

# BILANS I CHŁONNOŚĆ DEMOGRAFICZNA TERENÓW MIESZKANIOWYCH GÓRNOŚLĄSKO-ZAGŁĘBIOWSKIEJ METROPOLII



---

ANTONI MATUSZKO  
DARIUSZ MIKOŁAJCZYK  
KAMIL NOWAK  
ANDRZEJ BAŃ

# **BILANS I CHŁONNOŚĆ DEMOGRAFICZNA TERENÓW MIESZKANIOWYCH GÓRNOŚLĄSKO-ZAGŁĘBIOWSKIEJ METROPOLII**

**◆ Metropolia<sup>GZM</sup>**



**Antoni Matuszko  
Dariusz Mikołajczyk  
Kamil Nowak  
Andrzej Bąk**

<b>Tytuł</b>	Bilans i chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii
<b>AUTORZY</b>	Antoni Matuszko  <a href="https://orcid.org/0000-0001-5601-6624">https://orcid.org/0000-0001-5601-6624</a> Dariusz Mikołajczyk  <a href="https://orcid.org/0000-0003-3278-0139">https://orcid.org/0000-0003-3278-0139</a> Kamil Nowak  <a href="https://orcid.org/0000-0003-2339-5407">https://orcid.org/0000-0003-2339-5407</a> Andrzej Bąk  <a href="https://orcid.org/0000-0003-0546-0965">https://orcid.org/0000-0003-0546-0965</a>
<b>KONSULTACJE MERYTORYCZNE</b>	Wojciech Jarczewski Łukasz Sykała Barbara Zastawniak
<b>KOREKTA JĘZYKOWA</b>	Studio Grafpa
<b>SKŁAD I ŁAMANIE</b>	Studio Grafpa
<b>WYDAWCA</b>	Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa-Kraków
<b>DATA WYDANIA</b>	2022
<b>FORMAT</b>	PDF online
<b>ISBN</b>	978-83-65105-94-3

Projekt pt. „Nowy model urbanizacji w Polsce – praktyczne wdrożenie zasad odpowiedzialnej urbanizacji oraz miasta zwarte” (Gospostrateg 1/384689/20/NCBR/2019), współfinansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w Ramach Strategicznego Programu Badań Naukowych i Prac Rozwojowych „Społeczny i gospodarczy rozwój Polski w warunkach globalizujących się rynków” GOSPOSTRATEG.

# Spis Treści

<b>1</b>	<b>Wprowadzenie</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Cel i zakres badań</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Dotychczasowe doświadczenia z zakresu bilansowania terenów i obliczania chłonności demograficznej</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Bilansowanie terenów według obowiązujących przepisów</b> .....	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Procedura badawcza</b> .....	<b>23</b>
5.1.	Dobór źródeł danych.....	24
5.2.	Selekcja danych źródłowych.....	27
5.2.1.	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego – tereny mieszkaniowe.....	27
5.2.2.	Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) – pokrycie terenu zabudową.....	30
5.2.3.	Ewidencja Gruntów i Budynków (EGiB) – użytkowanie gruntów.....	33
5.2.4.	Dane statystyczne pochodzące z rejestru bazy pesel przypisane do punktów adresowych – osoby zameldowane na pobyt stały.....	35
5.3.	Identyfikacja stanu zainwestowania.....	38
5.4.	Identyfikacja zainwestowanych terenów mieszkaniowych oraz rezerw terenów mieszkaniowych.....	40
5.5.	Obliczanie liczby ludności na zainwestowanych terenach mieszkaniowych.....	40
5.6.	Obliczanie chłonności demograficznej dla rezerw terenów mieszkaniowych.....	40
<b>6</b>	<b>Tereny mieszkaniowe w GZM</b> .....	<b>43</b>
6.1.	Podaż terenów mieszkaniowych w SUIKZP.....	43
6.2.	Stopień zainwestowania terenów mieszkaniowych oraz wielkość rezerw terenów według ustaleń SUIKZP.....	45
<b>7</b>	<b>Chłonność demograficzna na obszarze GZM</b> .....	<b>54</b>
7.1.	Gęstość zaludnienia na zainwestowanych terenach mieszkaniowych.....	54
7.2.	Potencjalny przyrost ludności na terenach niezainwestowanych.....	59
<b>8</b>	<b>Synteza wyników</b> .....	<b>63</b>
<b>9</b>	<b>Wnioski</b> .....	<b>66</b>
<b>10</b>	<b>Podsumowanie</b> .....	<b>69</b>
<b>11</b>	<b>Bibliografia</b> .....	<b>71</b>
	Literatura.....	71
	Akty prawne i dokumenty powiązane.....	73
	Spis tabel.....	74
	Spis rycin.....	74



## Wykaz najważniejszych skrótów i oznaczeń

<b>BDL GUS</b>	Bank Danych Lokalnych GUS
<b>BDOT10k</b>	Baza Danych Obiektów Topograficznych
<b>Bilans terenów</b>	bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)
<b>EGiB</b>	Ewidencja Gruntów i Budynków
<b>GUGiK</b>	Główny Urząd Geodezji i Kartografii
<b>GUS</b>	Główny Urząd Statystyczny
<b>GZM, Metropolia</b>	Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia
<b>obszar zewnętrzny</b>	obszar zewnętrzny GZM, 28 gmin otaczających rdzeń GZM (13 gmin miejskich, 13 wiejskich i 2 gminy miejsko-wiejskie)
<b>IGiPZ PAN</b>	Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN
<b>MN</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>MNW</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności
<b>MR</b>	Tereny zabudowy zagrodowej
<b>MW</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>PESEL</b>	dane statystyczne pochodzące z rejestru bazy PESEL dotyczące liczby osób zameldowanych na pobyt stały
<b>plan miejscowy, MPZP</b>	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)
<b>PRG</b>	Państwowy Rejestr Granic
<b>PZP-1</b>	badanie statystyczne „ <i>Lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne</i> ” realizowane przez GUS, na zlecenie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w ramach Programu badań statystycznych statystyki publicznej
<b>rdzeń</b>	rdzeń miejski GZM, centralna część GZM złożona z 13 miast na prawach powiatu
<b>rezerwy terenów mieszkaniowych</b>	tereny wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do zainwestowania pod funkcję mieszkaniową
<b>studium, SUIKZP</b>	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)
<b>upzp</b>	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)

# 1 | Wprowadzenie

Wprowadzenie do przepisów *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej: upzp) obowiązku sporządzania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (dalej: SUiKZP, studium), miało w ocenie ustawodawcy uczynić ważny krok w kierunku racjonalizacji procesów przestrzennych w Polsce. Na konieczność pilnego rozwiązania problemu niewłaściwego gospodarowania przestrzenią i pogłębiającego się w związku z tym chaosu przestrzennego w polskich gminach, odczuwalnego zwłaszcza w regionach miejskich, wielokrotnie zwracali uwagę liczni eksperci w toczącej się wciąż debacie publicznej na temat stanu gospodarki przestrzennej w Polsce po 1989 roku (m.in. Lisowski, Grochowski 2008; Olbrysz, Koziński 2011; Śleszyński i in. 2015, 2018a; Olbrysz, Zachariasz 2015; Kowalewski, Markowski, Śleszyński 2018). Dotychczasowe badania, głównie autorstwa zespołu Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk (IGiPZ PAN)<sup>1</sup>, oceniające sposób realizacji polityki przestrzennej przez gminy na przestrzeni kilkunastu lat, jednoznacznie pokazały, że istnieje wyraźny problem nadpodaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i ma on charakter powszechny. W *Raporcie o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce* (2013: 19) podkreślono, że przy założeniu pełnej realizacji postanowień obowiązujących wówczas gminnych dokumentów planistycznych, chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych w Polsce wg SUiKZP wahałaby się w granicach 167-229 mln osób, stosując odpowiednio zaproponowane przez autorów wskaźniki chłonności demograficznej na poziomie 40 os./ha (w terenach zabudowy jednorodzinnej) i 200 os./ha (w terenach zabudowy wielorodzinnej). Z kolei szacowana chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych na podstawie ustaleń obowiązujących wówczas planów miejscowych przekroczyłaby 60 mln osób. Dotychczasowe analizy opierają się w znacznej mierze na danych pozyskanych w ramach badania statystycznego *Lokalne Planowanie i Zagospodarowanie Przestrzenne*, realizowanego przez GUS we współpracy z ministrem właściwym w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe badanie prowadzone jest w oparciu o formularz ankietowy PZP-1, który dostarcza szereg cennych informacji o sytuacji planistycznej poszczególnych gmin,

---

<sup>1</sup> Prace zespołu IGiPZ PAN pod kierownictwem prof. Przemysława Śleszyńskiego prowadzone są od 2006 r. na zlecenie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Począwszy od 2009 r. raporty ukazują się cyklicznie pn. „*Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach*”.

w tym dotyczących obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dane te pozwalają m.in. na szacowanie podaży gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Jak zauważa P. Śleszyński (2018: 43), zjawisko rozlewania się miast w polskich warunkach cechuje się zdecydowanie większym rozproszeniem, niż ma to miejsce w wielu krajach Europy Zachodniej, w których przybiera ono postać bardziej skoncentrowaną. W naszych warunkach krajowych charakteryzuje się w dużej mierze przypadkowym i nieuporządkowanym procesem rozwoju zabudowy. Jest ono efektem silnej nadpodaży gruntów przeznaczanych do zagospodarowania, często znacznie od siebie oddalonych i nie tworzących wykształconej struktury osadniczej. Prowadzi to do defragmentacji krajobrazu i tworzenia problemów o charakterze morfologiczno-funkcyjnym. Szacunki Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, dotyczące kosztów chaosu przestrzennego w wymiarze społecznym, gospodarczym i środowiskowym, wskazują na straty dla społeczeństwa sięgające 84,3 mld zł w skali roku (Kowalewski, Markowski, Śleszyński 2018: t. 3, s. 185). Dlatego też omawiana problematyka, a w szczególności ograniczenie nadpodaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę w lokalnych aktach planowania przestrzennego, stanowi niezmiennie jedno z kluczowych wyzwań dla zrównoważonej polityki przestrzennej gmin w Polsce.

Podjęta w tym celu próba ustawowej reglamentacji sposobu wyznaczania terenów przeznaczonych pod zabudowę w SUiKZP nastąpiła w związku z wejściem w życie *Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*. Na mocy art. 41 przywołanej wyżej ustawy wprowadzono szereg zmian w upzp. Przede wszystkim należy wspomnieć o nowym brzmieniu art. 10 ust. 1 pkt 7 upzp, który rozbudowano o zakres niezbędnych analiz wymaganych na etapie badania potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Należy przy tym zwrócić uwagę, że przepis ten, w powiązaniu z dodanym ust. 3a w art. 9, znajduje bezwzględne zastosowanie nie tylko w przypadku opracowania całkowicie nowego dokumentu SUiKZP, lecz może dotyczyć również procedowanej zmiany aktualnie obowiązującego dokumentu dla części obszaru gminy wskutek wprowadzonych zmian w bilansie przeznaczenia terenów. Na skutek nowelizacji upzp, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w pkt 7 lit. d, stał się obligatoryjnym elementem SUiKZP, determinującym w sposób istotny jego treść i warunkującym zgodność całego dokumentu z przepisami prawa.

Wprawdzie w Ocenie Skutków Regulacji i uzasadnieniu do projektu *Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* (Departament Rady Ministrów 2015a, 2015b), ustawodawca nie odniósł się szczegółowo do celowości wprowadzanych regulacji w zakresie bilansowania terenów w SUiKZP, niemniej jednak za zasadniczy cel i główny powód wprowadzonych regulacji można przyjąć za I. Zachariaszem (2016: 7) „chęć przeciwdziałania ułomnym procesom urbanizacji, mającym swoje oparcie w aktach planowania przestrzennego gmin, w tym w studiach gmin oraz w planach miejscowych, a także w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwalających na rozpraszanie zabudowy i powstawanie jej na terenach do tego nieprzygotowanych pod względem infrastrukturalnym”. Cel omawianych regulacji został zapisany w przepisach art. 10 ust. 2 pkt 1, ust. 5 pkt 1-6, ust. 6 i ust. 7 upzp, które wzajemnie wiążą obie części SUiKZP – analizę uwarunkowań i planowane kierunki zagospodarowania. Tym samym nowelizacja

komentowanej ustawy miała wpłynąć na prawidłowe stosowanie przepisu art. 10 ust. 1 pkt 7, poprzez uzależnienie wskazywania kolejnych terenów inwestycyjnych w SUiKZP (i następnie w planach miejscowych) od wyników przedmiotowego bilansu, określającego maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę. Należy to niewątpliwie uznać za kluczową zmianę w dotychczasowej praktyce planistycznej gmin.

Ustawodawca wymaga bowiem od gmin, aby przygotowywane bilanse terenów zawierały następujące elementy:

- maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę,
- szacunek chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- szacunek chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

Ponadto wszystkie wskazane wartości powinny być wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Wymóg tworzenia bilansów terenów w swoim założeniu miał przyczynić się do zahamowania procesu niekontrolowanego wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Brak przyjęcia jednolitej metodologii badawczej pozostawia jednak gminom relatywnie dużą swobodę w interpretacji wytycznych ustawowych. Narzędzie to w obecnej formule nie jest wystarczające do przeciwdziałania dalszemu rozlewaniu się i rozpraszaniu terenów zabudowy mieszkaniowej. Takie wnioski płyną również z innych prac badawczych. Powyższą sytuację zdiagnozował m.in. W. Korbel (2018), wskazując jako zasadniczy problem nieostre zdefiniowanie w prawie sposobu opracowywania bilansów terenów. Ponadto, jak ocenia A. Szpura (2020), na podstawie analizy rozstrzygnięć nadzorczych w latach 2016–2019, dokumenty studium są coraz częściej uchylane ze względu na błędy metodologiczne w procesie sporządzania bilansu terenów. Autorka wskazała tym samym na występowanie trzech głównych rodzajów uchybień:

1. braku powiązania z wnioskami wynikającymi z analiz środowiskowych, ekonomicznych, społecznych czy demograficznych,
2. przyjmowaniu niejasnych lub niewiarygodnych założeń służących identyfikacji potrzeb mieszkaniowych oraz szacowaniu chłonności demograficznej,
3. braku odniesienia do wszystkich wymienionych w ustawie etapów sporządzania bilansu.

Niniejsze opracowanie stanowi przede wszystkim próbę spojrzenia na dotychczasowe podejście gmin GZM w zakresie przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową w studium. W tym celu, z wykorzystaniem różnych zbiorów danych przestrzennych, zaproponowana została metoda obliczania bilansu terenów mieszkaniowych i szacowania na tej podstawie chłonności demograficznej. Omówiona szerzej w rozdziale 5 metoda, składająca się z sześciu kroków postępowania, bazuje na przyjętej przez autorów klasyfikacji przeznaczenia terenów w oparciu o analizę kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w studium dla poszczególnych gmin.

## 2 | Cel i zakres badań

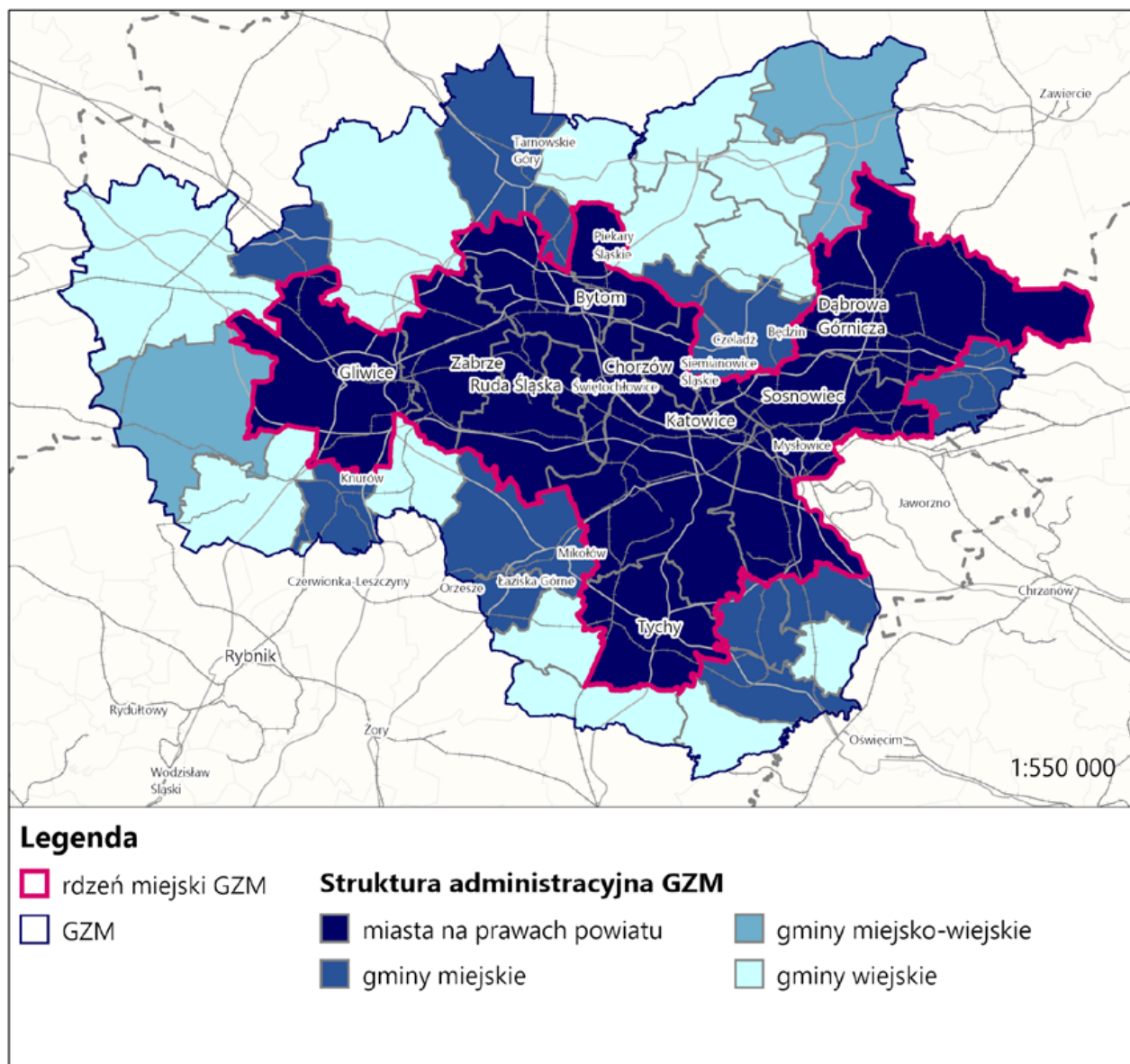
Głównym celem badania była analiza prowadzonej polityki przestrzennej na obszarze GZM przez pryzmat przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązujących dokumentach studium.

Osiągnięciu celu głównego służyła realizacja pięciu celów szczegółowych. Pierwszym z nich była charakterystyka głównych metod przyjmowanych do obliczania chłonności demograficznej w oparciu o przegląd literatury oraz własne doświadczenia autorów. Drugim – opracowanie metody bilansowania terenów mieszkaniowych i obliczania chłonności demograficznej. Trzecim – rozpoznanie skali podaży terenów mieszkaniowych wskazanych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP), wraz z oceną stopnia ich zajęcia. Czwartym – określenie potencjalnej chłonności demograficznej dla rezerw terenów przeznaczonych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego. Ostatni z pięciu celów szczegółowych koncentrował się na przedstawieniu zróżnicowania przestrzennego dotyczącego wielkości i struktury terenów mieszkaniowych w skali Metropolii GZM.

Zakresem przestrzennym objęto obszar Metropolii GZM, obejmujący 13 miast na prawach powiatu stanowiących rdzeń miejski oraz 13 gmin miejskich, 2 gminy miejsko-wiejskie i 13 gmin wiejskich stanowiących obszar zewnętrzny. Powierzchnia GZM obejmuje ponad 2,5 tys. km<sup>2</sup>, tym samym pokrywa 20,7% województwa śląskiego i 0,8% powierzchni kraju. Zgodnie z danymi GUS za 2020 r. obszar GZM zamieszkiwany był przez ok. 2,23 mln osób, co stanowiło 49,6% mieszkańców województwa śląskiego oraz 5,8% populacji Polski. Strukturę administracyjną pierwszego i jedyne, jak dotąd, w Polsce związku metropolitalnego powołanego na mocy *Ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o związku metropolitalnym w województwie śląskim* przedstawiono na Ryc. 1.

Zakres czasowy opracowania odnosi się do stanu obowiązywania dokumentów studium na koniec 2020 r. Natomiast w przypadku pozostałych danych źródłowych (BDOT, EGiB, PESEL), służących identyfikacji istniejącego stanu zagospodarowania terenów, większość analiz opierała się na danych obowiązujących na koniec 2019 r. Wyjątek stanowiły dane pozyskane z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), których stopień aktualności dotyczył lat 2013–2020. W sposób szczegółowy problematykę aktualności danych omówiono w Rozdziale 5.





Ryc. 1. Struktura administracyjna GZM

Źródło: opracowanie własne na podstawie PRG

# 3

## Dotychczasowe doświadczenia z zakresu bilansowania terenów i obliczania chłonności demograficznej

Badania na temat chłonności demograficznej, czy w węższym rozumieniu, dotyczące pojemności demograficznej, mają długoletnią tradycję i stały się przedmiotem licznych publikacji w tym zakresie. Zagadnienie to zostało już omówione w badaniach W. Ormickiego<sup>1</sup> (1937). Jednocześnie dopiero w ostatnich latach coraz częściej podejmowane są badania nad chłonnością demograficzną w powiązaniu z kształtowaniem racjonalnego rozwoju osadnictwa (Śleszyński i in. 2018b). Opracowaniem, które odegrało znaczącą rolę w postrzeganiu procesów niekontrolowanej urbanizacji i bezpośrednio wiązało się z bilansowaniem terenów i chłonnością demograficzną, była publikacja wydana wspólnie przez Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN oraz Fundację Rozwoju Demokracji Lokalnej (*Raport o ekonomicznych stratach...*, 2013) (Tab. 1). We wspomnianym raporcie ujawniono ogromną skalę nadpodaży terenów mieszkaniowych i problem niekontrolowanej urbanizacji w skali ogólnopolskiej, wskazując możliwy przyrost liczby ludności, znacząco przekraczający populację kraju oraz jego możliwości demograficzne. Na problem nieracjonalnego gospodarowania przestrzenią wskazywał wielokrotnie w swoich opracowaniach zespół IGiPZ PAN pod kierunkiem prof. P. Śleszyńskiego, dokumentując przede wszystkim wyniki prowadzonych badań w postaci cyklicznie wydawanych raportów pn. *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach*.

---

<sup>1</sup> W. Ormicki (1937) wskazywał m.in. na występowanie górnej granicy pojemności ludnościowej, za którą uznał krytyczną gęstość zaludnienia, rozumianą jako gęstość, która wyklucza w danych warunkach zwiększenie liczby ludności badanego obszaru. W swoich badaniach przyjmował on wskaźniki liczby os./km<sup>2</sup>. W ówczesnym województwie krakowskim wskaźnik ten wynosił 90 os./km<sup>2</sup>, a w Krakowie 125 os./km<sup>2</sup>. Należy zwrócić również uwagę, że w obecnych badaniach nad bilansowaniem terenów przyjmowane są mniejsze jednostki powierzchni, czyli hektary.

W tym przypadku analizy bazowały na danych gromadzonych w ramach projektu<sup>2</sup> realizowanego wspólnie przez GUS oraz obecne Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

W literaturze przedmiotu najczęściej można spotkać się z dwoma określeniami: *chłonność demograficzna* i *pojemność demograficzna*, służącymi w istocie ustaleniu prognozowanej (maksymalnej) liczby ludności zamieszkującej docelowo dany obszar, w oparciu o wcześniej zdefiniowane kryteria. Na potrzebę wyraźnego rozróżnienia tych dwóch pojęć wskazuje w swoich pracach zespół IGiPZ PAN pod kierunkiem P. Śleszyńskiego. W ślad za terminologią A. Marsza, w opracowaniu IGiPZ PAN przyjęto następującą definicję chłonności demograficznej – „maksymalna liczba ludności, jaka może zamieszkać na danym obszarze na stałe w warunkach życia odpowiadającym aktualnym, uznawanym standardom cywilizacyjnym i mieszkaniowym”, z kolei pojemność demograficzną zdefiniowano jako „maksymalna liczba ludności, jaka może na danym obszarze być obsłużona istniejącą infrastrukturą” (Śleszyński i in. 2018b: 211). W tym pierwszym przypadku zakres znaczeniowy pojęcia jest szerszy, gdyż obejmuje warunek racjonalnego gospodarowania w powiązaniu ze sposobem kształtowania przyszłej zabudowy.

Pewne modyfikacje w podejściu do omawiania problematyki szacowania chłonności (pojemności) demograficznej zaproponowane zostały przykładowo w pracach B. Warczewskiej (2012) oraz B. Warczewskiej i B. Mastalskiej-Cetery (2018: 188). Chłonność terenu wyrażono jako „maksymalną liczbę osób, które mogą osiedlić się na danej powierzchni (jednostka powierzchni wyrażona w ha lub km<sup>2</sup>), nie powodując tym samym pogorszenia warunków funkcjonowania”.

Określenia te niekiedy stosowane są zamiennie, na co wskazują w badaniach P. Idczak i K. Mroziak (2017: 58), definiując pojęcie chłonności demograficznej jako: „zdolność określonej przestrzeni ukształtowanej w wyniku oddziaływania procesów naturalnych i indukowanych przez człowieka do wchłonięcia wzrostu populacji i dalszego rozwoju bez znacznego pogorszenia stanu środowiska naturalnego”. Jednocześnie wskazują, że w ich rozumieniu, pojęcie to jest równoważne z pojemnością demograficzną. Takie podejście nie jest odosobnione w literaturze, termin pojemności demograficznej w swoich badaniach stosował m.in. P. Fogel (2012). Jednocześnie, jak wskazuje P. Śleszyński i in. (2018b), pojęcie to jest węższe, ponieważ uwzględnia maksymalną liczbę ludności, jaka może mieszkać na danym obszarze przy istniejącej infrastrukturze, z kolei chłonność demograficzna uwzględnia również aspekt jakości życia rozumiany przez odpowiedni standard zamieszkania.

W niniejszym opracowaniu, biorąc pod uwagę fakt, iż nie ugruntowała się jedna definicja (podejście) dla omawianej metody, na potrzeby oceny stanu gospodarowania przestrzenią w gminach GZM zastosowano termin „chłonność demograficzna”, odnosząc go na tym etapie badań

---

<sup>2</sup> „Badanie statystyczne 1.02.04(017) Lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne realizowane jest przez Główny Urząd Statystyczny na zlecenie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w ramach Programu badań statystycznych statystyki publicznej. Jest to badanie stałe, prowadzone raz do roku. Po raz pierwszy badanie zostało przeprowadzone w 2005 r. (zebrane dane dotyczyły stanu na 31 grudnia 2004 r.). Na podstawie danych statystycznych z badań przeprowadzonych w kolejnych latach opracowywane są analizy stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach.” (<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/badanie-statystyczne---lokalne-planowanie-i-zagospodarowanie-przestrzenne>, dostęp: 18.08.2021)



wyłącznie do prognozowanej maksymalnej liczby ludności zamieszkującej tereny mieszkaniowe w oparciu o istniejące zainwestowanie (gęstość zaludnienia w terenach mieszkaniowych).

Tym samym za istotne w niniejszym badaniu uznano w pierwszej kolejności dążenie do wypracowania jednolitej metody bilansowania terenów przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową, a w drugiej – do obliczenia chłonności demograficznej. Przy czym założono, że metoda ta powinna być relatywnie prosta, powtarzalna i weryfikowalna, biorąc w tym przypadku pod uwagę skalę obszaru metropolitalnego.

Mając na uwadze powyższe, za istotne z punktu widzenia podejść metodologicznych dotyczących bilansowania terenów mieszkaniowych i obliczania chłonności demograficznej, uznano więc publikacje z lat 2012-2020. Ich syntetyczną charakterystykę przedstawiono w Tab. 1.

W dotychczasowych opracowaniach poświęconych bilansowaniu terenów i obliczaniu chłonności demograficznej przyjmowano różne metody. Szacowaniu potencjalnej chłonności demograficznej służą wskaźniki wyrażane w liczbie osób na hektar (os./ha), wynikające z powierzchni rezerw terenów mieszkaniowych i zakładanej gęstości zaludnienia na tych terenach. Nie wynikają one z ustanowionego normatywu, lecz każdorazowo stanowią efekt przyjętych założeń autorów. Niejednokrotnie w literaturze uwzględniano parametry zaproponowane przez zespół IGiPZ PAN (2013). Wskaźniki te zazwyczaj wynosiły 40 os./ha dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 200 os./ha dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W przywołanych w Tab. 1 opracowaniach analizy wykonywane były na poziomie lokalnym lub ponadlokalnym. Pomimo pewnych różnic metodologicznych, należy wskazać, iż w badaniach najczęściej opierano się na danych BDOT10k, GUS oraz granicach przeznaczenia terenów wskazanych w SUIKZP. W żadnym z badań nie uwzględniono danych ludnościowych PESEL, chociaż, jak wskazał P. Śleszyński i in. (2018b), taka decyzja wynikała z trudności w pozyskaniu tego rodzaju danych, natomiast w sytuacji, w której możliwe byłoby ich pozyskanie, powinny być one wykorzystywane w celu zwiększania miarodajności analiz.

Pomimo stosowania różnych metod badawczych, wspólnym mianownikiem w przywołanych pracach było wskazanie na problem nadpodaży terenów mieszkaniowych w relacji do rzeczywistych potrzeb. Poszczególni autorzy, jak P. Śleszyński i in. (2018a), P. Idczak i K. Mroziak (2017) oraz P. Fogel (2012), definiują to zjawisko jako „rozbieżność demograficzną”.

**Tab. 1.** Metody bilansowania terenów i obliczania chłonności demograficznej

Lp.	Autor	Rok	Obszar badań	Charakterystyka zastosowanej metody
1	Fogel P.	2012	Województwo mazowieckie – wybrane gminy (Ostrów Mazowiecka, Klembów, Hałinów, Siedlce, Łaskarzew)	<p>ŹRÓDŁA DANYCH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dane o aktualnej liczbie ludności (GUS)</li> <li>• SUIKZP</li> </ul> <p>ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wymagana generalizacja kierunków przeznaczeń w SUIKZP</li> <li>• Obliczenie wskaźnika pojemności demograficznej terenów wskazanych do zabudowy mieszkaniowej, wyrażonego w tys. osób, które mogą zamieszkać w gminie, zakładając, że tereny wskazane do zamieszkania zostaną wykorzystane z maksymalną intensywnością zabudowy w SUIKZP</li> <li>• Dwa warianty obliczeń: uproszczony (tereny wiejskie i miasta pozbawione zabudowy wielorodzinnej) i rozwinięty (dla miast o złożonej strukturze zabudowy mieszkaniowej)</li> <li>• Wskazanie wskaźnika rozbieżności demograficznej rozwoju przestrzennego, który zdefiniowany został jako stosunek prognozowanej pojemności demograficznej dla terenów wskazanych do zabudowy mieszkaniowej do prognozowanej liczby ludności, wyrażony w procentach.</li> </ul> <p>WYNIKI</p> <p>W każdej z badanych gmin wskazano na pomijanie demograficznych uwarunkowań przy formułowaniu polityki przestrzennej, o czym świadczył bardzo wysoki wskaźnik rozbieżności demograficznej w każdym z badanych przypadków (od 241% w gminie Ostrów Mazowiecka do 435% w gminie Klembów). Zdaniem autora wyniki badania świadczą o ograniczeniu polityki przestrzennej gmin do administracyjnych czynności związanych ze zmianą przeznaczenia terenu na wniosek interesanta. W badaniu wykazano wyższą przypadkowość i skalę nadpodaży terenów mieszkaniowych w gminach wiejskich. Stwierdzono, iż gospodarowanie przestrzenią we wskazanych gminach nie odbywało się zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.</p>
2	Warczevska B.	2012	Gmina Milicz (powiat milicki, województwo dolnośląskie)	<p>ŹRÓDŁA DANYCH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dane BDL GUS</li> </ul> <p>ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bazowanie tylko na danych statystycznych GUS</li> <li>• Wskazanie dwóch podejść do diagnozy stopnia zainwestowania gminy: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stopień zainwestowania obszaru gminy wyrażony poprzez stosunek powierzchni użytkowej mieszkań do powierzchni gminy, miasta i obszarów wiejskich (alternatywnie z wyłączeniem powierzchni lasów)</li> <li>2. Stopień zainwestowania obszaru gminy oparty o analizę użytkowania gruntów, ze szczególnym uwzględnieniem kategorii pozostałych gruntów i nieużytków, w których, zdaniem autorki, znajduje się największy odsetek terenów zainwestowanych.</li> </ol> </li> </ul> <p>WYNIKI</p> <p>Zestawienie wyników dla lat 2000–2005 wskazało na zwiększenie się stopnia zainwestowania gminy. Oparcie analizy wyłącznie o dane statystyczne dostępne do poziomu granic gminy, a nie poszczególnych terenów, uniemożliwia wykonanie szczegółowej diagnozy stanu zainwestowania. Zaproponowana metoda pozwala uchwycić ogólny kierunek zmian zachodzących na danym terenie, jednak do badań szczegółowych, jak wskazuje sama autorka, niezbędne jest wykorzystanie narzędzi GIS.</p>

Lp.	Autor	Rok	Obszar badań	Charakterystyka zastosowanej metody
3	IGiPZ PAN	2013	Polska – obszar całego kraju	<p><b>ŹRÓDŁA DANYCH</b> Ankieta PZP-1 zawierająca strukturę przeznaczenia terenów w podziale na poszczególne funkcje, oparta o SUIKZP. Wykorzystano dane według stanu na koniec 2012 r., które obejmowały 77% gmin w Polsce.</p> <p><b>ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE</b> Do obliczenia chłonności demograficznej przyjęto następujące założenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnik w wysokości 200 os. na hektar powierzchni. Założono, że w tym przypadku zabudowa mieszkaniowa netto zajmuje 60% powierzchni terenu, a średnia wielkość użytkowa mieszkania wynosi, w przeliczeniu na 1 mieszkańca, 30 m<sup>2</sup> (w tym czasie wskaźnik ten wynosił w Polsce, wraz z zabudową jednorodzinną, 24 m<sup>2</sup>). Pozostałe 40% powierzchni terenu zajmowały tereny usługowe, zielen miejska i komunikacja.</li> <li>dla zabudowy jednorodzinnej przyjęto wskaźnik 40 mieszkańców na hektar.</li> <li>Wskazano kierunek uszczegółowienia analiz zakładający zróżnicowanie gmin, wskaźniki w tym przypadku mogłyby się wahać od 150 do 210 os./ha dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz od 25 do 55 os./ha dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</li> </ul> <p><b>WYNIKI</b> Szacunek chłonności demograficznej na podstawie danych SUIKZP wynosił od 167 do 229 mln osób, co stanowiło 4-6-krotność ówczesnej populacji kraju. Podobny szacunek chłonności demograficznej wyliczony został również według planów miejscowych, które zajmowały wówczas 27,9% powierzchni kraju. Wyliczono, że tylko dla tego obszaru chłonność demograficzna, wynikająca z planów miejscowych, wynosiła 62,4 mln osób.</p>
4	Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS	2015	Polska – obszar całego kraju	<p><b>ŹRÓDŁA DANYCH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>formularz PP-1 Planowanie przestrzenne w gminach (2004–2013)</li> <li>ankieta PZP-1 Lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne (po 2014 r.)</li> </ul> <p><b>ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obliczenie szacunkowej pojemności demograficznej dla wyróżnionego typu zabudowy – jednorodzinnej i wielorodzinnej odpowiednio dla powierzchni w SUIKZP.</li> <li>Powierzchnie przeznaczeń wg typu zabudowy pomnożono przez wskaźnik urbanistyczny szacunkowej liczby ludności: <ul style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy jednorodzinnej od 25 (w wariancie niskim) do 50 osób (w wariancie wysokim),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej od 150 (w wariancie niskim) do 400 osób (w wariancie wysokim).</li> </ul> </li> </ul> <p><b>WYNIKI</b> Nawet przy założeniu najniższych współczynników urbanizacji, czyli 25 os./ha dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 150 os./ha dla zabudowy wielorodzinnej, pojemność demograficzna w latach 2012 – 2014 kształtowała się na poziomie od 81,4 do 90 mln os. W wariancie zgodnym z metodologią IGiPZ PAN (2013) było to od 122,5 do 134,4 mln os., z kolei w wariancie intensywnym pojemność demograficzna w tym okresie czasu wynosiła od 182,2 do 203,6 mln os.</p>

Lp.	Autor	Rok	Obszar badań	Charakterystyka zastosowanej metody
5	Feltynowski M.	2016	Województwa łódzkie i mazowieckie – ogółem 61 gmin	<p><b>ŹRÓDŁA DANYCH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>BDL GUS – informacje o liczbie ludności</li> <li>ankieta PZP-1 – informacja o planowanych terenach mieszkaniowych (wzięto pod uwagę tylko te gminy, które miały pełne pokrycie planistyczne)</li> <li>zainwestowane tereny mieszkaniowe z projektu Copernicus: <ul style="list-style-type: none"> <li>Corine Land Cover 2006,</li> <li>Urban Atlas 2010.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE</b></p> <p>Obliczenie chłonności demograficznej na podstawie wartości wskaźników za IGIPZ PAN (2013), czyli 200 os./ha dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 40 os./ha dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponadto dodano wskaźnik 10 os./ha dla zabudowy zagrodowej.</p> <p>Obliczono również wskaźniki przeliczeniowe na podstawie danych z projektu Copernicus. Były one następujące dla:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>miast powiatowych – 110 os./ha,</li> <li>gmin miejskich – 53 os./ha,</li> <li>gmin miejsko-wiejskich – 26 os./ha,</li> <li>gmin wiejskich – 22 os./ha.</li> </ul> <p><b>WYNIKI</b></p> <p>Wskazano na brak powiązania sytuacji demograficznej z założeniami dotyczącymi rozwoju zabudowy mieszkaniowej w planach miejscowych. Liczba ludności po zrealizowaniu ustaleń zawartych planach, za wyjątkiem dwóch gmin, mogła wzrosnąć od 109 do 7700% liczby ludności według stanu koniec 2014 r.</p>
6	Idczak P., Mrozik K.	2017	Gmina Dopiewo (powiat poznański, województwo wielkopolskie)	<p><b>ŹRÓDŁA DANYCH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Baza danych obiektów topograficznych (BDOT10k)</li> <li>SUiKZP</li> <li>Dane demograficzne z BDL GUS</li> </ul> <p><b>ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE</b></p> <p>Chłonność demograficzna została obliczona w trzech wariantach:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Na podstawie metody IGIPZ PAN (2013) – wskaźnik chłonności demograficznej 40 os./ha,</li> <li>Na podstawie metody P. Fogla (2012),</li> <li>Na podstawie metody autorskiej, uwzględniając współczynnik udziału funkcji mieszkaniowej w całkowitej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – stosowanie ograniczone do gmin wiejskich poddanych intensywnej suburbanizacji.</li> </ol> <p>Na podstawie uzyskanych wyników obliczenie wskaźnika rozbieżności demograficznej dla wszystkich wariantów.</p> <p><b>WYNIKI</b></p> <p>Zaplanowane w SUiKZP możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowej znacznie przewyższyły zapotrzebowanie wynikające z prognozowanej liczby ludności w każdym z wariantów. W odniesieniu do prognozy demograficznej na 2026 r. tereny te pozwoliłyby co najmniej na potrojenie populacji gminy.</p>

