

## **Wariantowanie opcji bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Miasta i Gminy Gryfino**

Z uwzględnieniem:

- *wyników opracowania GUS „Progniza ludności gmin na lata 2017 – 2030”*
- *analizy możliwości realnego zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o wskaźniki powierzchni zabudowy wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych*

*Pracownia Projektowa Tomasz Furmańczyk*

*mgr inż. arch. kraj. Tomasz Furmańczyk*

## Spis treści

|  |    |
|--|----|
| Spis treści.....   | 1  |
| A. Zmiany w prognozie demograficznej bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Miasta i Gminy Gryfino w oparciu o wyniki opracowania GUS „Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030”..... | 2  |
| I. Opracowanie i jego horyzont czasowy. ....   | 2  |
| II. Nowe założenia na poziomie krajowym .....  | 2  |
| III. Ogólne wyniki prognozy.....   | 3  |
| IV. Szczegółowe wyniki prognozy dla Gminy Gryfino .....  | 4  |
| V. Różnice pomiędzy wynikami „Prognozy ludności gmin na lata 2017 – 2030 (GUS)” a założeniami przyjętymi do bilansu .....  | 6  |
| VI. Wpływ korekty prognozy demograficznej na szacownie potencjalnego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniowej wyrażoną w powierzchni m2 powierzchni użytkowej.....                              | 7  |
| B. Analiza możliwości realnej realizacji powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej wynikającej z zapisów obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy Gryfino .....                     | 9  |
| I. Plany miejscowe poddane analizie .....  | 10 |
| II. Tabela zbiorcza .....  | 22 |
| C. Podsumowanie: .....   | 23 |

## **A. Zmiany w prognozie demograficznej bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Miasta i Gminy Gryfino w oparciu o wyniki opracowania GUS „Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030”**

### **I. Opracowanie i jego horyzont czasowy.**

Pod koniec sierpnia 2017 r. Główny Urząd Statystyczny opublikował Prognozę ludności gmin na lata 2017 – 2030. Opracowanie powstało w oparciu o długoterminowe założenia Prognozy ludności Polski na lata 2014 – 2050 oraz Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 – 2050. W ramach prac ponownie wykonano prognozy ludności dla powiatów przy uwzględnieniu nowych założeń na poziomie kraju, co ostatecznie przełożyło się do powstania badań prognostycznych dla poszczególnych gmin<sup>1</sup>. Ze względu na dużą zmienność współczynników demograficznych autorzy podjęli decyzję o skróceniu horyzontu prognozy. Ostatnim rokiem prognozy ludności gmin jest rok 2030, a nie 2050 jak we wcześniejszych prognozach opracowanych dla kraju, województw i powiatów.

### **II. Nowe założenia na poziomie krajowym**

- **zmiana poziomu dzietności; uwzględnienie szybszego i wyższego niż zakładano wcześniej poziomu tego współczynnika**

Korektę oparto o wartość współczynnika dzietności zaobserwowanego w ostatnich trzech latach i wynosiła ona ok 8 %. Współczynniki dzietności dla lat 2017 – 2020 dla powiatów wyznaczono za pomocą interpolacji, a następnie całą serię wyrównano przy wykorzystaniu średnich ruchomych.

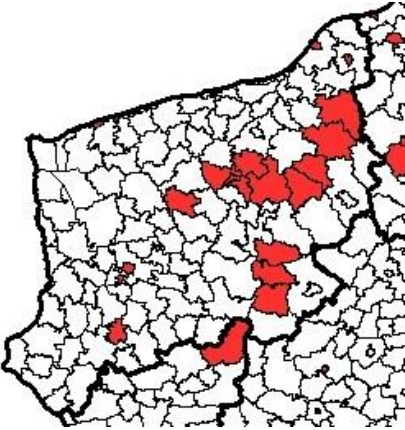
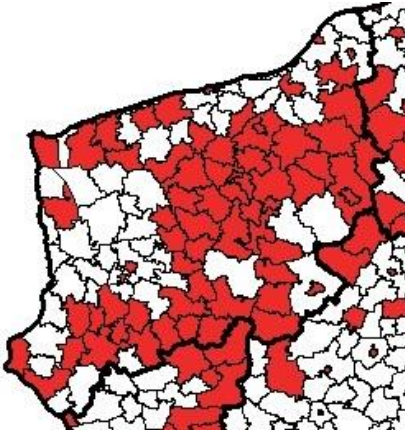



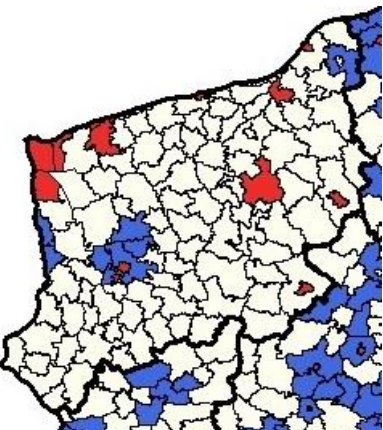
- **umieralność; korekta zakładająca nieznaczne zwiększenie przewidywanego trwania życia.**
- **imigracja i emigracja; obniżenie współczynnika imigracji oraz aktualizacja współczynnika emigracji.**

W latach 2014 – 2016 imigracja do Polski była niższa od prognozowanej. W związku z tym obniżono przewidywane jej wartości na lata 2017 – 2030. Założono natomiast, że tempo i kierunek zmian wielkości strumienia imigracji będą zbliżone jak w prognozie z 2014 r. W odniesieniu do emigracji jako wielkość przewidywaną na cały okres prognozy przyjęto średnią z lat 2011 – 2016.

---

<sup>1</sup> W 2019 r. GUS planuje opracować kolejną edycję prognoz ludności w przekrojach: dla kraju ogółem, województw, powiatów i miast na prawach powiatu oraz gmin. Prognozy będą spójne na wszystkich poziomach podziału administracyjnego – po zsumowaniu będą zgodne z wynikami dla jednostek nadrzędnych.

### III. Ogólne wyniki prognozy

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>Gminy o ubytku ludności powyżej 10% do 2030 r. na obszarze woj. zachodniopomorskiego</p> | <p>Gminy o ubytku ludności powyżej 5% do 2030 r.</p>   | <p>Gminy o przyroście ludności do 2030 r. większym niż 10%</p>  |
|            |            |                      |
| <p>Gminy, w których odsetek ludności w wieku 65 lat i więcej przekracza 20% (2030 r.)</p>   | <p>Gminy o większej liczbie osób w wieku przedprodukcyjnym, niż poprodukcyjnym (2030 r.)</p> | <p>Współczynnik przyrostu naturalnego w 2030 r. niebieski &gt; 0 ‰, biały -5 – 0 ‰ czerwony &lt; -5</p> |
|           |           |                     |

