nr 607, 906 i 789 stanowić może również bazę dla lokalizowania usług na potrzeby niezwiązane z obsługą wewnętrzną mieszkańców, Stanowią je głównie usługi z dziedzin obsługi ruchu komunikacyjnego, usługi transportowe i bazy logistyczne, usługi handlu specjalistycznego. Usługi z tego zakresu wymagają znacznych powierzchni, stanowią bardzo duży udział w strukturze prowadzonych działalności i zapotrzebowanie na lokalizowanie usług tego typu ma nadal tendencję rosnącą. Wobec braku miarodajnych wskaźników do określenia zapotrzebowania oszacowano, że na potrzeby rozwoju usług z branż poza obsługą podstawową mieszkańców, należy oszacowane zapotrzebowanie powiększyć o 40% ustalonej wielkości.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową stanowi tym samym sumę zapotrzebowania uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej o usługi i zapotrzebowania na wyposażenie w zabudowę usługową nowej zabudowy mieszkaniowej powiększoną o zapotrzebowanie na usługi nie związane z wewnętrznymi potrzebami mieszkańców – oszacowane na 40 % sumy usług lokalnych i wynosi ono:

$$(76\,224,66 + 78\,205,41) + 40\% = 216\,201,17\,m^2$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową w Gminie Koszęcin w perspektywie 30 lat wynosi 216 201,17 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

Zapotrzebowanie na zabudowę związaną z działalnością rolniczą

Gmina Koszęcin jest gminą wiejską i z uwagi na sposób ustalenia kierunków rozwoju w obowiązującym studium dla terenów zabudowy mieszkaniowej, które zostały zdefiniowane jako dominujące przeznaczenie we wszystkich wsiach i dla których terenów jako dopuszczalne formy zagospodarowania ustalono przeznaczenie zabudowa zagrodowa, biorąc pod uwagę istotne w strukturze zapotrzebowanie na zabudowę zagrodowa i jej terenochłonność znacznie większą od zwykłej zabudowy mieszkaniowej oszacowano zapotrzebowanie na powierzchnie zabudowy zagrodowej. jako wskaźnik zapotrzebowania przyjęto powierzchnie ogólną gruntów rolnych i założenie że docelowo do obsługi produkcji rolniczej w gospodarstwach rolniczych zapotrzebowanie na zabudowę związaną z obsługą areałów rolnych wynosi 2% powierzchni gruntów rolnych. Powierzchnia gruntów rolnych w gminie (razem z istniejącymi zabudowaniami rolniczymi) wynosi **5 322 ha**.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę zagrodową obliczono:

$$5\,322\text{ ha} \times 2\% = 106,44\text{ ha}$$

Szacunkową powierzchnie zabudowy która jest na tym terenie niezbędna oszacowano przyjmując intensywność zabudowy rolniczej 0,4 co daje 425 760 m²

Zapotrzebowanie na zabudowę zagrodowa w Gminie Koszęcin w perspektywie 30 lat oszacowano na 425 760 m² powierzchni użytkowej zabudowy rolniczej.

Jest to zapotrzebowanie na tereny związane z produkcją rolniczą bez funkcji mieszkaniowej, powierzchnię mieszkaniową bilansuje się w ustalonym zapotrzebowaniu na funkcję mieszkalną. w dalszej części analizy oznaczana jest więc jako zabudowa rolnicza – R.

3.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem strategicznym, długoterminowym o założonej skali ogólności i elastyczności. Studium ustalając kierunki zagospodarowania określa obszary wielofunkcyjne, dlatego aby określić chłonność poszczególnych funkcji zabudowy, dla kategorii terenów ustalonych w studium oszacowano udział funkcji terenu oraz powierzchnie użytkową zabudowy w podziale na funkcje z uwzględnieniem przeciętnych intensywności zabudowy, określonych na podstawie istniejącej zabudowy. w ten sposób ustalono wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy wyrażony w powierzchni przypadającej na 1 ha kategorii terenów ustalonych w studium. Obliczenia szacunków chłonności poszczególnych kategorii terenów przedstawia poniższa tabela.