Lp.	Autor	Rok	Obszar badań	Charakterystyka zastosowanej metody
7	Kaczmarek T., Mikuła Ł.	2016, 2017	Aglomeracja Poznańska – Poznań i 17 gmin powiatu poznańskiego	<p><b>ŹRÓDŁA DANYCH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUIKZP</li> <li>• Dane BDL GUS</li> </ul> <p><b>ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE</b> Przyjęto czteroetapową sekwencję działań:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Standaryzacja zapisów SUIKZP do 5 przeznaczeń kierunkowych (tereny zabudowy mieszkaniowej i usług; tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej; tereny zieleni; tereny infrastruktury technicznej; tereny wielofunkcyjne).</li> <li>2. Bilans terenów inwestycyjnych.</li> <li>3. Oszacowanie zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne w perspektywie do 2030 r. na podstawie prognoz demograficznych.</li> <li>4. Wskazanie obszarów predysponowanych do zagospodarowania pod różne funkcje, m.in. mieszkaniowe.</li> </ol> <p>W ramach analizy SUIKZP zidentyfikowano ponadto informacje o parametrach zabudowy. Do oszacowania chłonności demograficznej przyjęto dwa algorytmy. Jeden dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drugi – wielorodzinnej. W pierwszym przypadku uwzględniano wielkość działki i przyjęto założenie, że na jednej działce może zostać zlokalizowany jeden budynek mieszkaniowy.</p> <p>W drugim przypadku uwzględniono maksymalny procent powierzchni zabudowy działki budowlanej.</p> <p>W obu przypadkach odejmowano 30% powierzchni terenu pod lokalny układ komunikacyjny i zieleni towarzyszącą. W obliczeniach uwzględniano również wskaźniki na podstawie danych GUS, tj. przeciętną liczbę osób na mieszkanie oraz przeciętną powierzchnię użytkową 1 mieszkania.</p> <p><b>WYNIKI</b> Większość badanych gmin posiadała podaż gruntów pozwalającą na podwojenie aktualnej liczby ludności. Stosunek prognozowanej chłonności do aktualnej liczby mieszkańców rozkładał się następująco:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,8 – aglomeracja ogółem,</li> <li>• 1,2 – Poznań,</li> <li>• 2,7 – powiat poznański.</li> </ul>
8	Śleszyński P., Stępiak M., Mazurek D.	2018	Północno-zachodnia część obszaru metropolitalnego Warszawy – 21 gmin położonych na południe od koryta Wisły, w rejonie Puszczy Kampińskiej i Równiny Łowicko-Błońskiej	<p><b>ŹRÓDŁA DANYCH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dane BDOT10k</li> </ul> <p><b>ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obliczenie powierzchni przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dla jednostek (MPZP)</li> <li>• Liczba budynków mieszkalnych i ich powierzchni z uwzględnieniem kondygnacji (BDOT), bez różnicowania zabudowy na jedno – i wielorodzinną</li> <li>• Wyliczenie wskaźnika liczby osób na budynek mieszkalny w rejonie spiszowym.</li> </ul> <p>Założono, że 85% powierzchni obrysów budynków to „powierzchnia użytkowa mieszkań” (PUM)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potencjalną chłonność demograficzną obliczono wg wskaźnika 20 os./ha terenu mieszkaniowego</li> <li>• Następnie odliczono liczbę osób zameldowanych (wykorzystaną chłonność) w ramach istniejącej zabudowy w planach miejscowych, szacując ją na podstawie PUM – wskazano faktyczną gęstość zaludnienia</li> <li>• Zwrócono uwagę, że dokładniejsze oszacowanie chłonności demograficznej byłoby możliwe jedynie z wykorzystaniem danych adresowych PESEL, które nie są dostępne publicznie.</li> </ul> <p><b>WYNIKI</b> Oszacowana faktyczna gęstość zaludnienia na terenach, wskazanych w badanych planach jako mieszkaniowe, wynosiła ok. 8 os./ha. Jak wskazują autorzy, można byłoby te tereny zabudować 3–4 krotnie gęściej – jeśli przyjmować za optymalny wskaźnik nasycenia w wysokości 25-32 os./ha.</p> <p>W niektórych miejscach wskaźniki wynosiły ok. 50 os./ha w zabudowie jednorodzinnej. Dodatkowa kwerenda materiałów teledetekcyjnych (ortofotomap) nie wskazała, aby były to tereny przegęszczone, ze szkodą dla jakości życia.</p> <p>Wskazano, że „ostrożnościowy” wskaźnik chłonności demograficznej w wysokości 30 os./ha jest całkowicie uzasadniony i nie wymagający korekty w dół. Wykonane analizy wskazały na występowanie silnych procesów rozpraszania zabudowy, jednocześnie diagnozując dużą nadpodaż gruntów wskazanych do zabudowy mieszkaniowej.</p>

Lp.	Autor	Rok	Obszar badań	Charakterystyka zastosowanej metody
9	Kryczka P.	2019	Gminy podmiejskie sąsiadujące z Wrocławiem: Czernica, Długoleka, Kąty Wrocławskie, Kobylnice, Miękinia, Oborniki Śląskie, Siechnice, Wisznia Mała oraz Żórawina	<p>ŹRÓDŁA DANYCH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SUIKZP</li> <li>Dane BDL GUS</li> </ul> <p>ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>W pierwszym kroku poddano wektoryzacji tereny o mieszkaniowym kierunku zagospodarowania SUIKZP dla 9 gmin podmiejskich Wrocławia</li> <li>Wskazano 6 wariantów obliczania chłonności demograficznej dla wszystkich możliwych kombinacji poniższych wskaźników: <ul style="list-style-type: none"> <li>średniej powierzchni działki o wartościach: 1 000, 1 500, 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>powierzchni użytkowej na mieszkańca o wartościach: 45 m<sup>2</sup> (wartość przyjęta arbitralnie na podstawie analizy literatury), 73 m<sup>2</sup> (średnia wartość wskaźnika stanowiąca uśrednienie wzrostu liniowego i wykładniczego).</li> </ul> </li> <li>Algorytm postępowania wskazujący zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe: <ol style="list-style-type: none"> <li>Wskazanie prognozy demograficznej z perspektywą nie dłuższą niż 30 lat,</li> <li>Szacowanie zapotrzebowania na powierzchnię użytkową na mieszkańca,</li> <li>Wskazanie zapotrzebowania na powierzchnię użytkową na mieszkanie,</li> <li>Wskazanie liczby mieszkań,</li> <li>Oszacowanie powierzchni pod mieszkaniowymi działkami budowlanymi,</li> <li>Wskazanie powierzchni terenu brutto.</li> </ol> </li> <li>Chłonność demograficzna obliczana poprzez wskaźniki dostępne w statystyce publicznej, zakładająca dobry standard zamieszkiwania.</li> </ul> <p>WYNIKI</p> <p>W zależności od przyjętego wariantu obliczeń osiągnęto znacząco odmienne wartości. Niemniej w każdym przypadku cechowały się znaczną odmiernością od powierzchni zaplanowanych pod rozwój mieszkalnictwa w SUIKZP.</p> <p>W zależności od wariantu wartość nadwyżki populacji, wynikającej z ustaleń SUIKZP względem prognozy demograficznej na 2035 r., wynosiła od 165 tys. do 1,6 mln osób.</p>
10	Matuszko A., Zastawniak B.	2020	Cztery gminy o różnych funkcjach: gmina wiejska o funkcji rolniczej, gmina wiejska o funkcji turystycznej, miasto małe, miasto średniej wielkości	<p>ŹRÓDŁA DANYCH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SUIKZP, MPZP</li> <li>Dane BDL GUS</li> </ul> <p>ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE</p> <p>Obliczanie bilansu podzielono na 4 fazy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I faza <ul style="list-style-type: none"> <li>określenie liczby ludności, dla której należy zapewnić tereny pod nową zabudowę mieszkaniową, z uwzględnieniem przyrostu ludności wskazanego w prognozie demograficznej oraz poprawy warunków mieszkaniowych w istniejących zasobach,</li> <li>określenie maksymalnej powierzchni nowych terenów mieszkaniowych,</li> <li>określenie proporcji między powierzchnią terenów mieszkaniowych a terenami o innych funkcjach.</li> </ul> </li> <li>II faza – sprawdzenie podjętych wcześniej decyzji dotyczących przeznaczenia nowych terenów pod zainwestowanie w obowiązujących planach miejscowych,</li> <li>III faza – zbadanie możliwości wykorzystania wolnych fragmentów terenu w obrębie istniejących terenów zurbanizowanych (tzw. luk w zabudowie),</li> <li>IV faza – określenie faktycznej wielkości zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe do zainwestowania.</li> </ul> <p>WYNIKI</p> <p>Istotnym wnioskiem z badania jest wskazanie na konieczność uwzględniania poprawy warunków mieszkaniowych w bilansach terenów. Przykład jednego z polskich miast średniej wielkości pokazał, że potrzeby wynikające z prognozowanego wzrostu liczby ludności mogą być zdecydowanie niższe od potrzeb wynikających z poprawy standardów zamieszkania ludności istniejącej.</p>

Źródło: opracowanie własne

# 4

## Bilansowanie terenów według obowiązujących przepisów

Jednym z elementów prowadzonych badań była analiza bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzonych na podstawie art. 10 ust. 5–7 upzp. Dotyczyła ona m.in. identyfikacji sposobu określania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Przy czym bilans terenów mógł być sporządzony tylko w przypadku, gdy SUIKZP było opracowane bądź aktualizowane po wprowadzeniu obowiązku sporządzania ww. bilansu w 2015 roku (Tab. 2).

**Tab. 2.** Bilans terenów w podziale na status administracyjny gmin GZM

Jednostka administracyjna	Liczba gmin ogółem	SUIKZP zmienione po 2015 r.	Analizowane bilanse terenów
Miasta tworzące rdzeń GZM	13	6	5
Pozostałe miasta i gminy miejsko-wiejskie	15	12	9
Gminy wiejskie	13	9	6
Razem	41	27	20

Źródło: opracowanie własne

Biorąc pod uwagę datę uchwalenia dokumentu studium lub jego zmiany, zidentyfikowano ogółem 27 gmin. Analiza SUIKZP wykazała jednak, że w przypadku 7 gmin zakres aktualizacji dokumentu nie wymagał sporządzenia bilansu terenów. W związku z tym spośród 41 gmin wchodzących w skład GZM, jedynie 20 jednostek samorządowych miało taki obowiązek, z czego w 14 przypadkach bilans stanowił integralną część tekstu SUIKZP (z reguły była to część stanowiąca uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy), dla pozostałych 6 gmin bilans stanowił odrębne opracowanie lub załącznik do studium. Wykaz gmin posiadających bilans terenów zestawiono w Tab. 3.

**Tab. 3.** Wykaz gmin GZM – z bilansem terenów wg art. 10 ust.5 – 7 upzp

Lp.	Nazwa gminy	Rok uchwalenia/zmiany studium	Miejsce publikacji bilansu terenów
1	Bytom	2020	
2	Lędziny	2020	
3	Siemianowice Śląskie	2019	
4	Świerklaniec	2019	
5	Sławków	2019	
6	Kobiór	2019	
7	Knurów	2018	Integralna część SUIKZP
8	Wyry	2018	
9	Radzionków	2017	
10	Gierałtowiec	2017	
11	Wojkowice	2017	
12	Mierzęcice	2017	
13	Czeladź	2016	
14	Imielin	2016	
15	Tychy	2020	
16	Psary	2020	
17	Sosnowiec	2019	Odrębne opracowanie lub załącznik do SUIKZP
18	Bobrowniki	2019	
19	Mikołów	2018	
20	Dąbrowa Górnicza	2017	

Źródło: opracowanie własne

Niezależnie od tego, czy bilans terenów stanowił integralny element SUIKZP (objęty zazwyczaj rozdziałem zatytułowanym „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy”), poprzedzony był częścią, w której przedstawiano analizę ekonomiczną, środowiskową, społeczną oraz możliwości finansowe gminy. Jednak w większości przypadków analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zawierały powtórzenie lub skróty treści pochodzących z części uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy. Analizy te zawierały też opisy dotyczące strategii rozwoju kraju, województwa i gminy lub różnego rodzaju zestawienia, np. listę podmiotów gospodarczych działających w gminie (zastępujące analizę ekonomiczną), czy omówienie zagadnień mieszkalnictwa, ale głównie pod kątem stanu własności nieruchomości i sposobu zarządzania nimi.

Z reguły wymienione analizy nie były w ogóle ukierunkowane, lub w niewielkim stopniu, na zgromadzenie informacji przydatnych do prac nad bilansem i stanowiły jedynie formalne spełnienie wymagań ustawy upzp. W przypadku prognoz demograficznych ich wyniki stanowiły punkt wyjścia do określania maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę w toku sporządzania bilansu. Jednak



w sytuacji, gdy w prognozie GUS wykazywano spadek wielkości zaludnienia w określonym horyzoncie czasowym, w prognozie demograficznej wskazywano na inne potencjalne czynniki, które zmieniły jej wynik. Były to np. atrakcyjność miejsca zamieszkania, ożywienie gospodarcze gminy czy też pomoc państwa, które potraktowano jako czynniki mogące poprawić sytuację demograficzną gminy.

Przedstawiając prognozy dotyczące możliwości finansowych gminy, stwierdzano zazwyczaj, że dana gmina nie będzie miała w przyszłości problemów z wywiązaniem się z realizacji inwestycji wchodzących w zakres jej zadań własnych.

Przy określeniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, bazując na istniejącej, jak i prognozowanej wielkości zaludnienia oraz stosując różne sposoby obliczeń, uwzględniano potrzebę poprawy standardów zamieszkania dla całej ludności gminy, w tym m.in. potrzebę zbilansowania liczby mieszkań i gospodarstw domowych, a niejednokrotnie również uwzględnienie wieku i stanu technicznego istniejącej zabudowy i związanych z tym przewidywanych ubytków istniejącej substancji mieszkaniowej w okresie następnych 30 lat.

W opracowaniach przyjmowano następujące założenia i wskaźniki:

- liczba ludności: istniejąca i prognozowana,
- liczba mieszkań lub wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców w stanie istniejącym,
- średnia powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem lub w podziale na zabudowę jednorodziną i wielorodzinną, istniejąca i prognozowana,
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę, istniejąca i prognozowana,
- prognozowana ilość ubytków zdekapitalizowanej substancji mieszkaniowej wymagających odtworzenia na nowych terenach (w procentach),
- przeciętna wielkość działki budowlanej (w odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej),
- intensywność zabudowy.

Wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę obliczano w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy, czyli zgodnie z wymaganiami ustawy upzp. Ponadto w większości opracowań dokonywano przeliczeń na powierzchnię nowych terenów pod zabudowę w ha. W przeliczeniach tych stosowano wskaźniki określające relacje między powierzchnią użytkową budynków mieszkalnych i powierzchnią zajmowanego terenu brutto (z komunikacją wewnętrzną, zielenią i innymi urządzeniami towarzyszącymi), właściwe dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, oraz udział mieszkańców w obu typach zabudowy.

Zaobserwowano też tendencję polegającą na dążeniu do zawyżania wielkości maksymalnego zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe. Przynajmniej w większości wskazywano na potrzebę wydzielania nowych terenów pod zabudowę jednorodziną.

Ponadto w celu określenia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę zestawiono sumę powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zrealizowanych w okresie ostatnich lat. Stwierdzono, że liczba mieszkań oddawanych do użytkowania jest zbyt niska, by zaspokoić rosnące potrzeby ludności (nie określając, jakie są te potrzeby), ale do dalszych wyliczeń przyjęto arbitralnie, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową będzie większe od dotychczasowego ruchu budowlanego o kilkanaście procent.

Obszary o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nie zostały precyzyjnie zdefiniowane w ustawie upzp, stąd w wielu przypadkach wyznaczano je w dowolny sposób lub wykorzystując definicję zwartej zabudowy z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (w tym również stosując jej modyfikacje). W niektórych przypadkach pojęcie to utożsamiano z pojęciem terenów już zainwestowanych, stwierdzając, że tereny te nie powinny być dogęszczane. Wykazywano więc ich zerową chłonność. W innych, pod tym pojęciem rozumiano również tereny otaczające obszary istniejącej, zwartej zabudowy w promieniu co najmniej kilkudziesięciu lub kilkuset metrów, nazywając te tereny np. „obszarami jednostki osadniczej”. W sytuacji, gdy cała gmina była objęta planami miejscowymi, rezygnowano z wyznaczania obszarów zwartej zabudowy, wykazując powierzchnie obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wraz z obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę.

W większości opracowań w pierwszej kolejności wykazywano powierzchnie tych obszarów w hektarach, następnie, uwzględniając wymagania przepisów upzp, określono ich chłonność w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy, stosując m.in. przeliczniki wskaźników intensywności zabudowy.

Określając chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych poza obszarami zwartej zabudowy, wykorzystywano różne wskaźniki, np. dla zabudowy jednorodzinnej – wielkość działek budowlanych i pow. użytkową mieszkań, dla zabudowy wielorodzinnej – wskaźniki intensywności zabudowy.

W części opracowań starano się zmniejszyć obliczoną chłonność terenów, np. zakładając „prawdopodobny stopień wykorzystania” terenów przeznaczonych do zabudowy w planach miejscowych.

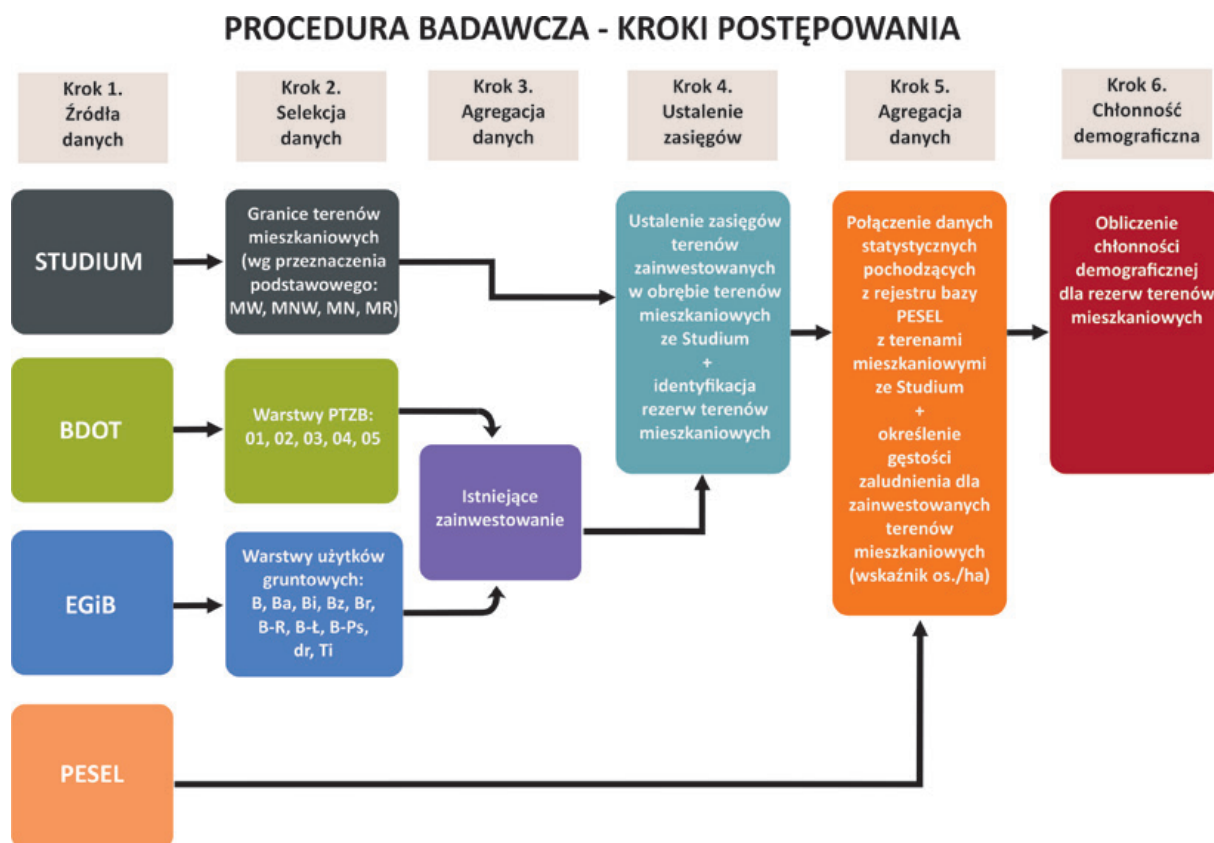
Określając faktyczne zapotrzebowanie na nową zabudowę, tylko w niektórych opracowaniach przedstawiono w sposób czytelny uzyskane końcowe wyniki bilansu, wykazując nadwyżki lub niedobory terenów w stosunku do faktycznego zapotrzebowania. Wyniki prezentowano zarówno w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy, jak i w powierzchni terenów w hektarach, bądź stosując tylko jedną z tych kategorii.

W sumie na 41 gmin wchodzących w skład GZM oraz 20 analizowanych bilansów terenów jedynie w przypadku 14 gmin przedstawiono wynik końcowy w postaci wielkości zapotrzebowania na nową zabudowę wyrażoną w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków oraz w hektarach.

# 5

## Procedura badawcza

Rozdział ten poświęcony jest prezentacji założeń autorskiej metody bilansowania terenów i obliczania chłonności demograficznej dla GZM. Metoda ta może być stosowana zarówno w skali lokalnej, jak i ponadlokalnej. Procedura badawcza obejmowała sześć kroków postępowania, które zostały przedstawione na Ryc. 2.



Ryc. 2. Kroki postępowania na etapie przetwarzania danych

Źródło: opracowanie własne

W ramach pierwszego kroku dokonano wyboru i pozyskania czterech źródeł danych. Były to: SUIKZP, Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), Ewidencja Gruntów i Budynków (EGiB) oraz dane statystyczne pochodzące z rejestru bazy PESEL.

W drugim kroku dokonano selekcji danych niezbędnych do identyfikacji zainwestowanych i niezainwestowanych terenów mieszkaniowych. W trzecim kroku zagregowano dane pozwalające

na określenie istniejącego stanu zainwestowania, wykorzystując wyselekcjonowane dane z baz BDOT10k i EGiB. W kroku czwartym zestawiono ze sobą dane przestrzenne dotyczące wskazanych w SUIKZP terenów mieszkaniowych ze stanem ich zainwestowania. Na tej podstawie możliwa była jednocześnie identyfikacja rezerw terenów mieszkaniowych. W ramach piątego kroku obliczono liczbę ludności na terenach zainwestowanych, wskazanych w SUIKZP jako przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, łącząc ze sobą PESEL oraz wydzielone wcześniej zainwestowane tereny mieszkaniowe. Następnie dane te posłużyły do obliczenia wskaźnika liczby osób na hektar. Uzyskane na tej podstawie wyniki pozwoliły w ramach szóstego kroku na obliczenie chłonności demograficznej na terenach niezainwestowanych wskazanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej. Poszczególne kroki postępowania zostały szczegółowo omówione w kolejnych podrozdziałach.

## 5.1. Dobór źródeł danych

Propozycja autorskiej metody badawczej uwzględnia wykorzystanie czterech źródeł danych zaprezentowanych na Ryc. 3.



**Ryc. 3.** Wykaz źródeł danych służących do obliczenia bilansu i chłonności demograficznej terenów mieszkaniowych  
Źródło: opracowanie własne

Kluczowym dla proponowanej metody było uwzględnienie dokumentu SUIKZP, zwłaszcza części tekstowej oraz części graficznej obejmującej planszę z kierunkami przeznaczenia terenów. W celu prowadzenia dalszych analiz niezbędne było uzyskanie materiału graficznego w formacie wektorowym. W przypadku, gdy gmina dysponowała jedynie rastrową wersją takiego opracowania, konieczne było przeprowadzenie wektoryzacji. Ze względu na to, że nie wszystkie gminy

członkowskie GZM dysponowały planszą kierunków przeznaczenia terenów w postaci wektorowej, dla kilkunastu jednostek samorządowych wykonano procedurę przetwarzania plików do docelowego formatu. W efekcie uzyskano dane dla 41 gmin Metropolii, według stanu obowiązywania na koniec 2020 r.

Kolejnym źródłem danych była Baza Danych Obiektów Topograficznych w skali 1:10 000. Od 2020 r. zasób ten jest nieodpłatny i dostępny do pobrania dla wszystkich zainteresowanych ze strony internetowej GUGiK oraz poszczególnych wojewódzkich ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. Jest to niezwykle istotne i przydatne, z perspektywy jednostek samorządowych, źródło danych zawierające szereg informacji o zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie lokalnym.

Podstawą prawną prowadzenia BDOT10k, na moment pozyskania danych do analizy, było *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz bazy danych obiektów ogólnogeograficznych, a także standardowych opracowań kartograficznych*, a w kontekście tego opracowania szczególne znaczenie ma *Załącznik nr 4 – Wytyczne dotyczące wprowadzania obiektów do BDOT10k*.

Informacje zawarte w bazie BDOT10k są informacjami typu kartograficznego, natomiast aktualizacja BDOT10k powinna następować niezwłocznie po uzyskaniu zaktualizowanych danych źródłowych. W praktyce aktualność danych jest zróżnicowana i posiada niejednorodny rozkład przestrzenny.

W opracowaniu wykorzystano dane BDOT10k pobrane dla obszaru województwa śląskiego udostępniane nieodpłatnie przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Katowicach (zwany dalej WODGIK), w formie plików GML dla poszczególnych powiatów. Dane zostały pobrane dnia 17 grudnia 2020 r., a ich stopień aktualności, w zależności od obszaru, datowany był na lata 2013-2020. Przestrzenne zróżnicowanie w tym zakresie obrazuje Ryc. 4.

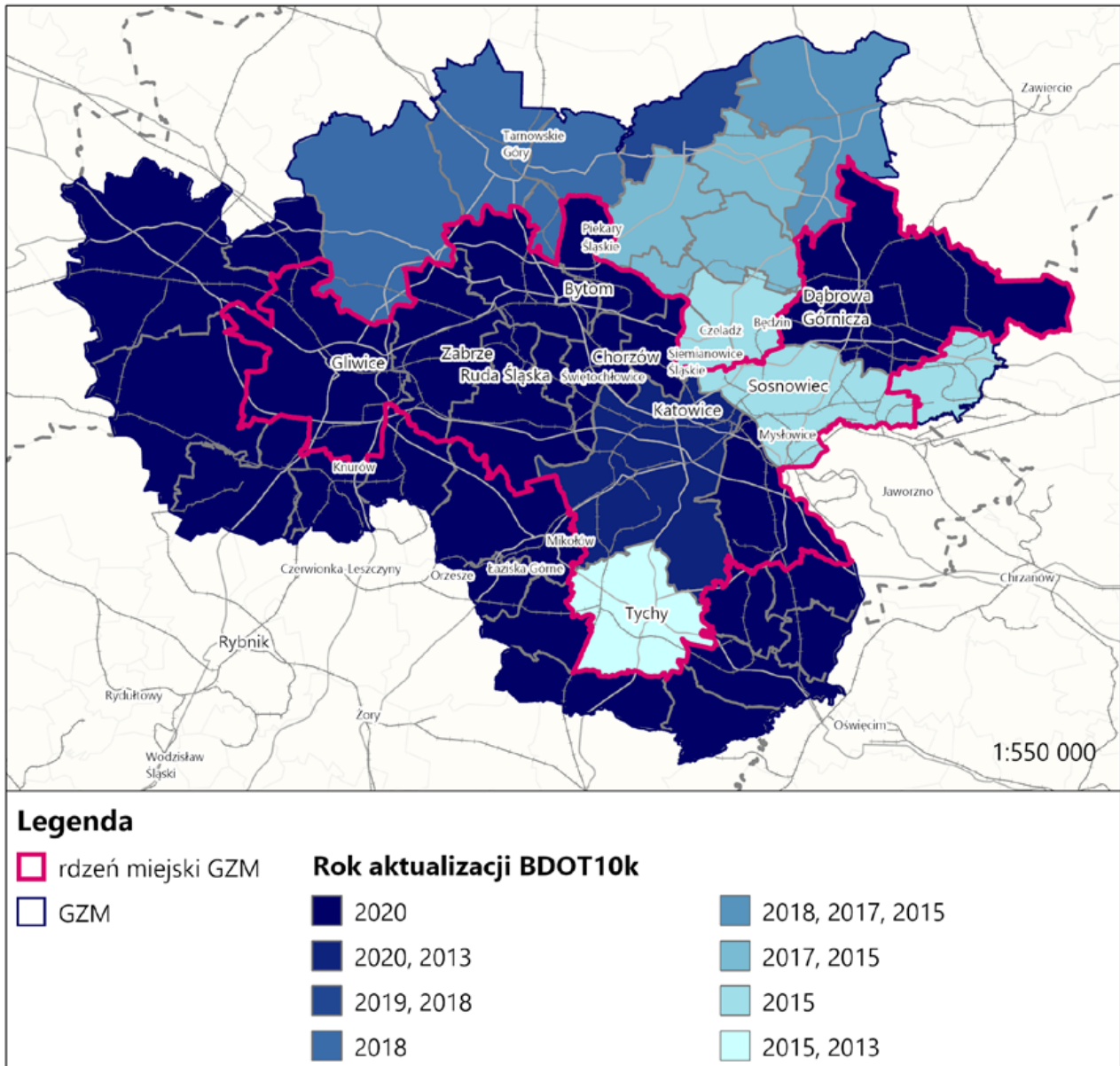
Trzecim źródłem danych była Ewidencja Gruntów i Budynków (EGiB), a konkretnie warstwa Użytki gruntowe. Pomimo iż prowadzenie tej ewidencji wynika z przepisów prawa, w niektórych przypadkach występują problemy związane z brakiem lub ograniczeniem zakresu danych. Taka sytuacja dotyczyła gmin powiatu gliwickiego, dla których w zasobach EGiB nie występowała wskazana warstwa. Ponadto w przypadku Dąbrowy Górniczej pokrycie danymi obejmowało jedynie fragment miasta.

Podstawą prawną prowadzenia EGiB, na dzień pozyskania danych do analizy, było *Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków*, a w kontekście tego opracowania szczególne znaczenia miały *Załącznik nr 1a – Specyfikacja pojęciowego modelu danych ewidencji gruntów i budynków* oraz *Załącznik nr 6 – Zaliczanie gruntów do poszczególnych użytków gruntowych*.

Dane EGiB aktualne na 2019 r. zostały już wcześniej pozyskane bezpośrednio od starostw powiatowych na potrzeby badań w ramach Projektu NewUrbPact – „Nowy model urbanizacji w Polsce...”.

Ostatnim źródłem były dane statystyczne o liczbie osób zameldowanych na pobyt stały pochodzące z rejestru bazy PESEL, które zostały przypisane do punktów adresowych. Dotyczyły





**Ryc. 4.** Stopień aktualności bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k) w województwie śląskim wg gmin (stan na grudzień 2020 r.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie PRG oraz danych Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Katowicach

one stanu na koniec 2019 r. Podobnie jak w przypadku danych EGiB, zostały one już wcześniej pozyskane z Ministerstwa Cyfryzacji dla celów badawczych związanych z Projektem New-UrbPact. Ponieważ PESEL wiąże się z ograniczeniami związanymi z niedoszacowaniem liczby mieszkańców, uzupełniająco wykorzystano również dane o liczbie ludności gromadzone w statystyce publicznej (BDL GUS), co zostało szczegółowo omówione w rozdziale 5.2.4.

## 5.2. Selekcja danych źródłowych

### 5.2.1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego – tereny mieszkaniowe

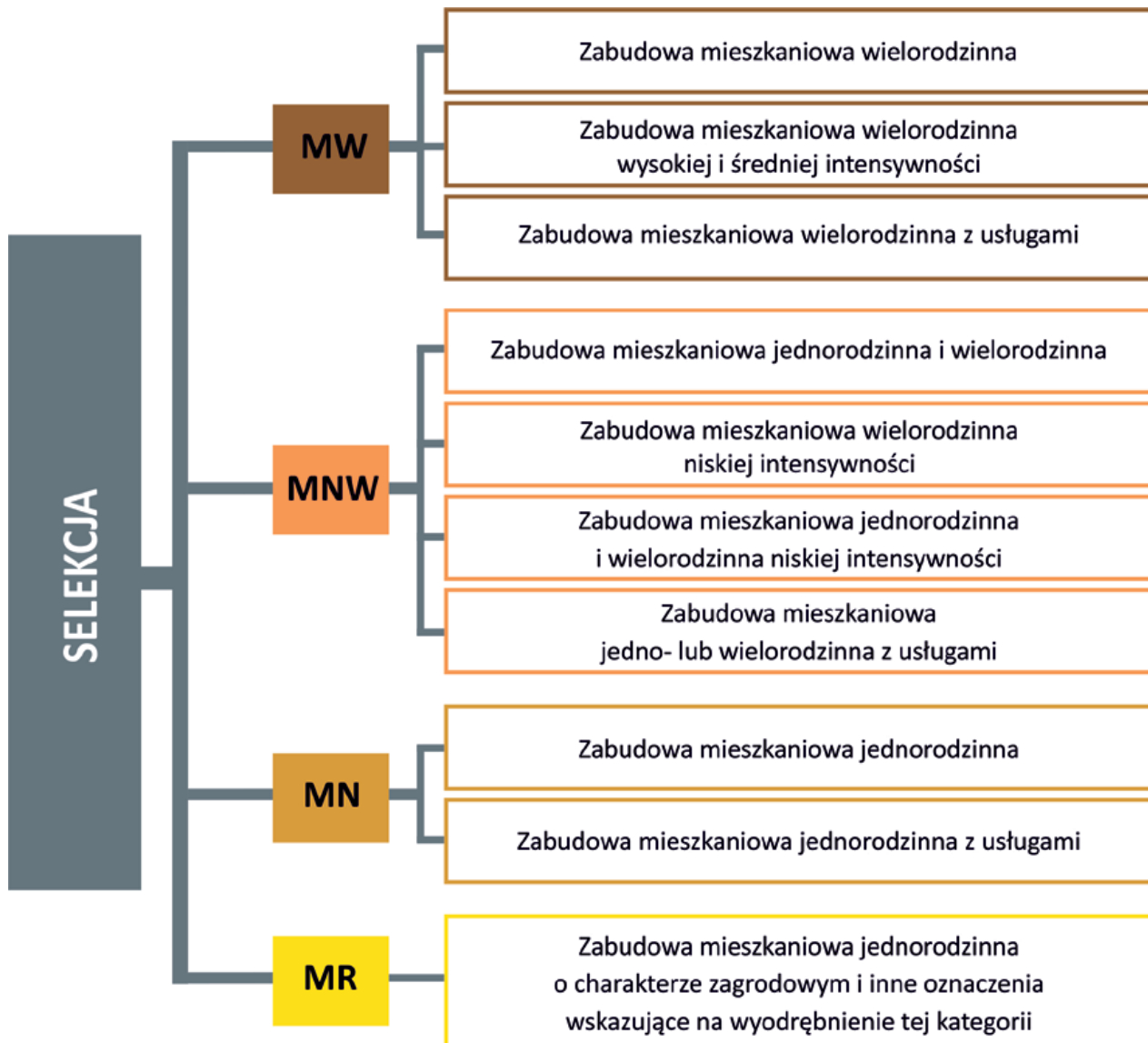
Kolejnym krokiem postępowania była selekcja danych. W przypadku SUIKZP na podstawie części tekstowej dokonano klasyfikacji kierunków przeznaczenia terenów. Wydzielone zostały 4 kategorie terenów mieszkaniowych. Należy zauważyć, iż w polskich badaniach dotyczących bilansowania terenów mieszkaniowych przyjęło się stosowanie dychotomicznego podziału na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (zob. rozdz. 3). Dychotomiczny podział terenów może powodować jednak pewne trudności dla decydujących o ich klasyfikacji pracowników gmin. Stają oni często przed niełatwym wyborem, który powodowany jest ogólnością niektórych zapisów SUIKZP. Niejednokrotnie zdarza się tak, że występujące przeznaczenia terenów wręcz uniemożliwiają podział według wspomnianej wyżej struktury. Pojawia się problem z klasyfikacją poszczególnych terenów, które w SUIKZP przeznaczone są pod zabudowę zarówno wielorodzinną, jak i jednorodzinną lub po prostu pod zabudowę mieszkaniową, bez precyzowania typu zabudowy. Wydzielenie kategorii pośredniej pozwala uniknąć lub zasadniczo zmniejszyć ryzyko nieprecyzyjnego dopasowania terenów. Ponadto, jak w przypadku każdego badania ankietowego, pojawia się ryzyko pewnych błędów w uzupełnianiu poszczególnych rubryk. W przypadku ustalenia twardych regulacji oraz korzystania z danych cyfrowych znacząco niweluje się ryzyko występowania błędów. Takie podejście uznano za słuszne w omawianej metodzie. W przyjętej kategoryzacji przeznaczenia terenów wskazano:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których przyjęto oznaczenie MW,
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności, dla których przyjęto oznaczenie MNW,
3. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których przyjęto oznaczenie MN,
4. tereny zabudowy zagrodowej, dla których przyjęto oznaczenie MR.

O przydzieleniu poszczególnych przeznaczeń terenów ze studium do wskazanych kategorii decydował każdorazowo opis funkcji. Nie brano pod uwagę jedynie symboli czy nazw przeznaczenia zawartych w dokumentach sporządzonych przez gminy, ponieważ charakteryzowały się one bardzo dużym zróżnicowaniem i niejednokrotnie mogły być mylące.

Analiza tekstów SUIKZP dla wszystkich gmin członkowskich GZM wskazała, iż pomimo braku jednolitego podejścia w redakcji dokumentów, w każdym z nich określano podstawowy charakter przeznaczenia terenów. Z tego powodu opis funkcji uznano za główne kryterium pozwalające na dokonywanie agregacji terenów mieszkaniowych do czterech wskazanych kategorii. Należy zwrócić uwagę, iż wyboru dokonywano wyłącznie w oparciu o funkcję podstawową (dominującą). W tekstach wskazywano również funkcję uzupełniającą lub dopuszczalną dla poszczególnych przeznaczeń terenów. Ze względu na ich drugorzędny charakter oraz w celu zachowania przejrzystych reguł klasyfikacji, podjęto decyzję o nieuwzględnianiu tych funkcji.

Ze względu na brak jednolitego standardu opisu funkcji, które były zróżnicowane, chociaż określały ten sam typ terenów, niezbędne było przygotowanie zasad, które ułatwiałyby podejmowanie decyzji w zakresie przypisywania ich do poszczególnych grup. W efekcie dla każdej z kategorii przyjęto wytyczne pozwalające na dokonanie podziału, przy zachowaniu reguły rozłączności pomiędzy nimi. Zasady kategoryzacji wskazano na Ryc. 5.



**Ryc. 5.** Kryteria klasyfikacji terenów na cztery kategorie według opisu funkcji podstawowej dla przeznaczenia terenów w SUiKZP

Źródło: opracowanie własne

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) przyjęto założenie, że należą do tej kategorii wszystkie tereny, które jako podstawowe przeznaczenie wskazują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz takie, które wskazują jako funkcję podstawową tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) przyjęto założenie, że należą do tej kategorii wszystkie tereny, które jako



podstawowe przeznaczenie wskazują jednocześnie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności oraz jednorodzinnej. Ponadto w ramach tej kategorii wzięto również pod uwagę przeznaczenia terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) przyjęto założenie, że należą do tej kategorii wszystkie tereny, które jako podstawowe przeznaczenie wskazują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz takie, które wskazują jako funkcję podstawową tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami.

Dla terenów zabudowy zagrodowej (MR) przyjęto założenie, że należą do tej kategorii wszystkie tereny, które w ramach przeznaczenia podstawowego posiadają ustalenia dotyczące utrzymania charakteru rolniczego, bądź rozwoju tej funkcji poprzez dopuszczenie zabudowy zagrodowej i produkcji rolnej. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że w przypadku, gdy w przeznaczeniu terenu wskazywano jako pierwszą funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a funkcję zabudowy zagrodowej jako uzupełniającą, klasyfikowano teren do grupy MN. Wskazać należy również na dwa miasta rdzenia – Katowice i Tychy, gdzie w studium, w kierunkach rozwoju gminy wskazano obszary rolne, stanowiące jednocześnie perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowej czy mieszkaniowo-usługowej.

#### BRAK JEDNOLITEGO PODEJŚCIA – RÓŻNICE W OZNACZENIACH PRZEZNACZENIA TERENÓW

Redakcja dokumentów studium jest bardzo zróżnicowana ze względu na brak w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uregulowań dotyczących symboli oznaczeń terenów.

Tereny zabudowy mieszkaniowej:

- jednorodzinnej oznaczone były najczęściej symbolami: MN, MU, ale występowały również inne oznaczenia: MJ, MNU, UM, UMC, UM, MUc, MUn, 26, 23, 22, 2, MC, MP, Xmf, UH czy Mk,
- wielorodzinnej oznaczone były najczęściej symbolem MW, natomiast stosowano również inne symbole: S1, M2, SR, SM, UM, MWU, MUw, CU, S, CH, 1, UC,
- jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności oznaczano m.in. symbolami: M, M1, MM, MNU, UMC, UM, UMn, MU, SR, MN1, MN2, MC, UK, MW.

Rozwinięcie powyższych symboli przeznaczenia terenów w SUIKZP zawiera Załącznik nr 1 – *Kategoryzacja przeznaczenia terenów dla gmin GZM.*

W przypadku terenów usługowych brano pod uwagę tylko te tereny, gdzie wskazywano jako podstawową funkcję mieszkaniową razem z usługową. W sytuacji, gdy tereny usługowe stanowiły funkcję podstawową, a tereny mieszkaniowe stanowiły jedynie uzupełnienie, nie uwzględniano ich w dalszych analizach.

W Tab. 4 zaprezentowano przykład klasyfikacji terenów dla gminy Ruda Śląska. Z kolei pełny wykaz przeprowadzonego grupowania przeznaczenia terenów ze SUIKZP zawiera Załącznik 1. Kategoryzacja przeznaczenia terenów dla gmin GZM.

