



**S P Ó Ł D Z I E L N I A P R A C Y
U S Ł U G O W O P R O J E K T O W A**

31-147 KRAKÓW UL. DŁUGA 17,

TEL.12-632-60-87<>TEL 12)<><>266-79-28<>e-mail: arpitbiuro@gmail.com

Załącznik nr 2a do Uchwały nr XL/276/2017
Rady Gminy Piekoszów z dnia 31 maja 2017

ZLECENIODAWCA:

GMINA PIEKOSZÓW
Ul. Częstochowska 66a
26-065 Piekoszów

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PIEKOSZÓW**

**UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY PIEKOSZÓW
BILANS TERENÓW ZABUDOWANYCH GMINY PIEKOSZÓW**

GŁÓWNY PROJEKTANT :

PROF.DR HAB.INŻ.ARCH. ELŻBIETA KACZMARSKA

AUTOR OPRACOWANIA :

DR INŻ.ARCH. MONIKA GOŁĄB-KORZENIOWSKA

PREZES ZARZĄDU :

MGR INŻ. ZYGMUNT BUCIOR

KRAKÓW 2017

TERENÓW ZABUDOWANYCH GMINY PIEKOSZÓW

Bilans terenów zabudowanych, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonany na potrzeby:

„ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piekoszów ”

1. BILANS TERENÓW

1.1. MAKSYMALNE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W SKALI GMINY

Zgodnie z art. 10 ust 5 pkt 1 na początku sporządzania bilansu formuje się maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy. Z uwagi na brak legalnej definicji przez powierzchnię użytkową zabudowy na potrzeby niniejszego bilansu rozumie się iloczyn powierzchni zabudowy terenu i liczby kondygnacji na danym terenie.

Wyżej przedstawiony sposób liczenia powierzchni użytkowej może w sposób sztuczny zawyżyć niektóre powierzchnie użytkowe np.: w kopalni odkrywkowej do powierzchni użytkowej zaliczone zostały również te tereny, na których prowadzona będzie eksploatacja lub w terenach o funkcji rekreacyjnej do powierzchni użytkowej zostały wliczone tereny, które przeznaczone są pod niekubaturowe urządzenia sportowe.

Na potrzeby sporządzenia niniejszego bilansu przy szacowaniu zapotrzebowania na nową zabudowę wzięto pod uwagę analizy demograficzne, środowiskowe, społeczne oraz wydane w latach 1996-2016 decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przy szacowaniu powierzchni użytkowej zabudowy założono następujące przyrosty *per capita* w stosunku do istniejących wskaźników¹:

- Dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowe wzrost o 250 m²/os.;
- Dla działalności gospodarczej i usług wzrost o 45 m²/os.;
- Dla usług logistycznych i produkcji wzrost o 40 m²/os.;
- Dla zabudowy przemysłowej, produkcyjnej magazynowo składowe (w tym związane z eksploatacją złóż) wzrost o 55 m²/os.;
- Dla zabudowy sportowo rekreacyjnej wzrost o 10 m²/os..

Przyjęte maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej w skali gminy w podziale na główne funkcje przedstawiono w poniższej tabeli.

| Funkcja (główny kierunek zagospodarowania) | Powierzchnia użytkowa (ha) |
|--|-----------------------------------|
| Tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe | 600 |
| Tereny działalności gospodarczej i usług: | 130 |
| Tereny usług logistycznych i produkcji: | 70 |
| Tereny przemysłowe, produkcyjne, magazynowo składowe (w tym związane z eksploatacją złóż): | 100 |

¹ Istniejące wskaźniki powierzchni użytkowej (wg. plany uwarunkowań):

- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowe - 460 m²/os.;
- dla działalności gospodarczej i usług - 30 m²/os.;
- dla usług logistycznych i produkcji - 0 m²/os.;
- dla zabudowy przemysłowej, produkcyjnej magazynowo-składowe (w tym związane z eksploatacją złóż) - 30 m²/os.;
- dla zabudowy sportowo rekreacyjnej - 2,5 m²/os..

| | |
|--|------------|
| Tereny rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnej | 20 |
| RAZEM | 920 |

1.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW O WPEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONLANO-PRZESTRZENNEJ

Z uwagi na lokalne uwarunkowania w celu wyznaczenia terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej za kryteria wyznaczenia tych obszarów przyjęto:

- Maksymalna odległość od rozdzielczej sieci wodociągowej nie może być większa niż 75m;
- Obszar musi posiadać dostęp do drogi publicznej;
- Na obszarze muszą znajdować się istniejące skupiska zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej lub mieszkaniowo-usługowej;
- Do obszarów nie są zaliczone te tereny, które leżą pomiędzy poszczególnymi miejscowościami mimo wyposażenia w sieć wodociągową i dostęp do drogi publicznej;
- Do obszarów nie są zaliczane obszary lasów

W celu wyznaczenia obszarów funkcjonalnych zastosowano narzędzi GIS stosując następujący algorytm

1. Wyznaczenie bufora 75 m od wodociągów
2. Z wyznaczonego obszaru o szerokości 150 metrów (po 75 m w każdą stronę) usunięto obszary bez dostępu do dróg publicznych
3. Z obszarów uzyskanych w pkt 2 usunięto obszary, które nie znajdowały się w pobliżu skupisk istniejącej zabudowy zinwentaryzowanych lub znajdowały się na obszarach leśnych na planszy uwarunkowań.