Analizy dokonuje się w zakresie funkcji i kategorii terenów, których dotyczy zmiana studium.

Tabela 8. Obliczenia wskaźników chłonności poszczególnych kategorii terenów zmiany studium

Kategor ie terenó w	powierzchn ia netto z 1 ha	typ zabudo wy	udzi ał %	powierzchn ia w m ²	Funkcje zabudo wy	udzi ał %	powierzchn ia w m ²	szacowany średni wskaźnik intensywno ści zabudowy	powierzchn ia zabudowy użytkowej na 1 ha
MN	powierzchn ia netto - 20% - (kom. + it) - 10% - (zi + zp) 7000 m ²	Mn	60%	4200	M	100 %	4200	0,1	420
		Rm	30%	2100	M	40%	840	0,1	84
					R	60%	1260	0,4	540
		U	10%	700	U	100 %	700	0,2	140
MU	powierzchn ia netto - 20% - (kom. + it) - 10% - (zi + zp) 7000 m ²	M	50%	3500	M	100 %	3500	0,1	350
		U	50%	3500	U	100 %	3500	0,2	700
U	powierzchn ia netto - 20% - (kom. + it) - 10% - (zi) 7000 m ²	U	100 %	7000	U	100 %	7000	0,2	1400

Legenda:

Kategorie terenów (ustalone w studium jako tereny z ustalonym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania)

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MU - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

U – tereny zabudowy usługowej

Typu zabudowy:

Mn – zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności

Rm – zabudowa zagrodowa

U – zabudowa usługowa

Funkcje zabudowy:

M – mieszkaniowa

R – rolnicza

U – usługowa

Tabela 9. Wskaźniki chłonności kategorii zabudowy

Lp.	Kategoria terenu	Funkcja zabudowy	Powierzchnia zabudowy użytkowej na 1 ha
1	MN –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	M - mieszkaniowa	504
		R - rolnicza	540
		U - usługowa	140
2	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej	M - mieszkaniowa	350
		U - usługowa	700
3	U – tereny zabudowy usługowej	U - usługowa	1400

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) art. 10 ust. 7 pkt. 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. Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 ze zm.) definiuje jednostkę osadniczą (art. 2 pkt 1) jako „wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi”.

Na podstawie ww przepisów wyodrębniono jednostki osadnicze, w których dokonano pomiaru poszczególnych obszarów funkcjonalnych i oszacowano chłonność zabudowy o poszczególnych funkcjach.

Tereny zawarte w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, które przeznaczone są w planach miejscowych pod zabudowę, zawarte zostały w kolejnej analizie: obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Tabela 10. Bilans terenów w granicach jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalnej (z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).

Lp.	Kategorie terenów (objęte analizą)	Tereny zabudowy istniejącej ustalone w studium z r. 2006 (opracowanie w granicach całej gminy Koszęcin) [w ha]	Tereny projektowane do zabudowy ustalone w studium z r. 2006 (opracowanie w granicach całej gminy Koszęcin) [w ha]	Tereny projektowane do zabudowy ustalone w zmianie studium z r.2016 opracowanie dla 11 terenów [w ha]	Tereny nowo projektowanej obecna zmianą studium [w ha]	Suma [w ha]
1	MN	0,93	27,86	3,17	1,03	32,99
2	MU	-	-	-	-	-
3	U*	-	-	0,46	-	0,46

*Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową zostały włączone do analizy z uwagi na konieczność przeanalizowania chłonności na funkcje usługową w całej gminie w tym włącznie na terenach przeznaczonych pod usługi a nie tylko na zabudowę mieszkaniową i usługową, która projektowana jest zmianą studium

Tabela 11. Obliczenia szacunkowej chłonności terenów w granicach jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalnej (z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).