**Tab. 4.** Agregacja kierunków przeznaczenia terenów ze SUIKZP na przykładzie Rudy Śląskiej

Symbol kategorii	Nazwa kategorii	Zapis w SUIKZP Rudy Śląskiej
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	MW – tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe – zabudowa wielorodzinna MWI – tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe – zabudowa wielorodzinna MWU – tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe – zabudowa wielorodzinna oraz usługi centrotwórcze
MNW	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności	MM – tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe – zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	MN – tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe – zabudowa jednorodzinna
MR	zabudowa zagrodowa	MR – tereny zabudowy zagrodowej i produkcji rolnej

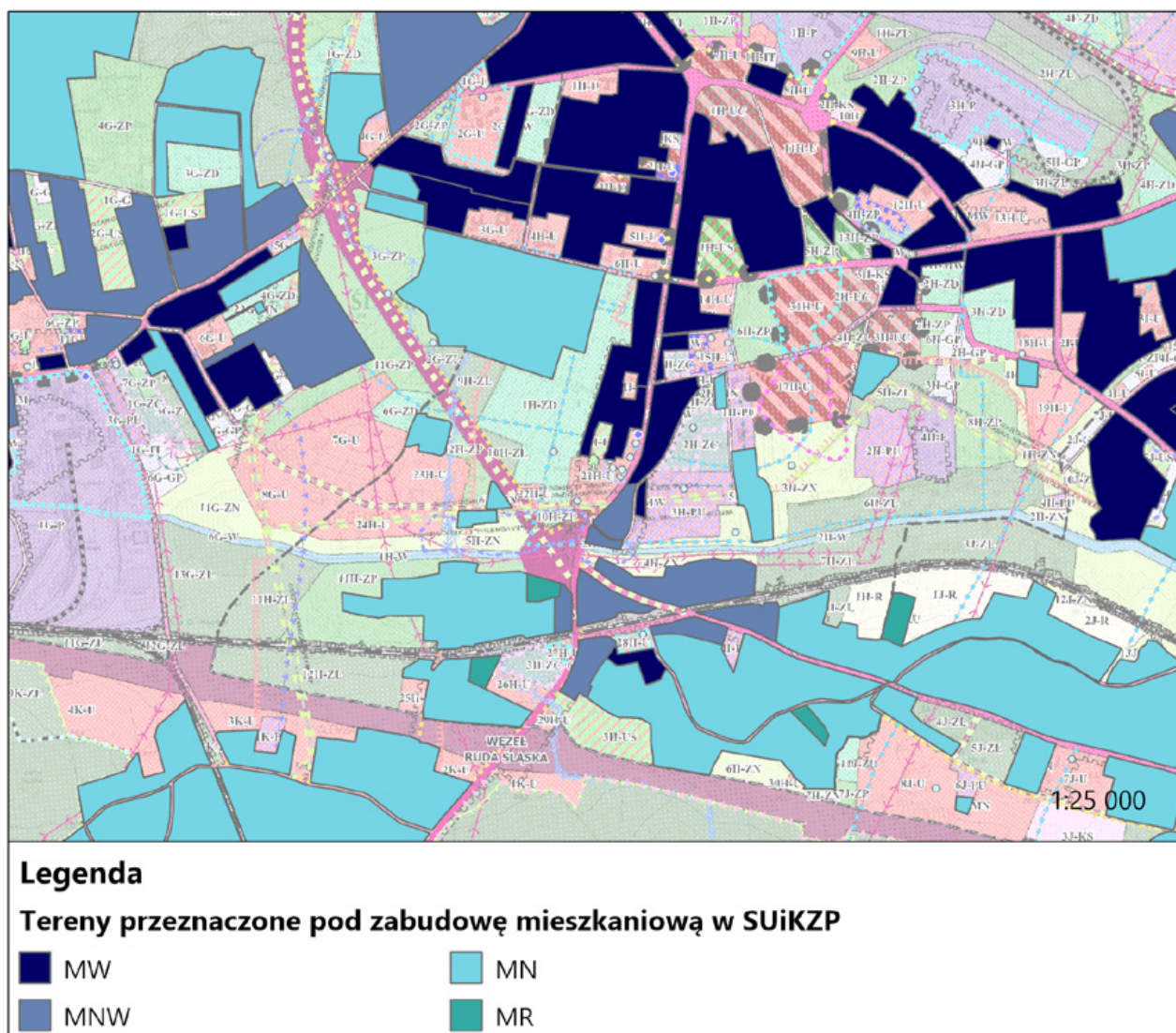
Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP miasta Ruda Śląska

Następnie na podstawie zaproponowanej klasyfikacji przeznaczenia terenów, w oparciu o ustalenia SUIKZP dla każdej gminy, wszystkie zidentyfikowane tereny zostały wyodrębnione na potrzeby dalszych obliczeń. Proces ten został wykonany na podstawie wektorowej wersji planszy kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Działanie to ilustruje przykład na Ryc. 6.

### 5.2.2. Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) – pokrycie terenu zabudową

W omawianej metodzie wykorzystano również jeden z elementów BDOT10k, jakim jest klasa obiektów topograficznych zabudowa o symbolu PTZB (pokrycie terenu zabudową). Stanowi ona jeden z elementów składowych kategorii klas obiektów topograficznych pokrycie terenu. Pozostałe klasy obiektów w tej kategorii, których nie uwzględniono w dalszej analizie, to: wody powierzchniowe; teren leśny i zadrzewiony; roślinność krzewiasta; uprawa trwała; roślinność trawiasta i uprawa rolna; teren pod drogami kołowymi, szynowymi i lotniskowymi; grunt nieużytkowany; plac, składowisko odpadów; wyrobisko i zwałowisko; pozostały teren niezabudowany. Pominięcie w dalszej analizie wskazanych klas obiektów możliwe było ze względu na ograniczenie obszaru badań do wskazanych w SUIKZP terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Kategoria klas pokrycie terenu została zdefiniowana jako obszary najważniejszych, powierzchniowych elementów sytuacyjnych terenu, rozróżnialnych przede wszystkim na podstawie ich zewnętrznego oglądu (cech fizjonomicznych), a nie pełnionych przez nie funkcji. Obiekty należące do tej klasy zachowują względem siebie relacje sąsiedztwa i w sposób ciągły (kompletny) opisują cały teren. Za obiekty pokrycia terenu uznaje się spójny fragment terenu, który z punktu widzenia zadań BDOT10k stanowi jednorodną powierzchnię. Natomiast klasa obiektów zabudowa zdefiniowana została jako obszary zabudowane utworzone przez budynki mieszkaniowe, przemysłowe, magazynowe, produkcji rolniczej, itp. wraz z niewielkimi terenami i urządzeniami funkcjonalnie związanymi z budynkami – jak podwórza, place,



**Ryc. 6.** Kategoryzacja kierunków przeznaczenia terenów w SUiKZP na tle fragmentu SUiKZP Rudy Śląskiej (wyróżniono jedynie tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową)

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP Rudy Śląskiej

dziedzińce, przejścia, przejazdy, przydomowe place gier i zabaw itp. (Rozporządzenie BDO-T10k). Takie definicje sprawiają, że metoda wydzielenia obszarów zabudowy w BDOT10k jest zbliżona do powszechnie stosowanej metodyki wydzielenia obszarów o odmiennych kierunkach rozwoju w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Minimalna powierzchnia wydzielanych terenów w ramach PTZB wynosi 1000 m<sup>2</sup>. Tereny zabudowy luźnej wyznaczane są wówczas, gdy minimalna powierzchnia wynosi 2000 m<sup>2</sup>. Niezabudowane działki włączane są do terenów sąsiednich, jeśli ich powierzchnia jest mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

W ramach klasy obiektów zabudowa zawierają się obiekty reprezentujące 5 podstawowych typów zabudowy (Tab. 5). Są to zabudowa wielorodzinna (PTZB01), zabudowa jednorodzinna (PTZB02), zabudowa przemysłowo-składowa (PTZB03), zabudowa handlowo-usługowa (PTZB04) oraz pozostała zabudowa (PTZB05).

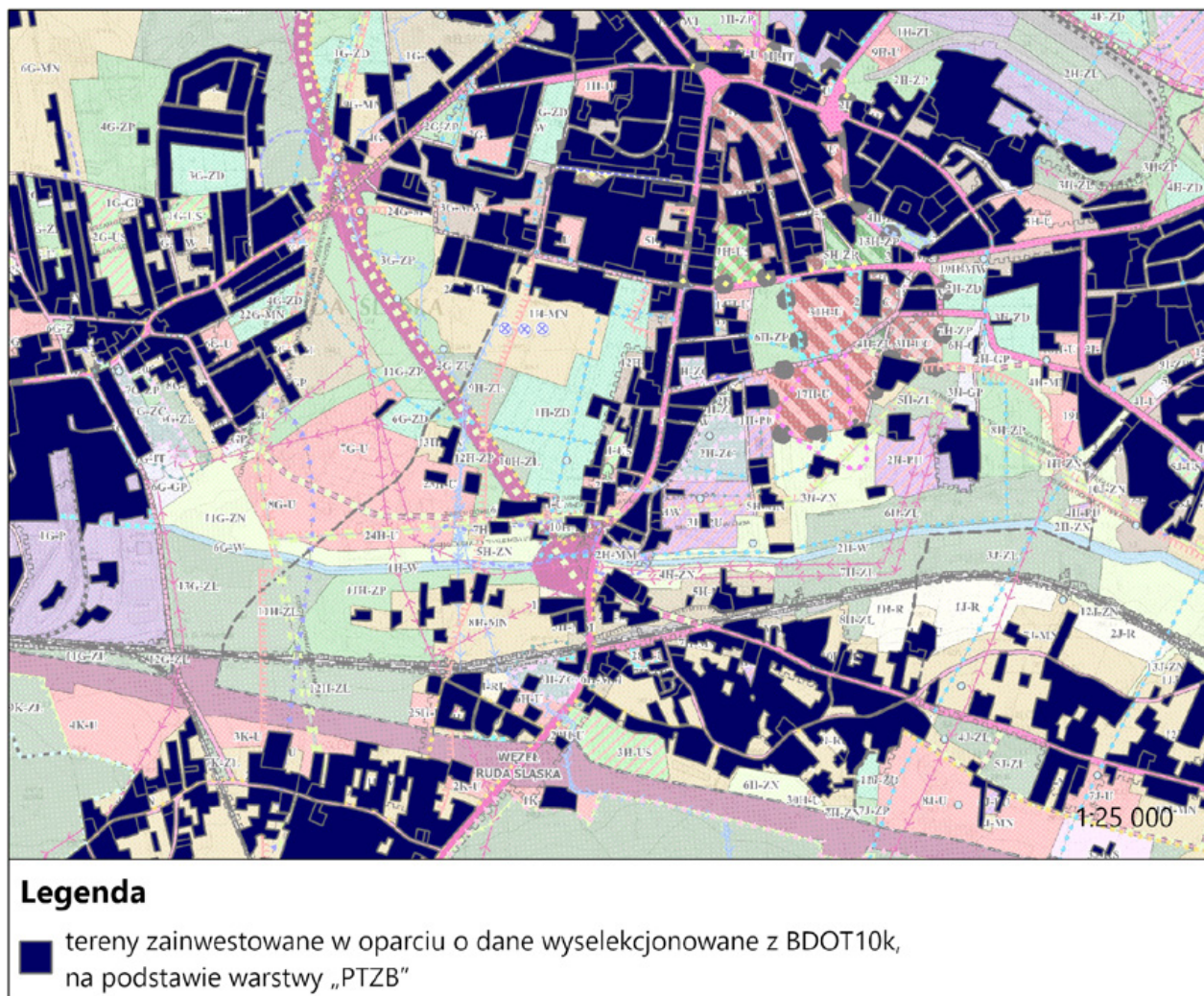
**Tab. 5.** Klasyfikacja typów zabudowy wg BDOT10k

Poziom 1		Poziom 2		Poziom 3	
Kod	Nazwa kategorii klas obiektów	Kod	Nazwa klasy obiektów	Kod	Nazwa obiektu w BDOT10k
					(...)
				PTZB01	zabudowa wielorodzinna
				PTZB02	zabudowa jednorodzinna
PT	pokrycie terenu	PTZB	zabudowa	PTZB03	zabudowa przemysłowo-składowa
				PTZB04	zabudowa handlowo-usługowa
				PTZB05	pozostała zabudowa
					(...)

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Vademecum użytkownika...* (2018).

Na Ryc. 7 zilustrowano na przykładzie fragmentu Rudy Śląskiej stopień pokrycia terenami zainwestowanymi w oparciu o dane wyselekcjonowane z BDOT10k, na tle fragmentu planszy kierunków przeznaczenia terenów w SUiKZP.





**Ryc. 7.** Pokrycie terenami zainwestowanymi w oparciu o dane BDOT10k na tle fragmentu rysunku SUiKZP dla Rudy Śląskiej

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP Rudy Śląskiej oraz BDOK10k

### 5.2.3. Ewidencja Gruntów i Budynków (EGiB) – użytkowanie gruntów

W celu identyfikacji wszystkich terenów zainwestowanych w badanych gminach wykorzystano również wybrane rodzaje użytków gruntowych z Ewidencji Gruntów i Budynków. Dane te dotyczyły wybranych grup gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, a także gruntów rolnych. Mając na uwadze uchwycenie spójnych kompleksów zagospodarowania terenu, uwzględniono również tereny komunikacji. Jednocześnie zdecydowano o nieuwzględnianiu terenów o symbolu „Bp”, obejmujących zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, które wskazują jedynie na duże prawdopodobieństwo przekształceń. Przyjęto założenie, że za tereny zainwestowane uznaje się jedynie te, które posiadają już istniejące zagospodarowanie. Na podstawie przeprowadzonej analizy zidentyfikowano, że w EGiB prowadzonych przez niektóre ośrodki powiatowe stosowano inne oznaczenia dla terenów gruntów rolnych zabudowanych, niż

wynikałoby to z Rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie Ewidencji Gruntów i Budynków. Zamiast symbolu „Br” pojawiały się oznaczenia, takie jak: B-R, B-Ł, B-PS czy BR-0. Oznaczenia te zostały również uwzględnione w przyjętej metodologii. Szczegółowe typy wybranych obiektów – ich symbole i nazwy – prezentuje Tab. 6.

**Tab. 6.** Klasyfikacja użytków gruntowych w EGiB

Symbol	Rodzaj użytku gruntowego
B	tereny mieszkaniowe
Ba	tereny przemysłowe
Bi	tereny zabudowane inne
Bz	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
Br	grunty rolne zabudowane
B-R, B-Ł, B-PS, BR-0	grunty rolne zabudowane
dr	komunikacja
Ti	tereny komunikacyjne inne

Uwagi: w przypadku powiatu gliwickiego i miasta na prawach powiatu – Dąbrowy Górniczej, dane o użytkach gruntowych były niepełne lub występował ich brak.

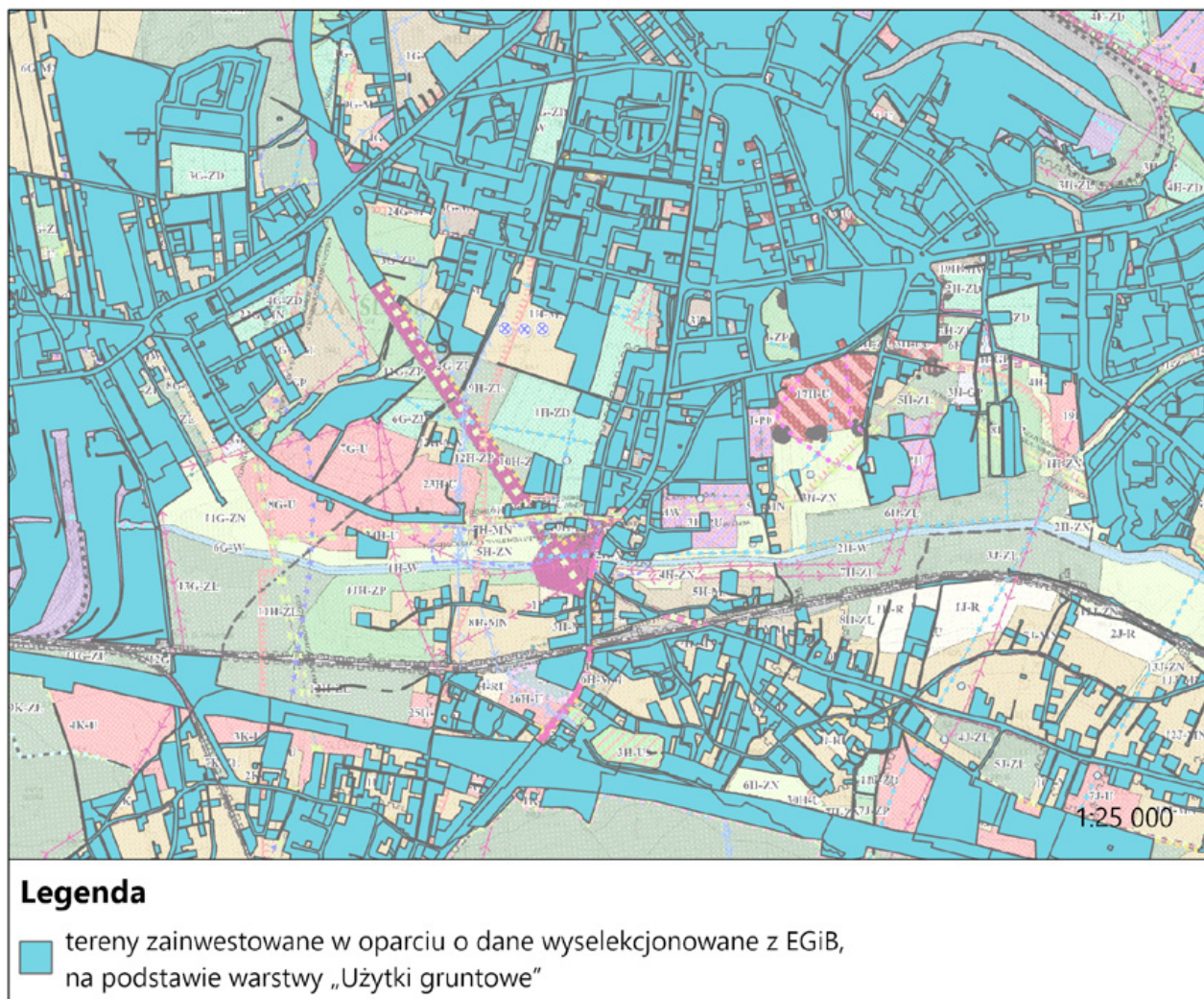
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB uzyskanych z większości powiatów znajdujących się, przynajmniej częściowo, w granicach GZM

Klasyfikacja użytków gruntowych w EGiB, w przeciwieństwie do danych PTZB z BDOT10k, nie bazuje na minimalnych powierzchniach wydzielania. Wyjątek od tej zasady stanowią sady, ale te nie są uwzględniane w opisywanej metodzie. Powoduje to, że metoda wydzielania użytków gruntowych w EGiB jest dokładniejsza i bardziej szczegółowa niż metoda wyznaczania obszarów w BDOT10k.

W omawianej metodzie dane z EGiB pochodzące z 2019 r. miały przede wszystkim służyć aktualizacji danych z BDOT10k na tych obszarach, na których baza BDOT10k pochodzi sprzed 2019 r. Dla gmin członkowskich GZM wchodzących w skład powiatu gliwickiego, czyli: Gieraltowice, Knurów, Pilchowice, Pyskowice, Rudziniec, Sośnicowice, nie zidentyfikowano danych o użytkach gruntowych w EGiB. Jednocześnie w odniesieniu do gminy Dąbrowa Górnicza warstwa ta była niekompletna. Zatem w przypadku powyższych gmin w badaniu wykorzystano jedynie dane BDOT10k.

Na Ryc. 8 zilustrowano na przykładzie Rudy Śląskiej pokrycie terenami zainwestowanymi w oparciu o dane wyselekcjonowane z EGiB, na tle fragmentu planszy kierunków przeznaczenia terenów w SUIKZP.





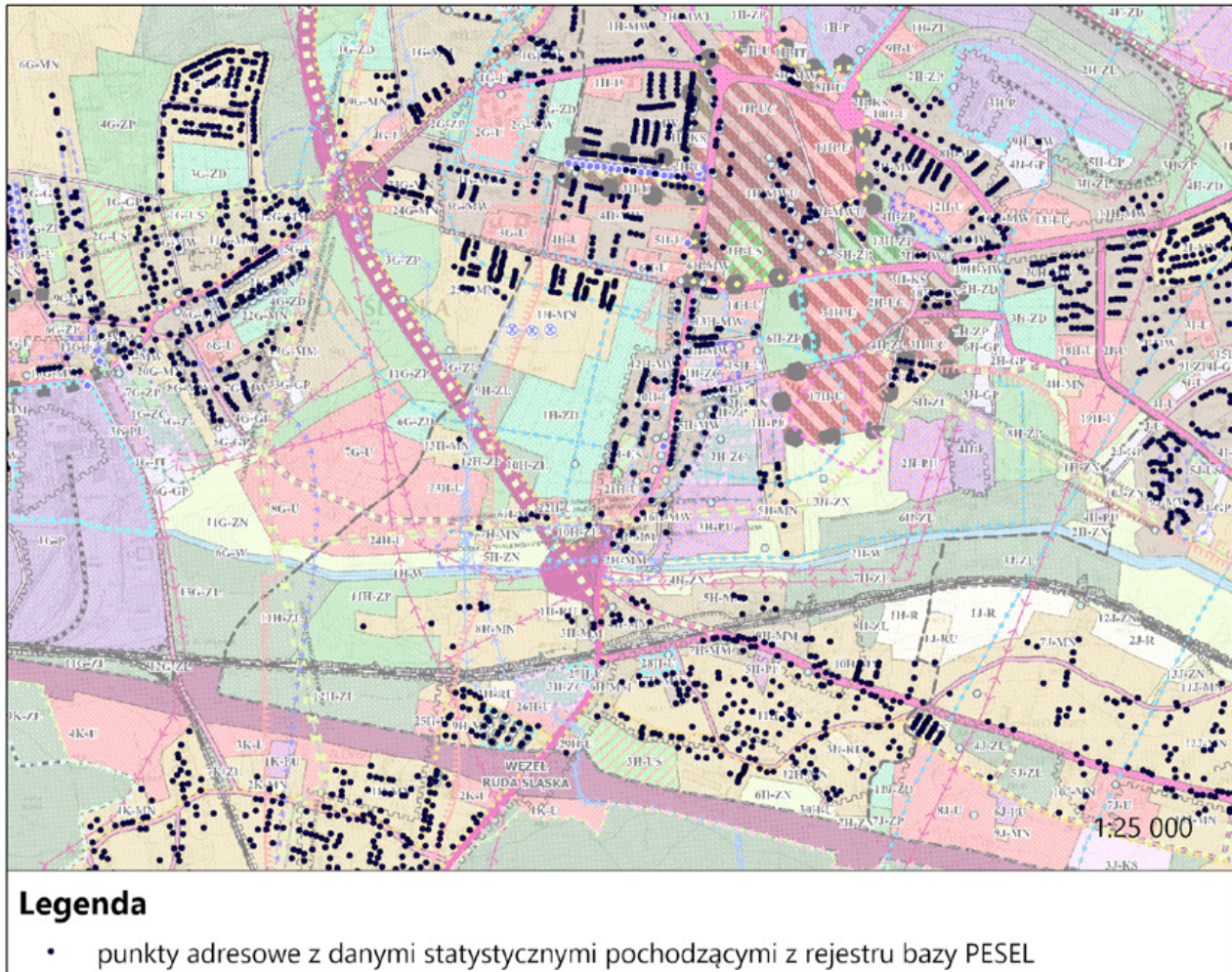
**Ryc. 8.** Pokrycie terenami zainwestowanymi w oparciu o dane EGiB na tle fragmentu SUiKZP Rudy Śląskiej  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB z m. Rudy Śląskiej oraz SUiKZP Rudy Śląskiej

#### 5.2.4. Dane statystyczne pochodzące z rejestru bazy PESEL przypisane do punktów adresowych – osoby zameldowane na pobyt stały

Informacja o liczbie ludności jest gromadzona i publikowana w statystyce publicznej (GUS) na poziomie gminy i regularnie aktualizowana. Należy jednak zaznaczyć, iż dane te liczone są metodą bilansową, która bazuje na wynikach spisu powszechnego ludności z 2011 r. i uwzględnia dane o migracjach i ruchu naturalnym. W tym kontekście należy zwrócić uwagę na występowanie problemów z niedoszacowaniem lub przeszacowaniem liczby ludności w odniesieniu do postępujących procesów demograficznych. Dane te, ze względu na stopień agregacji, nie są również wystarczająco precyzyjne, aby wskazać liczbę osób mieszkających na dowolnie wskazanym fragmencie gminy, a każda próba szacowania, nawet przy słusznych założeniach, nie pozwala na dokładne wskazanie wielkości populacji dla wydzielonych jednostek przestrzennych na terenie gminy. Taki zasób informacji zawiera natomiast ewidencja ludności prowadzona w Powszechnym



Elektronicznym Systemie Ewidencji Ludności (PESEL). Gromadzone są w nim dane o osobach zameldowanych na pobyt stały. Dane te są przypisane do punktów adresowych, dzięki czemu umożliwiają obliczenie liczby ludności na dowolnie wydzielonym fragmencie terenu (Ryc. 9).



**Ryc. 9.** Punkty adresowe wraz z przypisanymi danymi statystycznymi pochodzącymi z rejestru bazy PESEL na tle fragmentu rysunku SUiKZP dla Rudy Śląskiej

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP m. Ruda Śląska oraz PESEL.

Należy jednak zauważyć, iż dane o liczbie osób zameldowanych na pobyt stały nie są tożsame z danymi GUS o liczbie ludności. Według danych GUS na obszarze gmin członkowskich GZM w 2019 r. mieszkało 2 244 850 osób, natomiast zameldowanych na pobyt stały było 2 055 171, co stanowi różnicę rzędu 8%. Stopień zgodności w tym zakresie wahał się od 87% w Bytomiu do 97% w gminie Bojszowy (Tab. 7). Jak wskazuje P. Śleszyński (2018), PESEL jest dokładniejszym źródłem informacji o liczbie ludności w skali lokalnej. Jednak słabością danych o zameldowaniach jest powszechne nieprzestrzeganie obowiązku meldunkowego, co prowadzi do niedoszacowania rzeczywistej liczby mieszkańców (Śleszyński 2013). Mając świadomość występujących problemów z jakością danych, obliczenia z zakresu chłonności demograficznej zostały na ostatnim etapie przeliczone również w odniesieniu do danych BDL GUS, z uwzględnieniem wskazanego stopnia niedoszacowania danych.



Tab. 7. Zestawienie danych o ludności według PESEL i BDL GUS

Typ	Lp.	Nazwa gminy	Liczba mieszkańców stale zameldowanych (wg PESEL 2019 r.) [os.]	Liczba mieszkańców (wg GUS 2019) [os.]	Stopień zgodności [%]
Rdzeń miejski GZM	1	Katowice	266 395	292 774	91
	2	Sosnowiec	185 877	199 974	93
	3	Gliwice	164 035	178 603	92
	4	Zabrze	153 475	172 360	89
	5	Bytom	143 091	165 263	87
	6	Ruda Śląska	128 250	137 360	93
	7	Tychy	119 161	127 590	93
	8	Dąbrowa Górnicza	112 109	119 373	94
	9	Chorzów	96 755	107 807	90
	10	Mysłowice	67 983	74 618	91
	11	Siemianowice Śląskie	61 107	66 841	91
	12	Piekary Śląskie	50 566	55 030	92
	13	Świętochłowice	45 042	49 557	91
Obszar zewnętrzny	14	Tarnowskie Góry	56 643	61 686	92
	15	Będzin	51 182	56 354	91
	16	Mikołów	38 185	41 014	93
	17	Knurów	35 566	38 112	93
	18	Czeladź	29 405	31 405	94
	19	Łaziska Górne	19 988	22 202	90
	20	Bieruń	18 630	19 507	96
	21	Pyskowice	16 499	18 429	90
	22	Lędziny	15 652	16 798	93
	23	Radzionków	15 624	16 873	93
	24	Imielin	8 688	9 189	95
	25	Wojkowice	8 292	8 942	93
	26	Sławków	6 468	6 983	93
	27	Siewierz	11 595	12 417	93
	28	Sośnicowice	8 252	8 909	93
	29	Zbrosławice	14 666	16 261	90
	30	Świerklaniec	11 887	12 401	96
	31	Gierałtów	11 611	12 183	95
	32	Bobrowniki	11 353	12 132	94
	33	Psary	11 348	12 221	93
	34	Pilchowice	11 051	12 013	92
	35	Rudziniec	10 036	10 643	94
	36	Wyry	7 976	8 409	95
	37	Bojszowy	7 650	7 924	97
	38	Mierzęcice	7 097	7 635	93
	39	Chełm Śląski	5 743	6 358	90
	40	Ożarów	5 544	5 795	96
	41	Kobiór	4 694	4 905	96

Źródło: opracowanie własne na podstawie PRG, PESEL oraz BDL GUS

### 5.3. Identyfikacja stanu zainwestowania

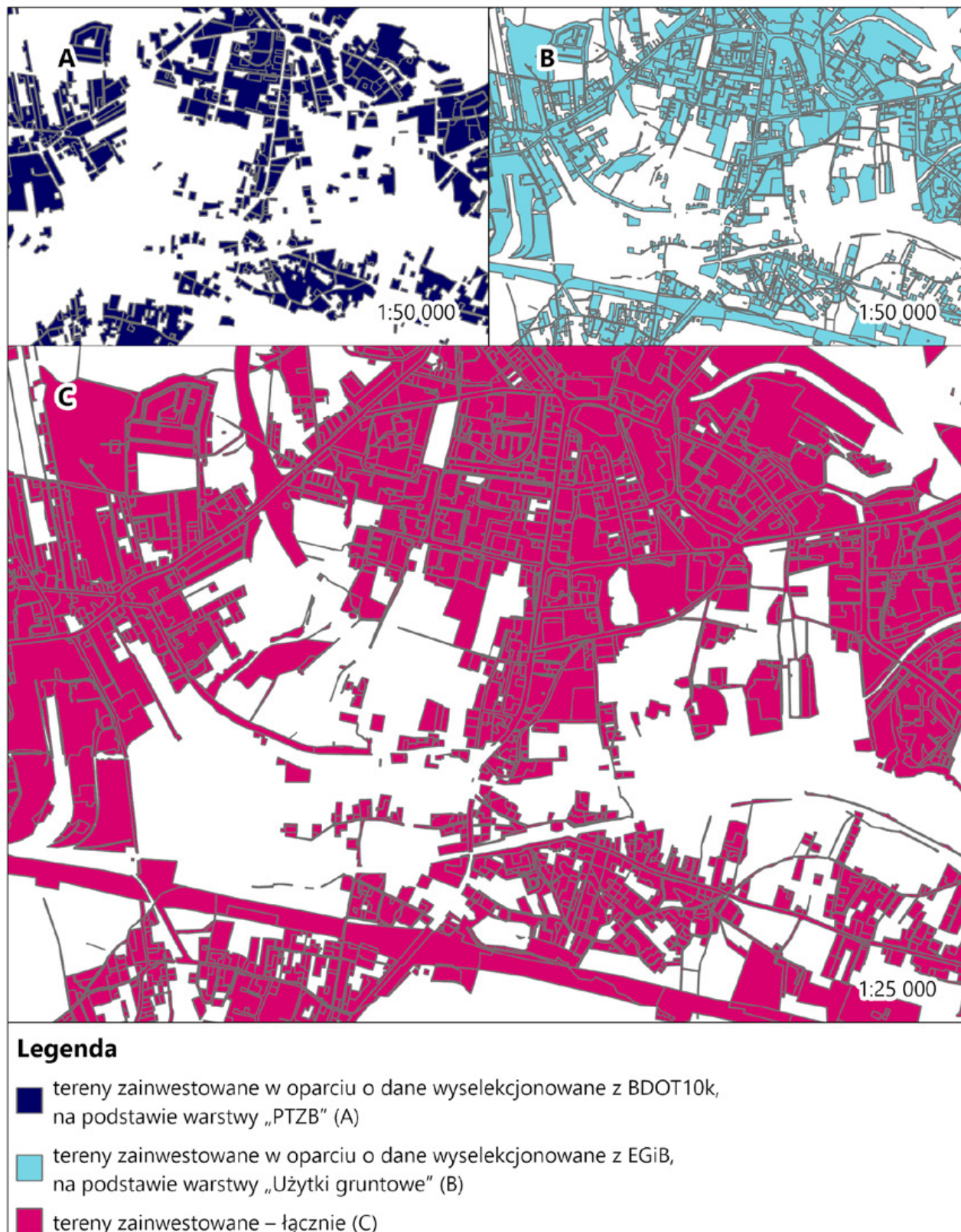
Uzyskanie informacji o stanie zainwestowania możliwe jest zarówno w oparciu o wyselekcjonowane dane z baz EGiB, jak i BDOT10k. Pomimo, iż pozwalają one na ilustrację tych samych zjawisk zachodzących w przestrzeni, różnią się sposobem wydzielenia, poziomem szczegółowości, a przede wszystkim aktualnością. Każda z nich ma swoje walory i przewagi względem drugiej, ale również słabe strony. Bazy te nie muszą jednak ze sobą konkurować, a decyzja o wyborze jednej z nich nie powinna być przedmiotem dyskusji, ponieważ możliwe jest uzyskanie efektu synergii dzięki ich połączeniu. Złączenie wyselekcjonowanych warstw w procesie geoprzetwarzania pozwala uzyskać wartość dodaną i wyeksponować mocne strony wskazanych źródeł, niwelując słabe. W ten sposób często unika się problemu związanego z nieuwzględnieniem nowych budynków czy osiedli mieszkaniowych w jednej z baz danych (Tab. 8).

**Tab. 8.** Porównanie baz danych BDOT10k i EGiB

Baza danych obiektów topograficznych	Ewidencja Gruntów i Budynków
<b>Typ opracowania</b>	
kartograficzne	geodezyjne
<b>Skala</b>	
Skala: 1:10 000	1:500, 1:1 000, 1:2 000 lub 1:5 000
<b>Zalety</b>	
Metoda wydzielenia terenów zbliżona stopniem generalizacji do studium	Aktualność danych (stan na 2019 rok)
<b>Wady</b>	
Różna aktualność danych (od 2013 do 2020 r.)	Metoda wydzielenia terenów bardziej szczegółowa w stosunku do charakteru studium
<b>Wartość dodana ze scalenia warstw</b>	
Dane bardziej aktualne Bardziej precyzyjny obszar zainwestowania	

Źródło: opracowanie własne

W przeprowadzonej analizie dokonano identyfikacji istniejącego stanu zainwestowania poprzez integrację wskazanych wcześniej elementów z warstw użytków gruntowych z EGiB (B, Ba, Bi, Bz, Br, B-R/Ł/PS/0, dr, Ti) oraz pokrycia terenu zabudową z BDOT10k (por. rys. 3 i 4). W przypadku gmin powiatu gliwickiego oraz Dąbrowy Górniczej, ze względu na braki danych w bazie EGiB, istniejący stan zainwestowania zidentyfikowano jedynie w oparciu o dane BDOT10k. Należy jednak zaznaczyć, iż jeśli chodzi o aktualność danych przestrzennych dla gmin obszaru GZM, to pochodzą one z różnych okresów. Schemat procesu przetwarzania danych przedstawiono na Ryc. 10.



**Ryc. 10.** Identyfikacja stanu zainwestowania na przykładzie fragmentu miasta Ruda Śląska

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP m. Ruda Śląska, EGiB oraz BDOT10k

## 5.4. Identyfikacja zainwestowanych terenów mieszkaniowych oraz rezerw terenów mieszkaniowych

Na potrzeby dalszych analiz w czwartym kroku postępowania istniejące zainwestowanie w gminach powiązane z granicami terenów mieszkaniowych ze SUIKZP, w ramach wydzielonych wcześniej czterech kategorii terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy zagrodowej (MR). W ten sposób zidentyfikowano, w jakim stopniu zagospodarowane są obszary gmin, które w SUIKZP zostały przeznaczone pod funkcję mieszkaniową oraz jaką powierzchnię stanowią obszary dotychczas niezainwestowane (rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową). Proces przetwarzania danych zilustrowano na Ryc. 11, natomiast przestrzenny rozkład terenów zainwestowanych oraz rezerw terenów mieszkaniowych na Ryc. 12.

## 5.5. Obliczanie liczby ludności na zainwestowanych terenach mieszkaniowych

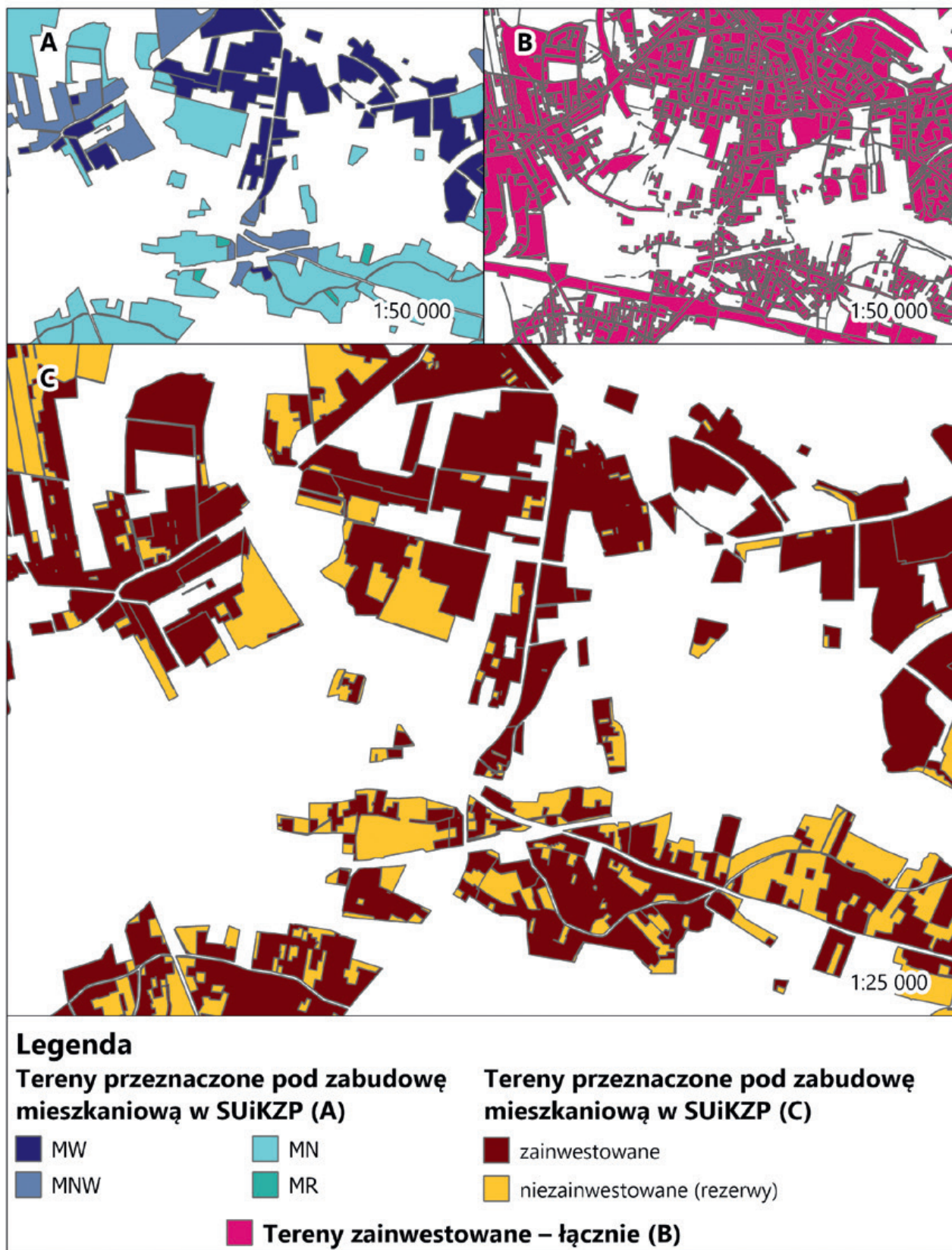
Wydzielone na wcześniejszym etapie zainwestowane tereny mieszkaniowe wraz z danymi ludnościowymi posłużyły następnie do określenia rzeczywistej gęstości zaludnienia na obszarach o wykształconej strukturze mieszkaniowej. Zaproponowany w tym celu wskaźnik wyrażony w osobach na hektar (dalej: os./ha), pokazuje relacje pomiędzy powierzchnią terenów zainwestowanych przeznaczonych w SUIKZP pod zabudowę mieszkaniową, a liczbą mieszkańców zameldowanych na pobyt stały na tych terenach według PESEL za 2019 rok.

Zastosowanie w tym przypadku bardziej dogłębnych analiz w oparciu o wskaźnik os./ha pozwoliło lepiej i precyzyjniej zilustrować omawiane zagadnienie. Przyjmując bowiem za punkt odniesienia przeznaczenia ze SUIKZP, dotyczące sfery mieszkaniowej jako podstawowego kierunku rozwoju przestrzennego gmin (MW, MNW, MN, MR) (zob. rozdz. 5.2), możliwe było uchwycenie znacznych różnic w gęstości zaludnienia poszczególnych obszarów badanych jednostek osadniczych (Ryc. 22, Ryc. 23). Otrzymane wyniki świadczą dodatkowo o zasadności uwzględnienia kategorii pośredniej – MNW, biorąc pod uwagę często zróżnicowany charakter i intensywność zabudowy na wybranych obszarach, co też znajdowało swoje odzwierciedlenie w ustaleniach SUIKZP.

## 5.6. Obliczanie chłonności demograficznej dla rezerw terenów mieszkaniowych

Na podstawie zidentyfikowanych powierzchni terenów mieszkaniowych zainwestowanych, wskazano jednocześnie pozostałe tereny stanowiące rezerwy pod rozwój tej funkcji. Zestawiając wskazane dane z wyliczonymi indywidualnie dla każdej gminy gęstościami zaludnienia na zainwestowanych terenach mieszkaniowych, z podziałem na cztery kategorie (MW, MNW, MN, MR), możliwe było obliczenie chłonności demograficznej dla niezainwestowanych terenów wskazanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej.