Dzięki zastosowaniu ww. algorytmu wyznaczono zwarte obszary funkcjonalno-przestrzenne, które odpowiadały zasięgom istniejącej zabudowy o łącznej powierzchni 410 ha.

Z uwagi na istniejący charakter zabudowy występującej na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wykluczono lokalizowanie nowej zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, magazynowo składowej z uwagi na możliwe konflikty społeczne, które wiążą się z takim sąsiedztwem.

Szacuje się następujące udziały poszczególnych funkcji terenów, że:

- 75% tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe;
- 20% tereny działalności gospodarczej i usług;
- 5% tereny rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnej. Zgodnie z przyjętym podziałem.

Poniższa tabela przedstawia chłonność terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w powierzchni użytkowej zabudowy.

| Funkcja (główny kierunek zagospodarowania) | Powierzchnia użytkowa (ha) |
|---|-----------------------------------|
| Tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe | 396 |
| Tereny działalności gospodarczej i usług: | 98 |
| Tereny rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnej | 6,15 |

1.3. CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW POŁOŻONYCH W GRANICACH OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego łączna powierzchnia wszystkich obowiązujących planów zagospodarowania wynosi 71 ha i stanowi zaledwie 0,7% powierzchni gminy. Na obszarze gminy obowiązuje łącznie 33 planów.

Okolo 38 ha jest przeznaczonych jest na cele inne niż rolne i leśne i leży poza granicami zwartych jednostek funkcjonalno-przestrzennych, z czego:

- 1 ha przeznaczony jest pod eksploatację złóż
- 1 ha jest przeznaczony pod usługi
- 36 ha jest przeznaczonych na cele mieszkaniowe

Według obowiązujących planów chłonność obszarów tych terenów wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi:

- Dla zabudowy związanej z eksploatacją złóż – ok 0,8 ha;
- Dla zabudowy usługowej – ok 1,6 ha;
- Dla zabudowy mieszkaniowej – ok 43 ha.

1.4. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ, CHŁONNOŚCI TERENÓW POŁOŻONYCH W ZWARTYCH JEDNOSTKACH STRUKTURALNO-PRZESTRZENNYCH ORAZ TERENÓW ZNAJDUJĄCYCH SIĘ POZA GRANICAMI TYCH JEDNOSTEK, A W GRANICACH OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW.

| Funkcja | Zapotrzebowanie (ha) | Chłonność zwartych jednostek strukturalno-przestrzennych (ha) | Chłonność obszarów objętych planami leżących poza granicami zwartych jednostek strukturalnych (ha) | Różnica (2-3-4) |
|-----------------------|-----------------------------|--|---|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Tereny mieszkaniowe i | 600 | 396 | 43 | 161 |

| | | | | |
|---|-----|------|-----|-------|
| mieszkańciami- usługowe | | | | |
| Tereny działalności gospodarczej i usług: | 130 | 98 | 1,6 | 30,4 |
| Tereny usług logistycznych i produkcji: | 70 | 0 | 0 | 70 |
| Tereny przemysłowe, produkcyjne, magazynowo składowe (w tym związane z eksploatacją złóż): | 100 | 0 | 0,8 | 99,2 |
| Tereny rozwoju funkcji sportowo- rekreacyjnej | 20 | 6,15 | 0 | 13,85 |

1.5. WNIOSKI

Zgodnie z dyspozycją art. 10 ust. 5 pkt 4 lit b, jeżeli zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcję przekracza sumę powierzchni użytkowej w obszarach jednostek strukturalnych i na obszarach objętych planami to 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 zwartych jednostek strukturalno-przestrzennych oraz poza obszarami obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z dyspozycją wyżej zacytowanego artykułu można wyznaczyć dodatkowe²:

- 161 ha pod tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe
- 30,4 ha pod tereny działalności gospodarczej i usług
- 70 ha pod tereny usług logistycznych i produkcji
- 99,2 ha pod tereny przemysłowe, produkcyjne, magazynowo składowe (w tym związane z eksploatacją złóż)
- 13,85 ha pod tereny rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnej.

² Wartości podane w powierzchni użytkowej zabudowy.

Zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można wykluczyć niepewności procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o nie więcej niż o 30%.

1.6. OKREŚLENIE POTRZEB INWESTYCYJNYCH GMINY PIEKOSZÓW

Zgodnie z dyspozycją art. 10 ust. 5 pkt 5 szacuje się potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych. Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jednymi z najważniejszych zadań własnych gmin są sprawy związane z:

- Gminnymi drogami (art. 7 ust. 1 pkt 2)
- Wodociągami i zaopatrzeniem w wodę, kanalizacją, usuwaniem i oczyszczaniem ścieków komunalnych, utrzymaniem czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzeniem w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz (art. 7 ust. 1 pkt 3)

Niewątpliwie gmina ponosi zawsze koszty finansowania inwestycji majątkowych związanych z drogami gminnymi, wodociągami, siecią ciepłowniczą oraz kanalizacją.

Natomiast koszty rozbudowa infrastruktury elektrycznej i gazowniczej są ponoszone przez jednostki, których właścicielami nie są samorzady gminny (Tauron, PSE, ENEA, PGE, PSG itp.), tj. gmina nie będzie ponosić wydatków związanych z inwestycjami związanymi z liniami elektroenergetycznymi oraz gazociągami.

W związku z powyższym do analizy potrzeb inwestycyjnych wzięto pod uwagę tylko inwestycje związane z infrastrukturą wodociągową, kanalizacyjną oraz drogową, która będzie finansowana z budżetu gminy Piekoszów.

Zgodnie z przyjętymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego planuje się budowę:

- Sieci wodociągowej o długości ok. 3278 metrów bieżących;
- Sieci kanalizacyjnej o długości ok. 54518 metrów bieżących;
- Nowych dróg gminnych o długości ok. 3430 metrów bieżących.

W celu określenia szacunkowych kosztów budowy ww. infrastruktury przyjęto ceny kosztów jednostkowych wybudowania tej infrastruktury na podstawie:

- „Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych” opracowany przez firmę BISTYP,
- „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO” opracowany przez firmę SEKOCENBUD,

Dodatkowo przyjęto założenie, że ceny jednostkowe zostaną zwiększone o koszty dodatkowe poniesione przez inwestorów o 7 %, wynikające z tytułu m. in. opłat za pozwolenia, uzgodnienia, projekty budowlano – wykonawcze oraz nadzór i odbiór techniczny/końcowy danej inwestycji.

Średni koszt wybudowania jednego metra bieżącego lub metra kwadratowego ww. inwestycji z zastrzeżeniem dodatkowych kosztów wynosi dla:

- Sieci wodociągowej – 350 zł/mb,
- Sieci kanalizacyjnej – 439 zł/mb,
- Dróg gminnych – 107 zł/m²

Zgodnie z wyżej przyjętymi średnimi kosztami jednostkowymi gmina Piekoszków będzie musiała budżetu gminy przeznaczyć:

- Na budowę sieci wodociągowej: $2574 \text{ mb} \cdot 350 \text{ zł/mb} = 1\ 147\ 300 \text{ zł}$
- Na budowę sieci kanalizacyjnej: $54518 \text{ mb} \cdot 439 \text{ zł/mb} = 23\ 933\ 402 \text{ zł}$
- Na budowę nowych dróg gminnych: $(3334 \text{ mb} \cdot 12 \text{ m}) \cdot 107 \text{ zł/m}^2 = 4\ 404\ 120 \text{ zł}$

Ponadto planuje się wybudowanie następującej infrastruktury społecznej:

- Boiska w Jaworzni,
- Budowa świetlicy w Bławatkowie,
- Ścieżki pieszo- rowerowej o długości 366m,
- Budowa świetlicy w Wincentowie.

Planowane wydatki zgodnie z katalogiem cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych będzie wynosić:

- Koszt boiska sportowego: $5000 \text{ m}^2 \cdot 32 \text{ zł/m}^2 = 160\ 000 \text{ zł}$
- Koszt świetlicy: $2 \cdot 400 \text{ m}^2 \cdot 2263 \text{ zł/m}^2 = 1\ 810\ 400 \text{ zł}$
- Koszt ścieżki rowerowej: $366 \text{ mb} \cdot 115 \text{ zł/mb} = 42\ 090 \text{ zł}$

Oznacza to, że na budowę niezbędnych inwestycji gminnych należy przeznaczyć z budżetu gminy kwotę 31 497 312 zł. Zgodnie z danymi zawartymi w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2015-2025 możliwości finansowe gminy przekraczają potrzeby inwestycyjny związane z koniecznością realizacji zadań własnych. W związku, z czym należy uznać, że przyjęty bilans terenów jest poprawny i nie przekracza możliwości finansowych gminy Piekoszków.