#### IV. Szczegółowe wyniki prognozy dla Gminy Gryfino

| Płeć      | Wiek                  | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   |
|-----------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ogółem    | Ogółem                | 32 192 | 32 118 | 32 040 | 31 960 | 31 876 | 31 791 | 31 700 | 31 605 | 31 509 | 31 411 | 31 304 | 31 190 | 31 071 | 30 952 | 30 829 |
|           | przedprodukcyjny 0-17 | 5 763  | 5 719  | 5 697  | 5 689  | 5 684  | 5 678  | 5 678  | 5 642  | 5 577  | 5 498  | 5 376  | 5 248  | 5 188  | 5 167  | 5 116  |
|           | produkcyjny 18-59/64  | 20 144 | 19 800 | 19 426 | 19 106 | 18 776 | 18 526 | 18 304 | 18 109 | 17 977 | 17 910 | 17 849 | 17 801 | 17 701 | 17 576 | 17 468 |
|           | mobilny 18-44         | 12 752 | 12 622 | 12 366 | 12 074 | 11 752 | 11 442 | 11 107 | 10 820 | 10 524 | 10 286 | 10 052 | 9 879  | 9 614  | 9 374  | 9 150  |
|           | niemobilny 44-59/64   | 7 392  | 7 178  | 7 060  | 7 032  | 7 024  | 7 084  | 7 197  | 7 289  | 7 453  | 7 624  | 7 797  | 7 922  | 8 087  | 8 202  | 8 318  |
|           | poprodukcyjny 60+/65+ | 6 285  | 6 599  | 6 917  | 7 165  | 7 416  | 7 587  | 7 718  | 7 854  | 7 955  | 8 003  | 8 079  | 8 141  | 8 182  | 8 209  | 8 245  |
|           | 0-14                  | 4 815  | 4 808  | 4 803  | 4 808  | 4 785  | 4 732  | 4 665  | 4 555  | 4 442  | 4 393  | 4 379  | 4 333  | 4 284  | 4 240  | 4 206  |
|           | 15-59                 | 19 778 | 19 432 | 19 115 | 18 840 | 18 631 | 18 487 | 18 359 | 18 281 | 18 252 | 18 154 | 18 027 | 17 926 | 17 844 | 17 733 | 17 606 |
|           | 60+                   | 7 599  | 7 878  | 8 122  | 8 312  | 8 460  | 8 572  | 8 676  | 8 769  | 8 815  | 8 864  | 8 898  | 8 931  | 8 943  | 8 979  | 9 017  |
|           | 15-64                 | 22 582 | 22 184 | 21 785 | 21 419 | 21 030 | 20 727 | 20 460 | 20 252 | 20 098 | 19 918 | 19 726 | 19 565 | 19 427 | 19 330 | 19 220 |
|           | 65+                   | 4 795  | 5 126  | 5 452  | 5 733  | 6 061  | 6 332  | 6 575  | 6 798  | 6 969  | 7 100  | 7 199  | 7 292  | 7 360  | 7 382  | 7 403  |
|           | 80+                   | 889    | 923    | 941    | 950    | 981    | 1 005  | 989    | 1 008  | 1 021  | 1 037  | 1 105  | 1 235  | 1 396  | 1 569  | 1 722  |
| Mężczyźni | Ogółem                | 15 771 | 15 731 | 15 690 | 15 648 | 15 601 | 15 555 | 15 502 | 15 448 | 15 398 | 15 344 | 15 284 | 15 221 | 15 159 | 15 097 | 15 037 |
|           | Przedprodukcyjny 0-17 | 2 959  | 2 937  | 2 939  | 2 932  | 2 931  | 2 914  | 2 917  | 2 888  | 2 850  | 2 810  | 2 741  | 2 664  | 2 638  | 2 629  | 2 610  |
|           | produkcyjny 18-64     | 10 754 | 10 620 | 10 411 | 10 242 | 10 048 | 9 913  | 9 798  | 9 696  | 9 621  | 9 577  | 9 550  | 9 543  | 9 486  | 9 439  | 9 376  |
|           | mobilny 18-44         | 6 529  | 6 470  | 6 319  | 6 165  | 5 995  | 5 865  | 5 702  | 5 570  | 5 420  | 5 298  | 5 187  | 5 135  | 4 992  | 4 868  | 4 741  |
|           | niemobilny 44-64      | 4 225  | 4 150  | 4 092  | 4 077  | 4 053  | 4 048  | 4 096  | 4 126  | 4 201  | 4 279  | 4 363  | 4 408  | 4 494  | 4 571  | 4 635  |
|           | poprodukcyjny 65+     | 2 058  | 2 174  | 2 340  | 2 474  | 2 622  | 2 728  | 2 787  | 2 864  | 2 927  | 2 957  | 2 993  | 3 014  | 3 035  | 3 029  | 3 051  |
|           | 0-14                  | 2 485  | 2 485  | 2 470  | 2 476  | 2 453  | 2 418  | 2 383  | 2 320  | 2 251  | 2 229  | 2 222  | 2 205  | 2 195  | 2 169  | 2 158  |
|           | 15-59                 | 9 914  | 9 793  | 9 675  | 9 551  | 9 482  | 9 424  | 9 374  | 9 349  | 9 360  | 9 297  | 9 250  | 9 212  | 9 168  | 9 129  | 9 056  |

|                |                       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|----------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                | 60+                   | 3 372         | 3 453         | 3 545         | 3 621         | 3 666         | 3 713         | 3 745         | 3 779         | 3 787         | 3 818         | 3 812         | 3 804         | 3 796         | 3 799         | 3 823         |
|                | 15-64                 | 11 228        | 11 072        | 10 880        | 10 698        | 10 526        | 10 409        | 10 332        | 10 264        | 10 220        | 10 158        | 10 069        | 10 002        | 9 929         | 9 899         | 9 828         |
|                | 65+                   | 2 058         | 2 174         | 2 340         | 2 474         | 2 622         | 2 728         | 2 787         | 2 864         | 2 927         | 2 957         | 2 993         | 3 014         | 3 035         | 3 029         | 3 051         |
|                | 80+                   | 247           | 266           | 282           | 291           | 301           | 317           | 311           | 332           | 340           | 349           | 382           | 427           | 497           | 562           | 627           |
| <b>Kobiety</b> | <b>Ogółem</b>         | <b>16 421</b> | <b>16 387</b> | <b>16 350</b> | <b>16 312</b> | <b>16 275</b> | <b>16 236</b> | <b>16 198</b> | <b>16 157</b> | <b>16 111</b> | <b>16 067</b> | <b>16 020</b> | <b>15 969</b> | <b>15 912</b> | <b>15 855</b> | <b>15 792</b> |
|                | przedprodukcyjny 0-17 | 2 804         | 2 782         | 2 758         | 2 757         | 2 753         | 2 764         | 2 761         | 2 754         | 2 727         | 2 688         | 2 635         | 2 584         | 2 550         | 2 538         | 2 506         |
|                | produkcyjny 18-59     | 9 390         | 9 180         | 9 015         | 8 864         | 8 728         | 8 613         | 8 506         | 8 413         | 8 356         | 8 333         | 8 299         | 8 258         | 8 215         | 8 137         | 8 092         |
|                | mobilny 18-44         | 6 223         | 6 152         | 6 047         | 5 909         | 5 757         | 5 577         | 5 405         | 5 250         | 5 104         | 4 988         | 4 865         | 4 744         | 4 622         | 4 506         | 4 409         |
|                | niemobilny - 44-59    | 3 167         | 3 028         | 2 968         | 2 955         | 2 971         | 3 036         | 3 101         | 3 163         | 3 252         | 3 345         | 3 434         | 3 514         | 3 593         | 3 631         | 3 683         |
|                | poprodukcyjny 60+     | 4 227         | 4 425         | 4 577         | 4 691         | 4 794         | 4 859         | 4 931         | 4 990         | 5 028         | 5 046         | 5 086         | 5 127         | 5 147         | 5 180         | 5 194         |
|                | 0-14                  | 2 330         | 2 323         | 2 333         | 2 332         | 2 332         | 2 314         | 2 282         | 2 235         | 2 191         | 2 164         | 2 157         | 2 128         | 2 089         | 2 071         | 2 048         |
|                | 15-59                 | 9 864         | 9 639         | 9 440         | 9 289         | 9 149         | 9 063         | 8 985         | 8 932         | 8 892         | 8 857         | 8 777         | 8 714         | 8 676         | 8 604         | 8 550         |
|                | 60+                   | 4 227         | 4 425         | 4 577         | 4 691         | 4 794         | 4 859         | 4 931         | 4 990         | 5 028         | 5 046         | 5 086         | 5 127         | 5 147         | 5 180         | 5 194         |
|                | 15-64                 | 11 354        | 11 112        | 10 905        | 10 721        | 10 504        | 10 318        | 10 128        | 9 988         | 9 878         | 9 760         | 9 657         | 9 563         | 9 498         | 9 431         | 9 392         |
|                | 65+                   | 2 737         | 2 952         | 3 112         | 3 259         | 3 439         | 3 604         | 3 788         | 3 934         | 4 042         | 4 143         | 4 206         | 4 278         | 4 325         | 4 353         | 4 352         |
|                | 80+                   | 642           | 657           | 659           | 659           | 680           | 688           | 678           | 676           | 681           | 688           | 723           | 808           | 899           | 1 007         | 1 095         |
|                | 15-49                 | 7 633         | 7 561         | 7 483         | 7 403         | 7 334         | 7 244         | 7 186         | 7 100         | 7 003         | 6 872         | 6 708         | 6 552         | 6 425         | 6 272         | 6 138         |