**Ryc. 11.** Zainwestowane tereny mieszkaniowe oraz rezerwy terenów mieszkaniowych według ustaleń studium na przykładzie fragmentu miasta Ruda Śląska

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP m. Ruda Śląska, EGiB oraz BDOT10k

Należy podkreślić, iż w tym podejściu założono rozwój struktury osadniczej w oparciu o stan rzeczywisty, bez uwzględnienia zmiany standardów mieszkaniowych.

Chłonność demograficzną dla rezerw mieszkaniowych obliczano dla każdej z gmin według następującej procedury. Najpierw wskazywano łączną powierzchnię niezainwestowanych terenów mieszkaniowych w podziale na cztery kategorie. Przykładowo dla Rudy Śląskiej wydzielono wszystkie 4 kategorie terenów, tj. MN, MNW, MW i MR. Następnie obliczano iloczyn powierzchni niezainwestowanych terenów mieszkaniowych w ramach każdej z kategorii oraz odpowiedniego wskaźnika liczby os./ha. Przykładowo dla Rudy Śląskiej wartości gęstości zaludnienia wahały się w przedziale od blisko 200 os./ha w zabudowie wielorodzinnej do niespełna 10 os./ha w zabudowie zagrodowej. Uzyskana chłonność demograficzna na obszarach niezainwestowanych stanowiła sumę czterech wskazanych kategorii, z czego największy przyrost dotyczył obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Mając na uwadze niedoszacowanie PESEL w zakresie liczby ludności (zob. rozdz. 5.2.4), uzyskana wartość chłonności demograficznej była następnie przeliczana przez współczynnik korygujący, który stanowił stosunek liczby ludności według danych GUS do liczby mieszkańców zameldowanych na pobyt stały. W Rudzie Śląskiej, według danych GUS, w 2019 r. mieszkało 137 360 osób, z kolei zameldowanych na pobyt stały, zgodnie z PESEL, było 128 250 osób. Oznacza to, że stosunek liczby ludności według danych GUS do liczby mieszkańców zameldowanych na pobyt stały w tym przypadku wynosił 1,07. W efekcie chłonność demograficzna po uwzględnieniu współczynnika korygującego dla wskazanej gminy wynosiła 26 853 (Tab. 9). Zestawiając potencjalny przyrost populacji z liczbą mieszkańców w 2019 r., w Rudzie Śląskiej mogłoby zamieszkać o 20% więcej osób.

**Tab. 9.** Procedura obliczania chłonności demograficznej na przykładzie gminy Ruda Śląska

Procedura	Parametry	MW	MNW	MN	MR
		$D_1$	$D_2$	$D_3$	$D_4$
$X_i$	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	20	222	432	26
$Y_i$	Wskaźnik os./ha	183	43	27	7
$D_i = X_i Y_i$	Chłonność demograficzna na terenach niezainwestowanych wg kategorii [os.]	3 626	9 484	11 764	197
$\sum_{i=1}^n D_i$	Chłonność demograficzna na terenach niezainwestowanych – razem [os.]		25 072		
K	Współczynnik korygujący stanowiący stosunek liczby ludności wg danych GUS do liczby mieszkańców zameldowanych na pobyt stały [-]			1,07	
$\sum_{i=1}^n D_i \times K$	Chłonność demograficzna na terenach niezainwestowanych po uwzględnieniu stosunku liczby ludności wg danych GUS do liczby mieszkańców zameldowanych na pobyt stały [os.]		26 853		

Źródło: opracowanie własne

W ten sam sposób obliczono chłonność demograficzną dla pozostałych gmin GZM. Szczegółowe wyniki obliczeń dla wszystkich gmin przedstawiono w rozdz. 7.

# 6 | Tereny mieszkaniowe w GZM

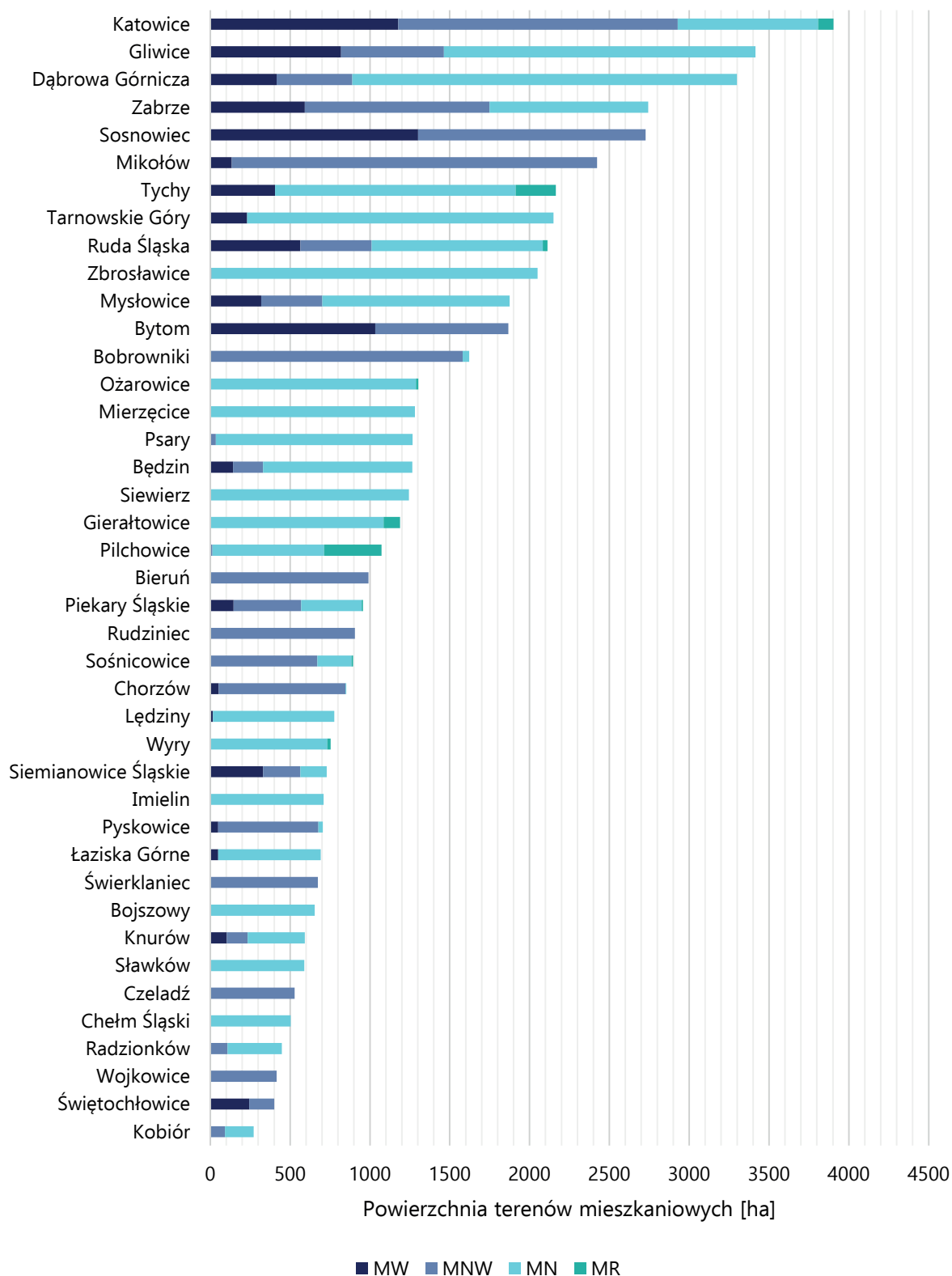
## 6.1. Podaż terenów mieszkaniowych w SUIKZP

Na podstawie przeprowadzonej analizy kierunków zagospodarowania przestrzennego ze SUIKZP zidentyfikowano powierzchnie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na wskazane cztery kategorie przeznaczenia terenów, zgodnie z procedurą opisaną w rozdz. 5.2.1.

Największe powierzchnie terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w wartościach bezwzględnych wskazały w SUIKZP trzy miasta: Katowice, Gliwice, i Dąbrowa Górnicza – było to ponad 3000 ha dla każdego z nich (Ryc. 12). Z kolei najmniej takich terenów wydzielili gminy Kobiór, Świętochłowice, Wojkowice i Radzionków, gdzie powierzchnia terenów mieszkaniowych nie przekroczyła 500 ha. Najwięcej terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wskazano w Sosnowcu (1302 ha), Katowicach (1178 ha) i Bytomiu (1034 ha). W przypadku 17 gmin nie wydzielono tego typu terenów mieszkaniowych. Z kolei najwięcej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) zidentyfikowano na terenie gmin: Mikołów (2289 ha), Katowice (1750 ha), Bobrowniki (1582 ha), Sosnowiec (1426 ha) i Zabrze (1158 ha). Tej ostatniej kategorii nie wydzielono w 14 badanych gminach. Kolejną z kategorii była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN). Na rozwój mieszkalnictwa o takim charakterze najwięcej terenów przeznaczyły: Dąbrowa Górnicza (2410 ha), Zbrostawice (2043 ha), Gliwice (1953 ha) oraz Tarnowskie Góry (1920 ha). Takiej kategorii nie wydzielono natomiast w 9 gminach. Najślabiej reprezentowaną kategorią terenów mieszkaniowych była zabudowa o charakterze zagrodowym (MR). Na terenie GZM wskazano 9 takich gmin. Największą powierzchnię na ten rodzaj zabudowy przeznaczyły Pilchowice (360 ha) oraz Tychy (251 ha).

Biorąc pod uwagę udział terenów mieszkaniowych wskazanych w SUIKZP w stosunku do powierzchni gminy według stanu na koniec 2020 r. na terenie GZM, wskaźnik wynosił średnio 22%. Przestrzenny rozkład zjawiska przedstawiono na Ryc. 13.

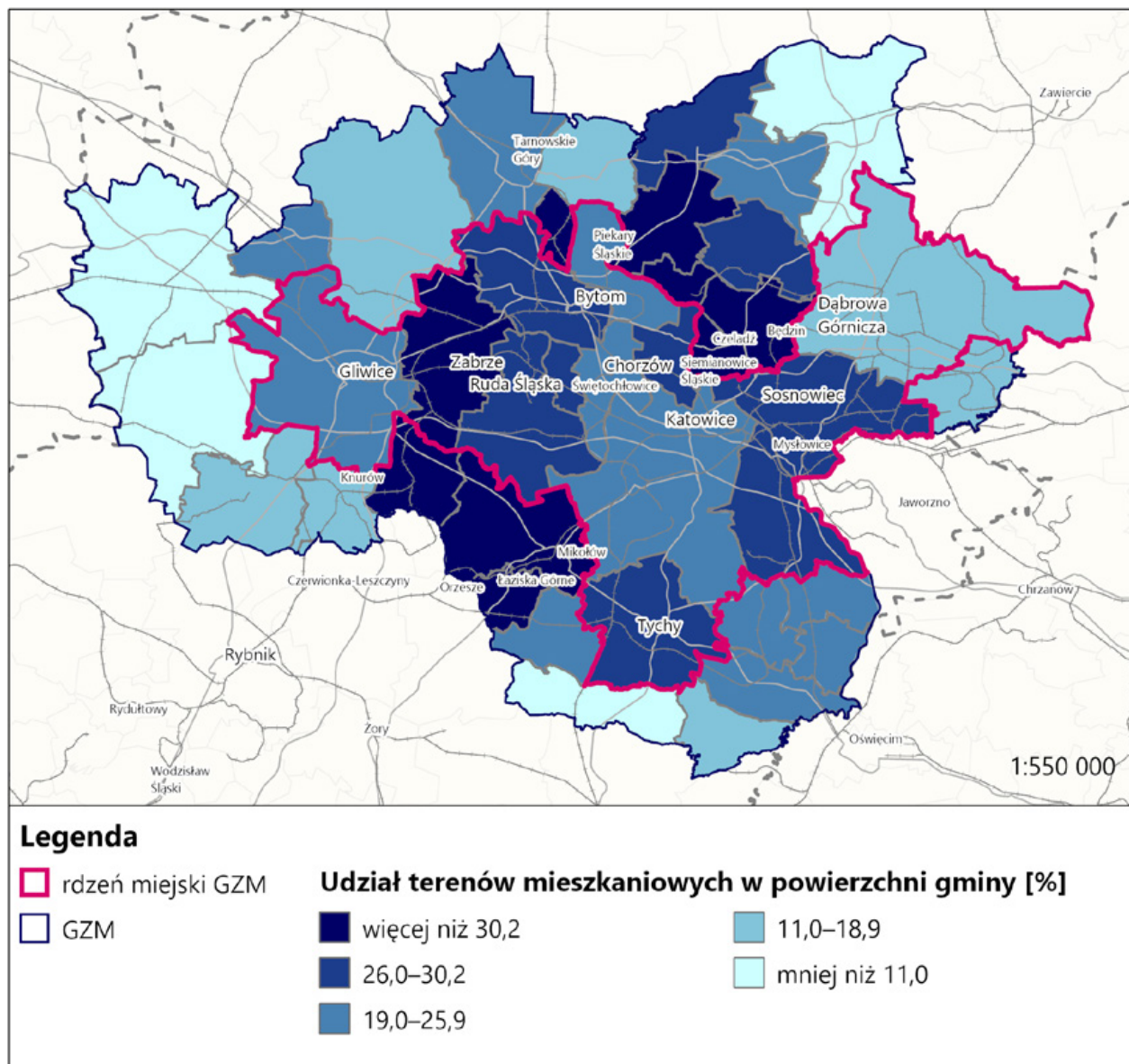
Największy, wynoszący 34%, udział terenów mieszkaniowych w stosunku do powierzchni gminy posiadały: Łaziska Górne, Zabrze, Radzionków i Będzin. W przypadku gmin: Sośnicowice, Rudziniec i Kobiór takich terenów było relatywnie najmniej. Wskaźnik ten we wskazanych gminach nie przekroczył 10%.



**Ryc. 12.** Powierzchnia terenów mieszkaniowych wskazanych w SUiKZP z podziałem na wydzielone kategorie przeznaczenia terenów

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP gmin



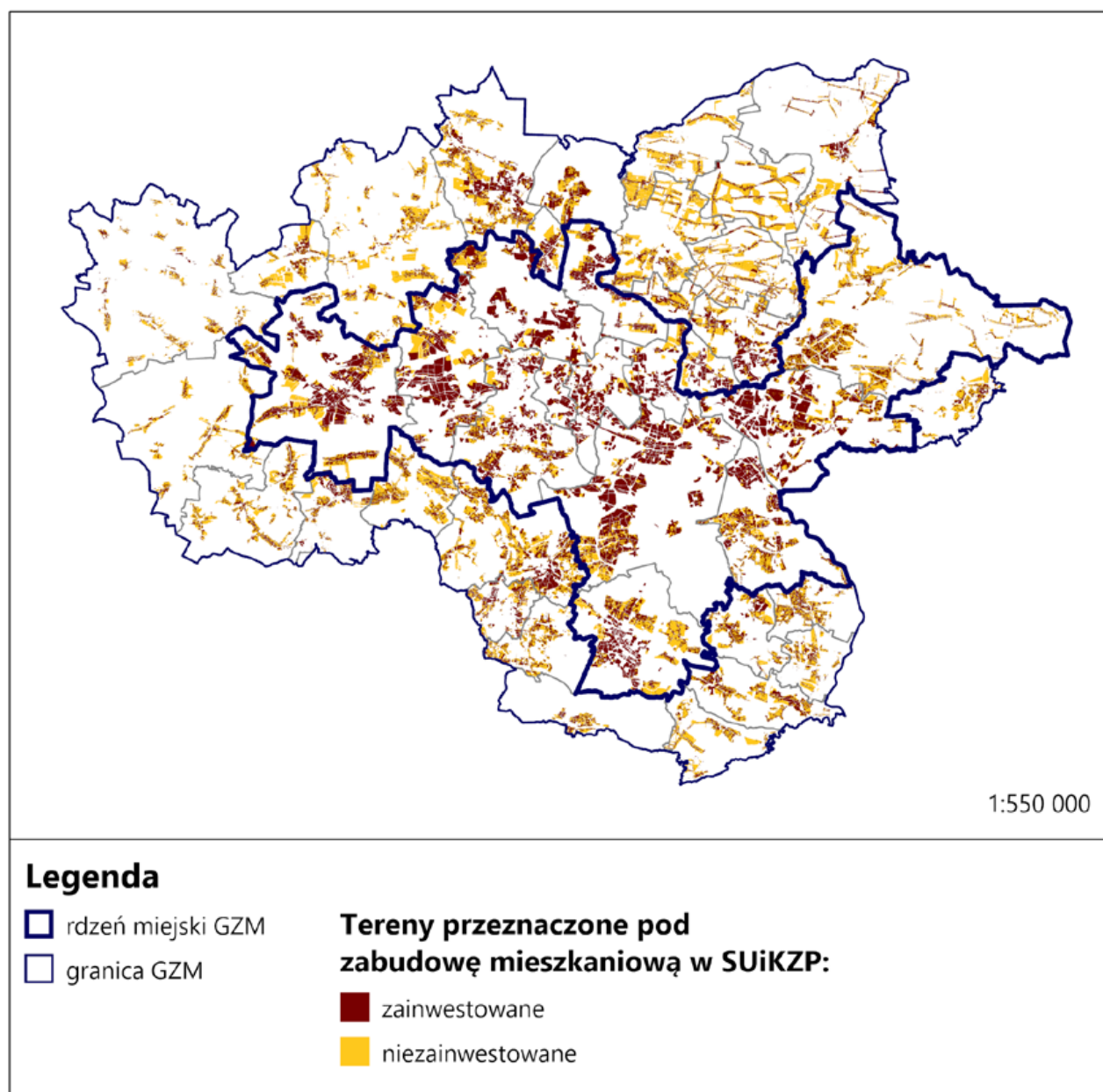


**Ryc. 13.** Udział terenów mieszkaniowych wskazanych w SUiKZP w stosunku do powierzchni gminy według stanu na koniec 2020 r. [%]

Źródło: opracowanie własne na podstawie PRG oraz SUiKZP gmin

## 6.2. Stopień zainwestowania terenów mieszkaniowych oraz wielkość rezerw terenów według ustaleń SUiKZP

Charakter procesów urbanizacyjnych na obszarze GZM ilustruje Ryc. 14. Wskazuje ona na wyřępowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na tereny zainwestowane i niezainwestowane. Wyraźnie widoczne są rozległe tereny wskazujące pod dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza na obszarze zewnętrznym GZM, w szczególności na terenie gmin zlokalizowanych w północno-wschodniej części Metropolii oraz w gminie Zbrosławice.



**Ryc. 14.** Tereny zainwestowane oraz rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową w SUiKZP

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP gmin, BDOT10k oraz EGiB

Na obszarze GZM łączna powierzchnia zainwestowanych terenów mieszkaniowych wynosiła 30 356 ha. Relatywnie wyższym stopniem wykorzystania terenów wskazanych w SUiKZP pod funkcję mieszkaniową cechowały się miasta rdzeniowe Metropolii. O wysokim stopniu zurbanizowania tego obszaru stanowi fakt, iż na terenie 13 jednostek samorządowych znajdowało się aż 60% zabudowanych terenów mieszkaniowych w stosunku do całego obszaru metropolitalnego. Z kolei łączna powierzchnia rezerw terenów na terenie GZM wynosiła 24 669 ha (Tab. 10). Jest to obszar porównywalny do łącznej powierzchni miast wielkości Katowic i Tychów. Zdecydowana większość terenów niezabudowanych (64%) znajdowała się na obszarze zewnętrznym GZM.

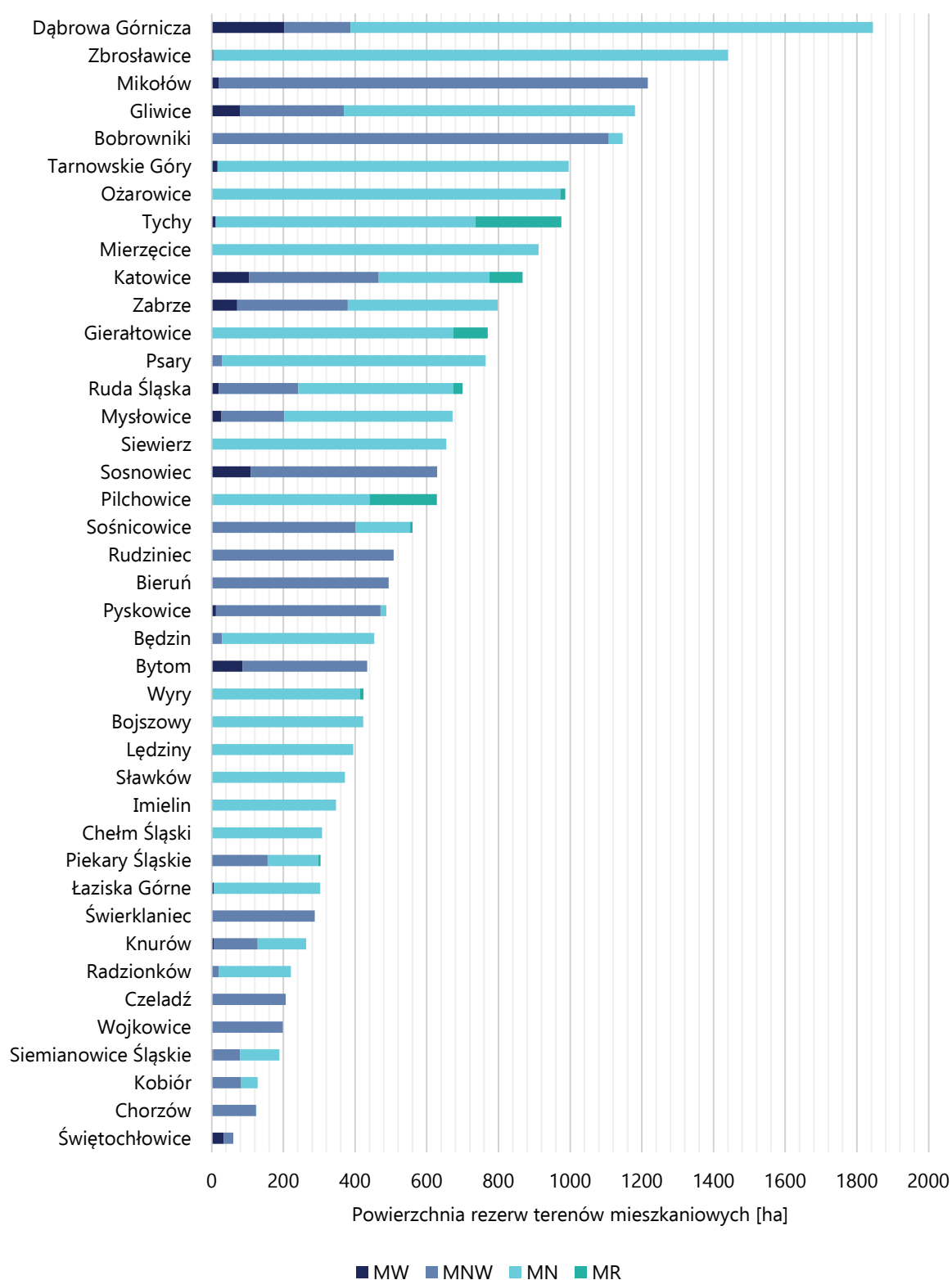
**Tab. 10.** Tereny zabudowane i rezerwy terenów mieszkaniowych w SUIKZP na obszarze GZM

Obszar GZM	Powierzchnia terenów zainwestowanych		Powierzchnia terenów niezainwestowanych	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Obszar rdzenia	18 274	60	8 777	36
Obszar zewnętrzny	12 082	40	15 892	64
RAZEM	30 356	100	24 669	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP gmin, BDOT10k, EGiB

Mierząc w wartościach bezwzględnych, największe powierzchnie rezerw terenów mieszkaniowych w stosunku do powierzchni terenów mieszkaniowych wskazanych w SUIKZP posiadały gminy: Dąbrowa Górnicza (1845 ha), Zbrosławice (1440 ha), Mikołów (1217 ha) oraz Gliwice (1180 ha). Z kolei najmniej rezerw terenowych było w gminach: Świętochłowice (60 ha), Chorzów (124 ha) i Kobiór (128 ha). Średnia powierzchnia niezabudowanych terenów mieszkaniowych wynosiła 602 ha. Pomimo iż dane te bez odniesienia do innych czynników relatywizujących nie dają pełnego obrazu zjawiska, to jednak warto zwrócić uwagę, że rezerwy terenów mieszkaniowych są obecne w każdej z badanych gmin (Ryc. 15).

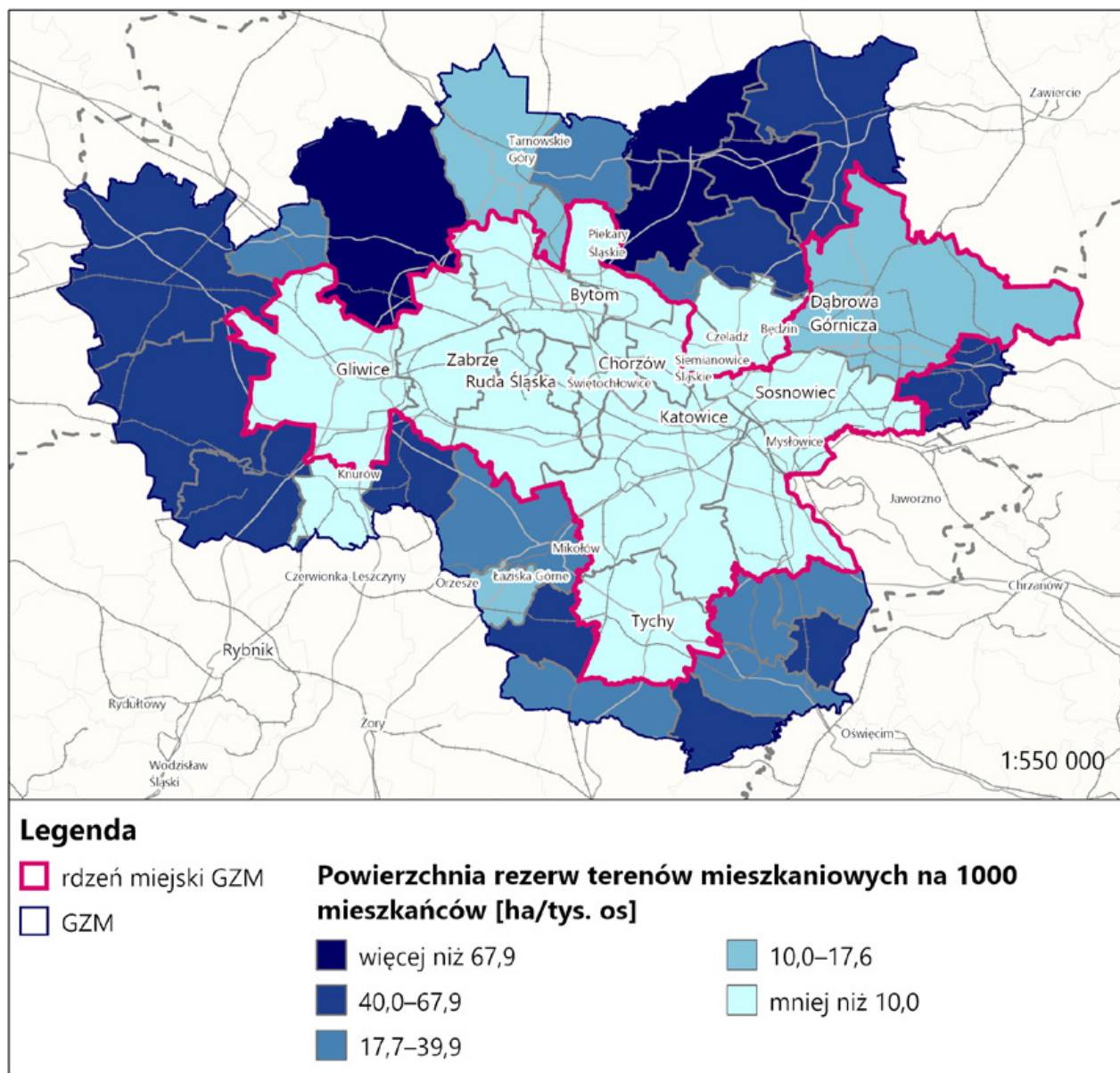
Wskaźnikiem świadczącym o skali rezerw terenów mieszkaniowych i pozwalającym na porównywanie pomiędzy gminami jest powierzchnia rezerw terenów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców (Ryc. 16). Najwyższe wartości wskaźnika występowały w gminach wiejskich: Ożarówicach (178), Mierzęcicach (128), Bobrownikach (101) i Zbrosławicach (98). Z kolei relatywnie najmniejsze powierzchnie rezerw terenowych występowały w gminach stanowiących rdzeń GZM. W żadnym z miast na prawach powiatu wskaźnik ten nie przekroczył 20 ha na tys. osób. W przypadku Chorzowa, Świętochłowic, Bytomia, Siemianowic Śląskich, Katowic i Sosnowca wskaźnik ten wynosił mniej niż 5 ha na tys. osób. Przekładając ten wskaźnik na bardziej obrazowy, stosując przeliczenie na metry kwadratowe przypadające na jednego mieszkańca, okazuje się, że w przypadku gmin z obszaru zewnętrznego (np. Ożarówic i Mierzęcic), na jedną osobę przypadałoby średnio 1800 m<sup>2</sup> gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Dla porównania w obszarze rdzenia na jedną osobę przypadałoby średnio mniej niż 200 m<sup>2</sup>.



**Ryc. 15.** Powierzchnia rezerw terenów mieszkaniowych wskazanych w SUiKZP z podziałem na wydzielone kategorie przeznaczenia terenów

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP gmin, BDOT10k oraz EGiB

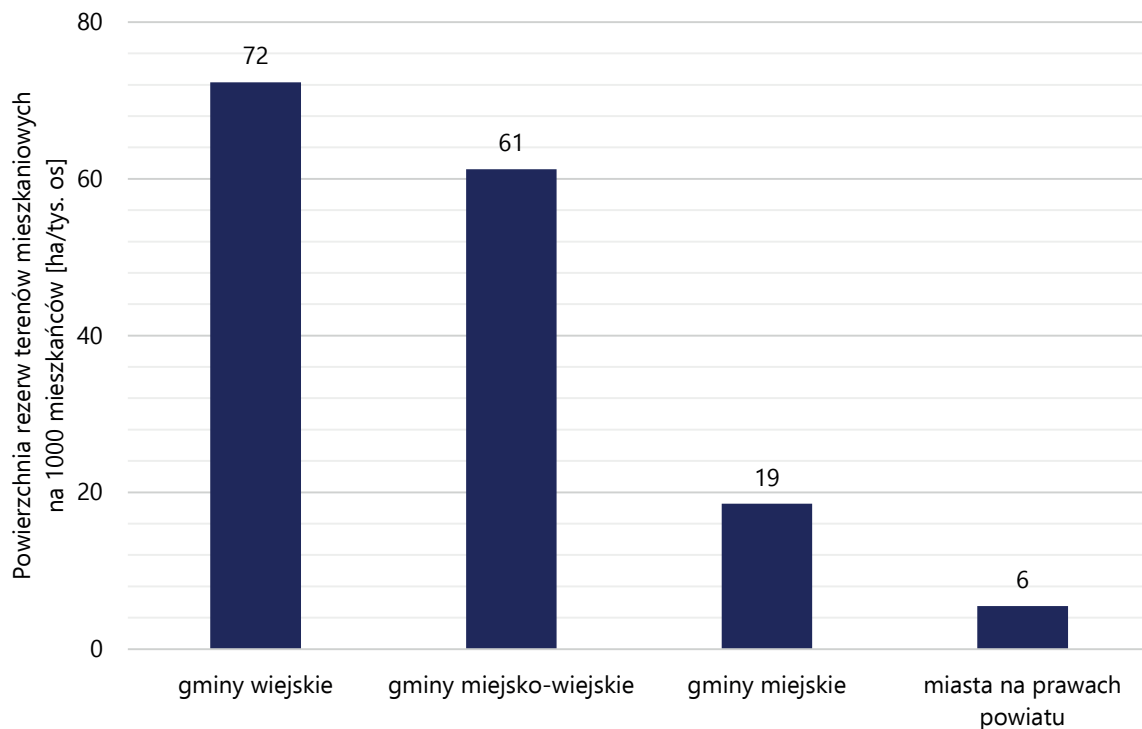




**Ryc. 16.** Powierzchnia rezerw terenów mieszkaniowych wskazanych w SUiKZP w hektarach na 1000 osób

Źródło: opracowanie własne na podstawie PRG, SUiKZP gmin, BDOT10k, EGiB oraz PESEL

Średni wskaźnik powierzchni rezerw terenów w hektarach w przeliczeniu na 1000 osób w podziale na typy gmin (Ryc. 17) wskazał, że relatywnie największe rezerwy terenów posiadają gminy wiejskie (72 ha/tys. os.) oraz gminy miejsko-wiejskie (61). Wskaźnik ten jest znacząco niższy w gminach miejskich (19). Natomiast w miastach tworzących rdzeń GZM wskaźnik ten jest dwunastokrotnie niższy niż w gminach wiejskich (6).



**Ryc. 17.** Powierzchnia rezerw terenów mieszkaniowych wskazanych w SUIKZP w hektarach na 1000 osób według stanu obowiązywania na koniec 2020 r.

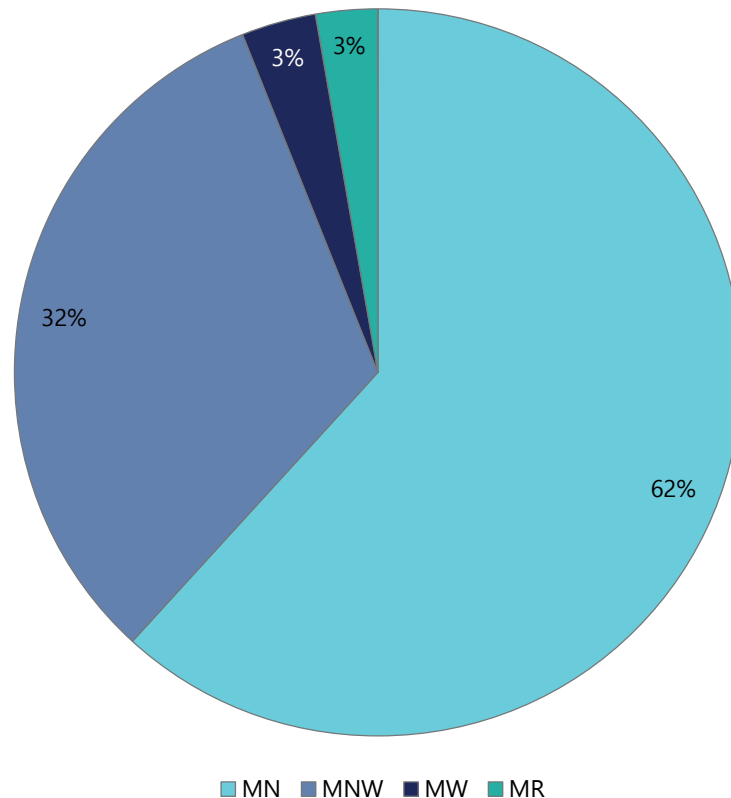
Źródło: opracowanie własne na podstawie PRG, SUIKZP gmin, BDOT10k, EGiB oraz PESEL

Biorąc pod uwagę strukturę rezerw terenów mieszkaniowych, uwzględniającą podział na wydzielone cztery kategorie przeznaczenia terenów dla obszaru GZM (Ryc. 18), największy ich odsetek występował na obszarach wskazanych pod rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego – MN (62%). W tej kategorii przeznaczenia wolne tereny występowały w 31 gminach. Wysoki był udział rezerw terenów w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności – MNW (32%). W tej grupie znalazło się 27 gmin. Tym samym aż 94% wolnych terenów dotyczyło obszarów przeznaczonych pod mieszkalnictwo o relatywnie niskiej intensywności, co świadczy o rozwoju przestrzennym o charakterze ekstensywnym. Zaledwie 3% niezabudowanych terenów na obszarze GZM stanowiła kategoria obejmująca zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – MW. Wolne tereny w ramach tej kategorii posiadało 21 gmin. Z kolei udział niezabudowanych terenów zabudowy zagrodowej – MR – wynosił 3%. Takie tereny posiadało 8 gmin.

Udział terenów niezainwestowanych wskazanych w SUIKZP pod zabudowę mieszkaniową był wysoki zwłaszcza w gminach znajdujących się poza obszarem rdzenia (Ryc. 19). Największy odsetek niezagospodarowanych terenów mieszkaniowych posiadały gminy wiejskie zlokalizowane w północnej części obszaru metropolitalnego: Ożarówice (76%), Mierzęcice (71%), Bobrowniki (71%), Zbrosławice (70%). Wśród miast tworzących rdzeń miejski GZM jedynie w przypadku Dąbrowy Górniczej do zainwestowania pozostała więcej niż połowa terenów mieszkaniowych (56%).



Struktura rezerw terenów mieszkaniowych

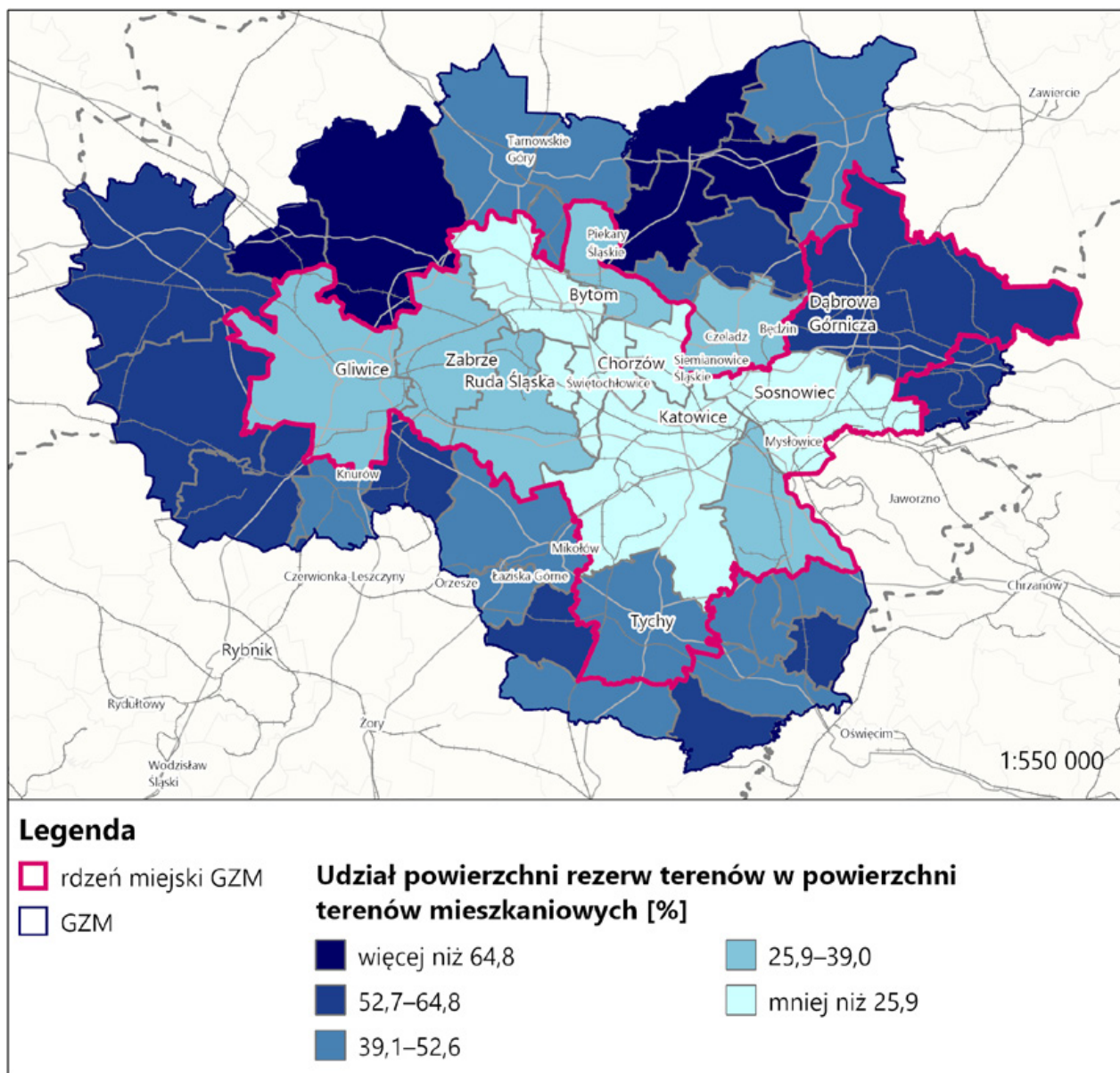


**Ryc. 18.** Struktura rezerw terenów mieszkaniowych wskazanych w SUiKZP z podziałem na wydzielone kategorie

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP gmin, BDOT10k oraz EGiB

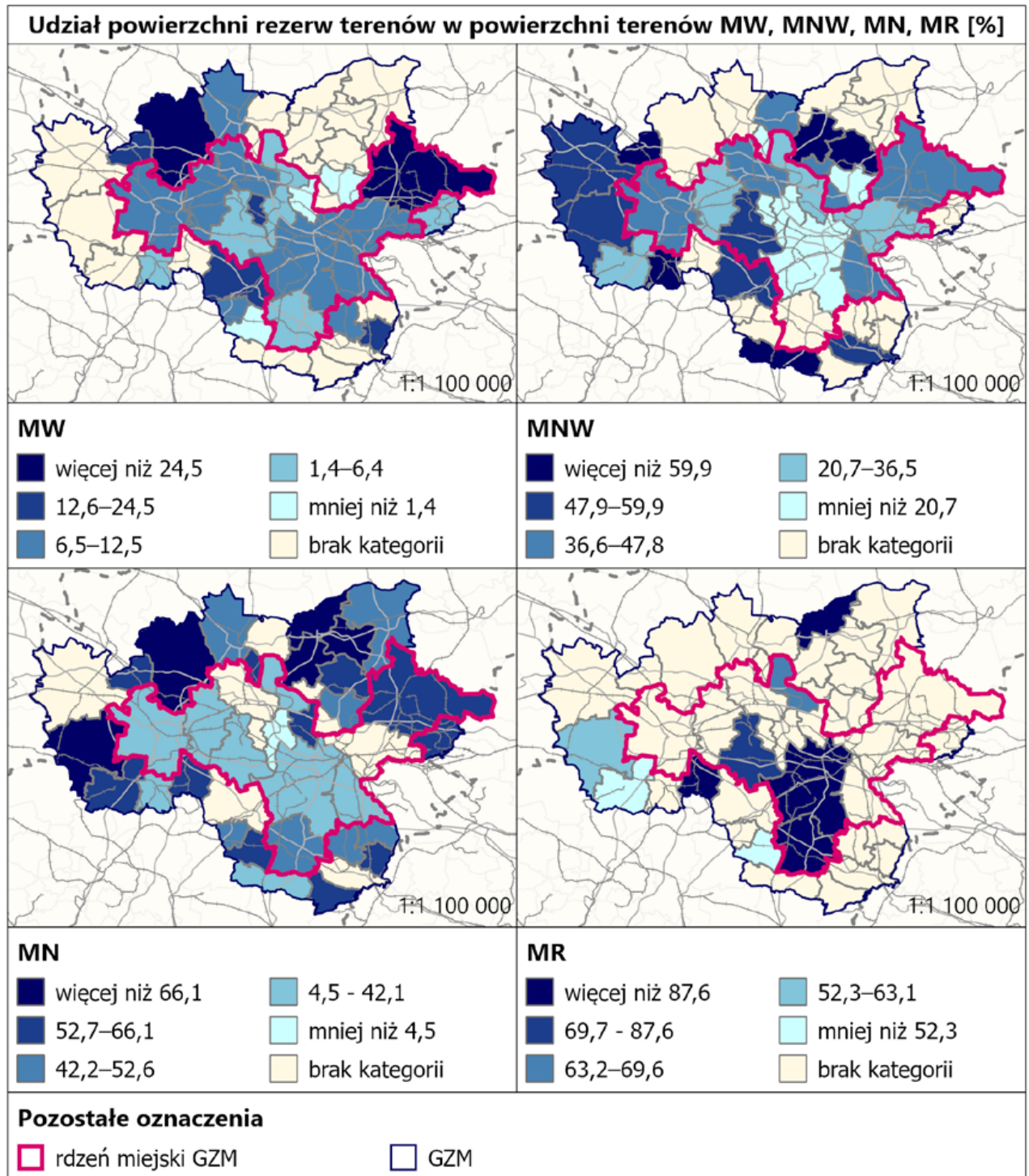
Stosunkowo najmniej wolnych terenów pod rozwój mieszkalnictwa posiadały miasta rdzenia położone w centralnej i wschodniej części: Chorzów (15%), Świętochłowice (15%), Katowice (22%), Bytom (23%), Sosnowiec (23%), Siemianowice Śląskie (26%), Zabrze (29%).