Lp.	Kategorie terenów (objęte analizą)	Tereny, na których możliwe jest zlokalizowanie nowej zabudowy, ustalone w obowiązującym studium wraz ze zmianą (gmina Koszęcin)				Tereny na których możliwe jest zlokalizowanie nowej zabudowy, nowo projektowane obecna zmianą studium			
		Pow. w ha	Funkcje zabudowy	Wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy na 1 ha (w m ²)	Oszacowana chłonność powierzchni zabudowy użytkowej w m ²	Pow. w ha	Funkcje zabudowy	Wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy na 1 ha (w m ²)	Oszacowana chłonność powierzchni zabudowy użytkowej w m ²
1	MN	28,79	M	504	14510,16	1,03	M	504	519,12
			R	540	15546,6		R	540	556,2
			U	140	4030,6		U	140	144,2
2	MU	-	-	-	-	-	-	-	-
3	U	0,46	U	1400	644	-	-	-	-

Tabela 12. Chłonność terenów w granicach jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalnej (z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego)

Lp.	Funkcje zabudowy	Oszacowana chłonność w powierzchni zabudowy użytkowej w m ²		
		Tereny, na których możliwe jest zlokalizowanie nowej zabudowy, ustalone w obowiązującym studium wraz ze zmianą (gmina Koszęcin)	Tereny na których możliwe jest zlokalizowanie nowej zabudowy, nowo projektowane obecną zmianą studium	SUMA
1	M - mieszkaniowa	14510,16	519,12	15 029,28
4	R - rolnicza	15546,6	556,2	16 102,8
2	U - usługowa	4674,6	144,2	4 818,8

3.3. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Gmina Koszęcin posiada częściowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym dla terenów osadniczych prawie kompletne. Każda wieś posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowanych i planowanych do zabudowy. Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie są objęte tereny pól i lasów. Niewielka część terenów ustalonych do uzupełnienia zabudowy w studium nie jest ustalona planami miejscowymi pod zabudowę.

Dla terenów objętych planami dokonano pomiaru powierzchni poszczególnych kategorii zabudowy objętych analizą następnie dla części obszarów wolnych od zabudowy oszacowano chłonność zabudowy o poszczególnych funkcjach, zgodnie z poniższymi tabelami.

Tabela 13. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Kategorie terenów (objęte analizą)	Tereny zabudowy istniejącej ustalone w studium z r. 2006 (opracowanie w granicach całej gminy Koszęcin) [w ha]	Tereny projektowane do zabudowy ustalone w studium z r. 2006 (opracowanie w granicach całej gminy Koszęcin) [w ha]	Tereny projektowane do zabudowy ustalone w zmianie studium z r.2016 opracowanie dla 11 terenów [w ha]	Tereny nowo projektowanej zabudowy obecną zmianą studium [w ha]	Suma [w ha]
1	MN	297,76	267,07		0,6	565,43
2	MU	105,51	11,54		0,5	117,55
3	U	52,5	73,6			126,1

Tabela 14. Obliczenia szacunkowej chłonności terenów w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Kategorie terenów (objęte analizą)	Tereny, na których możliwe jest zlokalizowanie nowej zabudowy, ustalone w obowiązującym studium wraz ze zmianą (gmina Koszęcin)				Tereny na których możliwe jest zlokalizowanie nowej zabudowy, nowo projektowane obecną zmianą studium			
		Pow. w ha	Funkcje zabudowy	powierzchni użytkowej zabudowy na 1 ha	Oszacowana chłonność powierzchni zabudowy użytkowej w m ²	Pow. w ha	Funkcje zabudowy	powierzchni użytkowej zabudowy na 1 ha	Oszacowana chłonność powierzchni zabudowy użytkowej w m ²
1	MN	267,07	M	504	134603,3	0,6	M	504	302,4
			R	540	144217,8		R	540	324
			U	140	37389,8		U	140	84
2	MU	11,54	M	350	4039	0,5	M	350	175
			U	700	8078		U	700	350
3	U	73,6	U	1400	103040		-	-	-