***W perspektywie 2016-2030 liczba ludności gminy zmniejszy się o 1 363 osoby (32 192 - 30 829)***

Różnice pomiędzy wynikami „Prognozy ludności gmin na lata 2017 – 2030 (GUS)” a założeniami przyjętymi do bilansu

W celu określenia przyszłych potrzeb dla terenów rozwoju zabudowy, na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino, autorzy bilansu terenów pod zabudowę sporządzili w maju 2016 prognozę demograficzną gminy do roku 2035.

W/w analizę sporządzono w oparciu o dostępne dane GUS na koniec roku 2014. Wyniki prognozy wskazały, że struktura wieku mieszkańców gminy Gryfino, a zwłaszcza miasta, jest nieco młodsza niż całego kraju i całego województwa zachodniopomorskiego, co powodowane jest dużym napływem ludności w latach 70. XX w. Osoby młode w wieku do 20 lat stanowią 19,5% mieszkańców miasta i 22,2 % mieszkańców wsi (w Polsce odpowiednio 18,7% i 22,7% na wsi w województwie 18,4 % i 22,7 %). Osoby w wieku 20-64 w mieście Gryfino stanowią 67,0% mieszkańców na wsi 66,2% (w Polsce odpowiednio 64,5 i 63,6 w województwie 65,6% i 65,7%). W wieku poprodukcyjnym 65 i więcej lat w mieście Gryfino jest tylko 13,5 % a na wsi 11,6% podczas gdy dla całej Polski wskaźniki te wynoszą odpowiednio 16,3 i 13,6 a dla województwa. W oparciu o wskaźniki dzietności oraz tablice trwania życia autorzy bilansu założyli, że prognozowana liczba ludności gminy w roku 2035 z powodów naturalnych zmniejszy się do 30 435 osób. Liczba urodzeń w tym okresie wyniesie 5 024, a zgonów 6 759 (przyrost naturalny w ciągu następnych 20 lat będzie ujemny i wyniesie w sumie -1 735). O spadku liczby ludności zdecyduje głównie zmniejszenie populacji miasta o 1 288 osób do liczby 20 277, w mniejszym stopniu wsi o 455 osób do wielkości 10 158. Dodatkowo utrzymanie się obecnych trendów migracyjnych (saldo -75 dla miasta i +65 dla miejscowości wiejskich), spowoduje dalszy spadek ludności miasta o 1 500 osób do 18 777 osób oraz wzrost ludności na wsi o 1 300 osób do 11 458 osób.

Szacunki autorów bilansu zakładają horyzont czasowy dłuższy niż Prognoza GUS z 2017 r., jednakże w początkowej fazie porównania obu wariantów postanowiono zrezygnować z dostosowania szacunków do wspólnego roku docelowego. Wyliczenia takie zostaną przeprowadzone w dalszej fazie, jeżeli obliczenia wstępne wykażą istotne różnice wyrażone w docelowym zapotrzebowaniu na pow. mieszkaniową wyrażonym w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Prognoza GUS ludności gmin na lata 2017-2030 (uwzględniona w tabeli jako prognoza wariant II) nie uwzględnia rozbicia szacunków gmin miejsko-wiejskich na ośrodek miejski i jego wiejskie otoczenie. Przy jej porównaniu z szacunkami autorów bilansu (prognoza wariant I), założono, że stosunek liczby ludności miasta do wsi utrzyma się na poziomie z roku 2014 w stosunku miasto- 62, wieś – 38 %

| Stan w roku:   | Ludność miasto | Ludność wieś  | Ludność razem |
|--|----------------|---------------|---------------|
| <b>2014</b>  | 21 565         | 10 613        | 32 178        |
| <b>2035 prognoza wariant I</b><br><i>– prognoza sporządzona na potrzeby bilansu w maju 2016 r.</i> | <b>18 777</b>  | <b>11 458</b> | <b>30 235</b> |
| <b>2035 prognoza wariant II</b>  | <b>19 134</b>  | <b>11 715</b> | <b>30 829</b> |
| <b>Korekta wynikająca z przyjęcia wariantu II</b>  | <b>+ 357</b>   | <b>+ 257</b>  | <b>+ 594</b>  |

**W związku z powyższym przy szacowaniu potencjalnego zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w Gminie i Mieście Gryfino należy skorygować liczbę mieszkańców w stosunku do założeń prognozy o ok. 600 osób.**

**V. Wpływ korekty prognozy demograficznej na szacownie potencjalnego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniowej wyrażoną w powierzchni m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**

Uwzględniając opisaną w poprzednim rozdziale korektę prognozy demograficznej opracowano dwa analogiczne do zawartych w bilansie warianty – zachowawczy i rozwojowy (w przypadku wariantu rozwojowego liczbę mieszkańców miasta zwiększono proporcjonalnie do obliczeń w bilansie). Zestawienie poszczególnych wariantów przyjętych przez autorów bilansu oraz opartych na Prognozie GUS z 2017 r. wygląda następująco:

| <b>Wariant zachowawczy</b>                                      |                       |                               |  |  |
|---|-----------------------|-------------------------------|--|--|
|   |                       | <i>Założenia mieszkaniowe</i> | <i>(1) Przy utrzymaniu trendów powierzchni użytkowej per capita m. 26,0 m<sup>2</sup>, w. 32,3 m<sup>2</sup></i> | <i>(2) Przy założeniu zwiększenia powierzchni użytkowej per capita do m. 30 m<sup>2</sup>, w. 35 m<sup>2</sup></i> |
| <i>Założenia demograficzne</i>                                  |                       |                               |  |  |
| Ludność 2035 Wariant I<br>(przedstawiony przez autorów bilansu) | Miasto - 18 777       |                               | 488 202  | 563 310  |
|   | Wieś - 11 458         |                               | 370 093  | 401 030  |
|   | <b>Razem – 30 235</b> |                               | <b>858 295</b>   | <b>964 340</b>   |
| Ludność 2030 Wariant II<br>(oparty o prognozę GUS z 2017 r.)    | Miasto - 19 134       |                               | 497 484  | 574 020  |
|   | Wieś - 11 715         |                               | 378 395  | 410 025  |
|   | <b>Razem - 30 829</b> |                               | <b>875 879</b>   | <b>984 045</b>   |