Analizując kolejno udział wolnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową należy zauważyć duże zróżnicowanie pod względem wielkości rezerw mieszkaniowych w poszczególnych kategoriach przeznaczenia terenów. W przypadku rezerw terenów wskazanych pod zabudowę jednorodziną (MN) możliwe jest zwiększenie stopnia zainwestowania średnio o ponad połowę (54%) w 32 gminach posiadających taki rodzaj przeznaczenia. Nieco mniejszy udział wolnych terenów zidentyfikowano w ramach kategorii MNW, która występowała w 27 gminach – średnio wynosił on 44%. Zdecydowanie najmniejsze możliwości rozwoju zabudowy cechowały tereny MW. Przeciętnie rezerwy terenów w ramach tej kategorii wynosiły 10% i dotyczyły 22 gmin. W tej grupie znalazły się wszystkie miasta tworzące obszar rdzeniowy. Największy udział wolnych terenów (średnio 78%) występował jednak w ramach terenów sklasyfikowanych jako tereny zabudowy zagrodowej (MR), lecz dotyczył wyłącznie 8 gmin. W tej grupie znalazły się dwie gminy z obszaru rdzenia, które w ramach podstawowych kierunków rozwoju wskazały obszary rolne, określając je jednocześnie jako perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele zabudowy mieszkaniowej czy mieszkaniowo-usługowej. Rozkład przestrzenny terenów niezainwestowanych zilustrowano na Ryc. 20.



**Ryc. 19.** Udział rezerw terenów mieszkaniowych w powierzchni ogółem terenów mieszkaniowych wskazanych w SUIKZP

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP gmin, BDOT10k oraz EGiB



**Ryc. 20.** Udział rezerw terenów w powierzchni terenów mieszkaniowych wskazanych w SUiKZP z podziałem na wydzielone kategorie

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP gmin, BDOT10k oraz EGiB

# 7

## Chłonność demograficzna na obszarze GZM

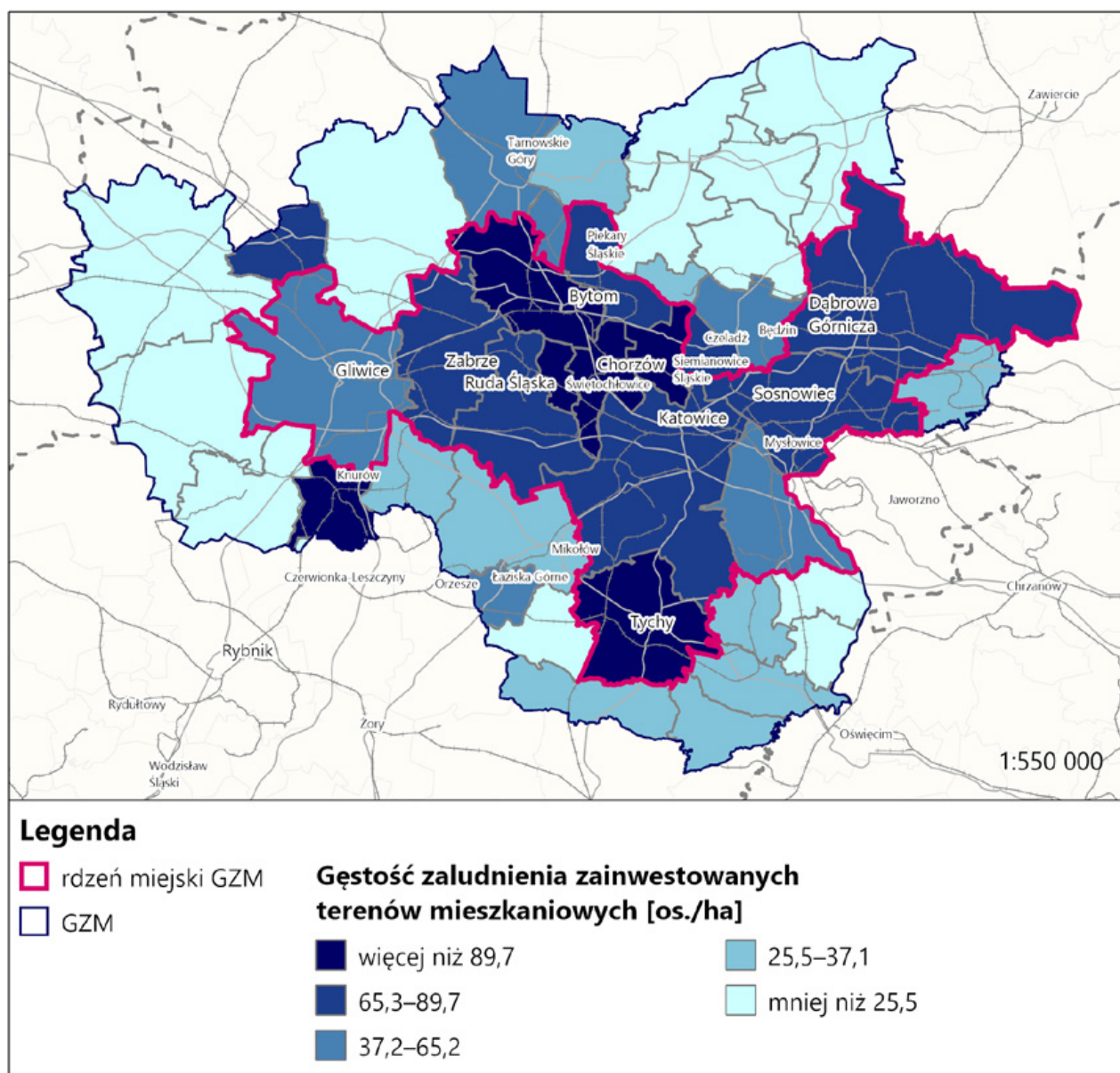
### 7.1. Gęstość zaludnienia na zainwestowanych terenach mieszkaniowych

Identyfikacja zainwestowanych terenów mieszkaniowych, wraz z przypisanymi do punktów adresowych danymi o liczbie osób stale zameldowanych, pozwala na obliczanie wskaźników rzeczywistej gęstości zaludnienia w gminach. Biorąc pod uwagę gęstość zaludnienia na zainwestowanych terenach mieszkaniowych można zauważyć, że obszar rdzenia miejskiego GZM charakteryzował się znacznie wyższymi wartościami wskaźnika liczby osób na hektar, aniżeli miało to miejsce w przypadku gmin położonych w obszarze zewnętrznym GZM (Ryc. 21).

Spośród 13 miast na prawach powiatu tworzących rdzeń miejski GZM największą gęstość zaludnienia, tj. powyżej 90 os./ha, posiadały: Świętochłowice (126), Chorzów (119) Siemianowice Śląskie (109), Bytom (97) i Tychy (96), co związane jest z silnym zurbanizowaniem w obrębie tych jednostek osadniczych. Na pozostałym obszarze rdzenia miejskiego GZM omawiany wskaźnik przyjmował wartości od 65 do 90 os./ha, oprócz Mysłowic (54). Z kolei analizując wskaźnik liczby osób na hektar dla 28 gmin położonych w otoczeniu rdzenia miejskiego GZM, należy wyróżnić trzy gminy miejskie: Knurów, Czeladź i Pyskowice, które posiadały ponadprzeciętne wartości w analizowanej grupie, tj. odpowiednio 105, 84 i 74 os./ha. Wśród pozostałych gmin miejskich relatywnie wysoki wskaźnik – w granicach 41 – 65 os./ha – posiadały ponadto Radzionków (65), Będzin (61), Tarnowskie Góry (48) i Łaziska Górne (47). W innych gminach miejskich wskaźnik ten wynosił od 24 os./ha w Imielinie do 37 os./ha w Wojkowicach. W przypadku gmin wiejskich wartość analizowanego wskaźnika wynosiła średnio 23 os./ha i nie przekraczała 30 os./ha.

Zastosowanie w tym przypadku bardziej dogłębnych analiz pozwoliło lepiej i precyzyjniej zilustrować omawiane zagadnienie. Przyjmując bowiem za punkt odniesienia główne przeznaczenia w SUIKZP dotyczące sfery mieszkaniowej jako podstawowego kierunku rozwoju przestrzennego gmin (MW, MNW, MN, MR), możliwe było uchwycenie znaczących różnic w gęstości zaludnienia poszczególnych obszarów badanych jednostek osadniczych (Ryc. 22, Ryc. 23). Otrzymane wyniki świadczą dodatkowo o zasadności uwzględnienia kategorii pośredniej – MNW, biorąc pod uwagę często zróżnicowany charakter i intensywność zabudowy na wybranych obszarach, co też znajdowało swoje odzwierciedlenie w podstawowych dokumentach planistycznych gmin.

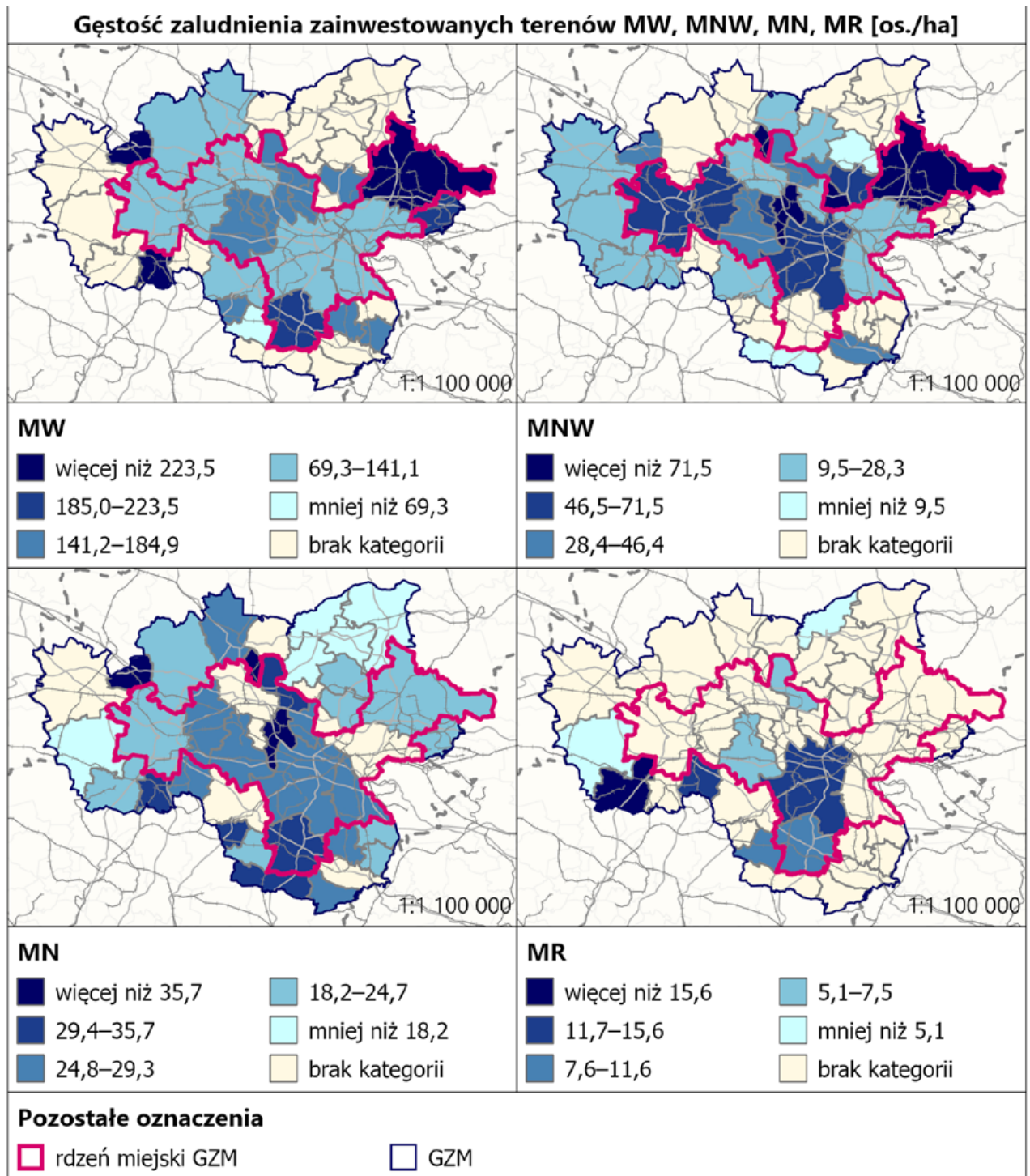




**Ryc. 21.** Gęstość zaludnienia na zainwestowanych terenach mieszkaniowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP gmin, BDOT10k, EGiB oraz PESEL

W ujęciu ogólnym zarysował się wyraźny podział pod względem wielkości analizowanego wskaźnika w zależności od rozpatrywanej kategorii terenu mieszkaniowego wg SUIKZP. Przeciętne wartości dla obszaru GZM wyniosły odpowiednio: 153 os./ha – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), 47 os./ha – dla zabudowy mieszanej (MNW), 26 os./ha – dla zabudowy jednorodzinnej (MN) i 21 os./ha – dla zabudowy zagrodowej (MR). Należy jednak zaznaczyć, że w przypadku ostatniej z wyżej wymienionych kategorii przeznaczenia terenów obliczony wskaźnik os./ha oscylowałby na poziomie ok. 11 os./ha, gdyby wyodrębnić z terenów sklasyfikowanych jako MR, dopuszczających w ramach ustaleń szczegółowych realizację innych funkcji mieszkaniowych, wyłącznie obszary z zabudową zagrodową.



**Ryc. 22.** Gęstość zaludnienia na zainwestowanych terenach mieszkaniowych w podziale na wydzielone kategorie przeznaczenia terenów

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP gmin, BDOT10k, EGiB oraz PESEL

Tereny MW zidentyfikowano w 24 gminach. W każdej z nich zainwestowanych było nie mniej niż 42 % wydzielonych terenów. Takie tereny występowały we wszystkich miastach rdzenia, w ośmiu innych gminach miejskich oraz w trzech gminach wiejskich. W pięciu gminach

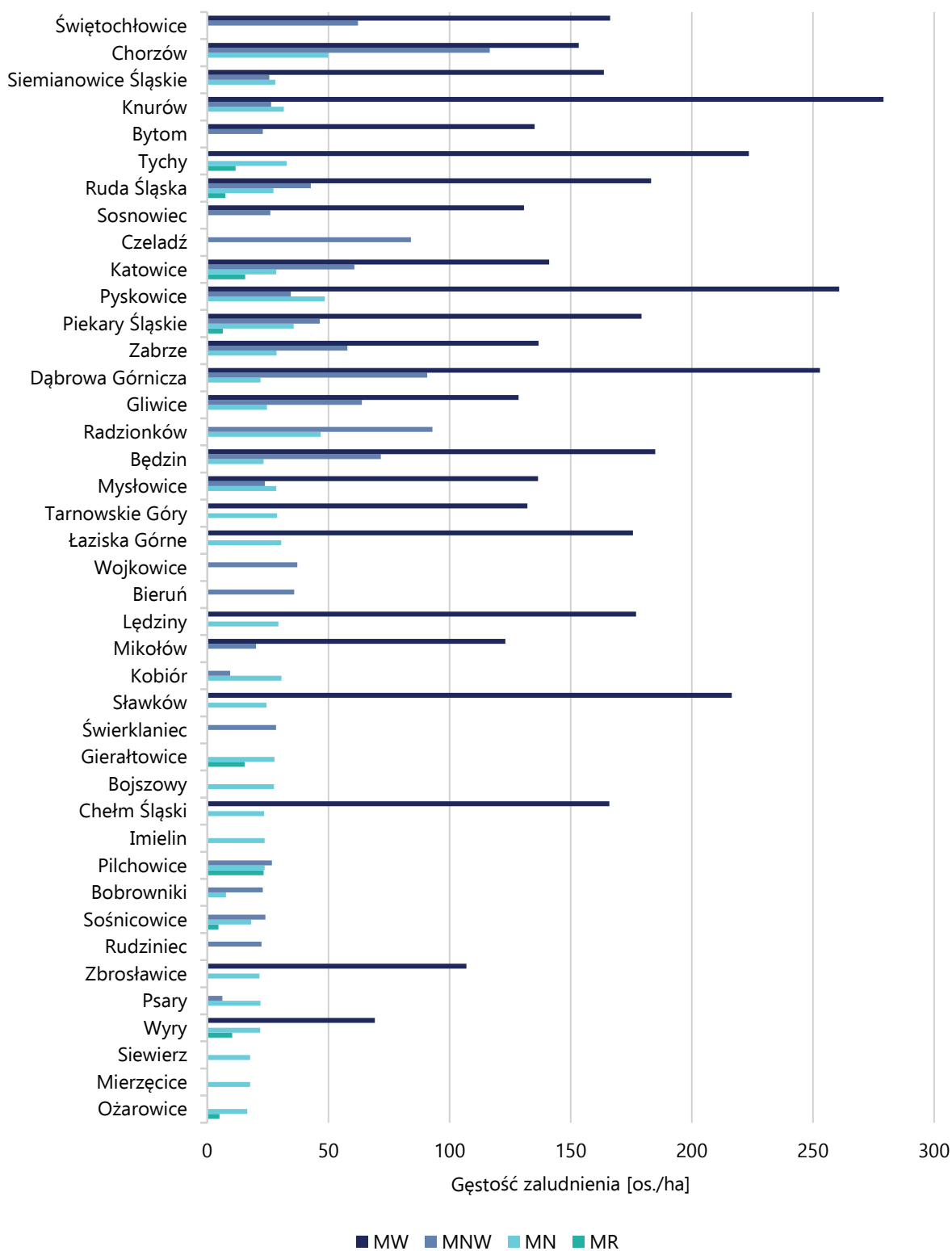


wskaźnik gęstości zaludnienia przekroczył 200 os./ha. Były to: Knurów (279), Pyskowice (261), Dąbrowa Górnicza (253), Tychy (223) oraz Sławków (216). Jedyńm przypadkiem, w którym wskaźnik był niższy od 100 os./ha, była gmina Wyrzy (69).

Tereny MNW zidentyfikowano w 27 gminach. Występowały one w niemal wszystkich miastach rdzenia, za wyjątkiem Tychów, w ośmiu innych gminach miejskich, sześciu gminach wiejskich i jednej miejsko-wiejskiej (Sośnicowice). W czterech gminach wskaźnik ten przekroczył 90 os./ha. Były to: Chorzów (117), Radzionków (93), Dąbrowa Górnicza (91). W ośmiu przypadkach wskaźnik był niższy niż 25 os./ha. Taka sytuacja miała miejsce w gminach: Sośnicowice, Mysłowice, Bytom, Bobrowniki, Rudziniec, Mikołów, Kobiór i Psary. Należy zwrócić uwagę, iż w przypadku dwóch ostatnich gmin, w których gęstość zaludnienia przyjmowała wartość poniżej 10 os./ha, wskaźnik został wyliczony na podstawie istniejącego zainwestowania, który w tych przypadkach był zdecydowanie niższy niż w innych jednostkach. Stopień zainwestowania terenów MNW w gminie Psary wynosił 12%, a w gminie Kobiór 10%. Podobny przypadek dotyczył gminy Knurów, w której wskaźnik wyliczono w oparciu o zainwestowane tereny MNW, o udziale 6%. W pozostałych przypadkach stopień zainwestowania wynosił co najmniej 27%, a najczęściej przekraczał 50%. Na podstawie przeprowadzonej analizy dla gmin z relatywnie niskim stopniem zainwestowania w ramach poszczególnych kategorii, uznano, iż miarodajny wskaźnik osiągnięty jest po przekroczeniu ok. 20% zainwestowania. W sytuacji, w której stopień zainwestowania był niższy, zdarzały się przypadki, w których większość zagospodarowanego terenu stanowił układ drogowy przygotowany pod obsługę komunikacyjną wykształconej jeszcze w niewielkim zakresie zabudowy mieszkaniowej.

Tereny MN zidentyfikowano w 32 gminach. Stopień zainwestowania w ramach wskazanej kategorii wynosił nie mniej niż 25% w niemal każdej jednostce. Wyjątkiem była gmina Bobrowniki, w której zainwestowano jedynie 3% z możliwych do wykorzystania terenów. Tereny wskazane pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie występowały w trzech miastach rdzenia, w czterech innych gminach miejskich oraz w dwóch gminach wiejskich. W trzech gminach wskaźnik gęstości zaludnienia przekroczył 40 os./ha. Były to następujące gminy: Chorzów (50), Pyskowice (48) i Radzionków (47). W pięciu gminach wskaźnik był niższy niż 20 os./ha. Dotyczyło to gmin: Sośnicowice (18), Siewierz (18), Mierzęcice (18), Ożarówice (16) oraz Bobrowniki (8). W ostatnim przypadku wartość ta nie może zostać uznana za w pełni miarodajną ze względu na wskazany wcześniej niski stopień zainwestowania.

Tereny MR zidentyfikowano w 8 gminach. Były to cztery gminy wiejskie, jedna miejsko-wiejska (Sośnicowice), cztery miasta na prawach powiatu oraz jedna gmina miejsko-wiejska. Należy jednak zaznaczyć, iż stopień zainwestowania w ramach omawianej kategorii był stosunkowo niski. Zdecydowana większość terenów wskazanych pod zabudowę zagrodową stanowiła obszary wciąż niezagospodarowane, jedynie w przypadku czterech gmin udział zainwestowanych terenów przekroczył 20%. Wartość wskaźnika os./ha znajdowała się w przedziale od 5 do 23 os./ha. Najwyższą wartość osiągnięto w gminie Pilchowice.

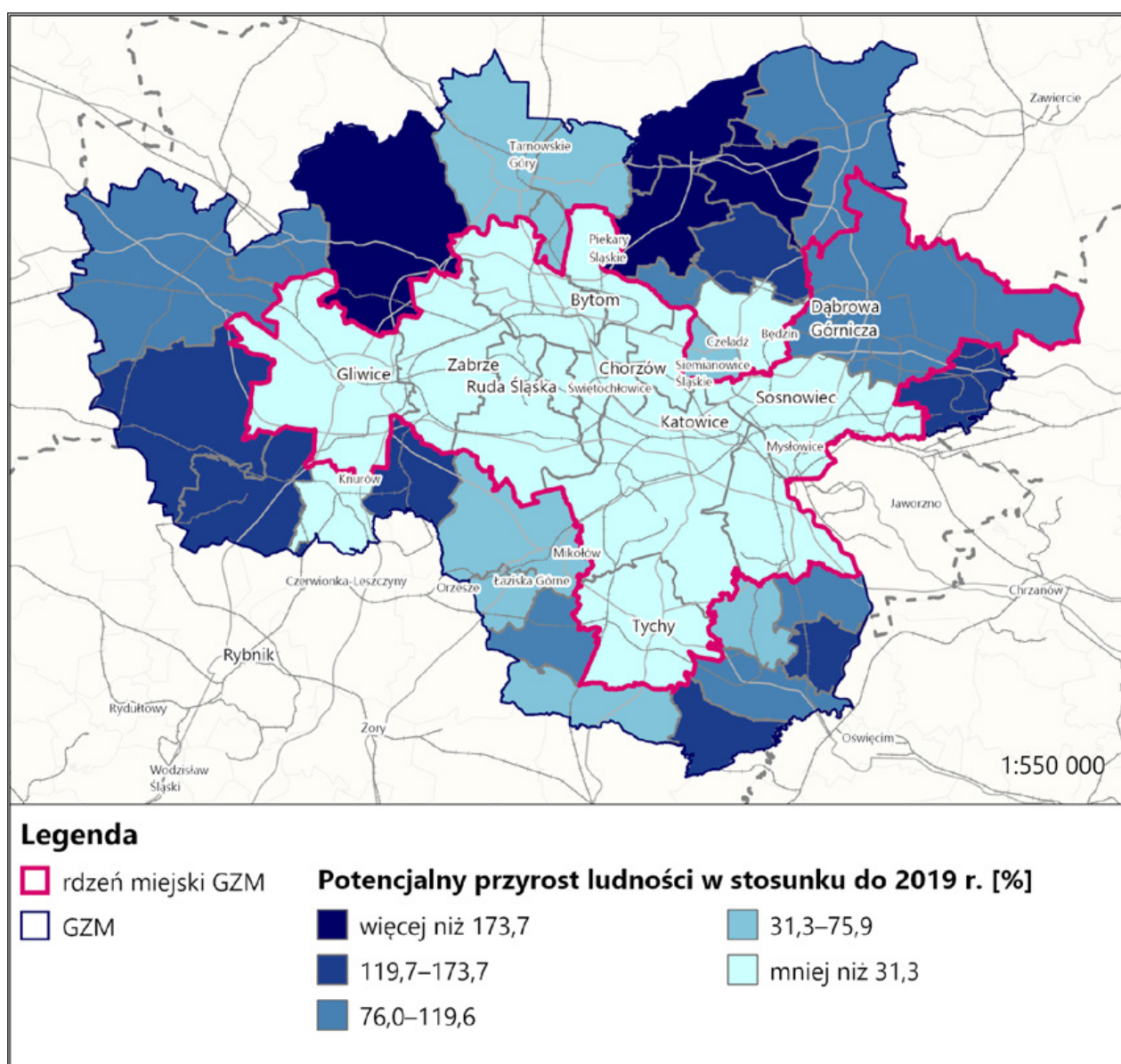


**Ryc. 23.** Gęstość zaludnienia na zainwestowanych terenach mieszkaniowych w podziale na wydzielone kategorie przeznaczenia terenów

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP gmin, BDOT10k, EGIB oraz PESEL

## 7.2. Potencjalny przyrost ludności na terenach niezainwestowanych

Na podstawie zidentyfikowanych powierzchni istniejących terenów mieszkaniowych oraz liczby osób je zamieszkujących, możliwe było obliczenie potencjalnej chłonności demograficznej dla rezerw terenów. Analiza wykazała występowanie nadpodaży terenów mieszkaniowych ze SUiKZP. Łącznie na terenie GZM mogłoby zamieszkać dodatkowo 868 tys. osób, co stanowiłoby przyrost o 39% w stosunku do liczby mieszkańców na koniec 2019 roku. Istniejące rezerwy terenów pozwoliłyby na zwiększenie liczby ludności w miastach na prawach powiatu średnio o 25%. W pozostałych gminach w obszarze zewnętrznym podaż wolnych terenów umożliwiłaby niemalże podwojenie liczby mieszkańców (przyrost średnio o 88%). Zjawisko to nasilone jest zwłaszcza w gminach wiejskich (Ryc. 24).

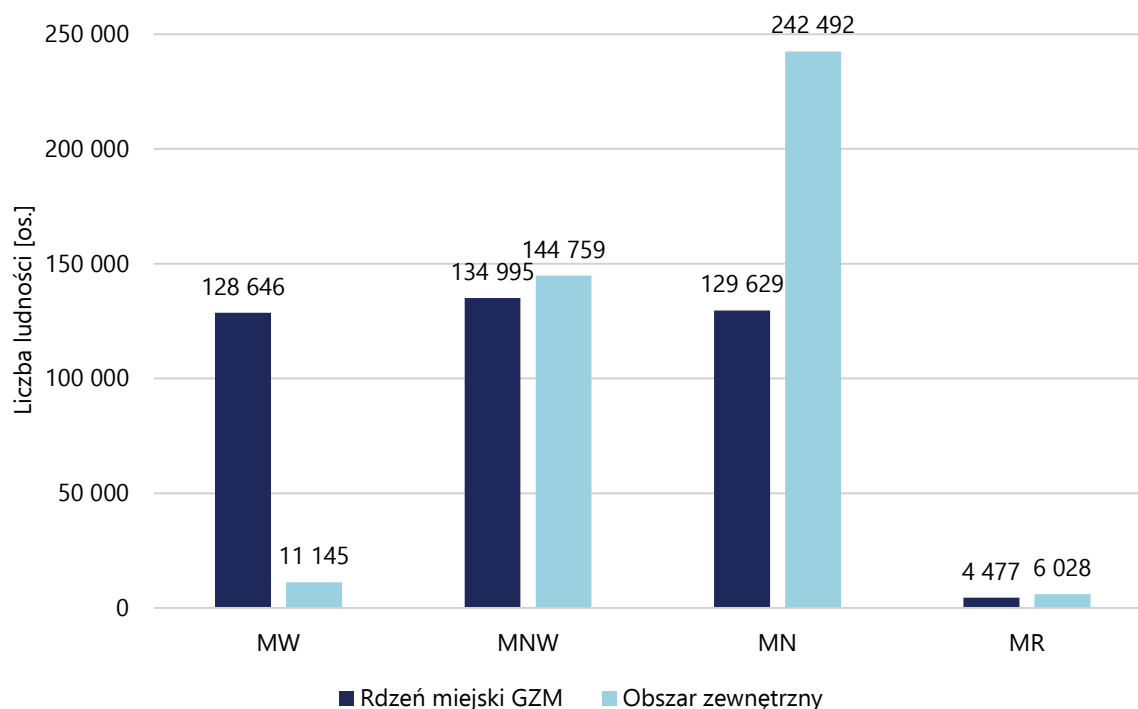


**Ryc. 24.** Potencjalny przyrost liczby ludności ogółem w gminach GZM w odniesieniu do rezerw terenów mieszkaniowych wg stanu ludności na koniec 2019 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie PRG, SUiKZP gmin, BDOT10k, EGiB oraz PESEL

W przypadku gminy Ożarowice odnotowano największy możliwy wzrost ludności wynoszący 290%. Ponadto w przypadku gmin: Mierzęcice, Bobrowniki, Zbrośławice przekraczał on 200%. Tylko w tych czterech gminach, w których w 2019 r. zameldowanych łącznie na pobyt stały było niespełna 40 tys. osób, przy pełnym zainwestowaniu i istniejących wskaźnikach gęstości zaludnienia, mogłoby zamieszkać prawie 140 tys. osób. Według stanu na 2019 r. niemal w każdej gminie wiejskiej potencjalny przyrost ludności wynikający z podaży wolnych terenów mieszkaniowych wynosił ponad 50% liczby mieszkańców. Wyjątkiem była gmina Kobiór, gdzie było to 47%. Jediną gminą, na obszarze której rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową były na tyle niskie, że przy istniejących wskaźnikach gęstości zaludnienia, przyrost ludności nie przekroczyłby 10% były Siemianowice Śląskie. Wśród miast tworzących rdzeń miejski GZM, jedynie w Dąbrowie Górniczej podaż gruntów pod funkcję mieszkaniową pozwoliłaby na zwiększenie populacji o więcej niż połowę. W tym przypadku przyrost ludności wyniósłby 89%.

Rozkładając potencjalny przyrost liczby ludności na terenie GZM na cztery kategorie przeznaczenia terenów na podstawie SUiKZP oraz wyróżniając tereny rdzenia miejskiego i obszaru zewnętrznego, zdecydowanie najwięcej osób, bo niemal ćwierć miliona, mogłoby zamieszkać na terenach wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w gminach otaczających miasta na prawach powiatu (Ryc. 25). W miastach rdzenia chłonność demograficzna rezerw mieszkaniowych, w ramach poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów mieszkaniowych, była na zbliżonym poziomie (za wyjątkiem zabudowy zagrodowej) i oscylowała pomiędzy 128 a 134 tys. osób. W przypadku pozostałych gmin potencjalne przyrosty ludności cechowały się dużym zróżnicowaniem wraz ze zmniejszaniem się intensywności zabudowy. Na terenach wskazanych pod mieszkalnictwo wielorodzinne (MW) zamieszkać mogłoby dodatkowo jedynie ok. 11 tys. osób, natomiast na terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej (MNW) trzykrotnie więcej, bo ok. 145 tys. osób. Największy potencjał rozwoju obejmował wskazane wcześniej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), gdzie mogłyby zamieszkać 242 tys. osób. Z kolei na terenach zabudowy zagrodowej mogłoby zamieszkać dodatkowo łącznie nieco powyżej 10 tys. osób.

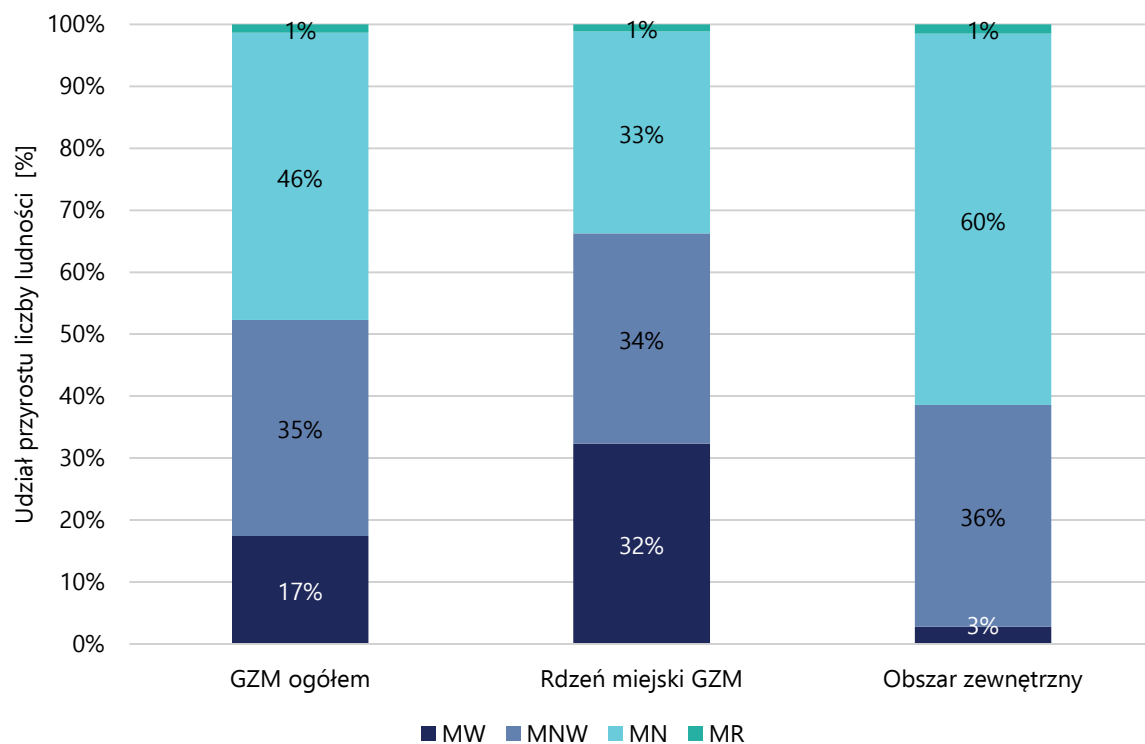


**Ryc. 25.** Potencjalna chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych w podziale na wydzielone typy obszarów i kategorie przeznaczenia terenów

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP gmin, BDOT10k, EGiB oraz PESEL

Kierunek prowadzenia polityki przestrzennej w kontekście chłonności demograficznej w badanych gminach obrazuje struktura potencjalnego przyrostu ludności w stosunku do 2019 r. (Ryc. 26). Największy udział cechuje tereny zabudowy jednorodzinnej (46%) a w drugiej kolejności tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (35%). Zdecydowanie mniejszy udział dotyczy zabudowy wielorodzinnej (17%) i zagrodowej (1%). W przypadku rdzenia można zaobserwować równomierny rozkład w strukturze potencjalnego przyrostu liczby ludności. Z kolei w pozostałych gminach chłonność demograficzna skupia się w ramach dwóch kategorii: MN (60%) i MNW (36%). Rozwój mieszkalnictwa, zwłaszcza na obszarze zewnętrznym GZM, można ocenić jako ekstensywny.





**Ryc. 26.** Potencjalny przyrost liczby ludności w relacji do stanu ludności na koniec 2019 r. w podziale na wydzielone typy obszarów i kategorie przeznaczenia terenów

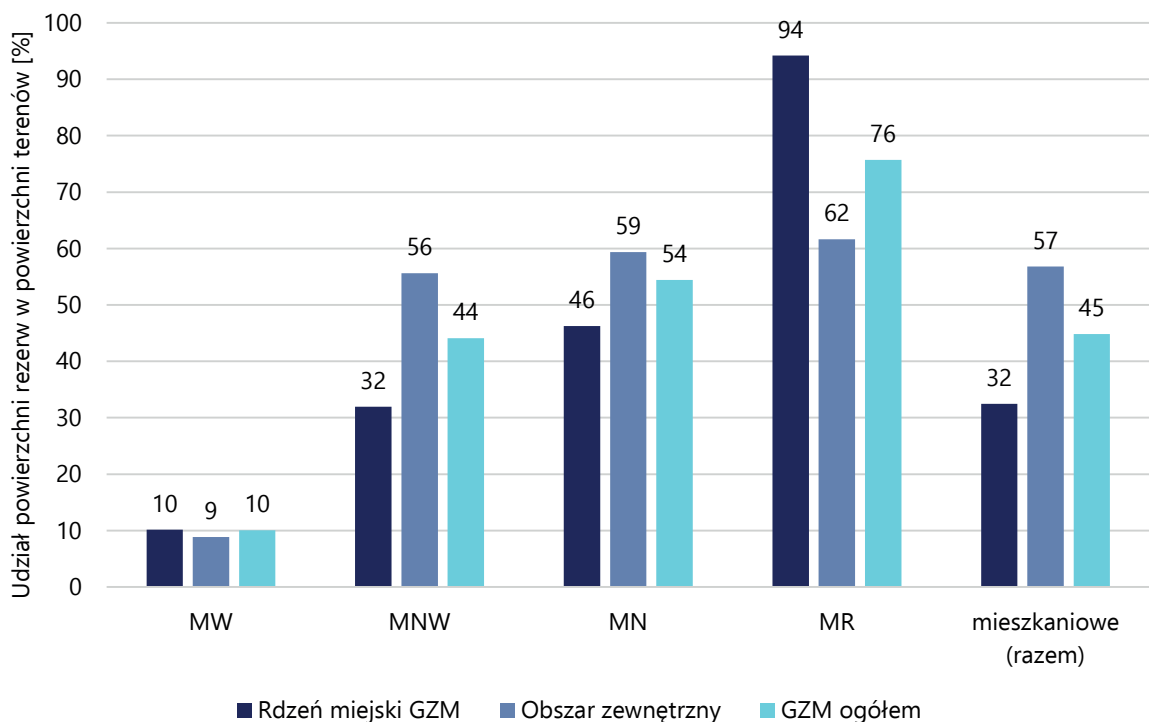
Źródło: opracowanie własne na podstawie PRG, SUIKZP gmin, BDOT10k, EGiB oraz PESEL

# 8

## Synteza wyników

Powierzchnia rezerw terenów mieszkaniowych w 41 gminach wchodzących w skład GZM wynosiła łącznie 247 km<sup>2</sup>. Miasto o takiej powierzchni byłoby dziewiątym co do wielkości w Polsce i niewiele ustępowałoby Poznaniowi. Jednocześnie niemal 94% tych terenów znajdowało się w obszarach wskazanych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności, wskazując na ekstensywny kierunek zagospodarowania tego obszaru.