Tabela 15. Chłonność terenów w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Funkcje zabudowy	Oszacowana chłonność w powierzchni zabudowy użytkowej w m ²		
		Tereny, na których możliwe jest zlokalizowanie nowej zabudowy, ustalone w obowiązującym studium wraz ze zmianą (gmina Koszęcin)	Tereny na których możliwe jest zlokalizowanie nowej zabudowy, nowo projektowane obecną zmianą studium	SUMA
1	M - mieszkaniowa	138642,3	477,4	139 119,7
4	R - rolnicza	144217,8	324	144 541,8
2	U - usługowa	37389,8	434	37 823,8

3.4. Chłonność obszarów poza obszarami w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Poza terenami obszarami w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę możliwe jest tylko, jeżeli ustalone zapotrzebowanie nie jest wypełnione poprzez tereny znajdujące się w tych obszarach. w tym celu dokonuje się bilansu terenów pod nową zabudowę i ich chłonności poza obszarami w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 16. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę poza obszarami w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Kategorie terenów (objęte analizą)	Tereny zabudowy istniejącej ustalone w studium z r. 2006 (opracowanie w granicach całej gminy Koszęcin) [w ha]	Tereny projektowane do zabudowy ustalone w studium z r. 2006 (opracowanie w granicach całej gminy Koszęcin) [w ha]	Tereny projektowane do zabudowy ustalone w zmianie studium z r.2016 opracowanie dla 11 terenów [w ha]	Tereny nowo projektowanej zabudowy obecną zmianą studium [w ha]	Suma [w ha]
1	MN	-	9,26	-	25,26	34,52
2	MU	-	-	-	-	-
3	U	-	-	-	-	-

Tabela 17. Obliczenia szacunkowej chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę poza obszarami w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Kategorie terenów (objęte analizą)	Tereny, na których możliwe jest zlokalizowanie nowej zabudowy, ustalone w obowiązującym studium wraz ze zmianą (gmina Koszęcin)				Tereny na których możliwe jest zlokalizowanie nowej zabudowy, nowo projektowane obecną zmianą studium			
		Pow. w ha	Funkcje zabudowy	Wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy na 1 ha (w m ²)	Oszacowana chłonność powierzchni zabudowy użytkowej w m ²	Pow. w ha	Funkcje zabudowy	Wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy na 1 ha (w m ²)	Oszacowana chłonność powierzchni zabudowy użytkowej w m ²
1	MN	9,26	M	504	4667,04	25,26	M	504	12731,04
			R	540	5000,4		R	540	13640,4
			U	140	1296,4		U	140	3536,4
2	MU	-	-	-	-	-	-	-	-
3	U	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabela 18. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę poza obszarami w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Funkcje zabudowy	Oszacowana chłonność w powierzchni zabudowy użytkowej w m ²		
		Tereny, na których możliwe jest zlokalizowanie nowej zabudowy, ustalone w obowiązującym studium wraz ze zmianą (gmina Koszęcin)	Tereny na których możliwe jest zlokalizowanie nowej zabudowy, nowo projektowane obecną zmianą studium	SUMA
1	M - mieszkaniowa	4667,04	12731,04	17398,08
4	R - rolnicza	5000,4	13640,4	18640,8
2	U - usługowa	1296,4	3536,4	4832,8

3.5. Bilans możliwości rozwoju zabudowy

Tabela 19. Bilans możliwości rozwoju zabudowy

Lp.	Funkcje zabudowy	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE (w m ²)	SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ (w m ²)			BILANS MOŻLIWOŚCI LOKALIZOWANIA NOWEJ ZABUDOWY poza obszarami w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (w m ²)
			obszarów w granicach jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalnej	obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	suma chłonności obszarów w granicach jednostek osadniczych i przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach	
1	M - mieszkaniowa	260 684,71	15 029,28	139 119,7	154 148,98	106 535,73
2	R - rolnicza	425 760,00	16 102,8	144 541,8	160 644,60	265 115,40
3	U - usługowa	216 201,17	4 818,8	37 823,8	42 642,60	173 558,57

