



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

**Określanie potrzebnej, całkowitej chłonności obszarów
zainwestowania gminy**

Plan prezentacji:

1. Wprowadzenie.
2. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne – omówienie.
3. Prognoza demograficzna.
4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę.
5. Przedstawienie sposobu przeprowadzenia obliczeń.
6. Podsumowanie.

OKREŚLANIE POTRZEBNEJ, CAŁKOWITEJ CHŁONNOŚCI OBSZARÓW ZAINWESTOWANIA GMINY

=

określanie **maksymalnego, w skali gminy,**
zapotrzebowania na nową zabudowę
(art.10 ust. 5 pkt 1 ustawy o pizp)

Analiza ekonomiczna

- rozpoznanie uwarunkowań i szans oraz podstaw ekonomicznego rozwoju gminy (rolnictwo, produkcja, usługi na rzecz obszarów zewnętrznych, turystyka i wypoczynek)



Analiza środowiskowa

- rozpoznanie wymagań dotyczących ochrony cennych zasobów przyrodniczych i wynikających stąd ograniczeń oraz ew. możliwości rozwoju funkcji



Analiza społeczna

- rozpoznanie stanu oraz potrzeb w zakresie związanym z funkcją zamieszkania i obsługi mieszkańców



Wniosek generalny: NIEZBĘDNE UKIERUNKOWANIE ANALIZ NA CEL PRACY

Prognoza demograficzna

- rozpoznanie tendencji rozwojowych i szans danej gminy, z uwzględnieniem ogólnych trendów demograficznych



Ww. analizy, w tym uwzględniane w nich zagadnienia, sposób ich przeprowadzania oraz wyniki – powinny być wyraźnie ukierunkowane na cel ich sporządzania.

Wyniki tych analiz powinny służyć jako podstawa informacyjna:



prognozy demograficznej, wskazując na specyfikę i szanse rozwojowe gminy, rzutujące na jej sytuację demograficzną i rozwój w perspektywie około 30 lat,



bilansu terenów, wskazując na występujące tendencje w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz innych funkcji gminy, przedstawiając przy tym charakterystyczne wartości wskaźników opisujących stan zagospodarowania terenu co najmniej w okresie ostatnich dziesięciu lat,



po sporządzeniu bilansu, również do oceny możliwości finansowych gminy (tj. możliwości wywiązania się gminy ze zobowiązania realizacji jej zadań własnych) i kontroli tego bilansu



Główny Urząd Statystyczny

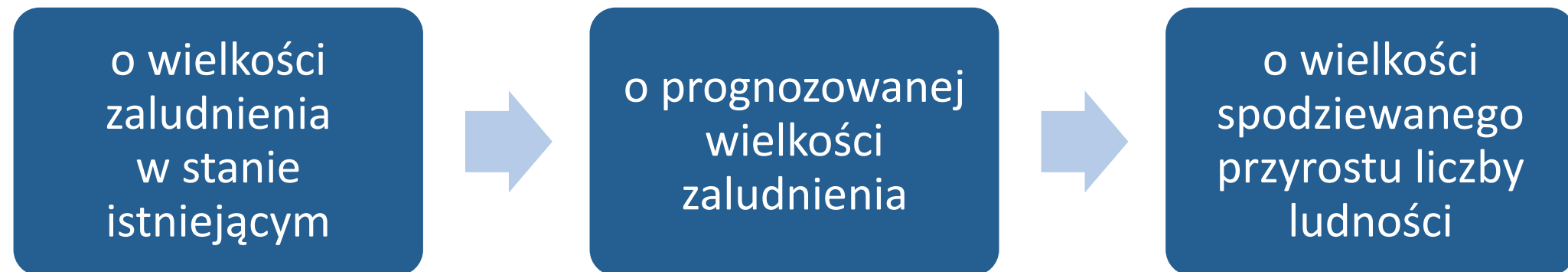
- dysponuje jedynie prognozami demograficznymi dotyczącymi kraju, województwa i powiatów – jako całości oraz prognozami dotyczącymi miast o wielkości powyżej 100 tys. mieszkańców i miast na prawach powiatu

W trakcie **sporządzania bilansu** w przypadku gmin wiejskich i małych miast – należy kierować się prognozą demograficzną GUS dla powiatu, a ewentualne odstępstwa od niej uzasadniać, przedstawiając rzeczowe i wiarygodne argumenty, wynikające z istotnych uwarunkowań i trendów rozwojowych gminy.

Stosownie do przepisów art. 10 ust. 5 pkt 1 ustawy, należy określić zapotrzebowanie na zabudowę „*maksymalne w skali gminy*”. Punktem wyjścia do określenia wielkości tego zapotrzebowania jest liczba ludności wynikająca z prognozy demograficznej.

Porównanie z istniejącą liczbą zaludnienia gminy daje wielkość przyrostu, tj. nowej ludności gminy.