W wyniku przeprowadzonych analiz obliczono, iż stopień zajętości terenów mieszkaniowych wydzielonych w SUiKZP na obszarze GZM wynosił 55%. Przy pełnym wykorzystaniu dostępnych terenów mieszkaniowych można byłoby więc niemal podwoić powierzchnie terenów o funkcji mieszkaniowej (Ryc. 27).



**Ryc. 27.** Udział rezerw terenów w powierzchni ogółem terenów mieszkaniowych wskazanych w SUiKZP z podziałem na wydzielone typy obszarów i kategorie przeznaczenia terenów

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP gmin, BDOT10k oraz EGiB

Jednocześnie, biorąc pod uwagę występowanie czterech kategorii terenów mieszkaniowych różniących się gęstością zaludnienia oraz wielkością rezerw terenów, chłonność demograficzna niezainwestowanych terenów mieszkaniowych na obszarze GZM, wyliczona według obliczonego wskaźnika os./ha (por. tabela 2), pozwoliłaby na wzrost liczby mieszkańców o 39%. To z jednej strony oznacza, iż na obszarze GZM mogłoby zamieszkać dodatkowo 872 tys. mieszkańców. Z drugiej strony, gdyby rezerwy terenów zostały zainwestowane z taką samą intensywnością, jak w wykształconym układzie metropolitalnym, przyrost ten mógłby być co najmniej dwukrotnie wyższy. Powodem, dla którego pomimo wskazania rozległych rezerw terenów mieszkaniowych w GZM, przyrost liczby ludności jest relatywnie niższy, jest kierunek rozwoju przestrzennego gmin członkowskich GZM, oparty na obniżaniu intensywności zabudowy i jej rozpraszaniu, co widoczne jest w większym stopniu w obszarze zewnętrznym niż w rdzeniu miejskim.

Miasta rdzenia miejskiego cechowały się średnio wyższym stopniem zajętości terenów mieszkaniowych (68%) niż gminy tworzące obszar zewnętrzny (43%). Z powodu bardzo wysokiego stopnia wykorzystania terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), sięgającego w całym GZM prawie 90%, potencjał rozwoju zabudowy w ramach tej kategorii na obszarze GZM jest najbardziej ograniczony zarówno w miastach tworzących rdzeń miejski, jak i w obszarze zewnętrznym. Stosunkowo największy potencjał rozwojowy wykazano w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na wysoki udział niezainwestowanych terenów (54%), które pokrywały 62% powierzchni rezerw mieszkaniowych ogółem. Większy udział wolnych terenów znajdował się tylko w ramach zabudowy zagrodowej (76%), jednak obszarów tych było relatywnie mało, stanowiły one jedynie 3% powierzchni wszystkich rezerw mieszkaniowych w GZM. Wysoki udział niezainwestowanych terenów mieszkaniowych występował również w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnnej niskiej intensywności (MNW) – wynosił on 44% ogółem. Rezerwy terenów w ramach tej kategorii obejmowały 32% powierzchni rezerw mieszkaniowych ogółem.

Tab. 11. Syntetyczne zestawienie wyników badania dla GZM (41 gmin)

Kategoria	MW	MNW	MN	MR	Ogółem
Powierzchnia terenów mieszkaniowych w SUiKZP [ha]	8 144	17 974	28 010	897	55 025
· Rdzeń miejski GZM	7 402	8 722	10 539	388	27 051
· Obszar zewnętrzny	742	9 252	17 471	509	27 974
Powierzchnia zainwestowanych terenów mieszkaniowych [ha]	7 325	10 044	12 770	218	30 356
· Rdzeń miejski GZM	6 649	5 936	5 667	23	18 274
· Obszar zewnętrzny	676	4 108	7 103	195	12 082
Powierzchnia rezerw terenów mieszkaniowych [ha]	819	7 930	15 241	679	24 669
· Rdzeń miejski GZM	753	2 786	4 872	365	8 777
· Obszar zewnętrzny	66	5 144	10 368	314	15 892
Udział powierzchni zainwestowanych terenów w powierzchni ogólnej terenów [%]	90	56	46	24	55
· Rdzeń miejski GZM	90	68	54	6	68
· Obszar zewnętrzny	91	44	41	38	43
Udział powierzchni rezerw terenów w powierzchni ogólnej terenów [%]	10	44	54	76	45
· Rdzeń miejski GZM	10	32	46	94	32
· Obszar zewnętrzny	9	56	59	62	57
Gęstość zaludnienia [ha/os.]	153	47	26	21	64
· Rdzeń miejski GZM	151	56	27	11	82
· Obszar zewnętrzny	174	34	25	22	36
Chłonność demograficzna rezerw terenów wg PESEL [os.]	139 791	279 754	372 121	10 506	802 171
· Rdzeń miejski GZM	128 646	134 995	129 629	4 477	397 747
· Obszar zewnętrzny	11 145	144 759	242 492	6 028	404 424
Chłonność demograficzna rezerw terenów wg GUS [os.]	X	X	X	X	868 331
· Rdzeń miejski GZM	X	X	X	X	433 133
· Obszar zewnętrzny	X	X	X	X	435 198
Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]	X	X	X	X	39
· Rdzeń miejski GZM	X	X	X	X	25
· Obszar zewnętrzny	X	X	X	X	88

Źródło: opracowanie własne na podstawie PRG, SUiKZP gmin, BDOT10k, EGiB, PESEL oraz BDL GUS

# 9 | Wnioski

1. Problem nadpodaży terenów mieszkaniowych występuje w większości gmin GZM. Łączna powierzchnia terenów mieszkaniowych w obowiązujących SUiKZP wynosiła ponad 55 tys. ha. Docelowo zagospodarowanie rezerw terenów mieszkaniowych pozwoliłoby niemal na podwojenie istniejącej zabudowy. Ich wielkość oszacowano na blisko 25 tys. ha, tj. 45 % powierzchni ogółem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Tym samym, zakładając pełne wykorzystanie istniejących rezerw terenów mieszkaniowych, potencjalny przyrost liczby ludności mógłby wynieść aż 39 %, co dawałoby możliwość zamieszkania na obszarze GZM dla ok. 870 tys. osób.
2. Biorąc pod uwagę rozwój terenów wskazanych do pełnienia funkcji mieszkaniowej na obszarze GZM, większym potencjałem do zainwestowania cechuje się obszar zewnętrzny niż rdzeń miejski. W obszarze zewnętrznym tereny rezerw mieszkaniowych stanowią 57% wszystkich terenów mieszkaniowych, z kolei w obszarze rdzenia miejskiego rezerwy mieszkaniowe stanowią 32%. Łączna powierzchnia rezerw mieszkaniowych w obszarze zewnętrznym zajmowała większy obszar (15,9 tys. ha) niż powierzchnia obecnie zainwestowanych terenów zabudowy mieszkaniowej (12,1 tys. ha). Oznacza to, że gminy te założyły w SUiKZP zwiększenie powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej o 128%. W przypadku miast na prawach powiatu powierzchnia zainwestowanych terenów mieszkaniowych wynosiła 18,3 tys. ha, z kolei w przypadku rezerw terenów mieszkaniowych było to 8,8 tys. ha, co przekładało się na znacznie mniejszy przyrost wynoszący 49%.
3. Rozwój terenów mieszkaniowych, zwłaszcza na obszarze zewnętrznym GZM, należy ocenić jako ekstensywny. W strukturze rezerw terenów mieszkaniowych niemal 94% wolnych terenów dotyczyło obszarów przeznaczonych pod mieszkalnictwo o niskiej intensywności. Zarówno w obszarze rdzenia miejskiego, jak i zewnętrznym, dominuje kierunek przeznaczania nowych terenów mieszkaniowych pod budownictwo jednorodzinne lub pod zabudowę mieszaną, tj. jedno – i wielorodzinną niskiej intensywności. Relatywnie niewielki odsetek rezerw terenów mieszkaniowych (3%) dotyczył przeznaczenia terenów pod zabudowę wielorodzinną. Skala rozwoju tej kategorii terenów cechuje się podobnym potencjałem zarówno w obszarze rdzenia, jak i w obszarze zewnętrznym (ok. 10%).
4. Z przedstawionych analiz wynika potrzeba zarówno cyfryzacji, jak i uszczegółowienia oraz ujednolicenia sposobu zbierania danych z zakresu planowania przestrzennego.



Dostępność, jakość i aktualność danych służących bilansowaniu terenów i obliczaniu chłonności demograficznej jest mocno zróżnicowana w gminach GZM. Należy zauważyć braki, jeśli chodzi o podstawowe informacje o sytuacji planistycznej w gminach zebrane w ramach ankiety PZP-1 za 2019 r. W przypadku gmin GZM pełne dane o pokryciu SUIKZP obejmowały 30 gmin. Dodatkowo porównywanie danych z ankiety PZP-1 z załącznikami graficznymi SUIKZP w wersji wektorowej pozwoliło na zidentyfikowanie istotnych rozbieżności w zakresie powierzchni poszczególnych przeznaczeń terenów. Problemem jest również brak dla części gmin wektorowych wersji dokumentów planistycznych.

5. Niniejsze opracowanie wskazuje również na potrzebę uwiarygodnienia danych ludnościowych.

Biorąc pod uwagę słabości oficjalnych baz danych GUS i PESEL w kontekście niedoszacowania rzeczywistej liczby ludności w gminach, istnieje pilna potrzeba zmiany podejścia do zbierania danych ludnościowych, celem ich uwiarygodnienia i uspołnienia. Na przykładzie gmin GZM zauważono, że skala różnicy pomiędzy danymi publikowanymi w statystyce publicznej GUS, a informacją o liczbie osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL, wyniosła blisko 10 %. Problem rozbieżności danych dotyczy również informacji o liczbie lokali. W przypadku PESEL informacja o liczbie lokali obejmuje wyłącznie te, w których dokonano meldunku na pobyt stały. Z kolei dane GUS wskazują wszystkie lokale mieszkaniowe. Zgodność w tym zakresie była zdecydowanie niższa i wynosiła średnio 80% na obszarze GZM.

6. Przyjęcie czterech podstawowych kategorii zagospodarowania terenów mieszkaniowych pozwala na bardziej precyzyjne obliczenia chłonności demograficznej. Podejście to zasadniczo różni się od stosowanych w dotychczasowych badaniach chłonności demograficznej. Istnieje wyraźny podział pod względem wielkości analizowanego wskaźnika w zależności od rozpatrywanej kategorii terenu mieszkaniowego wg SUIKZP. Przeciętne wartości wskaźnika dla obszaru GZM kształtowały się na poziomie: 153 os/ha – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), 47 os/ha – dla zabudowy mieszanej (MNW), 26 os/ha – dla zabudowy jednorodzinnej (MN) i 21 os/ha – dla zabudowy zagrodowej (MR). Przy czym wskaźnik dla ostatniej z analizowanych kategorii nie przekroczyłby 11 os./ha w sytuacji zmiany sposobu zaklasyfikowania istniejących terenów o użytkowaniu rolniczym w kilku gminach posiadających w obowiązującym SUIKZP wciąż podstawowy kierunek przeznaczenia terenów pod zabudowę zagrodową i stanowiących obecnie perspektywiczne rezerwy mieszkaniowe. Ponadto otrzymane wyniki świadczą o zasadności uwzględnienia kategorii pośredniej – MNW, biorąc pod uwagę często zróżnicowany charakter i intensywność zabudowy na wybranych obszarach.
7. Zastosowanie przyjętej procedury badawczej i wykorzystanie oficjalnych źródeł danych (BDOT10k, EGiB, dane statystyczne pochodzące z rejestru bazy PESEL, SUIKZP) daje możliwość prowadzenia szczegółowych analiz bilansowania terenów i obliczania chłonności demograficznej w różnych skalach.

8. Sygnalizowane w dotychczasowych badaniach problemy z jakością opracowań bilansów terenów według obowiązujących przepisów (m.in. Szpura A., 2020, Matuszko A., Zastawniak B. 2020) oraz stwierdzona na przykładzie dotychczasowych badań (IGiPZ PAN, 2013; Śleszyński P., 2018; Matuszko A., Mikołajczyk D., 2021) oraz niniejszej analizy, nadpodaż terenów mieszkaniowych w SUIKZP, skłaniają do wypracowania bardziej skutecznych i kompleksowych narzędzi ustawowych służących przeciwdziałaniu temu zjawisku.

# 10 | Podsumowanie

Zmiany wprowadzone 25 września 2015 r. do *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określiły obowiązek opracowywania w SUIKZP bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę. Założeniem ustawodawcy było ograniczenie podaży nowych obszarów zabudowy w przypadku, gdy istniejące zasoby są wystarczające do diagnozowanych potrzeb uwzględniających długi horyzont czasowy. Jak wskazują badania W. Korbela (2018) na próbie 244 gmin, nieostre zdefiniowanie w prawie zasad opracowywania bilansów terenów rodzi wiele problemów dla samorządów. Na ten problem zwracają uwagę również inni autorzy, m.in. A. Szpura (2020), A. Matuszko i B. Zastawniak (2020). Zahamowanie niekontrolowanego wyznaczania nowych terenów pod zabudowę wymaga wdrożenia relatywnie prostej i weryfikowalnej metody bilansowania terenów i obliczenia chłonności demograficznej, możliwej do implementowania przez wszystkie gminy.

Zaproponowana autorska metoda obliczania bilansu i chłonności demograficznej terenów mieszkaniowych pozwala na wykonanie szczegółowej diagnozy istniejącego stanu zainwestowania. Umożliwia identyfikację rzeczywistej wielkości rezerw terenów mieszkaniowych, a następnie obliczenie chłonności demograficznej obszarów wskazanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej.

Ponadto metoda ta może być również przydatna przy opracowywaniu modeli funkcjonalno-przestrzennych w ramach strategii rozwoju gminy czy strategii rozwoju ponadlokalnego. Dzięki wykorzystaniu danych EGiB, BDOT10k i SUIKZP otrzymane wyniki mają wymiar nie tylko ogólnych wyliczeń na poziomie gminy, ale pozwalają również, w ramach komponentu przestrzennego, na identyfikację stanu i kierunków rozwoju zabudowy w skali lokalnej czy ponadlokalnej, wskazując w ten sposób tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej widziane przez pryzmat jej dalszego rozwoju.

Należy podkreślić, iż zaproponowana metoda nie obejmuje na tym etapie badań potrzeb związanych z rozwojem funkcji mieszkaniowej przez pryzmat poprawy warunków mieszkaniowych czy trendów demograficznych. Te czynniki powinny zostać uwzględnione w dalszym toku procedury i zestawione z uzyskanymi na tym etapie wynikami. Uzyskane w badaniu rezultaty nie pozwalają na ocenę prawidłowości w wydzielaniu terenów mieszkaniowych, ponieważ w ramach niniejszego opracowania nie dokonano zestawienia z potrzebami rozwoju zabudowy w badanych gminach. Nawet w sytuacji, w której powierzchnie terenów wskazanych pod rozwój zabudowy są na tyle duże, że pozwoliłyby na znaczne zwiększenie populacji danej jednostki osadniczej, bez zestawienia z oceną realnych potrzeb demograficznych nie pozwalają na jednoznaczną ocenę.

Te z kolei są w skali obszaru metropolitalnego zróżnicowane. Ponad połowa gmin (22) GZM boryka się z problemem depopulacji. Zgodnie z danymi GUS z 2019 r. w odniesieniu do 2010 r. ubytek mieszkańców odnotowały wszystkie miasta tworzące rdzeń miejski (13) oraz znaczna część gmin miejskich strefy zewnętrznej (9). Jednocześnie we wszystkich gminach wiejskich, miejsko-wiejskich oraz kilku miejskich liczba mieszkańców wzrasta. Ponadto warunki mieszkaniowe na obszarze GZM wskazują na konieczność poprawy standardu. Zgodnie z danymi GUS średnia powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę, w każdej z badanych jednostek w 2019 r., znacząco odbiegała od przeciętnych standardów na terenie Unii Europejskiej. Średnio w gminach GZM wskaźnik ten wynosił 30 m<sup>2</sup>, podczas gdy zgodnie z danymi EUROSTATU, średnia dla krajów członkowskich wynosiła 40 m<sup>2</sup>. W obszarze GZM wartość omawianego wskaźnika była jednak nieznacznie większa niż średnia dla Polski (29 m<sup>2</sup>) i województwa śląskiego (28 m<sup>2</sup>). Jednocześnie wskaźnik ten wykazywał duże zróżnicowanie w obrębie GZM. Zdecydowanie wyższe wartości przyjmował w gminach położonych na obszarze zewnętrznym (średnio 32 m<sup>2</sup>) niż w miastach tworzących rdzeń miejski (26 m<sup>2</sup>).

Przyjęta metoda pozwala ocenić kierunki urbanizacji, jakimi podążają gminy GZM oraz, co istotne, stwarza możliwość porównywania podejść do gospodarowania przestrzenią zarówno pomiędzy gminami, jak też w skali ponadlokalnej.



## Bibliografia

- Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS, 2015, *Pozyskanie nowych wskaźników z zakresu planowania przestrzennego i budownictwa mieszkaniowego przydatnych do oceny dostępności i jakości usług publicznych*.
- Feltynowski M., 2016, *Unsustainable spatial planning – the example of the central region*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, 418, 52-60.
- Fogel P., 2012, *Wskaźniki oceny polityki i gospodarki przestrzennej w gminach*, Biuletyn KPZK PAN, z. 250, Warszawa.
- Lisowski A., Grochowski M., 2008, *Procesy suburbanizacji – uwarunkowania, formy i konsekwencje*, Materiały seminarium nt. Problematyka rozwoju obszarów miejskich, 28.02.2008, KPZK PAN, Warszawa.
- Idczak P., Mroziak K., 2017, *Chłonność demograficzna jako kategoria wykorzystywana w procesie planowania zrównoważonej polityki przestrzennej gminy*, Studia i Prace Wydziału Nauk o Ziemi i Zarządzania US, 47, 2, 55-66.
- Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, 2013, *Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*, Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa.
- Kaczmarek T., 2017, *Dynamika i kierunki rozwoju suburbanizacji rezydencjalnej w aglomeracji poznańskiej*, Acta Universitatis Lodzianis. Folia Geographica Socio-Oeconomica, 27, 81-98.
- Kaczmarek T., Mikuła Ł. (red.), 2016, *Koncepcja Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań*, Centrum Badań Metropolitalnych Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Poznań.
- Korbel W., 2018, *System planowania przestrzennego szczebla lokalnego w ocenie gminnych władz samorządowych w Polsce – problemy elementarne*, Przestrzeń/Urbanistyka/Architektura, 1, 219-235.
- Kowalewski A., Markowski T., Śleszyński P., 2018, *Studia nad chaosem przestrzennym*, [w:] Studia KPZK PAN, 182, 1-3.
- Kryczka P., 2019, *Bilans terenów mieszkaniowych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gmin podmiejskich Wrocławia w kontekście suburbanizacji*, [w:] P. Pacha (red.), *Miasto. Temat rzeka*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław, 33-48.
- Matuszko A., Zastawniak B., 2020, *Obliczanie zapotrzebowania na nowe tereny rozwojowe w toku sporządzania bilansu terenów – propozycje i wskazania*, Urban Development Issues, 67, 85-95.

- Matuszko A., Mikołajczyk D., 2021, *Tereny mieszkaniowe w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii w świetle analizy studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin GZM*, Urban Development Issues, 72, 5-17.
- Mikuła Ł., 2017, *Planowanie przestrzenne dla miejskich obszarów funkcjonalnych. Wybrane problemy metodyczne*, [w:] T. Kudłacz i P. Brańko (red.), *Teoria i praktyka rozwoju obszarów funkcjonalnych*, Studia PAN KPZK, 174, Warszawa, 343-351.
- Śleszyński P., 2013, *Propozycja kompleksowej koncepcji wskaźników zagospodarowania i ładu przestrzennego*, Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, 252, ISSN 0079-3493.
- Śleszyński P., Komornicki T., Derębowska A., Zielińska B., 2015, *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku – Synteza*, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Warszawa.
- Śleszyński P., 2018, *Społeczno-ekonomiczne skutki chaosu przestrzennego dla osadnictwa i struktury funkcjonalnej terenów*, [w:] Studia KPZK PAN, 182, s. 29-80.
- Śleszyński P., Derębowska A., Kubiak Ł., Sudra P., Zielińska B., 2018a, *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017 roku*, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Warszawa.
- Śleszyński P., Stępnia M., Mazurek D., 2018b, *Oszacowanie skutków presji inwestycyjnej i nadpodaży gruntów budowlanych w strefie podmiejskiej Warszawy na przykładzie gmin pasma zachodniego*, Przegląd Geograficzny, 90, 2, 209-240.
- Warczewska B., 2012, *Poszukiwanie wskaźników pojemności przestrzennej terenów wiejskich leżących w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” w gminie Milicz*, Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich, 2, 2, 49-62.
- Warczewska B., Mastalska-Cetera B., 2018, *Wrocławski obszar funkcjonalny (WROF): charakterystyka pod kątem potencjalnej chłonności terenów*, Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich, 1, 1, 211-224.
- Ormicki W., 1937, *Granice współczesnej pojemności ludnościowej w województwie krakowskim*, Prace Wydziału Populacyjno-Migracyjnego – Instytut Badań Spraw Narodowościowych, 4, Warszawa.
- Olbrysz A., Koziński J., 2011, *Raport o finansowych skutkach polskiego systemu gospodarowania przestrzenią*, Zespół Badawczy „Finanse w urbanizacji”, Lesznowola.
- Olbrysz A., Zachariasz I., 2015, *Raport o finansowych skutkach polskiego systemu zagospodarowania przestrzenią* [w:] P. Kopyciński (red.), *Sprawne państwo. Samorządowa służba cywilna. Obszary metropolitalne. Zagospodarowanie przestrzenne. Badania nad kierunkami zmian w funkcjonowaniu samorządu terytorialnego w Polsce*, Małopolska Szkoła Administracji Publicznej, Kraków, 183-327.
- Szpura A., 2020, *Bilansowanie terenów pod zabudowę – praktyka sporządzania*, Urban Development Issues, 66, 123-133.
- Vademecum użytkownika BDOT10k*, 2018, Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Katowicach, <https://www.wodgik.katowice.pl/> [data dostępu: 17.12.2020]

Zachariasz I., 2016, *Nowe wymogi ustawowe dla studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin* [w:] *Studium gminy na nowo. Zmiany w prawie od 2016 r.*, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy – Towarzystwo Urbanistów Polskich Oddział w Warszawie, Warszawa, 7-14.

## Akty prawne i dokumenty powiązane

*Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, Dz.U. 2021 poz. 1326, 2163.

*Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.

*Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*, t.j. Dz.U. 2021 poz. 485.

*Ustawa z dnia 9 marca 2017 r. o związku metropolitalnym w województwie śląskim*, Dz.U. 2017 poz. 730.

*Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz bazy danych obiektów ogólnogeograficznych, a także standardowych opracowań kartograficznych*, Dz.U. 2011 nr 279 poz. 1642.

*Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków*, t.j. Dz.U. 2019 poz. 393.

Departament Rady Ministrów, 2015a, *Ocena Skutków Regulacji do projektu Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*, dostępne na: <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12271760/katalog/12285826#12285826> [data dostępu: 18.08.2021].

Departament Rady Ministrów, 2015b, *Uzasadnienie do projektu Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*, dostępne na: <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12271760/katalog/12285826#12285826> [data dostępu: 18.08.2021].

## Spis tabel

<b>Tab. 1.</b>	Metody bilansowania terenów i obliczania chłonności demograficznej. . . . .	14
<b>Tab. 2.</b>	Bilans terenów w podziale na status administracyjny gmin GZM . . . . .	19
<b>Tab. 3.</b>	Wykaz gmin GZM – z bilansem terenów wg art. 10 ust.5 – 7 upzp. . . . .	20
<b>Tab. 4.</b>	Agregacja kierunków przeznaczenia terenów ze SUIKZP na przykładzie Rudy Śląskiej. . . . .	30
<b>Tab. 5.</b>	Klasyfikacja typów zabudowy wg BDOT10k. . . . .	32
<b>Tab. 6.</b>	Klasyfikacja użytków gruntowych w EGiB. . . . .	34
<b>Tab. 7.</b>	Zestawienie danych o ludności według PESEL i BDL GUS. . . . .	37
<b>Tab. 8.</b>	Porównanie baz danych BDOT10k i EGiB . . . . .	38
<b>Tab. 9.</b>	Procedura obliczania chłonności demograficznej na przykładzie gminy Ruda Śląska . . . . .	42
<b>Tab. 10.</b>	Tereny zabudowane i rezerwy terenów mieszkaniowych w SUIKZP na obszarze GZM . . . . .	47
<b>Tab. 11.</b>	Syntetyczne zestawienie wyników badania dla GZM (41 gmin). . . . .	65

## Spis rycin

<b>Ryc. 1.</b>	Struktura administracyjna GZM . . . . .	10
<b>Ryc. 2.</b>	Kroki postępowania na etapie przetwarzania danych . . . . .	23
<b>Ryc. 3.</b>	Wykaz źródeł danych służących do obliczenia bilansu i chłonności demograficznej terenów mieszkaniowych. . . . .	24
<b>Ryc. 4.</b>	Stopień aktualności bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k) w województwie śląskim wg gmin (stan na grudzień 2020 r.) . . . . .	26
<b>Ryc. 5.</b>	Kryteria klasyfikacji terenów na cztery kategorie według opisu funkcji podstawowej dla przeznaczenia terenów w SUIKZP. . . . .	28
<b>Ryc. 6.</b>	Kategoryzacja kierunków przeznaczenia terenów w SUIKZP na tle fragmentu SUIKZP Rudy Śląskiej (wyróżniono jedynie tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową) . . . . .	31
<b>Ryc. 7.</b>	Pokrycie terenami zainwestowanymi w oparciu o dane BDOT10k na tle fragmentu rysunku SUIKZP dla Rudy Śląskiej . . . . .	33
<b>Ryc. 8.</b>	Pokrycie terenami zainwestowanymi w oparciu o dane EGiB na tle fragmentu SUIKZP Rudy Śląskiej. . . . .	35
<b>Ryc. 9.</b>	Punkty adresowe wraz z przypisanymi danymi statystycznymi pochodzącymi z rejestru bazy PESEL na tle fragmentu rysunku SUIKZP dla Rudy Śląskiej . . . . .	36
<b>Ryc. 10.</b>	Identyfikacja stanu zainwestowania na przykładzie fragmentu miasta Ruda Śląska . . . . .	39
<b>Ryc. 11.</b>	Zainwestowane tereny mieszkaniowe oraz rezerwy terenów mieszkaniowych według ustaleń studium na przykładzie fragmentu miasta Ruda Śląska . . . . .	41



<b>Ryc. 12.</b>	Powierzchnie terenów mieszkaniowych wskazanych w SUIKZP z podziałem na wydzielone kategorie przeznaczenia terenów . . . . .	44
<b>Ryc. 13.</b>	Udział terenów mieszkaniowych wskazanych w SUIKZP w stosunku do powierzchni gminy według stanu na koniec 2020 r. [%]. . . . .	45
<b>Ryc. 14.</b>	Tereny zainwestowane oraz rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową w SUIKZP. . . . .	46
<b>Ryc. 15.</b>	Powierzchnia rezerw terenów mieszkaniowych wskazanych w SUIKZP z podziałem na wydzielone kategorie przeznaczenia terenów . . . . .	48
<b>Ryc. 16.</b>	Powierzchnia rezerw terenów mieszkaniowych wskazanych w SUIKZP w hektarach na 1000 osób. . . . .	49
<b>Ryc. 17.</b>	Powierzchnia rezerw terenów mieszkaniowych wskazanych w SUIKZP w hektarach na 1000 osób według stanu obowiązywania na koniec 2020 r. . . . .	50
<b>Ryc. 18.</b>	Struktura rezerw terenów mieszkaniowych wskazanych w SUIKZP z podziałem na wydzielone kategorie. . . . .	51
<b>Ryc. 19.</b>	Udział rezerw terenów mieszkaniowych w powierzchni ogółem terenów mieszkaniowych wskazanych w SUIKZP . . . . .	52
<b>Ryc. 20.</b>	Udział rezerw terenów w powierzchni terenów mieszkaniowych wskazanych w SUIKZP z podziałem na wydzielone kategorie . . . . .	53
<b>Ryc. 21.</b>	Gęstość zaludnienia na zainwestowanych terenach mieszkaniowych. . . . .	55
<b>Ryc. 22.</b>	Gęstość zaludnienia na zainwestowanych terenach mieszkaniowych w podziale na wydzielone kategorie przeznaczenia terenów . . . . .	56
<b>Ryc. 23.</b>	Gęstość zaludnienia na zainwestowanych terenach mieszkaniowych w podziale na wydzielone kategorie przeznaczenia terenów . . . . .	58
<b>Ryc. 24.</b>	Potencjalny przyrost liczby ludności ogółem w gminach GZM w odniesieniu do rezerw terenów mieszkaniowych wg stanu ludności na koniec 2019 roku . . . . .	59
<b>Ryc. 25.</b>	Potencjalna chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych w podziale na wydzielone typy obszarów i kategorie przeznaczenia terenów. . . . .	61
<b>Ryc. 26.</b>	Potencjalny przyrost liczby ludności w relacji do stanu ludności na koniec 2019 r. w podziale na wydzielone typy obszarów i kategorie przeznaczenia terenów. . . . .	62
<b>Ryc. 27.</b>	Udział rezerw terenów w powierzchni ogółem terenów mieszkaniowych wskazanych w SUIKZP z podziałem na wydzielone typy obszarów i kategorie przeznaczenia terenów . . . . .	63

# Załącznik 1. Kategoryzacja przeznaczenia terenów dla gmin GZM

Gmina	Symbol	Nazwa przeznaczenia wg studium	Kategoria
Będzin	MS	Tereny zabudowy typu śródmiejskiego	MW
	Mw	Tereny wysokiej zabudowy mieszkaniowej	MW
	Msw	Tereny średniowysokiej zabudowy mieszkaniowej	MW
	Mn-1	Tereny niskiej zabudowy mieszkaniowej	MN
	Mn-2	Tereny niskiej zabudowy mieszkaniowej	MNW
Bieruń	MU	Obszar rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą	MNW
	SM	Obszar staromiejski	MNW
	ZU	Obszar zespołów i obiektów usługowych	MNW
Bobrowniki	U/MN_p	Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej projektowane	MN
	U/MN	Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności	MNW
	MU_p	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej projektowane	MNW
	MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej	MNW
Bojszowy	MU	Tereny mieszkaniowo-usługowe do adaptacji	MN
	MU-1	Tereny mieszkaniowo-usługowe posiadające zgodę na zmianę użytkowania rolniczego	MN
	MU-2	Tereny mieszkaniowo-usługowe wymagające uzyskania zgody na zmianę użytkowania rolniczego	MN
Bytom	S1	Tereny zabudowy śródmiejskiej	MW
	M2	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW
	M1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (niskiej intensywności)	MNW

Gmina	Symbol	Nazwa przeznaczenia wg studium	Kategoria
Chełm Śląski	PU/MN	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług z udziałem mieszkalnictwa	MN
	U/MN	Tereny zabudowy usługowej z udziałem mieszkalnictwa	MN
	MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW
	MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami	MN
Chorzów	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	M,UI	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług	MNW
	MU	Zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa	MNW
	M/U/P	Proponowana realizacja funkcji różnych	MNW
	MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wysokiej	MW
Czeladź	SM	Obszar staromiejski	MW
	MU	Obszary rozmieszczenia funkcji mieszkaniowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą	MNW
Dąbrowa Górnicza	UM1	Tereny usług z zabudową mieszkaniową jednorodziną	MN
	MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	MW2	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej	MNW
	MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (małe domki mieszkalne)	MNW
	UM2	Tereny usług z zabudową mieszkaniową wielorodziną	MW
	SR	Tereny zabudowy śródmiejskiej	MW
	MW1	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW
Gierałtowiec	MJ	Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	MU	Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej	MN
	MU/MR	Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	MR
	UMC	Obszary centrów lokalnych	MN
	UM	Obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej	MN
Gliwice	UM	Tereny usługowo-mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy	MW
	MWU	Tereny mieszkaniowo-usługowe o wysokiej intensywności zabudowy	MW
	MU	Tereny mieszkaniowo-usługowe o średniej intensywności zabudowy	MNW
	MNU	Tereny mieszkaniowo-usługowe o niskiej intensywności zabudowy	MN
Imielin	MUc	Teren wielofunkcyjny o charakterze centrotwórczym	MN
	MUs	Teren wielofunkcyjny o dominującym przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym średniej intensywności	MN
	MUn	Teren wielofunkcyjny o dominującym przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym niskiej intensywności	MN

Gmina	Symbol	Nazwa przeznaczenia wg studium	Kategoria
Katowice	MUw	Obszary intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i wielofunkcyjnej	MW
	MW	Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniowysokiej i wysokiej	MW
	MUn	Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej	MNW
	MN	Obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej	MNW
	MJ	Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	Rm	Obszary rolne – rezerwy rozwojowe na cele zabudowy mieszkaniowej	MR
	CU	Obszary centralnego ośrodka usługowego	MW
Knurów	30	Tereny rozwoju mieszkalnictwa i usług położone w obrębie obszarów kształtowania centralnych stref miasta	MNW
	28	Tereny położone w strefie strategicznej strefy rozwojowej z dopuszczalnym rozwojem zabudowy mieszkaniowej	MNW
	27	Tereny położone w strefie strategicznej stref rozwojowych miasta o przeznaczeniu do sprecyzowania na etapie sporządzania mpzp	MNW
	26	Tereny mieszkaniowe lub usługowe	MN
	25	Tereny zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie gruntów wymagających ukształtowania komunikacji	MNW
	23	Tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie gruntów o ukształtowanym układzie komunikacyjnym	MN
	22	Tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie gruntów wymagających ukształtowania komunikacji	MN
	21	Tereny zabudowy mieszkaniowej realizowanej na zasadzie zorganizowanego procesu inwestycyjnego	MNW
	2	Tereny zabudowy jednorodzinnej o różnej formie zabudowy z usługami nieuciążliwymi z ukształtowanym układem komunikacyjnym	MN
1	Tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi z ukształtowanym układem komunikacyjnym	MW	
Kobiór	MN1	Obszary mieszkaniowe dla uzupełnienia zabudowy	MN
	MN2	Obszary mieszkaniowe dla nowej zabudowy	MNW
	MU	Obszary mieszkaniowo-usługowe	MN
Łędziny	MWU	Tereny mieszkaniowo-usługowe o wysokiej intensywności zabudowy – do adaptacji	MW
	MNU	Tereny mieszkaniowo-usługowe o niskiej intensywności zabudowy – do adaptacji	MN
	MU	Tereny mieszkaniowo-usługowe	MN
Łaziska Górne	MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW
	MU	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	MN
	MN	Tereny zabudowy jednorodzinnej	MN



Gmina	Symbol	Nazwa przeznaczenia wg studium	Kategoria
Mierzęcice	_MU	Tereny zainwestowane (zabudowa mieszkaniowo-usługowa i gospodarcza)	MN
	M	Tereny do zachowania uzupełnień i intensyfikacji istniejącego systemu osadniczego	MN
	MC	Tereny wielofunkcyjne centrum – koncentracja usług publicznych i komercyjnych w intensywnym zainwestowaniu mieszkaniowym	MN
	MP	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	MN
	MPm	Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami o cechach i standardach charakterystycznych dla osiedli podmiejskich	MN
	MPm- -MPr	Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami o cechach i standardach charakterystycznych dla osiedli podmiejskich z enklawami zabudowy o cechach zabudowy rezydencjonalnej	MN
	MPm- -MPw	Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami o cechach i standardach charakterystycznych dla osiedli podmiejskich z enklawami zabudowy o cechach zabudowy wiejskiej	MN
	MPr	Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług o cechach zabudowy rezydencjonalnej	MN
	MPw	Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług o cechach zabudowy wiejskiej	MN
	Rm	Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami	MN
XMf	Tereny przekształceń położone w strefie okołolotniskowej	MN	
Mikołów	M	Tereny zabudowy mieszkaniowej	MNW
	M1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności	MNW
	M2	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW
	S1	Tereny zabudowy śródmiejskiej	MW
	U1/M1	Tereny zabudowy usług komercyjnych / tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności	MNW
Mysłowice	MN	Tereny zabudowy jednorodzinnej	MN
	MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności	MNW
	MW	Tereny zabudowy wielorodzinnej	MW
	MWU	Tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowej wielorodzinnej i usług rangi ogólnomiejskiej	MW
	S	Tereny zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej	MW
	CH	Tereny centrów handlowo-usługowych	MW
	UH	Tereny lokalnych ośrodków usługowo-handlowych	MN
Ożarówice	MUi	Tereny mieszkaniowo-usługowe, jednorodzinne, istniejące	MN
	MUn	Tereny mieszkaniowo-usługowe, jednorodzinne, nowe	MN
	MNi	Tereny mieszkaniowe jednorodzinne, istniejące	MN
	MNn	Tereny mieszkaniowe jednorodzinne, nowe	MN
	R/MNn	Tereny użytków rolnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej	MR

Gmina	Symbol	Nazwa przeznaczenia wg studium	Kategoria
Piekary Śląskie	MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW
	MWU	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami obejmującymi usługi publiczne i komercyjne	MW
	MMU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych i komercyjnych	MNW
	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	MN/RM	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową zagrodową	MR
	RM	Tereny zabudowy zagrodowej	MR
Pilchowice	MJ	Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	MR/MU	Obszary zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej	MR
	MU	Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej	MN
	UMC	Obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej intensywnej	MNW
	UM	Obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej	MN
Psary	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	MNn	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	MNr	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezerwowe	MN
	MNrn	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezerwowe	MN
	UM	Tereny usług z zabudową mieszkaniową jednorodziną	MNW
	UMn	Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej	MNW
Pyskowice	UM	Tereny mieszkaniowo-usługowe w obrębie historycznego centrum miasta	MNW
	MW	Tereny mieszkaniowo-usługowe wielorodzinne	MW
	MU	Tereny mieszkaniowo-usługowe wielorodzinne i jednorodzinne	MNW
	MN	Tereny mieszkaniowe jednorodzinne	MN
Radzionków	SR	Tereny zabudowy śródmiejskiej	MNW
	MU1	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności	MNW
	MU2	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności	MN
Ruda Śląska	MW	Tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe – zabudowa wielorodzinna	MW
	MW1	Tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe – zabudowa wielorodzinna	MW
	MWU	Tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe – zabudowa wielorodzinna oraz usługi centrotwórcze	MW
	MM	Tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe – zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna	MNW
	MN	Tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe – zabudowa jednorodzinna	MN
	RU	Tereny zabudowy zagrodowej i produkcji rolnej	MR
Rudziniec	M	Tereny mieszkaniowo-usługowe wyznaczone w poprzedniej edycji Studium i w planach miejscowych	MNW
	Mn	Tereny mieszkaniowo-usługowe wyznaczone w ramach zmiany Studium	MNW

Gmina	Symbol	Nazwa przeznaczenia wg studium	Kategoria
Siemianowice Śląskie	MN3	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rezydencjonalnej)	MN
	MN1	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (podmiejskiej)	MN
	U/MW1	Teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (lub/i jednorodzinnej)	MNW
	MN2/ MW1	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (i/lub wielorodzinnej), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (i/lub jednorodzinnej)	MNW
	MN2	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (i/lub wielorodzinnej)	MNW
	MW2	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (intensywnej)	MW
	MW1	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (i/lub jednorodzinnej)	MW
Siewierz	ZM_z3	Tereny zabudowy mieszkaniowej	MN
	U/M_z2	Tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej i zabudowy mieszkaniowej	MN
	MNU_z1	Tereny zabudowy usługowej turystyki z towarzyszącymi mieszkaniami	MN
	MNr_p	Teren zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej	MN
	MNR	Teren zabudowy mieszkaniowej mieszkaniowej	MN
	MNi_z2	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności	MN
	MN_z2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	MN_p	Tereny zorganizowanej zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej	MN
	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	M_k	Obszary kształtujące się zabudowy wytwórczej i usługowej (intensyfikacja)	MN
	M/U_z2	Tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej użyteczności publicznej	MN
	M	Tereny zabudowy mieszkaniowej	MN
Sławków	MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW
	MU	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	MN
	MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	MNU
	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
Sosnowiec	MW1	Tereny mieszkaniowe wielorodzinne	MW
	MW2	Tereny mieszkaniowe wielorodzinne z usługami	MW
	MN1	Tereny mieszkaniowe jednorodzinne	MNW
	MN2	Tereny mieszkaniowe jednorodzinne z usługami	MNW
	MU	Tereny mieszkaniowo-usługowe	MW
	UM	Tereny usługowo-mieszkaniowe	MW
Sośnicowice	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizowania usług nieuciążliwych	MN
	MU	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tym zabudowy zagrodowej	MN
	MU2	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w strefie centrum miasta Sośnicowice	MN
	RM	Tereny zabudowy zagrodowej	MR