Z analizy bilansu możliwości rozwoju zabudowy wynika, że dopuszczalne jest przeznaczenie pod zabudowę w ustaleniach studium nowych terenów pod zabudowę poza obszarami jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalnej oraz przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego o powierzchni funkcje mieszkaniowe do 106 535 m² powierzchni użytkowej budynków, funkcji rolniczych do 265 115 m² powierzchni użytkowej budynków oraz funkcji usługowej do 173 558 m² powierzchni użytkowej budynków.

Tabela 20. Porównanie maksymanego zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą powierzchni zaprojektowaną w studium nowej zabudowy poza obszarami w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z wyróżnieniem projektowanej zmiany w studium

Lp.	Funkcje zabudowy	Ustalona dopuszczona maksymalna powierzchnia nowej zabudowy poza obszarami w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zabudowa w obowiązującym studium (ze zmianą z roku 2016) pod zabudowę w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia użytkowa zabudowy w m ²)	Różnica maksymanego zapotrzebowania na nową zabudowę sumą powierzchni zaprojektowaną w obowiązującym studium zabudowy, poza obszarami w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zaprojektowana nowa zabudowa w procedowanej zmianie studium pod zabudowę w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia użytkowa zabudowy w m ²)
1	M - mieszkaniowa	106 535,73	4667,04	101 868,69	12 731,04
2	R - rolnicza	265 115,40	5000,4	260 115,00	13 640,4
3	U - usługowa	173 558,57	1296,4	172 262,17	3 536,4

Zaprojektowana nowa zabudowa zmiana studium poza obszarami w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zawiera się w ustalonym zapotrzebowaniu na nową zabudowę.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) art. 10 ust. 5 pkt. 4 porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, nie przekracza chłonności zabudowy w granicach jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych, nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy w planach miejscowych. Jeżeli maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, przekracza chłonności zabudowy w granicach jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych – 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 jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy w planach miejscowych, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

Zgodnie z analizami i bilansami przeprowadzonymi powyżej, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, przekracza chłonności zabudowy w granicach jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych, dlatego w studium wyznaczono nowe tereny pod zabudowę poza granicami jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych.

Wyznaczona nowa zabudowa nie przekracza bilansu maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Zaprojektowany rozwój zabudowy w studium jest zgodny z regulacjami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) art. 10 ust. 5 pkt. 4.

Obszar zmiany studium opisany jako nr 18, 19 w miejscowości Wierzbie oraz częściowo na terenie nr 20 w miejscowości Koszęcin oraz nr 22 w miejscowości Sadów zakładają zaprojektowanie nowej zabudowy poza obszarami w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z analizami i bilansami przeprowadzonymi powyżej, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, przekracza chłonności zabudowy w granicach jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych. W związku z tym, w zmianie dla miejscowości Wierzbie, Sadów oraz Koszęcin możliwe było wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę poza granicami jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych. Wyznaczona nowa zabudowa nie przekracza maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Tabela 21. Maksymalne zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy ustalone po zmianie studium

l.p.	Funkcje zabudowy	Ustalona dopuszczona maksymalna powierzchnia nowej zabudowy poza obszarami w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego [powierzchnia użytkowa zabudowy w m ²]	Możliwa do zaprojektowania nowa zabudowa poza obszarami w granicach jednostek osadniczych oraz przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uchwaleniu zmiany studium dla miejscowości Sadów i Wierzbie [powierzchnia użytkowa zabudowy w m ²]
1	M	34671,6	54466,05

4. Wnioski

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy kierowano się zasadą wykorzystania istniejących ciągów infrastrukturalno – komunikacyjnych, ograniczając nową zabudowę do realnych potrzeb i możliwości.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 10 ust. 5 pkt. 5 i 6 dokonano analizy czy potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach zmiany studium, nie przekraczają możliwości finansowych gminy.