W tym momencie dysponuje się więc trzema informacjami o liczbie ludności:



WIELKOŚĆ ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WYNIKA Z:

1

- wielkości spodziewanego przyrostu

2

- potrzeby poprawy standardów zamieszkania istniejącej ludności (liczby osób/mieszkanie, średniej powierzchni mieszkania)

Zapotrzebowanie na nową zabudowę ma być określone:

1

- w kategoriach potrzebnej powierzchni użytkowej zabudowy,

2

- w podziale na funkcje zabudowy, tj. w odniesieniu do funkcji mieszkaniowych oraz „funkcji innych”*

**⁾przez „funkcje inne” rozumie się funkcje: wchodzące w zakres infrastruktury społecznej, technicznej i transportowej oraz funkcji produkcyjnej*

Ocena szans i możliwości wywiązania się z tego zadania:

funkcja mieszkaniowa – jako jedyna, w stosunku do której określanie zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy oraz tereny zabudowy, rysuje się stosunkowo wyraźnie i jednoznacznie.

Na czym polega określanie zapotrzebowania na zabudowę?

ZASOBY PRZYSZŁE

- prognozowana, pożądana wielkość zasobów na koniec okresu objętego prognozą (obliczana w odniesieniu do prognozowanej liczby ludności gminy)

ZASOBY ISTNIEJĄCE

- zasoby, którymi już dysponujemy

ZAPOTRZEBOWANIE

- potrzebna, nowa część przyszłych zasobów

Sposób określania wielkości maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę pokazuje się na przykładzie:

1. gminy wiejskiej

- o wielkości zaludnienia w stanie istniejącym 10 000 osób,
- o prognozowanej wielkości zaludnienia 14 000 osób (przyrost: 4 000 osób),

2. miasta średniej wielkości

- o wielkości zaludnienia w stanie istniejącym 30 000 osób,
- o prognozowanej wielkości zaludnienia 40 000 osób (przyrost 10 000 osób).

WSKAŹNIKI PRZYJĘTE DO PRZELICZEŃ

Wskaźnik (uśredniony)	Gmina wiejska	Miasto
liczba osób/mieszkanie		
- w stanie istniejącym	3,4	3,2
- prognozowana	2,9	2,3
wielkość mieszkania		
- w stanie istniejącym	90 m ²	64 m ²
- prognozowana	120 m ²	85 m ²

Gmina wiejska (10 000 osób w stanie istniejącym + 4 000 prognozowany przyrost osób)

Na koniec okresu objętego prognozą chcemy uzyskać wskaźnik średniej liczby osób/mieszkanie, wynoszący średnio **2,9** (powinien być uzyskany zarówno w przypadku nowych, jak i istniejących mieszkań, które powinny ulec rozgęszczeniu)

1. Ile osób pozostanie w istniejących mieszkaniach po ich rozgęszczeniu?

- Obliczenie obecnej liczby mieszkań: **10 000 osób : 3,4 osoby/mieszkanie = 2 940 mieszkań**
- Obliczenie liczba osób w mieszkaniach po rozgęszczeniu:
2 940 mieszkań x 2,9 osoby/mieszkanie = 8530 osób

2. Dla ilu osób trzeba przewidzieć nowe mieszkania (dla osób z mieszkań rozgęszczanych i dla mieszkańców nowych)?

- **(10 000 – 8530) + 4000 = 5470 osób**

3. Jaka jest maksymalna wielkość zapotrzebowania na nowe mieszkania?

- pytanie pomocnicze: ile potrzeba nowych mieszkań?

5 470 osób: 2,9 osób/mieszkanie = 1 886 nowych mieszkań

- jaka jest łączna wielkość zapotrzebowania na nowe mieszkania?

1 886 mieszkań x 120 m² pow. użytkowej jednego mieszkania = 226 320 m² powierzchni użytkowej

Miasto (30 000 osób w stanie istniejącym + 10 000 prognozowany przyrost osób)

1. Ile osób pozostanie w istniejących mieszkaniach po ich rozgęszczeniu?

- obliczenie obecnej liczby mieszkań: $30\ 000 \text{ osób} : 3,2 \text{ osób/mieszkanie} = 9\ 375 \text{ mieszkań}$
- obliczenie liczby osób w mieszkaniach po rozgęszczeniu:
 $9375 \text{ mieszkań} \times 2,3 \text{ osób/mieszkanie} = \underline{21\ 562 \text{ osób}}$

2. Dla ilu osób trzeba przewidzieć nowe mieszkania?

- $(30\ 000 - 21\ 562) + 10000 = \underline{18\ 438 \text{ osób}}$

3. Jaka jest maksymalna wielkość zapotrzebowania na nowe mieszkania?

- $18\ 438 \text{ osób} : 2,3 \text{ osób/mieszkanie} = 8\ 016 \text{ nowych mieszkań}$
- Jaka jest łączna wielkość zapotrzebowania na nowe mieszkania?
 $8\ 016 \text{ nowych mieszkań} \times 85 \text{ m}^2 \text{ pow. użytkowej} = \underline{641\ 360 \text{ m}^2 \text{ powierzchni użytkowej}}$

Rozpatrując kwestię określania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, należy zwrócić uwagę na przepis art. 10 ust. 7 pkt 2, według którego, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, bierze się pod uwagę **„niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%”**.

Powołanie ww. punktu 1 wyraźnie wskazuje, że:

1

zwiększenie to dotyczy zapotrzebowania maksymalnego, określonego w początkowej fazie procesu sporządzania bilansu (a nie jego wyniku końcowego)

2

przeprowadzane obliczenia traktuje się jako orientacyjne, szacunkowe