*W wariacie zachowawczym różnica pomiędzy wariantami I i II prognoz demograficznych wyrażona w zapotrzebowaniu na powierzchnię użytkową mieszkań wynosi **19 705 m<sup>2</sup>***



| <b>Wariant rozwojowy</b>  |                       |   |   |
|---|-----------------------|---|---|
| <i>Założenia mieszkaniowe</i>                                   |                       | <i>(1)Przy utrzymaniu trendów powierzchni użytkowej per capita m. 26,0 m<sup>2</sup>, w. 32,3 m<sup>2</sup></i> | <i>(2)Przy założeniu zwiększenia powierzchni użytkowej per capita do m.30, w.35</i> |
| <i>Założenia demograficzne</i>                                  |                       |   |   |
| Ludność 2035 Wariant I<br>(przedstawiony przez autorów bilansu) | Miasto 20 277         | <b>527 202</b>  | 608 310   |
|   | Wieś 11458            | 370 093   | 401 030   |
|   | <b>Razem – 30 235</b> | <b>897 295</b>  | <b>1 009 340</b>  |
| Ludność 2030 Wariant II<br>(oparty o prognozę GUS z 2017 r.)    | Miasto 20 665         | 537 290   | 619 950   |
|   | Wieś 11 715           | 378 395   | 410 025   |
|   | <b>Razem - 30 829</b> | <b>915 685</b>  | <b>1 029 975</b>  |

*W wariacie rozwojowym różnica pomiędzy wariantami I i II prognoz demograficznych wyrażona w zapotrzebowaniu na powierzchnię użytkową mieszkań wynosi **20 635 m<sup>2</sup>***

*Z uwagi na fakt, że obliczona różnica pomiędzy wariantami I i II jest niewielka i nie ma wpływu na ostateczny wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, postanowiono zrezygnować z dostosowania szacunków do wspólnego roku docelowego.*

**B. Analiza możliwości realnej realizacji powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej wynikającej z zapisów obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy Gryfino**

Przy analizie możliwości rzeczywistej realizacji zabudowy odniesiono się do istniejącym obiektów na terenie gminy Gryfino zrealizowanych na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi. Analizie poddano następujące tereny elementarne :

| Nr uchwały planu | Jednostka elementarna | Ilość budynków istniejących | Łączna powierzchnia budynków liczona po obrysie (m <sup>2</sup> ) | Średnia powierzchnia budynku liczona po obrysie (m <sup>2</sup> ) | Średnia powierzchnia działki (m <sup>2</sup> ) | Średni procent zabudowy (%) | Procent zabudowy przyjęty w planie (%) |
|------------------|-----------------------|-----------------------------|---|---|--|-----------------------------|--|
| XLI/476/98       | 2MNj                  | 20                          | 2550  | 127,5 m   | 830 m <sup>2</sup>                             | <15                         | 30                                     |
| XLI/476/98       | 3MN/U                 | 4                           | 670   | 167   | 640  | ok 20                       | 50                                     |
| XV/145/11        | Zr.59.19MN            | 6                           | 1173  | 147   | 1390   | <15                         | 50                                     |
| X/90/11          | Pn.58.MN.57           | 11                          | 1807  | 164   | 1340   | <15                         | 20                                     |
| VII/74/07        | 1.MN/2.MN             | 10                          | 1292  | 130   | 1050   | 15                          | 30                                     |

W związku z powyższym założono, że **średnia wielkość powierzchni zabudowy brutto dla strefy podmiejskiej wynosi 140 m<sup>2</sup>**, natomiast dla **strefy wiejskiej 160 m<sup>2</sup>**. Przy założeniu działki wielkości 800 m<sup>2</sup> daje to odpowiednio **17,5 %** i **20 %** powierzchni zabudowy. Zakładając margines błędu, rzędu 10% powierzchni zabudowy zdecydowano się przeanalizować plany w ramach których zdiagnozowano obszary chłonności nowej zabudowy (tereny nie skonsumowane) o wskaźnikach powyżej 30 %, jako mogące potencjalnie posiadać zawyżone wskaźniki. W dalszej fazie weryfikacji konieczne jest jednak przeanalizowanie szczegółowych zapisów planów.

## Plany miejscowe poddane analizie

|     | Nr uchwały planu | Zakres podanych wsk. pow. zabudowy |
|-----|------------------|------------------------------------|
| 1.  | XX/265/2000      | 30 %                               |
| 2.  | XXII/294/2000*   | 30-40%                             |
| 3.  | XLI/476/98       | 30-50%                             |
| 4.  | XXXV/458/05      | 10-40%                             |
| 5.  | XXXIV/295/13     | 40%                                |
| 6.  | XIV/195/03       | 40-50%                             |
| 7.  | X/90/11          | 20-50                              |
| 8.  | VII/102/03       | 25-30                              |
| 9.  | VI/60/99         | 40%                                |
| 10. | VII/103/03       | 25-30%                             |
| 11. | VII/74/07        | 20-30                              |
| 12. | XVII/147/15      | 20-50                              |
| 13. | XVIII/158/2012   | 20-30                              |
| 14. | XXII/294/2000    | 20-30                              |
| 15. | XXXIV/295/13     | 20-30                              |

\* Po weryfikacji stwierdzono, że zaproponowane wskaźniki nawiązują do powierzchni zabudowy sąsiedniej, w związku z czym plan został wyłączony z dalszej analizy.



**XX/265/2000\***

| 1. oznaczenie terenu elementarnego | 2. pow. nia terenu element. | 3. Wsk. pow. zab. | 4. Korekta wsk. pow. zab | 5. Maks. Pow. zabudowy | 6. Korekta pow. Zab. | 7. maks. liczba kondygnacji | 8. poddasze | 9. wsp. korygujący umożliwiający obliczenie p.u. | 10. maksymalna powierzchnia użytkowa (p.u.) | 11. korekta pow. użytk |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|--|---|------------------------|
|                                    | m <sup>2</sup>              | %                 |                          | m <sup>2</sup>         |                      | l.k.                        |             | %  | m <sup>2</sup>                              |                        |
| 1.MN                               | 1316                        | 30%               | 15%                      | 394,8                  | 197                  | 2                           | tak         | 0,7  | 719   | 360                    |
| 3.MNch                             | 1206                        | 40%               | 15%                      | 482,4                  | 181                  | 1                           | tak         | 0,7  | 540,  | 203                    |
| 4.MN                               | 1287                        | 30%               | 15%                      | 386,1                  | 193                  | 2                           | tak         | 0,7  | 703   | 350                    |
| 7.MN                               | 1601                        | 30%               | 15%                      | 480                    | 240                  | 2                           | tak         | 0,7  | 874   | 437                    |
| 8.MN                               | 4282                        | 30%               | 20%                      | 1284,6                 | 856                  | 749,5                       | tak         | 0,7  | 1343  | 959                    |
| <b>Suma</b>                        | 5410                        |                   |                          | 1423,3                 | 731                  |                             |             |  | <b>4179</b>                                 | <b>2309</b>            |
|                                    |                             |                   |                          |                        |                      |                             |             |  |   | <b>1870</b>            |