Gmina	Symbol	Nazwa przeznaczenia wg studium	Kategoria
Świerklaniec	UM	Obszary usługowo-mieszkaniowe	MNW
	MU3	Obszary mieszkaniowe z zabudową rolniczą	MNW
	MU2	Obszary mieszkaniowe	MNW
	MU1	Obszary mieszkaniowo-usługowe	MNW
Tarnowskie Góry	MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW
	MWU	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej	MW
	MNI	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	MNII	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – projektowanej	MN
	MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	MN
Tychy	MJ	Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	MN	Obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej	MN
	MW	Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW
	MU	Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej	MN
	MUW	Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej	MW
	Rmu	Obszary rolne – perspektywiczne rezerwy rozwojowe dla funkcji mieszkaniowo-usługowej	MR
Wojkowice	MC	Obszar zabudowy śródmiejskiej	MNW
	MN	Obszary mieszkaniowe, zabudowa jednorodzinna i niskiej intensywności	MNW
	MW	Obszary mieszkaniowe, zabudowa wielorodzinna	MNW
Wyry	MN	Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
	RM	Obszary zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	MR
	MW	Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW
Zabrze	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej i średniej intensywności	MN
	MNp	Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej i średniej intensywności – projektowane	MN
	MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej i średniej intensywności	MW
	MWp	Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej i średniej intensywności – projektowane	MW
	MM	Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (niskiej, średniej i wysokiej intensywności)	MNW
	MMp	Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (niskiej, średniej i wysokiej intensywności) – projektowane	MNW
	UC	Tereny centrum miasta	MW
	UM	Tereny śródmieścia miasta	MNW
	UK	Tereny usług komercyjnych	MNW
	UKp	Tereny usług komercyjnych – projektowane	MNW
Zbrostawice	MW	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MNW
	MN	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN

# Załącznik 2. Zbiorcze zestawienie wyników bilansowania terenów mieszkaniowych dla gmin GZM

<b>Tabela 1.</b> Bilans terenów mieszkaniowych na podstawie SUIKZP .....	83
<b>Tabela 2.</b> Struktura zainwestowania terenów mieszkaniowych na podstawie SUIKZP .....	85
<b>Tabela 3.</b> Gęstość zaludnienia zainwestowanych terenów MW, MNW, MN, MR (wskaźnik osób na hektar) .....	86
<b>Tabela 4.</b> Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych w odniesieniu do ludności zameldowanej na pobyt stały .....	88
<b>Tabela 5.</b> Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych w odniesieniu do liczby ludności zamieszkałej (szacunek w oparciu o dane GUS) .....	89

**Tabela 1.** Bilans terenów mieszkaniowych na podstawie SUIKZP

Lp.	Nazwa gminy	Powierzchnia terenów w SUIKZP [ha]				Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]				Powierzchnia rezerw terenów[ha]				Razem
		MW	MNW	MN	MR	MW	MNW	MN	MR	MW	MNW	MN	MR	
1	Katowice	1178	1750	880	97	1073	1389	572	4	105	361	308	93	867
2	Sosnowiec	1302	1426	-	-	1193	905	-	-	108	521	-	-	629
3	Gliwice	820	644	1953	-	741	354	1141	-	79	290	812	-	1180
4	Zabrze	591	1158	994	-	520	850	576	-	71	308	418	-	798
5	Bytom	1034	833	-	-	947	485	-	-	86	347	-	-	434
6	Ruda Śląska	564	447	1072	30	544	225	640	4	20	222	432	26	700
7	Tychy	406	-	1508	251	394	-	783	12	11	-	725	240	975
8	Dąbrowa Górnicza	415	474	2410	-	213	289	952	-	202	185	1458	-	1845
9	Chorzów	53	795	5	-	51	672	4	-	2	122	0	-	124
10	Mysłowice	320	383	1174	-	292	207	704	-	27	176	469	-	672



Lp.	Nazwa gminy	Powierzchnia terenów w SUIKZP [ha]				Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]				Powierzchnia rezerw terenów [ha]				Razem
		MW	MNW	MZ	MR	MW	MNW	MZ	MR	MW	MNW	MZ	MR	
11	Siemianowice Śląskie	331	234	166	-	327	159	56	-	4	75	109	-	189
12	Piekary Śląskie	146	422	379	9	143	269	238	3	3	153	141	6	304
13	Świętochłowice	244	157	-	-	210	132	-	-	34	26	-	-	60
14	Tarnowskie Góry	230	-	1920	-	214	-	940	-	16	-	980	-	996
15	Będzin	142	189	935	-	142	161	510	-	0	28	424	-	453
16	Mikołów	133	2289	-	-	114	1092	-	-	20	1197	-	-	1217
17	Knurów	104	131	357	-	98	8	222	-	6	123	135	-	263
18	Czeladź	-	529	-	-	-	322	-	-	-	206	-	-	206
19	Łaziska Górne	50	-	643	-	44	-	345	-	5	-	298	-	303
20	Bieruń	-	991	-	-	-	497	-	-	-	494	-	-	494
21	Pyskowice	49	628	28	-	37	169	12	-	12	459	16	-	487
22	Lędziny	17	-	760	-	15	-	367	-	2	-	393	-	395
23	Radzionków	-	109	340	-	-	90	137	-	-	19	202	-	221
24	Imielin	-	-	710	-	-	-	364	-	-	-	347	-	347
25	Wojkowice	-	415	-	-	-	217	-	-	-	198	-	-	198
26	Sławków	5	-	583	-	5	-	212	-	0	-	371	-	372
27	Siewierz	-	-	1245	-	-	-	590	-	-	-	655	-	655
28	Sośnicowice	-	671	213	10	-	269	61	4	-	402	152	6	560
29	Zbrosławice	7	-	2043	-	3	-	607	-	4	-	1436	-	1440
30	Świerklaniec	-	674	-	-	-	387	-	-	-	287	-	-	287
31	Gierałtów	-	-	1085	103	-	-	411	7	-	-	674	96	770
32	Bobrowniki	-	1582	40	-	-	474	1	-	-	1107	39	-	1146
33	Psary	-	34	1233	-	-	4	498	-	-	30	735	-	764
34	Pilchowice	-	14	699	360	-	10	263	172	-	4	437	188	628
35	Rudziniec	-	907	-	-	-	399	-	-	-	508	-	-	508
36	Wyry	2	-	731	21	2	-	317	12	0	-	414	10	424
37	Bojszowy	-	-	655	-	-	-	232	-	-	-	423	-	423
38	Mierzęcice	-	-	1283	-	-	-	371	-	-	-	912	-	912
39	Chełm Śląski	3	-	500	-	3	-	193	-	1	-	308	-	308
40	Ożarów	-	-	1288	15	-	-	316	1	-	-	972	14	986
41	Kobiór	-	91	180	-	-	9	134	-	-	82	46	-	128

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP gmin, BDOT10k oraz EGİB

**Tabela 2.** Struktura zainwestowania terenów mieszkaniowych na podstawie SUiKZP

Lp.	Nazwa gminy	Udział powierzchni zainwestowanych terenów w powierzchni ogólnej terenów [%]				Udział powierzchni rezerw terenów w powierzchni ogólnej terenów [%]			
		MW	MNW	MN	MR	MW	MNW	MN	MR
1	Katowice	91	79	65	4	9	21	35	96
2	Sosnowiec	92	63	-	-	8	37	-	-
3	Gliwice	90	55	58	-	10	45	42	-
4	Zabrze	88	73	58	-	12	27	42	-
5	Bytom	92	58	-	-	8	42	-	-
6	Ruda Śląska	96	50	60	12	4	50	40	88
7	Tychy	97	-	52	5	3	-	48	95
8	Dąbrowa Górnicza	51	61	40	-	49	39	60	-
9	Chorzów	97	85	96	-	3	15	4	-
10	Mysłowice	91	54	60	-	9	46	40	-
11	Siemianowice Śląskie	99	68	34	-	1	32	66	-
12	Piekary Śląskie	98	64	63	30	2	36	37	70
13	Świętochłowice	86	84	-	-	14	16	-	-
14	Tarnowskie Góry	93	-	49	-	7	-	51	-
15	Będzin	100	85	55	-	0	15	45	-
16	Mikołów	85	48	-	-	15	52	-	-
17	Knurów	95	6	62	-	5	94	38	-
18	Czeladź	-	61	-	-	-	39	-	-
19	Łaziska Górne	90	-	54	-	10	-	46	-
20	Bieruń	-	50	-	-	-	50	-	-
21	Pyskowice	75	27	44	-	25	73	56	-
22	Lędziny	87	-	48	-	13	-	52	-
23	Radzionków	-	83	40	-	-	17	60	-
24	Imielin	-	-	51	-	-	-	49	-
25	Wojkowice	-	52	-	-	-	48	-	-
26	Sławków	94	-	36	-	6	-	64	-
27	Siewierz	-	-	47	-	-	-	53	-
28	Sośnicowice	-	40	29	37	-	60	71	63
29	Zbrosławice	42	-	30	-	58	-	70	-
30	Świerklaniec	-	57	-	-	-	43	-	-

Lp.	Nazwa gminy	Udział powierzchni zainwestowanych terenów w powierzchni ogólnej terenów [%]				Udział powierzchni rezerw terenów w powierzchni ogólnej terenów [%]			
		MW	MNW	MN	MR	MW	MNW	MN	MR
31	Gierałtowice	-	-	38	7	-	-	62	93
32	Bobrowniki	-	30	3	-	-	70	97	-
33	Psary	-	12	40	-	-	88	60	-
34	Pilchowice	-	73	38	48	-	27	62	52
35	Rudziniec	-	44	-	-	-	56	-	-
36	Wry	100	-	43	55	0	-	57	45
37	Bojszowy	-	-	35	-	-	-	65	-
38	Mierzęcice	-	-	29	-	-	-	71	-
39	Chełm Śląski	84	-	39	-	16	-	61	-
40	Ożarówce	-	-	25	4	-	-	75	96
41	Kobiór	-	10	74	-	-	90	26	-

Źródło: opracowanie własne

**Tabela 3.** Gęstość zaludnienia zainwestowanych terenów MW, MNW, MN, MR (wskaźnik osób na hektar)

Lp.	Nazwa gminy	Powierzchnia zainwestowanych terenów [ha]				Liczba osób na zainwestowanych terenach (wg PESEL 2019) [os.]				Gęstość zaludnienia zainwestowanych terenów (wg PESEL 2019) [ha/os.]				Odsetek ludności* [%]
		MW	MNW	MN	MR	MW	MNW	MN	MR	MW	MNW	MN	MR	
1	Katowice	1 073	1 389	572	4	151 328	84 259	572	28	141	61	28	16	95
2	Sosnowiec	1 193	905	-	-	155 897	23 518	-	-	131	26	-	-	97
3	Gliwice	741	354	1 141	-	95 173	22 553	1 141	25	128	64	25	-	89
4	Zabrze	520	850	576	-	71 079	49 087	576	29	137	58	29	-	89
5	Bytom	947	485	-	-	128 000	11 110	-	-	135	23	-	-	97
6	Ruda Śląska	544	225	640	4	99 573	9 609	640	27	183	43	27	7	99
7	Tychy	394	-	783	12	88 146	-	783	33	223	-	33	12	96
8	Dąbrowa Górnicza	213	289	952	-	53 898	26 248	952	22	253	91	22	-	90
9	Chorzów	51	672	4	-	7 870	78 353	4	50	153	117	50	-	89
10	Mysłowice	292	207	704	-	39 908	4 919	704	28	136	24	28	-	95
11	Siemianowice Śląskie	327	159	56	-	53 496	4 051	56	28	164	26	28	-	97
12	Piekary Śląskie	143	269	238	3	25 665	12 507	238	36	179	46	36	6	92
13	Świętochłowice	210	132	-	-	34 838	8 185	-	-	166	62	-	-	96

Lp.	Nazwa gminy	Powierzchnia zainwestowanych terenów [ha]				Liczba osób na zainwestowanych terenach (wg PESEL 2019) [os.]				Gęstość zaludnienia zainwestowanych terenów (wg PESEL 2019) [ha/os.]				Odsetek ludności* [%]
		MW	MNW	MN	MR	MW	MNW	MN	MR	MW	MNW	MN	MR	
14	Tarnowskie Góry	214	-	940	-	28 252	-	940	29	132	-	29	-	98
15	Będzin	142	161	510	-	26 200	11 496	510	23	185	72	23	-	97
16	Mikołów	114	1 092	-	-	14 012	21 954	-	-	123	20	-	-	94
17	Knurów	98	8	222	-	27 408	207	222	32	279	26	32	-	97
18	Czeladź	-	322	-	-	-	27 091	-	-	-	84	-	-	92
19	Łaziska Górne	44	-	345	-	7 813	-	345	31	176	-	31	-	92
20	Bieruń	-	497	-	-	-	17 805	-	-	-	36	-	-	96
21	Pyskowice	37	169	12	-	9 718	5 803	12	48	261	34	48	-	98
22	Lędziny	15	-	367	-	2 570	-	367	29	177	-	29	-	85
23	Radzionków	-	90	137	-	-	8 343	137	47	-	93	47	-	94
24	Imielin	-	-	364	-	-	-	364	24	-	-	24	-	99
25	Wojkowice	-	217	-	-	-	8 060	-	-	-	37	-	-	97
26	Sławków	5	-	212	-	1 056	-	212	24	216	-	24	-	96
27	Siewierz	-	-	590	-	-	-	590	18	-	-	18	-	90
28	Sośnicowice	-	269	61	4	-	6 440	61	18	-	24	18	5	92
29	Zbrosławice	3	-	607	-	325	-	607	22	107	-	22	-	91
30	Świerklaniec	-	387	-	-	-	10 957	-	-	-	28	-	-	92
31	Gierałtowice	-	-	411	7	-	-	411	28	-	-	28	15	99
32	Bobrowniki	-	474	1	-	-	10 849	1	8	-	23	8	-	96
33	Psary	-	4	498	-	-	26	498	22	-	6	22	-	97
34	Pilchowice	-	10	263	172	-	271	263	24	-	27	24	23	95
35	Rudziniec	-	399	-	-	-	8 903	-	-	-	22	-	-	89
36	Wry	2	-	317	12	111	-	317	22	69	-	22	10	90
37	Bojszowy	-	-	232	-	-	-	232	28	-	-	28	-	83
38	Mierzęcice	-	-	371	-	-	-	371	18	-	-	18	-	92
39	Chełm Śląski	3	-	193	-	457	-	193	23	166	-	23	-	86
40	Ożarówce	-	-	316	1	-	-	316	16	-	-	16	5	94
41	Kobiór	-	9	134	-	-	88	134	31	-	9	31	-	89

\*Udział populacji gminy, która zamieszkiwała na terenach zainwestowanych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP gmin, BDOT10k, EGiB oraz PESEL

**Tabela 4.** Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych w odniesieniu do ludności zameldowanej na pobyt stały

Lp.	Nazwa gminy	Możliwy przyrost ludności na podstawie istniejącej gęstości zaludnienia oraz powierzchni rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP (wg PESEL 2019) [os.]					Liczba mieszkańców stale zameldowanych (wg PESEL 2019) [os.]	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych w SUiKZP (wg PESEL 2019) [os.]	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]
		MW	MNW	MN	MR	Razem			
1	Katowice	14 813	21 901	8 773	1 456	46 943	266 395	313 338	18
2	Sosnowiec	14 170	13 523	-	-	27 693	185 877	213 570	15
3	Gliwice	10 089	18 516	20 008	-	48 613	164 035	212 648	30
4	Zabrze	9 774	17 789	11 935	-	39 498	153 475	192 973	26
5	Bytom	11 676	7 955	-	-	19 631	143 091	162 722	14
6	Ruda Śląska	3 626	9 484	11 764	197	25 072	128 250	153 322	20
7	Tychy	2 489	-	23 752	2 783	29 024	119 161	148 185	24
8	Dąbrowa Górnicza	51 119	16 792	31 955	-	99 866	112 109	211 975	89
9	Chorzów	253	14 259	10	-	14 521	96 755	111 276	15
10	Mysłowice	3 709	4 172	13 328	-	21 209	67 983	89 192	31
11	Siemianowice Śląskie	677	1 913	3 064	-	5 654	61 107	66 761	9
12	Piekary Śląskie	578	7 094	5 040	41	12 753	50 566	63 319	25
13	Świętochłowice	5 672	1 597	-	-	7 270	45 042	52 312	16
14	Tarnowskie Góry	2 130	-	28 158	-	30 288	56 643	86 931	53
15	Będzin	35	2 036	9 870	-	11 942	51 182	63 124	23
16	Mikołów	2 398	24 074	-	-	26 472	38 185	64 657	69
17	Knurów	1 556	3 231	4 251	-	9 038	35 566	44 604	25
18	Czeladź	-	17 336	-	-	17 336	29 405	46 741	59
19	Łaziska Górne	886	-	9 096	-	9 981	19 988	29 969	50
20	Bieruń	-	17 695	-	-	17 695	18 630	36 325	95
21	Pyskowice	3 159	15 806	776	-	19 741	16 499	36 240	120
22	Lędziny	368	-	11 509	-	11 877	15 652	27 529	76
23	Radzionków	-	1 755	9 458	-	11 213	15 624	26 837	72
24	Imielin	-	-	8 202	-	8 202	8 688	16 890	94
25	Wojkowice	-	7 366	-	-	7 366	8 292	15 658	89
26	Sławków	72	-	9 061	-	9 133	6 468	15 601	141
27	Siewierz	-	-	11 583	-	11 583	11 595	23 178	100



Lp.	Nazwa gminy	Możliwy przyrost ludności na podstawie istniejącej gęstości zaludnienia oraz powierzchni rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP (wg PESEL 2019) [os.]					Liczba mieszkańców stale zameldowanych (wg PESEL 2019) [os.]	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych w SUIKZP (wg PESEL 2019) [os.]	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]
		MW	MNW	MN	MR	Razem			
28	Sośnicowice	–	9 609	2 753	29	12 391	8 252	20 643	150
29	Zbrosławice	457	–	30 907	–	31 364	14 666	46 030	214
30	Świerklaniec	–	8 138	–	–	8 138	11 887	20 025	68
31	Gierałtowice	–	–	18 697	1 475	20 171	11 611	31 782	174
32	Bobrowniki	–	25 332	298	–	25 630	11 353	36 983	226
33	Psary	–	184	16 136	–	16 320	11 348	27 668	144
34	Pilchowice	–	100	10 341	4 353	14 794	11 051	25 845	134
35	Rudziniec	–	11 321	–	–	11 321	10 036	21 357	113
36	Wyry	0	–	9 037	100	9 137	7 976	17 113	115
37	Bojszowy	–	–	11 633	–	11 633	7 650	19 283	152
38	Mierzęcice	–	–	16 125	–	16 125	7 097	23 222	227
39	Chełm Śląski	84	–	7 196	–	7 280	5 743	13 023	127
40	Ożarówice	–	–	15 988	71	16 059	5 544	21 603	290
41	Kobiór	–	774	1 418	–	2 192	4 694	6 886	47

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP gmin, BDOT10k, EGIB oraz PESEL

**Tabela 5.** Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych w odniesieniu do liczby ludności zamieszkałej (szacunek w oparciu o dane GUS)

Lp.	Nazwa gminy	Liczba mieszkańców stale zameldowanych (wg PESEL 2019 r.) [os.]	Liczba mieszkańców (wg GUS 2019) [os.]	Stosunek liczby mieszkańców (wg GUS 2019) do liczby mieszkańców stale zameldowanych (wg PESEL 2019) [–]	Możliwy przyrost ludności na podstawie istniejącej chłonności demograficznej oraz rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP (wg GUS 2019) [os.]	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych w SUIKZP (wg GUS 2019) [os.]	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]
1	Katowice	266 395	292 774	1,10	51 592	344 366	18
2	Sosnowiec	185 877	199 974	1,08	29 793	229 767	15
3	Gliwice	164 035	178 603	1,09	52 930	231 533	30
4	Zabrze	153 475	172 360	1,12	44 358	216 718	26
5	Bytom	143 091	165 263	1,15	22 673	187 936	14
6	Ruda Śląska	128 250	137 360	1,07	26 853	164 213	20

Lp.	Nazwa gminy	Liczba mieszkańców stale zameldowanych (wg PESEL 2019 r.) [os.]	Liczba mieszkańców (wg GUS 2019) [os.]	Stosunek liczby mieszkańców (wg GUS 2019) do liczby mieszkańców stale zameldowanych (wg PESEL 2019) [-]	Możliwy przyrost ludności na podstawie istniejącej chłonności demograficznej oraz rezerw terenów mieszkaniowych w SUKZP (wg GUS 2019) [os.]	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych w SUKZP (wg GUS 2019) [os.]	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]
7	Tychy	119 161	127 590	1,07	31 077	158 667	24
8	Dąbrowa Górnicza	112 109	119 373	1,06	106 337	225 710	89
9	Chorzów	96 755	107 807	1,11	16 180	123 987	15
10	Mysłowice	67 983	74 618	1,10	23 278	97 896	31
11	Siemianowice Śląskie	61 107	66 841	1,09	6 185	73 026	9
12	Piekary Śląskie	50 566	55 030	1,09	13 879	68 909	25
13	Świętochłowice	45 042	49 557	1,10	7 998	57 555	16
14	Tarnowskie Góry	56 643	61 686	1,09	32 985	94 671	53
15	Będzin	51 182	56 354	1,10	13 148	69 502	23
16	Mikołów	38 185	41 014	1,07	28 434	69 448	69
17	Knurów	35 566	38 112	1,07	9 685	47 797	25
18	Czeladź	29 405	31 405	1,07	18 515	49 920	59
19	Łaziska Górne	19 988	22 202	1,11	11 087	33 289	50
20	Bieruń	18 630	19 507	1,05	18 528	38 035	95
21	Pyskowice	16 499	18 429	1,12	22 050	40 479	120
22	Lędziny	15 652	16 798	1,07	12 747	29 545	76
23	Radzionków	15 624	16 873	1,08	12 110	28 983	72
24	Imielin	8 688	9 189	1,06	8 675	17 864	94
25	Wojkowice	8 292	8 942	1,08	7 944	16 886	89
26	Sławków	6 468	6 983	1,08	9 860	16 843	141
27	Siewierz	11 595	12 417	1,07	12 404	24 821	100
28	Sośnicowice	8 252	8 909	1,08	13 378	22 287	150
29	Zbrosławice	14 666	16 261	1,11	34 775	51 036	214
30	Świerklaniec	11 887	12 401	1,04	8 490	20 891	68
31	Gierałtówice	11 611	12 183	1,05	21 165	33 348	174
32	Bobrowniki	11 353	12 132	1,07	27 388	39 520	226
33	Psary	11 348	12 221	1,08	17 575	29 796	144
34	Pilchowice	11 051	12 013	1,09	16 082	28 095	134
35	Rudziniec	10 036	10 643	1,06	12 006	22 649	113

Lp.	Nazwa gminy	Liczba mieszkańców stale zameldowanych (wg PESEL 2019 r.) [os.]	Liczba mieszkańców (wg GUS 2019) [os.]	Stosunek liczby mieszkańców (wg GUS 2019) do liczby mieszkańców stale zameldowanych (wg PESEL 2019) [-]	Możliwy przyrost ludności na podstawie istniejącej chłonności demograficznej oraz rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP (wg GUS 2019) [os.]	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych w SUiKZP (wg GUS 2019) [os.]	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]
36	Wyry	7 976	8 409	1,05	9 633	18 042	115
37	Bojszowy	7 650	7 924	1,04	12 050	19 974	152
38	Mierzęcice	7 097	7 635	1,08	17 347	24 982	227
39	Chełm Śląski	5 743	6 358	1,11	8 060	14 418	127
40	Ożarówce	5 544	5 795	1,05	16 787	22 582	290
41	Kobiór	4 694	4 905	1,04	2 291	7 196	47

Źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP gmin, BDOT10k, EGIB, PESEL oraz BDL GUS

---

# Załącznik 3.

## Zestawienie wyników bilansowania terenów mieszkaniowych i obliczania chłonności demograficznej dla poszczególnych gmin

### **Wyjaśnienie:**

W ramach załącznika nr 3 dla każdej z 41 gmin GZM przygotowano karty zawierające syntetyczne zestawienie wyników badania w formie tabelarycznej wraz z częścią graficzną.

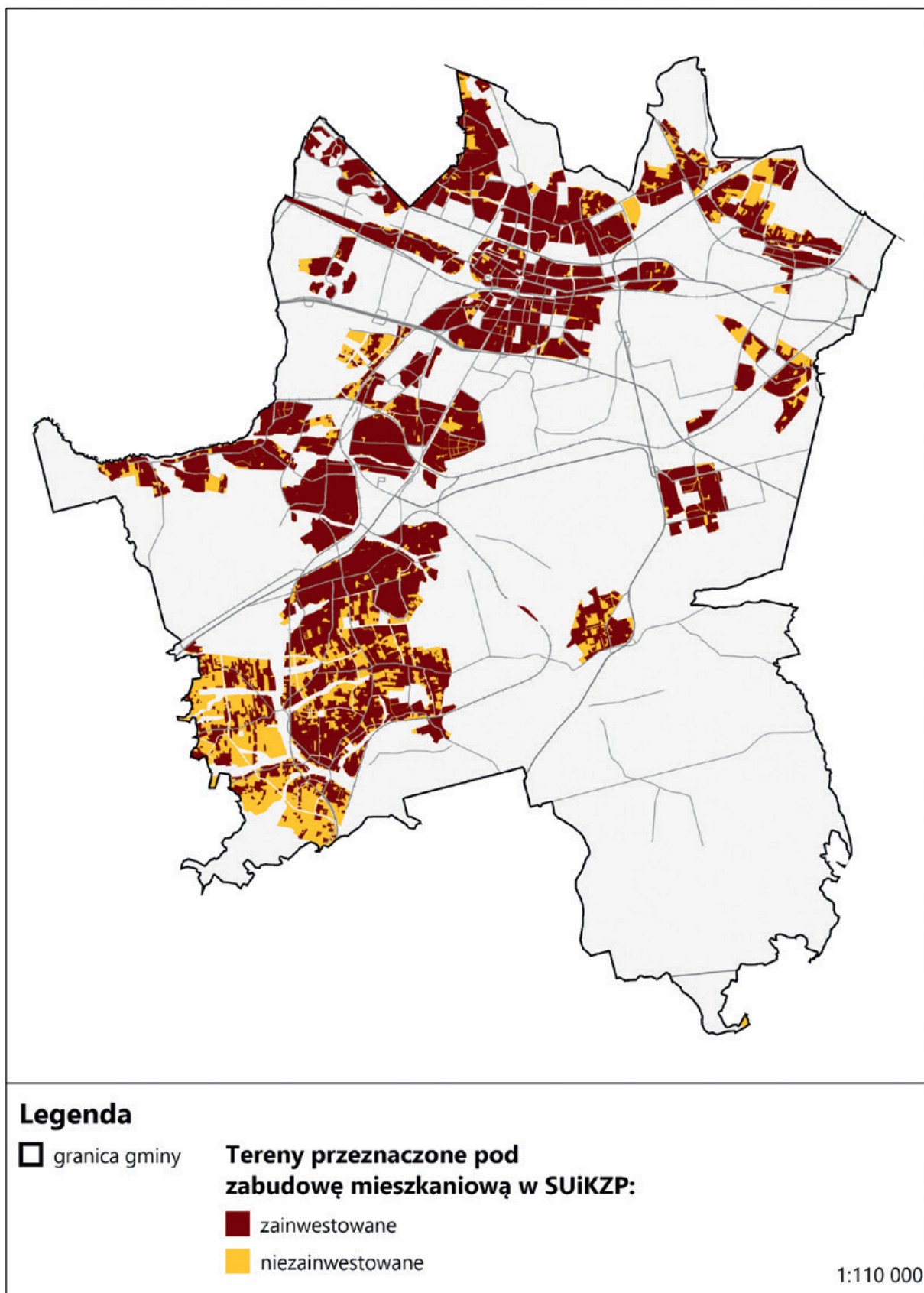
## KARTA NR 1

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Katowice

LP.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	1 178	1 750	880	97	3 905
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	1 073	1 389	572	4	3 038
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	105	361	308	93	867
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	91	79	65	4	78
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	9	21	35	96	22
6	Wskaźniki [os./ha]	141	63	28	16	83
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	14 813	21 901	8 773	1 456	+ 46 943 (wg PESEL) + 51 592 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.	266 395				
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)	313 338				
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.	292 774				
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)	344 366				
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]	+18				

Źródło: opracowanie własne.



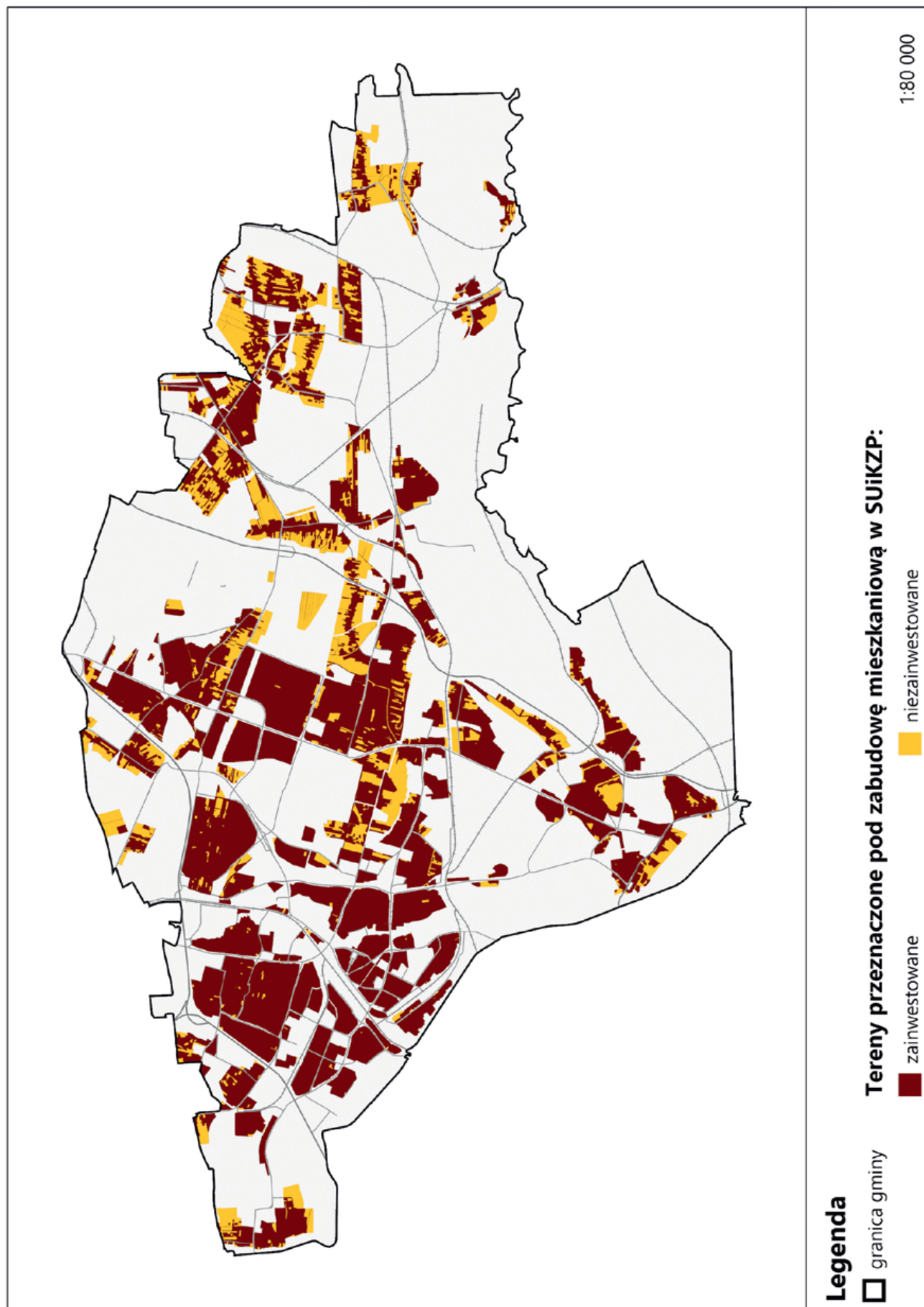


## KARTA NR 2

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Sosnowiec

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				OGÓŁEM
		MW	MNW	MN	MR	
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	1 302	1 426	-	-	2 728
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	1 193	905	-	-	2 098
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	108	521	-	-	629
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	92	63	-	-	77
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	8	37	-	-	23
6	Wskaźniki [os./ha]	131	26	-	-	85
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	14 170	13 523	-	-	+ 27 693 (wg PESEL) + 29 793 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			185 877		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)			213 570		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			199 974		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)			229 767		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+15		

Źródło: opracowanie własne

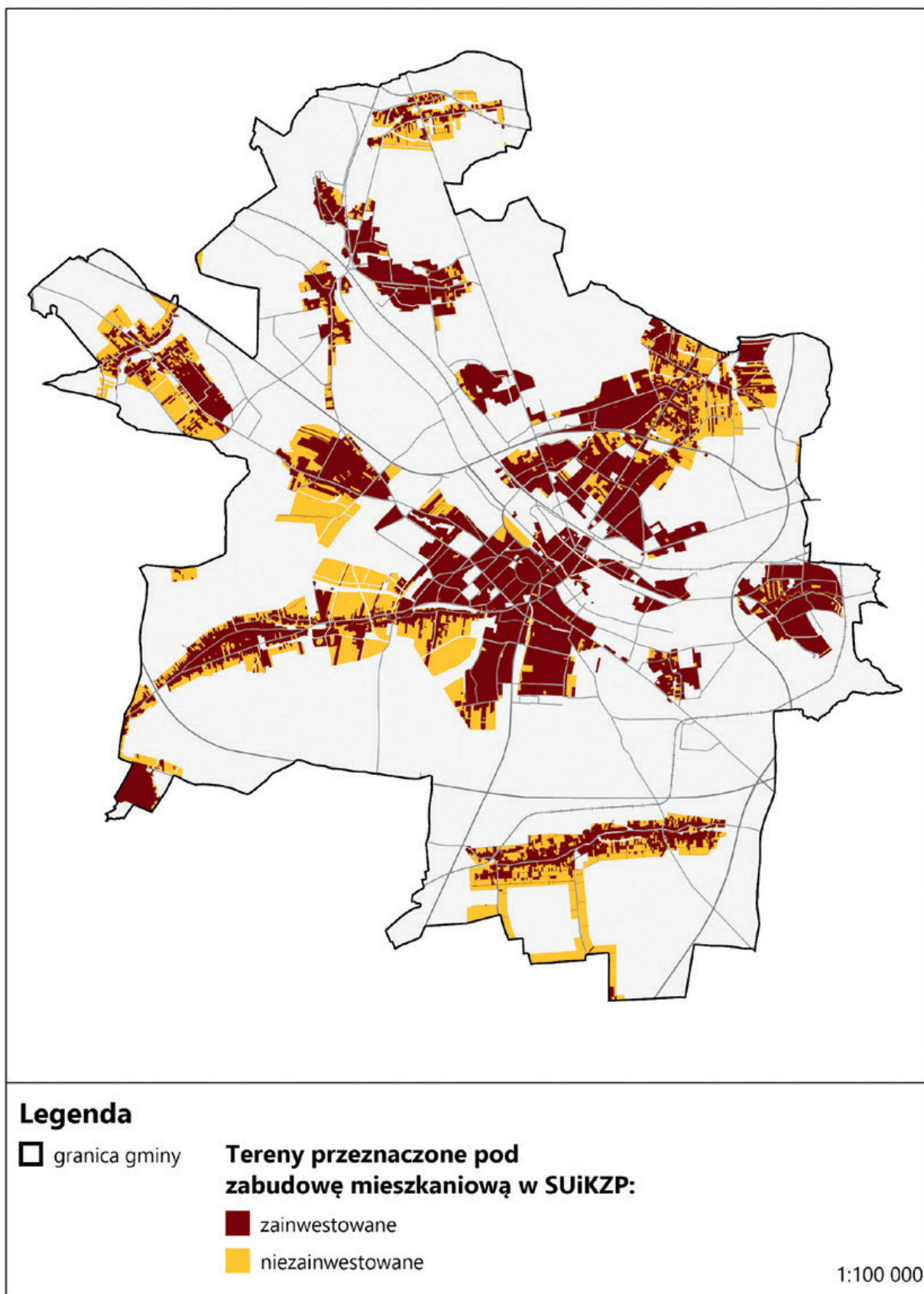


## KARTA NR 3

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Gliwice

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	820	644	1953	–	3 417
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	741	354	1141	–	2 236
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	79	290	812	–	1 181
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	90	55	58	–	65
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	10	45	42	–	35
6	Wskaźniki [os./ha]	128	64	25	–	65
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	10 089	18 516	20 008	–	+ 48 613 (wg PESEL) + 52 930 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.				164 035	
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)				212 648	
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.				178 603	
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)				231 533	
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]				+30	

Źródło: opracowanie własne



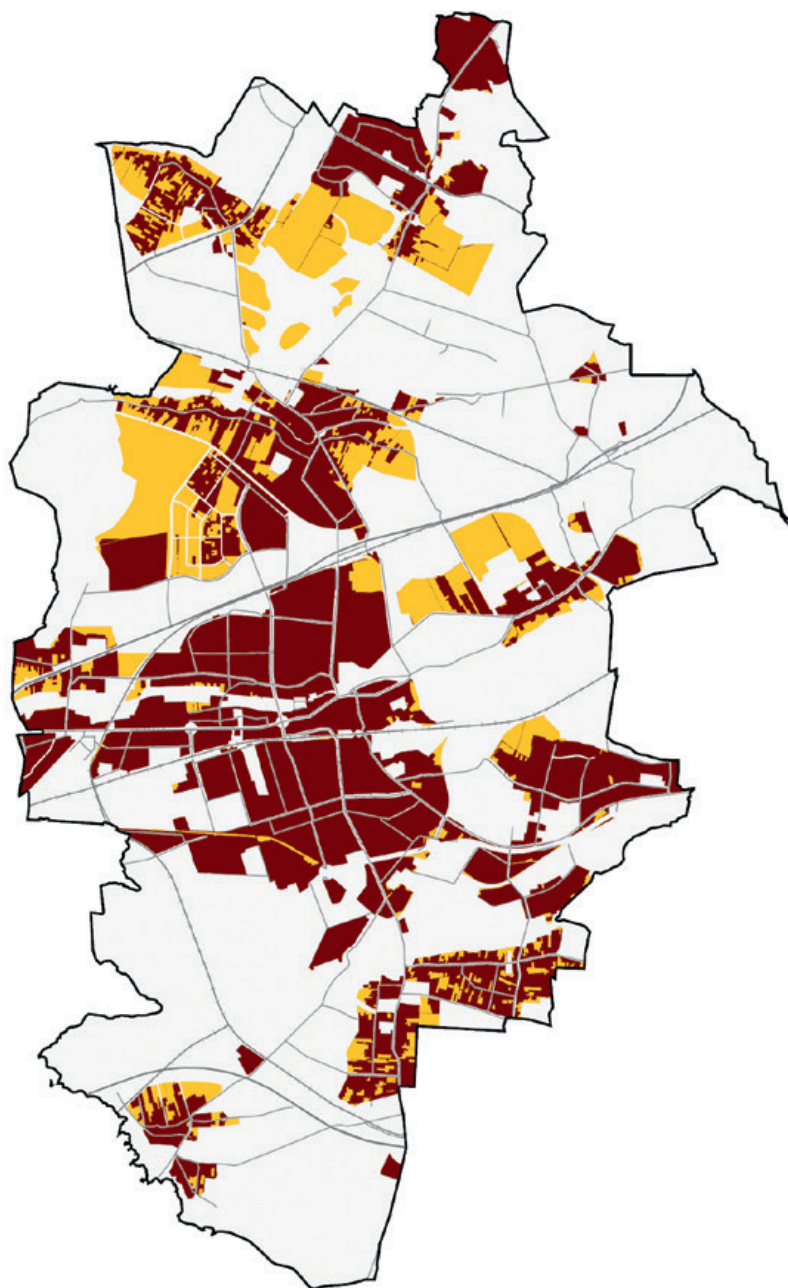


## KARTA NR 4

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Zabrze

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	591	1158	994	-	2 743
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	520	850	576	-	1 946
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	71	308	418	-	798
4	Stożenie zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	88	73	58	-	71
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	12	27	42	-	29
6	Wskaźniki [os./ha]	137	58	29	-	70
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	9 774	17 789	11 935	-	+ 39 498 (wg PESEL) + 44 358 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			153 475		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			192 973		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			172 360		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			216 718		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+26		