Projekt zmiany studium dotyczy terenów zlokalizowanych przy istniejących ciągach komunikacyjnych i infrastrukturalnych w tym teren wzdłuż drogi Sadów - Rusinowice posiada istniejącą sieć wodociągową. Projektowane tereny w studium nie wymagają inwestycji w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. z uwagi na bezpośrednie położenie w układach wsi jako tereny powiązane z układami wsi nie przewiduje się potrzeb w zakresie rozwoju usług infrastruktury społecznej. w związku z powyższym tereny zmiany studium mieszczą się w bilansie możliwości finansowych gminy, nie wpływając na wzrost potrzeb inwestycyjnych.

Zaprojektowaną nową zabudowę w zmianie studium uznaje się za uzasadnioną.

Zmiana studium dla terenów we wsi Wierzbie i Koszęcin dotyczy obszarów istniejącej zabudowy a jej celem jest umożliwienie dokonania zmiany użytkowania istniejących obiektów i obszarów zgodnie z istniejącymi uwarunkowania terenów, czyli w obiekcie istniejącej szkoły umożliwia się wprowadzenie innych usług publicznych, w tym usług kultury i utrzymania lokali mieszkaniowych, a teren komunalny położony poza terenami zabudowy wsi Koszęcin, stanowiący obszar istniejącej zabudowy jako użytkowanie Bi wyznacza się do wprowadzenia na nim punktu selektywnej zbiórki odpadów, które Gmina ma obowiązek ustalić.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) art. 10 ust. 5 pkt. 4 porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, nie przekracza

chłonności zabudowy w granicach jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych, nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy w planach miejscowych. Analiza ta dotyczy obszarów wyznaczanych pod nową zabudowę.

Zmiana studium wprowadzając korekty zapisów nie wpływa na bilans terenów wyznaczanych pod nową zabudowę, ponieważ stanowi tereny zabudowy istniejącej, nie wprowadza nowych terenów pod zabudowę.

Obszar zmiany studium dla części opisanej jako nr 17 – w miejscowości Sądów, dotyczy terenów istniejącej zabudowy. Zmiana studium ma na celu uregulowanie dotychczasowego użytkowania istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na zabudowę mieszkaniową z usługami w tym skupu złomu. Zmiana studium dla części nr 17, ze względu na lokalizację przy istniejących ciągach komunikacyjnych i infrastrukturalnych, nie pociąga za sobą konieczności budowy nowej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Obszary opisane jako 20, 21, 22 ze względu na lokalizację blisko zwartej struktury miejscowości Sądów Wierzbie i Koszęcin, nie będą wymagały znaczących wydatków w tym zakresie.

Zmiany studium dla obszarów nr 18 i 19 w miejscowości Wierzbie mogą wymagać realizacji nowej infrastruktury technicznej. Zakłada się, że pula przeznaczona w prognozowanych możliwościach finansowania przez gminę umożliwi pokrycie ewentualnych kosztów, związanych z realizacją zabudowy na tym terenie.

Zmiana Studium dla obszaru nr 23 w miejscowości Brusiek polega na ustaleniu przeznaczenia terenów o kierunku zagospodarowania ITW - tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej, w obszarze istniejącego ujęcia wód podziemnych (SUW w Brusku) wraz z rezerwą terenu – obecnego lasu, na którym planuje się realizację dwóch nowych otworów studziennych. Zmianą Studium objęto również teren istniejącej drogi gruntowej, stanowiącej dostęp komunikacyjny do ujęcia wody. Ze względu na charakter wprowadzanej zmiany uznaje się ustalenia analiz i wniosków z „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy”, wykonanych we wcześniejszych zmianach Studium, za aktualne i wiążące.