\*Uwagi: powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m2

**XLI/476/98\***

| 1.oznaczenie terenu elementarnego | 2. pow. nia terenu element. | 3. Wsk. pow. zab. | 4. Korekta wsk. pow. zab | 5. Maks. Pow. zabudowy | 6. Korekta pow. Zab. | 7. maks. liczba kondygnacji | 8. poddasze | 9. wsp. korygujący umożliwiający obliczenie p.u. | 10. maksymalna powierzchnia użytkowa (p.u.) | 11. korekta pow. użytk |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|--|---|------------------------|
|                                   | m <sup>2</sup>              | %                 |                          | m <sup>2</sup>         |                      | l.k.                        |             | %  | m <sup>2</sup>                              |                        |
| 2MNj                              | 1316                        | 30%               | 25%                      | 10920,3                | 197                  | 2                           | tak         | 0,7  | 19875                                       | 16562                  |
| 3 MN/U                            | 1206                        | 50%               | 25%                      | 3216,5                 | 181                  | 1                           | tak         | 0,7  | 5854  | 2927                   |
| <b>Suma</b>                       | 5410                        |                   |                          | 1743,6                 | 731                  |                             |             |  | <b>25729</b>                                | <b>19489</b>           |
|                                   |                             |                   |                          |                        |                      |                             |             |  |   | <b>2927</b>            |
| <b>RÓŻNICA</b>                    |                             |                   |                          |                        |                      |                             |             |  |   | <b>2927</b>            |

\*Uwagi: powierzchnia działki nie mniejsza niż 550 m2

## XXXV/458/05

| 1.oznaczenie terenu elementarnego | 2. pow. nia terenu element. | 3. Wsk. pow. zab. | 4. Korekta wsk. pow. zab | 5. Maks. Pow. zabudowy | 6. Korekta pow. Zab. | 7. maks. liczba kondygnacji | 8. poddasze | 9. wsp. korygujący umożliwiający obliczenie p.u. | 10. maksymalna powierzchnia użytkowa (p.u.) | 11. korekta pow. użytk |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|--|---|------------------------|
|                                   | m <sup>2</sup>              | %                 |                          | m <sup>2</sup>         |                      | l.k.                        |             | %  | m <sup>2</sup>                              |                        |
| G2-51.MN.3                        | 1375                        | 40%               | 40%                      | 412                    | 197                  | 2                           | tak         | 0,7  | 770   | 558                    |
| G2-51.MN.9                        | 1636                        | 40%               | 30%                      | 654,4                  | 181                  | 1                           | tak         | 0,7  | 916   | 196                    |
| <b>Suma</b>                       | 5410                        |                   |                          | 1743,6                 | 731                  |                             |             |  | <b>1686</b>                                 | <b>754</b>             |
| <b>RÓŻNICA</b>                    |                             |                   |                          |                        |                      |                             |             |  |   | <b>932</b>             |

## XXXIV/295/13\*

| 1.oznaczenie terenu elementarnego | 2. pow. nia terenu element. | 3. Wsk. pow. zab. | 4. Korekta wsk. pow. zab | 5. Maks. Pow. zabudowy | 6. Korekta pow. Zab. | 7. maks. liczba kondygnacji | 8. poddasze | 9. wsp. korygujący umożliwiający obliczenie p.u. | 10. maksymalna powierzchnia użytkowa (p.u.) | 11. korekta pow. użytk |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|--|---|------------------------|
|                                   | m <sup>2</sup>              | %                 |                          | m <sup>2</sup>         |                      | l.k.                        |             | %  | m <sup>2</sup>                              |                        |
| W-57.MNw.4                        | 1763                        | 20%               | 40%                      | 352,6                  | 197                  | 2                           | tak         | 0,7  | 790   | 395                    |
| W-57.MNw.1                        | 1586                        | 20%               | 30%                      | 317,2                  | 181                  | 1                           | tak         | 0,7  | 711   | 355                    |
| <b>Suma</b>                       | 5410                        |                   |                          | 1743,6                 | 378                  |                             |             |  | <b>1501</b>                                 | <b>750</b>             |
| <b>RÓŻNICA</b>                    |                             |                   |                          |                        |                      |                             |             |  |   | <b>751</b>             |

\*Uwagi: powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m2

| XIV/195/03                         |                         |                   |                          |                        |                      |                             |             |  |   |                        |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|--|---|------------------------|
| 1.oznaczenie terenu elementar nego | 2. pow. terenu element. | 3. Wsk. pow. zab. | 4. Korekta wsk. pow. zab | 5. Maks. Pow. zabudowy | 6. Korekta pow. Zab. | 7. maks. liczba kondygnacji | 8. poddasze | 9. wsp. korygujący umożliwiający obliczenie p.u. | 10. maksymalna powierzchnia użytkowa (p.u.) | 11. korekta pow. użytk |
|                                    | m <sup>2</sup>          | %                 |                          | m <sup>2</sup>         |                      | l.k.                        |             | %  | m <sup>2</sup>                              |                        |
| 17 MNjw/U*                         | 894                     | 40%               | 20%                      | 352,6                  | 179                  | 2                           | tak         | 0,7  | 401   | 200                    |
| 16 MNjw/U*                         | 2403                    | 50%               | 30%                      | 357,6                  | 721                  | 1                           | tak         | 0,7  | 1346  | 807                    |
| 37 MNjw/U                          | 1591                    | 40%               | 20%                      | 1201,5                 | 318                  | 1                           | tak         | 0,7  | 713   | 356                    |
| 40 MNj/U**                         | 4680                    | 50%               | 20%                      | 636,4                  | 936                  | 1                           | tak         | 0,7  | 2621  | 1048                   |
| <b>Suma</b>                        | 9568                    |                   |                          | 2548,1                 | 2154                 |                             |             |  | <b>5081</b>                                 | <b>2411</b>            |
| <b>RÓŻNICA</b>                     |                         |                   |                          |                        |                      |                             |             |  |   | <b>2670</b>            |

\*Uwagi: powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m2

\*\*Uwagi: powierzchnia działki nie mniejsza niż 900 m2

| X/90/11                              |                          |                    |                           |                         |                       |                              |              |   |   |                        |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------|---|---|------------------------|
| 12. oznaczenie terenu elementar nego | 13. pow. terenu element. | 14. Wsk. pow. zab. | 15. Korekta wsk. pow. zab | 16. Maks. Pow. zabudowy | 17. Korekta pow. Zab. | 18. maks. liczba kondygnacji | 19. poddasze | 20. wsp. korygujący umożliwiający obliczenie p.u. | 21. maksymalna powierzchnia użytkowa (p.u.) | 22. korekta pow. użytk |
|                                      | m <sup>2</sup>           | %                  |                           | m <sup>2</sup>          |                       | l.k.                         |              | %   | m <sup>2</sup>                              |                        |
| Pn-58.RM.104*                        | 3381                     | 40%                | 20%                       | 1352,4                  | 676,2                 | 1                            | tak          | 0,7   | 1515  | 757                    |
| Pn-58.RM.105**                       | 1813                     | 40%                | 15%                       | 725,2                   | 271,95                | 1                            | tak          | 0,7   | 812   | 305                    |
| Pn-58.RM.107***                      | 2339                     | 40%                | 20                        | 935,6                   |                       | 1                            | tak          | 0,7   | 1048  | 524                    |
| Pn-58.RM.110****                     | 6036                     | 40%                | 20                        | 2414,4                  |                       | 1                            | tak          | 0,7   | 2704  | 1352                   |

|                |       |    |    |        |        |   |     |     |              |             |
|----------------|-------|----|----|--------|--------|---|-----|-----|--------------|-------------|
| Zk-58.MN.39    | 7126  | 35 | 20 | 2494,1 | 1425,2 | 1 | tak | 0,7 | 2793         | 1596        |
| Zk-58.MN.40    | 5657  | 35 | 20 | 1980,0 | 1131,4 | 1 | tak | 0,7 | 2218         | 1267        |
| Suma           | 13569 |    |    | 5427,6 | 2154   |   |     |     | <b>11090</b> | <b>5801</b> |
| <b>RÓŻNICA</b> |       |    |    |        |        |   |     |     |              | <b>5289</b> |

\* Z uwagi na funkcję zabudowy zagrodowej w korekcie przyjęto wielkość dz. - 1127 m oraz powierzchnię zabudowy po obrysie - 200 m<sup>2</sup>

\* Z uwagi na funkcję zabudowy zagrodowej w korekcie przyjęto wielkość dz. - 1813 m oraz powierzchnię zabudowy po obrysie - 200 m<sup>2</sup>

\*\*\* Z uwagi na funkcję zabudowy zagrodowej w korekcie przyjęto wielkość dz. - 1170 m oraz powierzchnię zabudowy po obrysie - 200 m<sup>2</sup>

\*\*\*\* Z uwagi na funkcję zabudowy zagrodowej w korekcie przyjęto wielkość dz. - 1006 m oraz powierzchnię zabudowy po obrysie - 200 m<sup>2</sup>

| <b>VII/102/03 - Wirów</b>          |                         |                   |                          |                        |                      |                             |             |  |   |                        |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|--|---|------------------------|
| 1.oznaczenie terenu elementar nego | 2. pow. terenu element. | 3. Wsk. pow. zab. | 4. Korekta wsk. pow. zab | 5. Maks. Pow. zabudowy | 6. Korekta pow. Zab. | 7. maks. liczba kondygnacji | 8. poddasze | 9. wsp. korygujący umożliwiający obliczenie p.u. | 10. maksymalna powierzchnia użytkowa (p.u.) | 11. korekta pow. użytk |
|                                    | m <sup>2</sup>          | %                 |                          | m <sup>2</sup>         |                      | l.k.                        |             | %  | m <sup>2</sup>                              |                        |
| 1.MJ                               | 1353                    | 25%               | 15%                      | 338,25                 | 202,95               | 2                           | nie         | 0,7  | 812   | 284                    |
| 2.MJ                               | 1234                    | 25%               | 15%                      | 308,5                  | 185,1                | 2                           | nie         | 0,7  | 1048  | 259                    |
| 3.MJ/UC                            | 2317                    | 30%               | 20%                      | 695,1                  | 463,4                | 2                           | nie         | 0,7  | 2704  | 649                    |
| Suma                               | 4904                    |                   |                          | 1341,85                | 2154                 |                             |             |  | <b>4564</b>                                 | <b>1192</b>            |
| <b>RÓŻNICA</b>                     |                         |                   |                          |                        |                      |                             |             |  |   | <b>3372</b>            |

## VI/60/99

| 1.oznaczenie terenu elementar nego | 2. pow. terenu element. | 3. Wsk. pow. zab. | 4. Korekta wsk. pow. zab | 5. Maks. Pow. zabudowy | 6. Korekta pow. Zab. | 7. maks. liczba kondygnacji | 8. poddasze | 9. wsp. korygujący umożliwiający obliczenie p.u. | 10. maksymalna powierzchnia użytkowa (p.u.) | 11. korekta pow. użytk |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|--|---|------------------------|
|                                    | m2                      | %                 |                          | m2                     |                      | l.k.                        |             | %  | m2  |                        |
| 3MN/U                              | 2998                    | 40%               | 25%                      | 1199,2                 | 749,5                | 749,5                       | tak         | 0,7  | 1343  | 838                    |
| <b>RÓŻNICA</b>                     |                         |                   |                          |                        |                      |                             |             |  |   | <b>505</b>             |

## VII/103/03

| 1.oznaczenie terenu elementar nego | 2. pow. terenu element. | 3. Wsk. pow. zab. | 4. Korekta wsk. pow. zab | 5. Maks. Pow. zabudowy | 6. Korekta pow. Zab. | 7. maks. liczba kondygnacji | 8. poddasze | 9. wsp. korygujący umożliwiający obliczenie p.u. | 10. maksymalna powierzchnia użytkowa (p.u.) | 11. korekta pow. użytk |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|--|---|------------------------|
|                                    | m2                      | %                 |                          | m2                     |                      | l.k.                        |             | %  | m2  |                        |
| 3MN/U                              | 2410                    | 30%               | 15%                      | 361,5                  | 749,5                | 749,5                       | tak         | 0,7  | 1316  | 658                    |
| <b>RÓŻNICA</b>                     |                         |                   |                          |                        |                      |                             |             |  |   | <b>658</b>             |



## VII/74/07

| 1.oznaczenie terenu elementar nego | 2. pow. terenu element. | 3. Wsk. pow. zab. | 4. Korekta wsk. pow. zab | 5. Maks. Pow. zabudowy | 6. Korekta pow. Zab. | 7. maks. liczba kondygnacji | 8. poddasze | 9. wsp. korygujący umożliwiający obliczenie p.u. | 10. maksymalna powierzchnia użytkowa (p.u.) | 11. korekta pow. użytk |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|--|---|------------------------|
|                                    | m2                      | %                 |                          | m2                     |                      | l.k.                        |             | %  | m2  |                        |
| Cz-53/14.MN                        | 8708                    | 30                | 20                       | 2612,4                 | 1741,6               | 1                           | tak         | 0,7  | 2926  | 1951                   |
| Cz-53/15.MN                        | 6056                    | 30                | 20                       | 1816,8                 | 1211,2               | 1                           | tak         | 0,7  | 2035  | 1357                   |
| Cz-53/16.MN                        | 1998                    | 30                | 20                       | 599,4                  | 399,6                | 1                           | tak         | 0,7  | 671   | 448                    |
| Cz-53/18.MN                        | 33125                   | 30                | 20                       | 9937,5                 | 6625,0               | 1                           | tak         | 0,7  | 11130                                       | 7420                   |
| Cz-53/19.MN                        | 22673                   | 30                | 20                       | 6801,9                 | 4534,6               | 1                           | tak         | 0,7  | 7618  | 5079                   |
| Cz-53/34.MN                        | 22673                   | 30                | 20                       | 1755,6                 | 1170,4               | 1                           | tak         | 0,7  | 1966  | 1311                   |
| Cz-53/35.MN                        | 5852                    | 30                | 20                       | 1870,8                 | 1247,2               | 1                           | tak         | 0,7  | 2095  | 1397                   |
| Cz-53/36.MN                        | 6236                    | 30                | 20                       | 1896,3                 | 1264,2               | 1                           | tak         | 0,7  | 2124  | 1416                   |
| Cz-53/37.MN                        | 6321                    | 30                | 20                       | 1797,3                 | 1198,2               | 1                           | tak         | 0,7  | 2013  | 1342                   |
| Cz-53/38.MN                        | 5991                    | 30                | 20                       | 2228,1                 | 1485,4               | 1                           | tak         | 0,7  | 2495  | 1664                   |
| Cz-53/39.MN                        | 7427                    | 30                | 20                       | 2258,1                 | 1505,4               | 1                           | tak         | 0,7  | 2529  | 1686                   |
| Cz-53/41.MN                        | 2395                    | 30                | 20                       | 718,5                  | 479,0                | 1                           | tak         | 0,7  | 805   | 536                    |
| Cz-53/44.MN                        | 2439                    | 30                | 20                       | 731,7                  | 487,8                | 1                           | tak         | 0,7  | 820   | 546                    |
| Cz-53/45.MN                        | 7622                    | 30                | 20                       | 2286,6                 | 1524,4               | 1                           | tak         | 0,7  | 2561  | 1707                   |

|                |       |    |    |         |         |   |     |     |              |              |
|----------------|-------|----|----|---------|---------|---|-----|-----|--------------|--------------|
| Cz-53/47.MN    | 7434  | 30 | 20 | 2230,2  | 1486,8  | 1 | tak | 0,7 | 2498         | 1665         |
| Cz-53/48.MN    | 10725 | 30 | 20 | 3217,5  | 2145,0  | 1 | tak | 0,7 | 3604         | 2402         |
| Cz-53/51.MN    | 10957 | 30 | 20 | 3287,1  | 2191,4  | 1 | tak | 0,7 | 3682         | 2454         |
| Cz-53/52.MN    | 7112  | 30 | 20 | 2133,6  | 1422,4  | 1 | tak | 0,7 | 2390         | 1593         |
| Cz-53/54.MN    | 10897 | 30 | 20 | 3269,1  | 2179,4  | 1 | tak | 0,7 | 3661         | 2441         |
| Cz-53/55.MN    | 10865 | 30 | 20 | 3259,5  | 2173,0  | 1 | tak | 0,7 | 3651         | 2434         |
| Cz-53/57.MN    | 10017 | 30 | 20 | 3005,1  | 2003,4  | 1 | tak | 0,7 | 3366         | 2244         |
| Cz-53/58.MN    | 7544  | 30 | 20 | 2263,2  | 1508,8  | 1 | tak | 0,7 | 2535         | 1690         |
| Suma           | 4904  |    |    | 59976,3 | 39984,2 |   |     |     | <b>67175</b> | <b>44783</b> |
| <b>RÓŻNICA</b> |       |    |    |         |         |   |     |     |              | <b>22392</b> |

## XVII/147/15

| 1.oznaczenie terenu elementar nego | 2. pow. terenu element. | 3. Wsk. pow. zab. | 4. Korekta wsk. pow. zab | 5. Maks. Pow. zabudowy | 6. Korekta pow. Zab. | 7. maks. liczba kondygnacji | 8. poddasze | 9. wsp. korygujący umożliwiający obliczenie p.u. | 10. maksymalna powierzchnia użytkowa (p.u.) | 11. korekta pow. użytk |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|--|---|------------------------|
|                                    | m2                      | %                 |                          | m2                     |                      | l.k.                        |             | %  | m2  |                        |
| W2.77.14.MN                        | 2026                    | 30%               | 20                       | 607,8                  | 405,2                | 2                           | tak         | 0,7  | 1106  | 737                    |
| W2.77.13.MN                        | 1643                    | 30%               | 20                       | 492,9                  | 328,6                | 2                           | tak         | 0,7  | 897   | 598                    |
| W2.77.10.MN                        | 1409                    | 30%               | 20                       | 422,7                  | 281,8                | 2                           | tak         | 0,7  | 769   | 513                    |
| W2.77.09.MN                        | 4538                    | 30%               | 20                       | 1361,4                 | 907,6                | 2                           | tak         | 0,7  | 2478  | 1 652                  |
| W2.77.05.MN                        | 596                     | 50%               | 30                       | 298,0                  | 178,8                | 2                           | tak         | 0,7  | 542   | 325                    |
| W2.77.08.MN                        | 3627                    | 30%               | 20                       | 1088,1                 | 725,4                | 2                           | tak         | 0,7  | 1980  | 1320                   |
| Suma                               | 4904                    |                   |                          | 59976,3                | 39984,2              |                             |             |  | 7772  | 1645                   |
| <b>RÓŻNICA</b>                     |                         |                   |                          |                        |                      |                             |             |  |   | <b>6127</b>            |

**XVIII/158/2012**

| 12. oznaczenie terenu elementarnego | 13. pow. terenu element. | 14. Wsk. pow. zab. | 15. Korekta wsk. pow. zab | 16. Maks. Pow. zabudowy | 17. Korekta pow. Zab. | 18. maks. liczba kondygnacji | 19. poddasze | 20. wsp. korygujący umożliwiający obliczenie p.u. | 21. maksymalna powierzchnia użytkowa (p.u.) | 22. korekta pow. użytk |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------|---|---|------------------------|
|                                     | m2                       | %                  |                           | m2                      |                       | l.k.                         |              | %   | m2  |                        |
| 13MN                                | 2423                     | 30%                | 15%                       | 726,9                   | 405,2                 | 1                            | tak          | 0,7   | 814   | 407                    |
| 1aMN,U                              | 3239                     | 30%                | 15%                       | 971,7                   | 328,6                 | 1                            | tak          | 0,7   | 1088  | 544                    |
| 1MN,U                               | 3010                     | 30%                | 15%                       | 903,0                   | 281,8                 | 1                            | tak          | 0,7   | 1011  | 506                    |
| Suma                                | 8672                     |                    |                           | 2601,6                  | 1015,6                | 1                            | tak          | 0,7   | 2913  | 1457                   |
| <b>RÓŻNICA</b>                      |                          |                    |                           |                         |                       |                              |              |   |   | <b>1456</b>            |

**XXII/294/2000**

| 1.oznaczenie terenu elementarnego | 2. pow. terenu element. | 3. Wsk. pow. zab. | 4. Korekta wsk. pow. zab | 5. Maks. Pow. zabudowy | 6. Korekta pow. Zab. | 7. maks. liczba kondygnacji | 8. poddasze | 9. wsp. korygujący umożliwiający obliczenie p.u. | 10. maksymalna powierzchnia użytkowa (p.u.) | 11. korekta pow. użytk |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|--|---|------------------------|
|                                   | m2                      | %                 |                          | m2                     |                      | l.k.                        |             | %  | m2  |                        |
| F-MJ-1                            | 1307                    | 30%               | 20%                      | 392,1                  | 261,4                | 2                           | tak         | 0,7  | 714   | 476                    |
| C-MJ-U-1                          | 818                     | 30%               | 20%                      | 245,4                  | 163,6                | 2                           | tak         | 0,7  | 447   | 298                    |

|                |      |     |     |        |        |   |     |     |       |             |
|----------------|------|-----|-----|--------|--------|---|-----|-----|-------|-------------|
| F-MJ-1         | 5794 | 30% | 20% | 1738,2 | 1158,8 | 2 | tak | 0,7 | 3164  | 2109        |
| C-MJ-U-1       | 1229 | 30% | 20% | 368,7  | 245,8  | 2 | tak | 0,7 | 671   | 447         |
| D-U-1          | 1494 | 30% | 20% | 448,2  | 298,8  | 2 | tak | 0,7 | 816   | 544         |
| F-MJ-1         | 2733 | 30% | 20% | 819,9  | 546,6  | 2 | tak | 0,7 | 1492  | 995         |
| C-MJ-U-1       | 954  | 30% | 20% | 286,2  | 190,8  | 2 | tak | 0,7 | 521   | 347         |
| C-MJ-U-1       | 948  | 30% | 20% | 284,4  | 189,6  | 2 | tak | 0,7 | 518   | 345         |
| F-MJ-U-1       | 1155 | 30% | 20% | 346,5  | 231,0  | 2 | tak | 0,7 | 631   | 420         |
| F-MJ-1         | 4745 | 30% | 20% | 1423,5 | 949,0  | 2 | tak | 0,7 | 2591  | 1727        |
| F-MJ-U-1       | 1160 | 30% | 20% | 348,0  | 232,0  | 2 | tak | 0,7 | 633   | 422         |
| C-MJ-U-1       | 1606 | 30% | 20% | 481,8  | 321,2  | 2 | tak | 0,7 | 877   | 585         |
| F-MJ-U-1       | 910  | 30% | 20% | 273,0  | 182,0  | 2 | tak | 0,7 | 497   | 331         |
| C-MJ-U-1       | 1626 | 30% | 20% | 487,8  | 325,2  | 2 | tak | 0,7 | 888   | 592         |
| F-MJ-1         | 4906 | 30% | 20% | 1471,8 | 981,2  | 2 | tak | 0,7 | 2679  | 1786        |
| Suma           | 8672 | 30% | 20% | 2601,6 | 1015,6 |   |     |     | 17139 | 11424       |
| <b>RÓŻNICA</b> |      |     |     |        |        |   |     |     |       | <b>5715</b> |

## XXXIV/295/13

| 1.oznaczenie terenu elementar nego | 2. pow. terenu element. | 3. Wsk. pow. zab. | 4. Korekta wsk. pow. zab | 5. Maks. Pow. zabudowy | 6. Korekta pow. Zab. | 7. maks. liczba kondygnacji | 8. poddasze | 9. wsp. korygujący umożliwiający obliczenie p.u. | 10. maksymalna powierzchnia użytkowa (p.u.) | 11. korekta pow. użytk |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|--|---|------------------------|
|                                    | m2                      | %                 |                          | m2                     |                      | l.k.                        |             | %  | m2  |                        |
| W-57.MN.17                         | 11372                   | 30%               | 20%                      | 2274,4                 | 261                  | 1                           | tak         | 0,7  | 3821  | 2547                   |
| W-57.MN.18                         | 9640                    | 30%               | 20%                      | 1928,0                 | 164                  | 1                           | tak         | 0,7  | 3239  | 2159                   |
| W-57.MN.19                         | 1751                    | 30%               | 20%                      | 350,2                  | 1159                 | 1                           | tak         | 0,7  | 588   | 392                    |
| W-57.MN.21                         | 18263                   | 30%               | 20%                      | 3652,6                 | 246                  | 1                           | tak         | 0,7  | 6136  | 4091                   |
| W-57.MN.22                         | 20289                   | 30%               | 20%                      | 4057,8                 | 299                  | 1                           | tak         | 0,7  | 6817  | 4545                   |
| W-57.MN.20                         | 8153                    | 30%               | 20%                      | 1630,6                 | 547                  | 1                           | tak         | 0,7  | 2739  | 1826                   |
| W-57.MN.24                         | 12221                   | 30%               | 20%                      | 2444,2                 | 191                  | 1                           | tak         | 0,7  | 4106  | 2738                   |
| W-57.MN.23                         | 11296                   | 30%               | 20%                      | 2259,2                 | 190                  | 1                           | tak         | 0,7  | 3795  | 2530                   |
| W-57.MN.12                         | 9159                    | 30%               | 20%                      | 1831,8                 | 231                  | 1                           | tak         | 0,7  | 3077  | 2052                   |
| W-57.MN.13                         | 6913                    | 30%               | 20%                      | 1382,6                 | 949                  | 1                           | tak         | 0,7  | 2323  | 1549                   |
| W-57.MN.8                          | 7822                    | 30%               | 20%                      | 1564,4                 | 232                  | 1                           | tak         | 0,7  | 2628  | 1752                   |
| W-57.MN.7                          | 4764                    | 30%               | 20%                      | 952,8                  | 321                  | 1                           | tak         | 0,7  | 1601  | 1067                   |
| W-57.MN.27                         | 3400                    | 30%               | 20%                      | 680,0                  | 182                  | 1                           | tak         | 0,7  | 1142  | 762                    |
| W-57.MN.26                         | 7637                    | 30%               | 20%                      | 1527,4                 | 325                  | 1                           | tak         | 0,7  | 2566  | 1711                   |
| W-57.MN.15                         | 5118                    | 30%               | 20%                      | 1023,6                 | 981                  | 1                           | tak         | 0,7  | 1720  | 1146                   |
| W-57.MN.6                          | 12168                   | 30%               | 20%                      | 2433,6                 | 12168                | 1                           | tak         | 0,7  | 4088  | 2726                   |
| W-57.MN.9                          | 23188                   | 30%               | 20%                      | 4637,6                 | 23188                | 1                           | tak         | 0,7  | 7791  | 5194                   |
| W-57.MN.25                         | 14912                   | 30%               | 20%                      | 2982,4                 | 14912                | 1                           | tak         | 0,7  | 5010  | 3340                   |
| Suma                               | 8672                    | 30%               | 20%                      | 2601,6                 | 56546                |                             |             |  | 17139                                       | 11424                  |
| <b>RÓŻNICA</b>                     |                         |                   |                          |                        |                      |                             |             |  |   | <b>21060</b>           |

## I. Tabela zbiorcza

| LP  | Uchwała i nr planu | Chłonność z bilansu | Korekta chłonności<br>wyrażonej w m <sup>2</sup><br>powierzchni użytkowej | Różnica między wyliczeniami<br>z bilansu a korektą |
|-----|--------------------|---------------------|---|--|
| 1.  | XX/265/2000        | 4179                | 2309  | 1870   |
| 2.  | XLI/476/98         | 25729               | 19489   | 6240   |
| 3.  | XXXV/458/05        | 1686                | 754   | 932  |
| 4.  | XXXIV/295/13       | 1501                | 750   | 751  |
| 5.  | XIV/195/03         | 5081                | 2411  | 2670   |
| 6.  | X/90/11            | 11090               | 5801  | 5289   |
| 7.  | VII/102/03         | 4564                | 1192  | 3372   |
| 8.  | VI/60/99           | 1343                | 838   | 505  |
| 9.  | VII/103/03         | 1316                | 658   | 658  |
| 10. | VII/74/07          | 67175               | 44783   | 22392  |
| 11. | XVII/147/15        | 7772                | 1645  | 6127   |
| 12. | XVIII/158/2012     | 2913                | 1457  | 1456   |
| 13. | XXII/294/200       | 17139               | 11424   | 5715   |
| 14. | XXXIV/295/13       | 63187               | 42127   | 21060  |
|     |                    | <b>214675</b>       | <b>135638</b>   | <b>79037</b>                                       |

Różnica pomiędzy chłonnością obliczoną w ramach bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej a korektą realnej zabudowy w ramach obowiązujących planów miejscowych wynosi **79 037 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej.

### C. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 10 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym działania, podejmowane w ramach sporządzania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę mogą odbywać się na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium. Zgodnie z ustawową możliwością dokonano weryfikacji bilansu dla Miasta i Gminy Gryfino z uwzględnieniem nowej prognozy demograficznej udostępnionej pod koniec sierpnia 2017 r. przez GUS oraz powtórnej analizy chłonności wybranych planów miejscowych.

Uwzględniając korekty prognozy demograficznej opublikowane przez GUS w sierpniu 2017 r. (20 635 m<sup>2</sup>) oraz korekty szacowanej chłonności dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach obszarów objętych miejscowymi planami (79 037 m<sup>2</sup>) można określić całościową możliwą korektę wyniku bilansu na poziomie ok. **100 000 m<sup>2</sup>**. W ramach pierwotnie wyliczonej nadwyżki chłonności nad zapotrzebowaniem w ramach jednostek o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzenne oraz obszarów wyznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych poza tymi obszarami wynoszącej 700 800 m<sup>2</sup>, potencjalna korekta kształtuje się na poziomie jedynie ok 15%.

**W związku z powyższym nie wpływa to istotnie na wynik bilansu, ani na jego wpływ dla lokalizacji nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej w SUiKZP Miasta i Gminy Gryfino. W dalszym ciągu zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – na obszarze Miasta i Gminy Gryfino nie przewiduje się lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.**