Źródło: opracowanie własne



**Legenda**

□ granica gminy

**Tereny przeznaczone pod  
zabudowę mieszkaniową w SUIKZP:**

■ zainwestowane

■ niezainwestowane

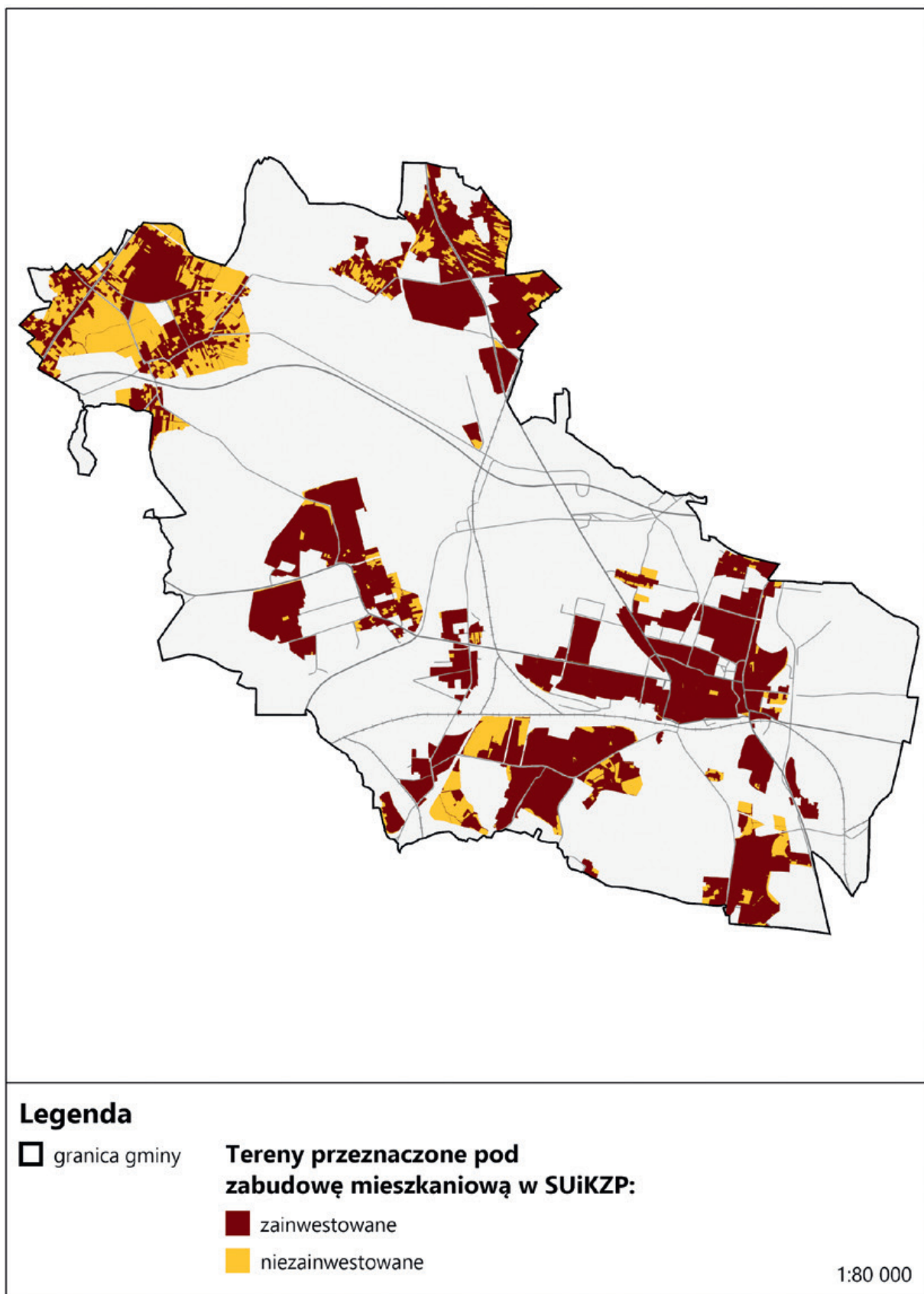
1:90 000

## KARTA NR 5

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Bytom

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	1 034	833	-	-	1 867
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	947	485	-	-	1 432
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	86	347	-	-	433
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	92	58	-	-	77
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	8	42	-	-	23
6	Wskaźniki [os./ha]	135	23	-	-	97
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	11 676	7 955	-	-	+ 19 631 (wg PESEL) + 22 673 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.				143 091	
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)				162 722	
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.				165 263	
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)				187 936	
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]				+14	

Źródło: opracowanie własne



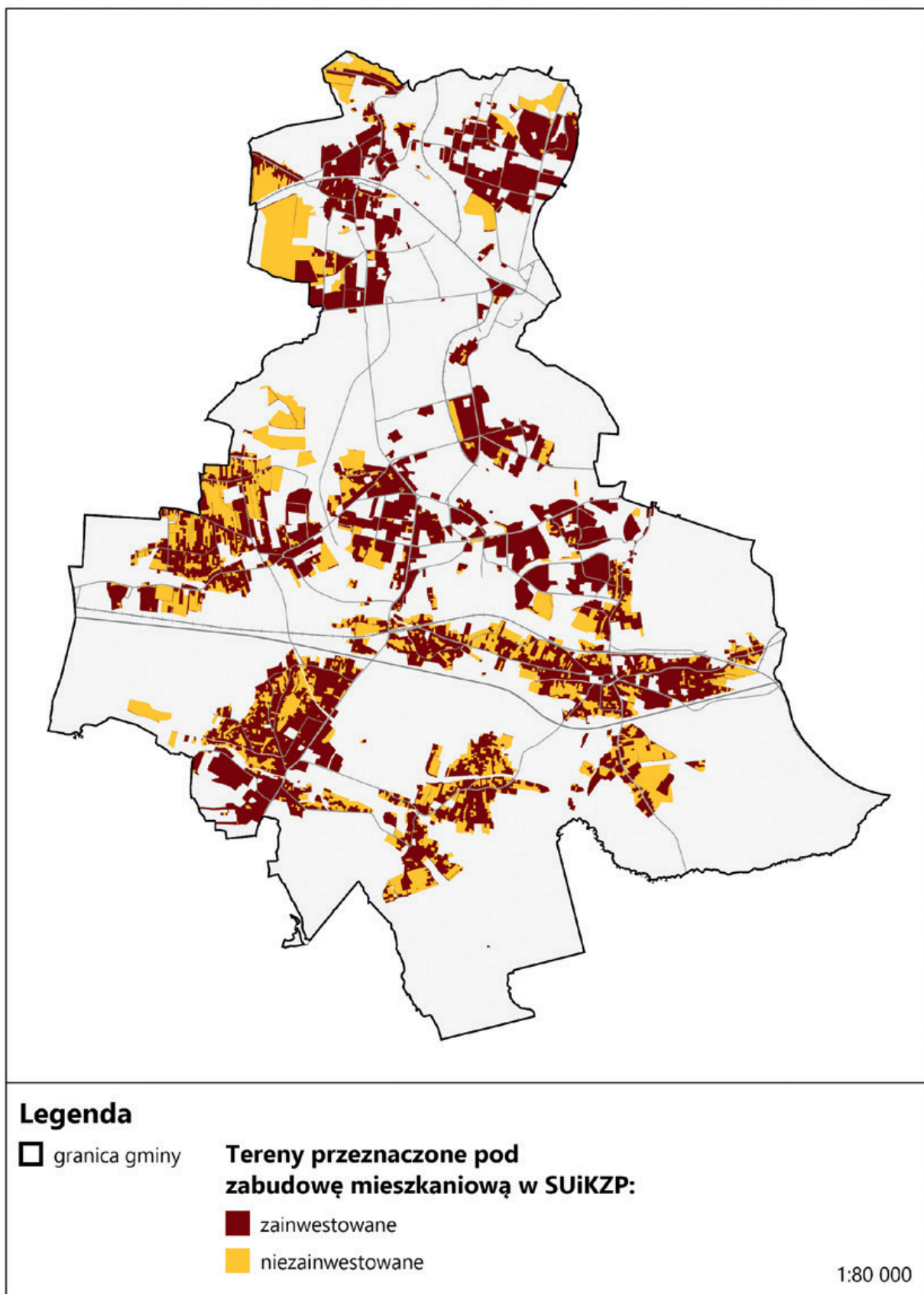
## KARTA NR 6

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Ruda Śląska

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	564	447	1 072	30	2 113
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	544	225	640	4	1 413
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	20	222	432	26	700
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	96	50	60	12	67
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	4	50	40	88	33
6	Wskaźniki [os./ha]	183	43	27	7	90
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	3 626	9 484	11 764	197	+ 25 071 (wg PESEL) + 26 853 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			128 250		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			153 322		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			137 360		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			164 213		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+20		

Źródło: opracowanie własne



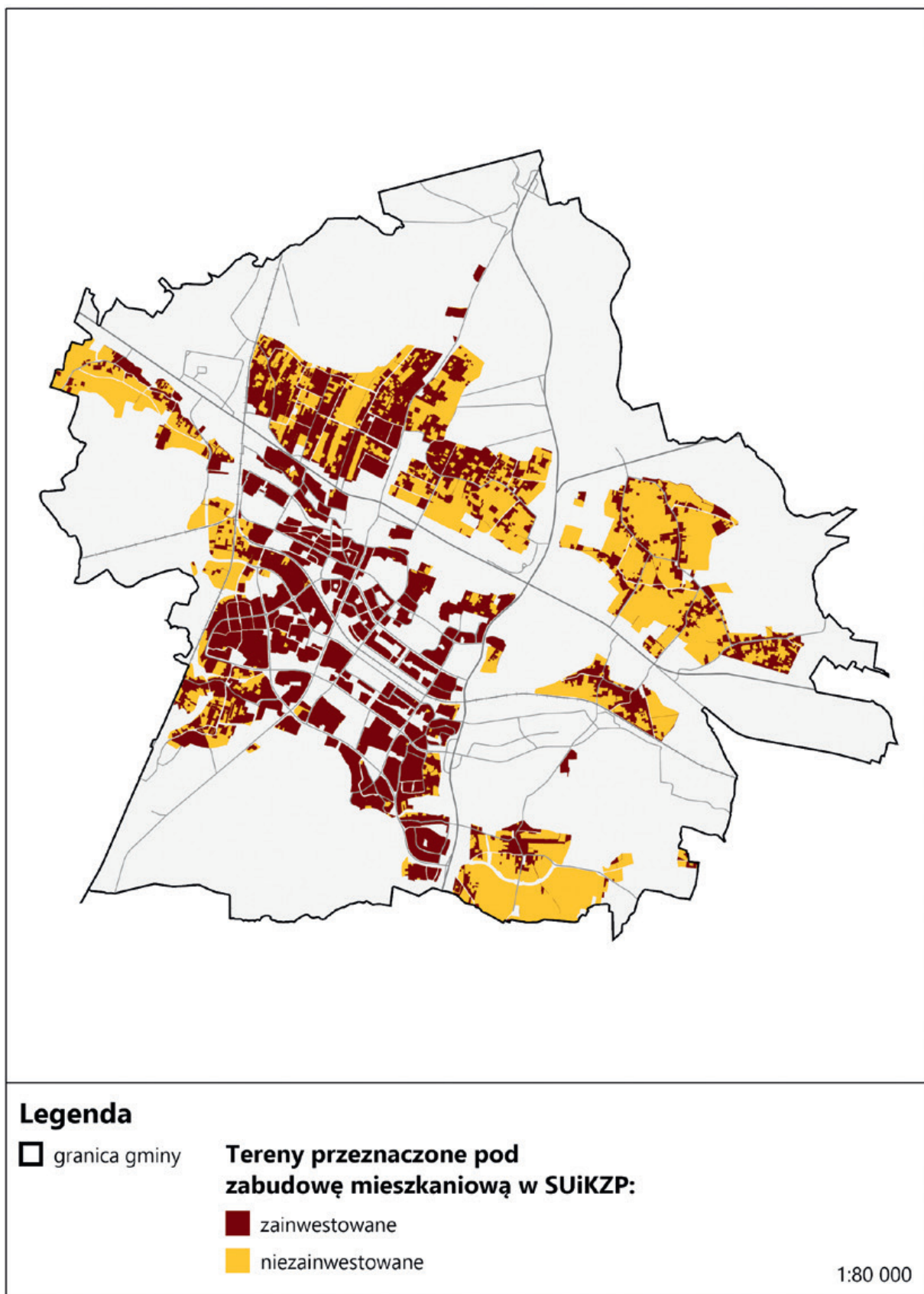


## KARTA NR 7

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Tychy

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	406	-	1 508	251	2 165
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	394	-	783	12	1 189
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	11	-	725	240	976
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	97	-	52	5	55
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	3	-	48	95	45
6	Wskaźniki [os./ha]	223	-	33	12	96
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	2 489	-	23 752	2 783	+ 29 024 (wg PESEL) + 31 077 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			119 161		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			148 185		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			127 590		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			158 667		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+24		

Źródło: opracowanie własne

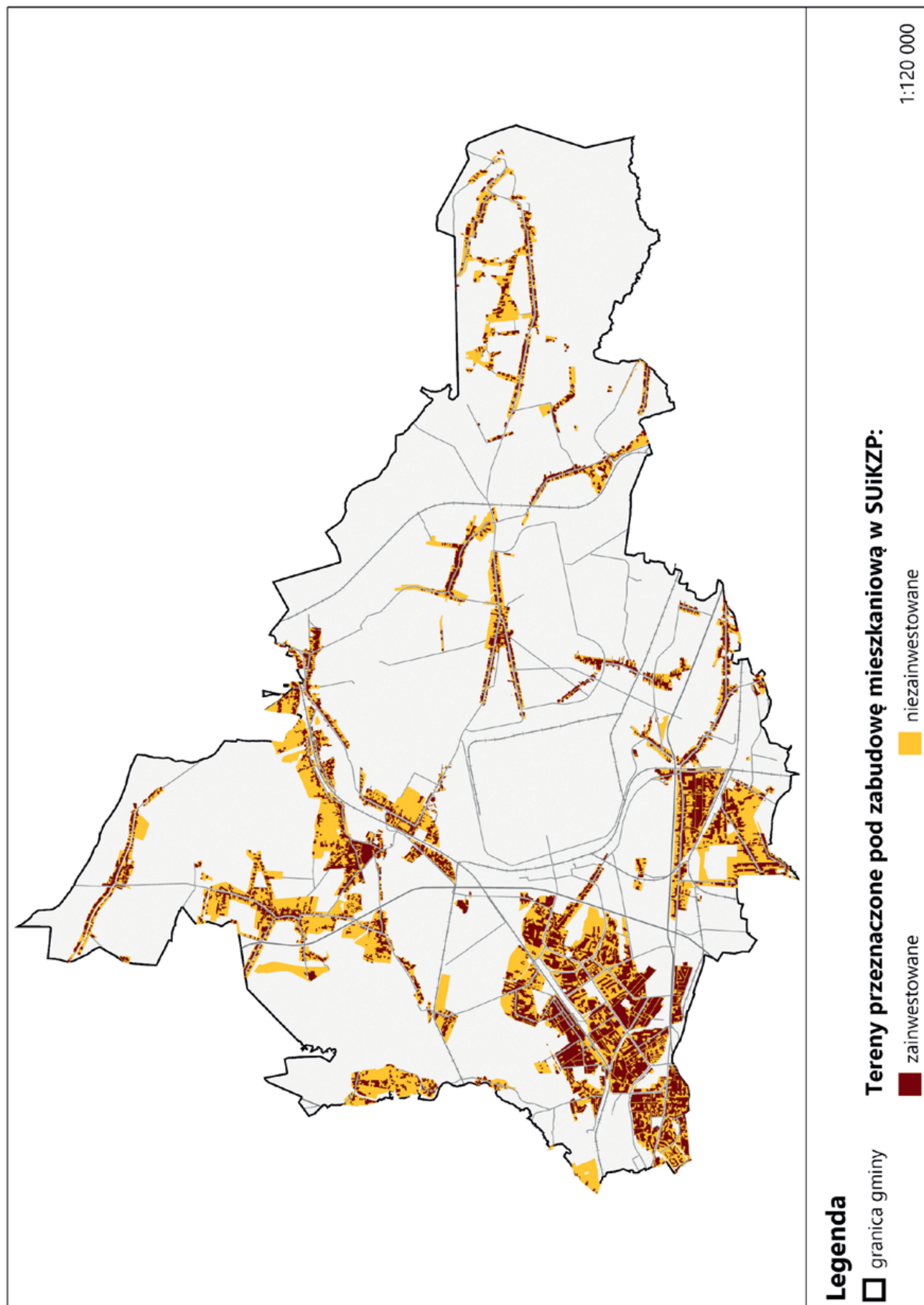


## KARTA NR 8

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Dąbrowa Górnicza

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	415	474	2 410	-	3 299
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	213	289	952	-	1454
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	202	185	1458	-	1845
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	51	61	40	-	44
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	49	39	60	-	56
6	Wskaźniki [os./ha]	253	91	22	-	69
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	51 119	16 792	31 955	-	+ 99 866 (wg PESEL) + 106 337 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			112 109		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			211 975		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			119 373		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			225 710		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+89		

Źródło: opracowanie własne



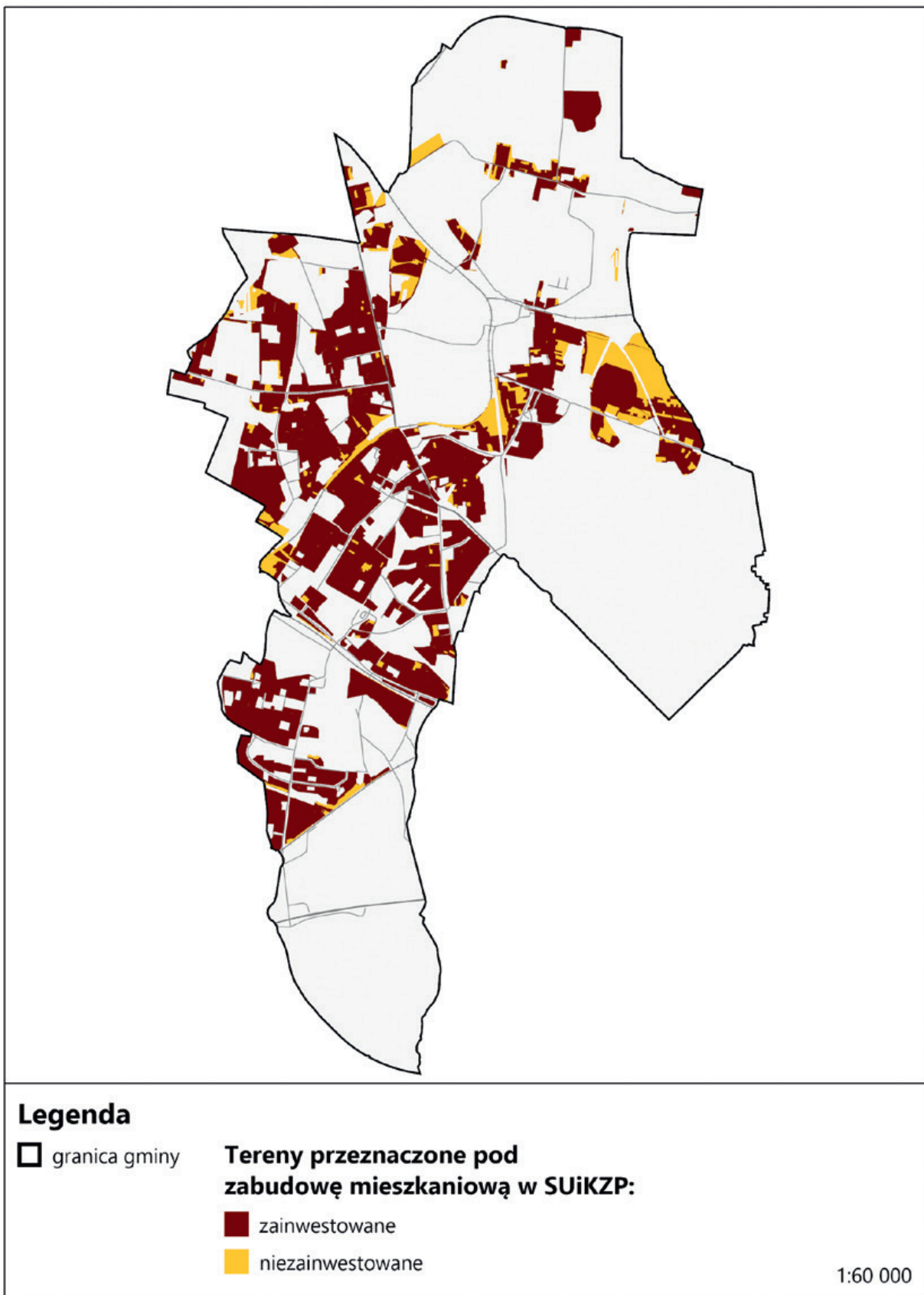


## KARTA NR 9

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Chorzów

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	53	795	5	–	853
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	51	672	4	–	727
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	2	122	0	–	124
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	97	85	96	–	85
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	3	15	4		15
6	Wskaźniki [os./ha]	153	117	50	–	119
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	253	14 259	10	–	+ 14 522 (wg PESEL) + 16 180 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			96 755		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			111 276		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			107 807		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			123 987		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+15		

Źródło: opracowanie własne

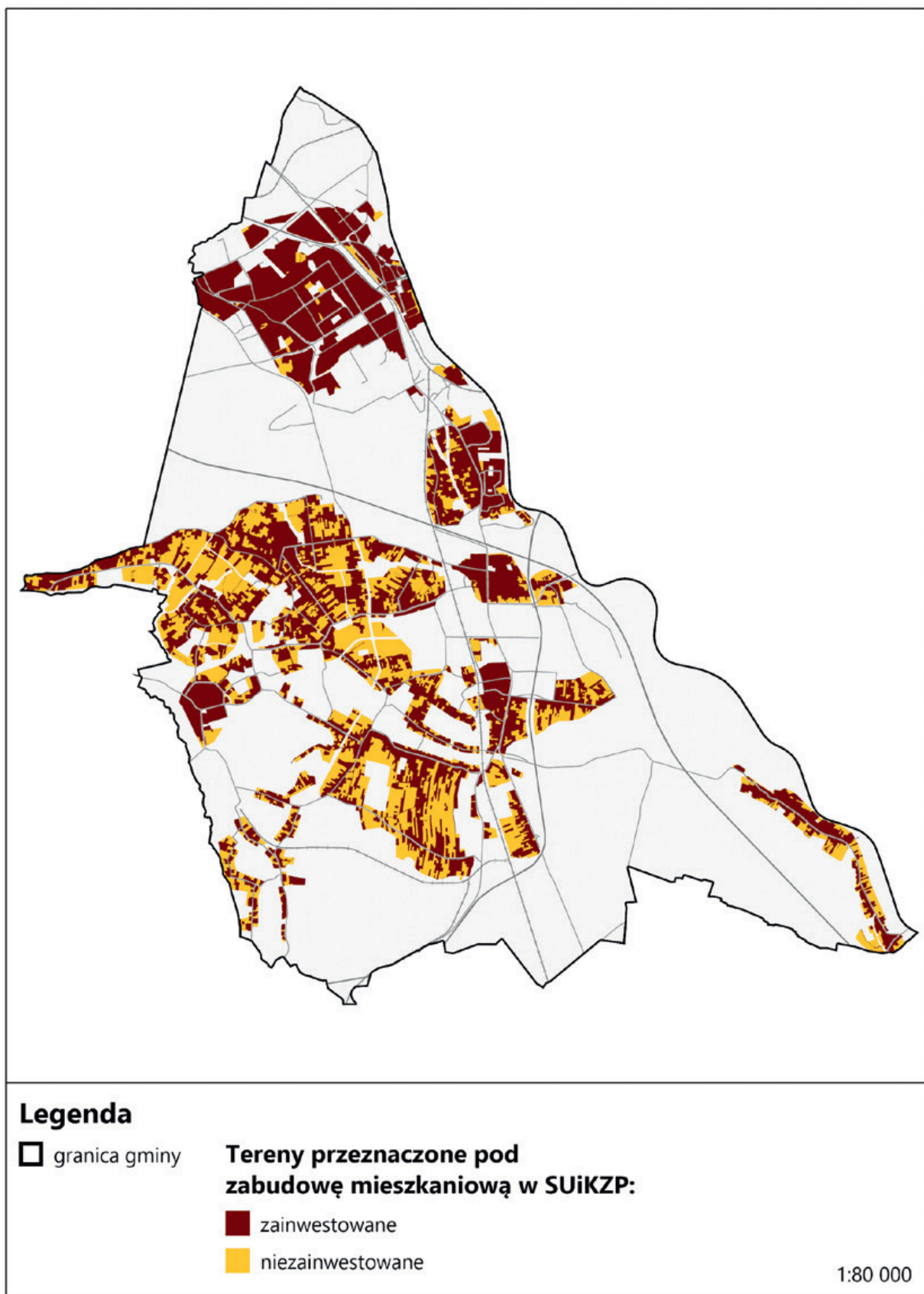


## KARTA NR 10

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Mysłowice

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	320	383	1174	-	1877
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	292	207	704	-	1203
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	27	176	469	-	672
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	91	54	60	-	64
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	9	46	40	-	36
6	Wskaźniki [os./ha]	136	24	28	-	54
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	3 709	4 172	13 328	-	+ 21 209 (wg PESEL) + 23 278 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.	67 983				
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)	89 192				
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.	74 618				
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)	97 896				
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]	+31				

Źródło: opracowanie własne



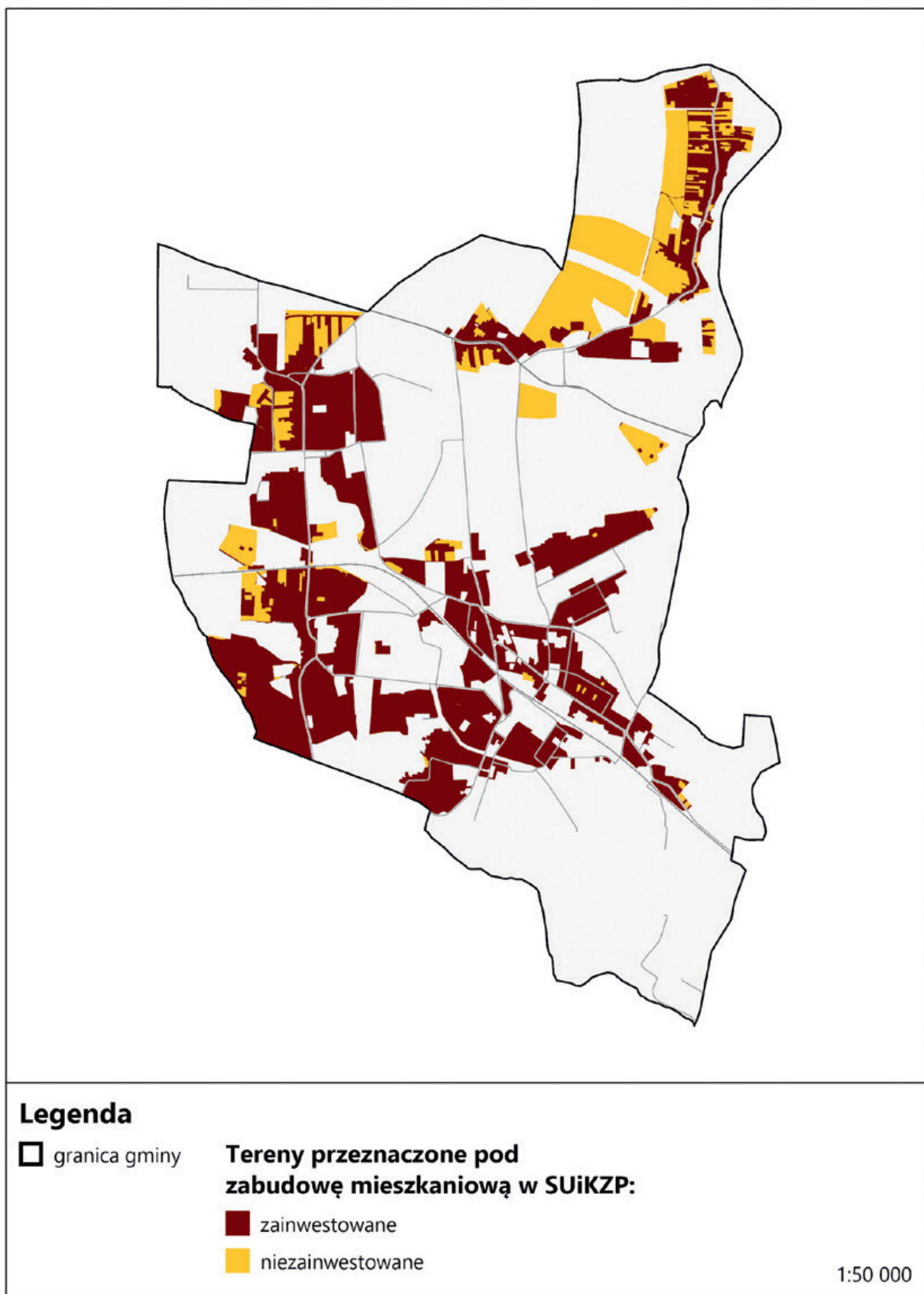
## KARTA NR 11

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Siemianowice Śląskie

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	331	234	166	-	731
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	327	159	56	-	542
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	4	75	109	-	189
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	99	68	34	-	74
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	1	32	66	-	26
6	Wskaźniki [os./ha]	164	26	28	-	109
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	677	1913	3 064	-	+ 5 654 (wg PESEL) + 6 186 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			61 107		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)			66 761		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			66 841		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)			73 026		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+9		

Źródło: opracowanie własne



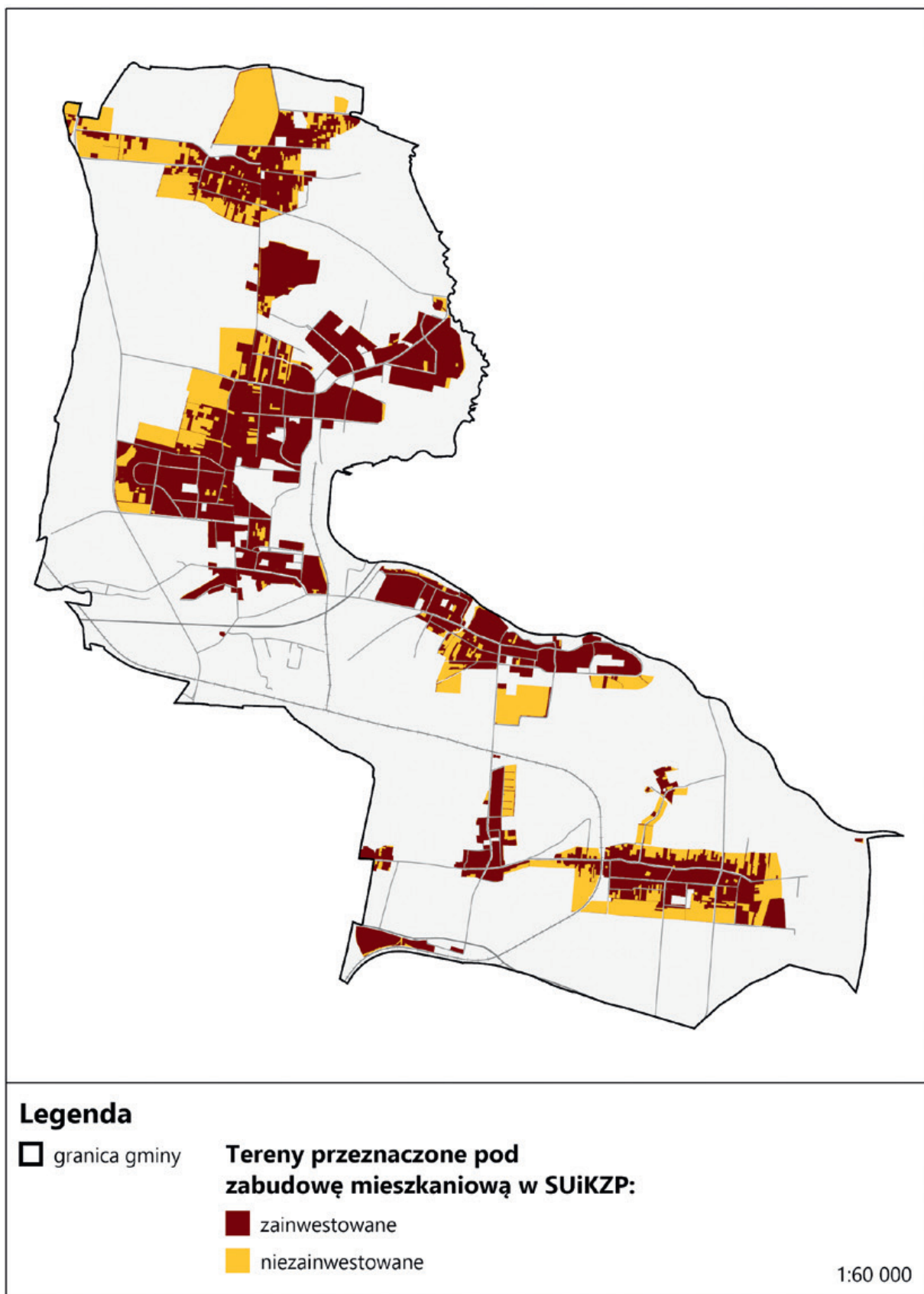


## KARTA NR 12

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Piekary Śląskie

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	146	422	379	9	956
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	143	269	238	3	653
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	3	153	141	6	304
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	98	64	63	30	68
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	2	36	37	70	32
6	Wskaźniki [os./ha]	179	46	36	6	71
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	578	7 094	5 040	41	+ 12 753 (wg PESEL) + 13 879 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			50 566		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			63 319		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			55 030		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			68 909		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+25		

Źródło: opracowanie własne

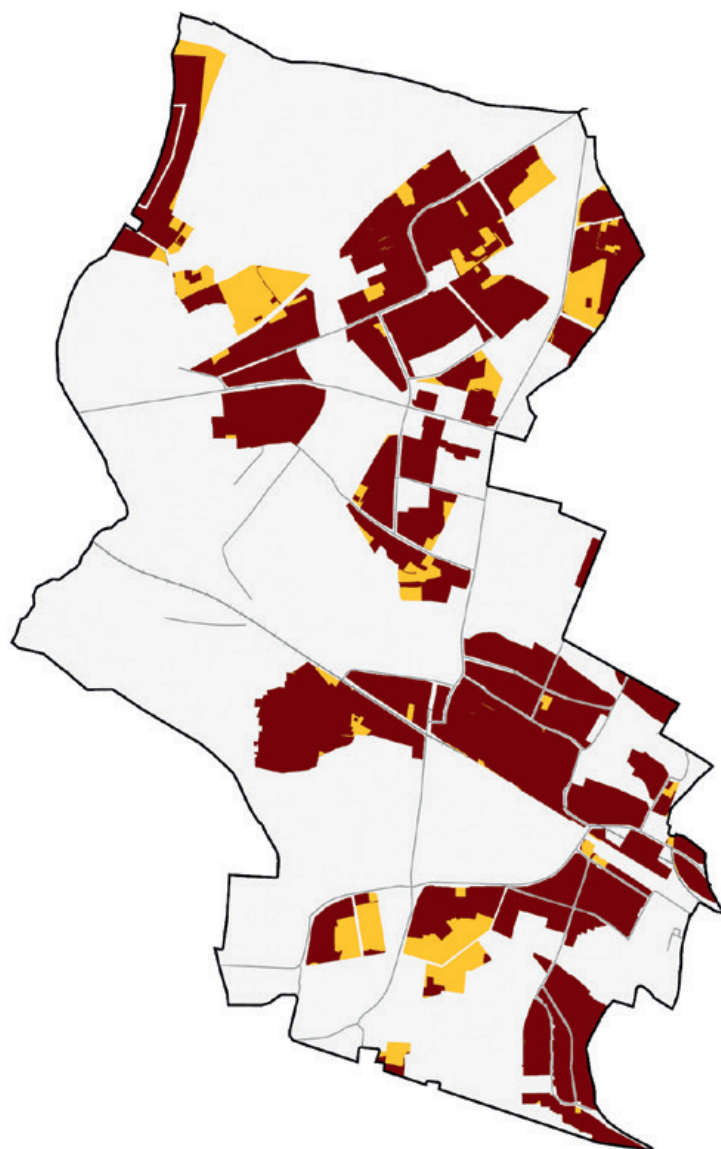


## KARTA NR 13

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Świętochłowice

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	244	157	-	-	401
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	210	132	-	-	342
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	34	26	-	-	60
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	86	84	-	-	85
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	14	16	-	-	15
6	Wskaźniki [os./ha]	166	62	-	-	126
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	5 672	1 597	-	-	+ 7 269 (wg PESEL) + 7 998 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.				45 042	
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)				52 312	
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.				49 557	
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)				57 555	
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]				+16	

Źródło: opracowanie własne



**Legenda**

□ granica gminy

**Tereny przeznaczone pod  
zabudowę mieszkaniową w SUiKZP:**

■ zainwestowane

■ niezainwestowane

1:40 000

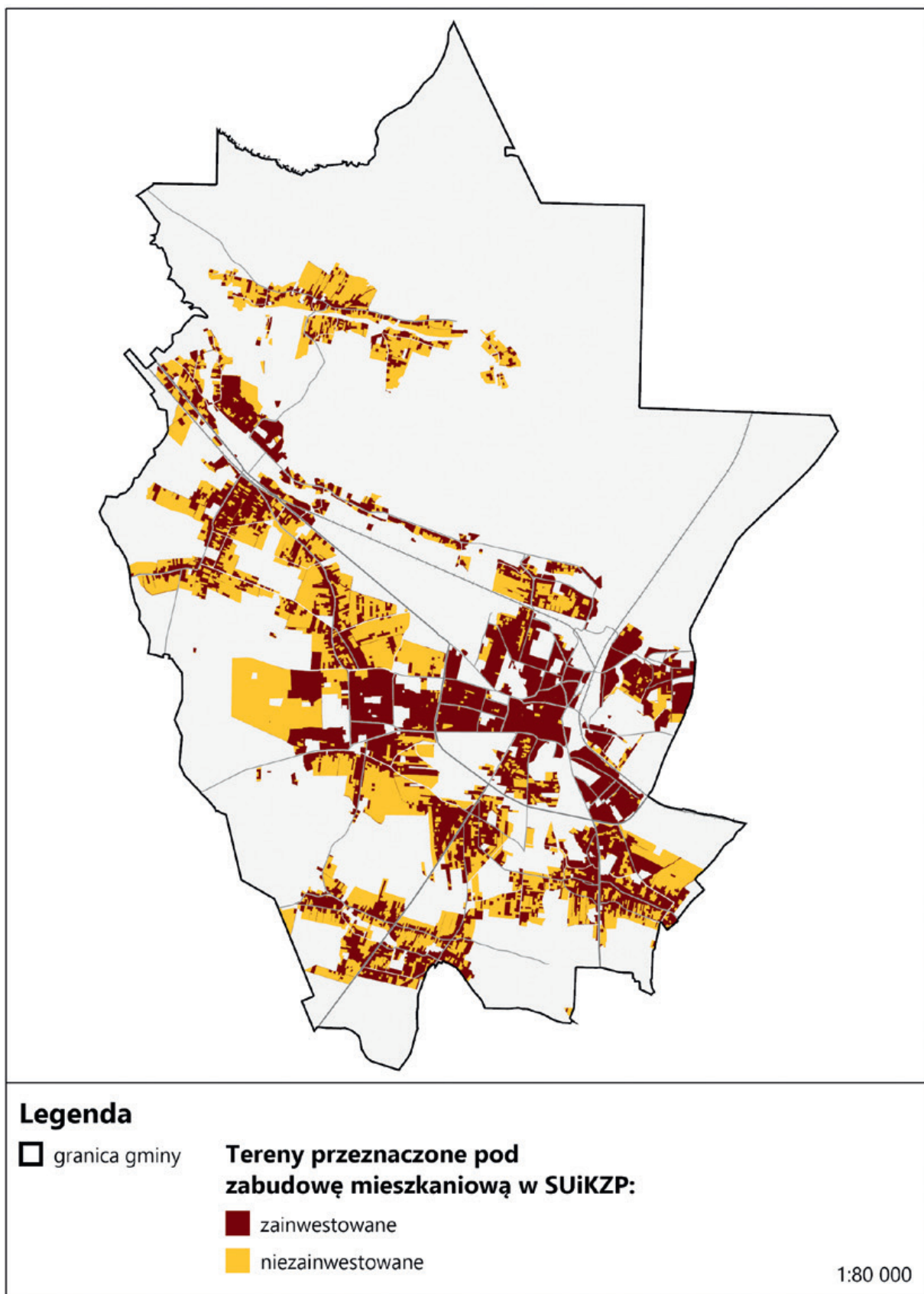


## KARTA NR 14

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Tarnowskie Góry

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	230	-	1920	-	2150
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	214	-	940	-	1154
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	16	-	980	-	996
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	93	-	49	-	54
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	7	-	51	-	46
6	Wskaźniki [os./ha]	132	-	29	-	48
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	2 130	-	28 158	-	+ 30 288 (wg PESEL) + 32 985 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			56 643		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)			86 931		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			61 686		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)			94 671		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+53		

Źródło: opracowanie własne

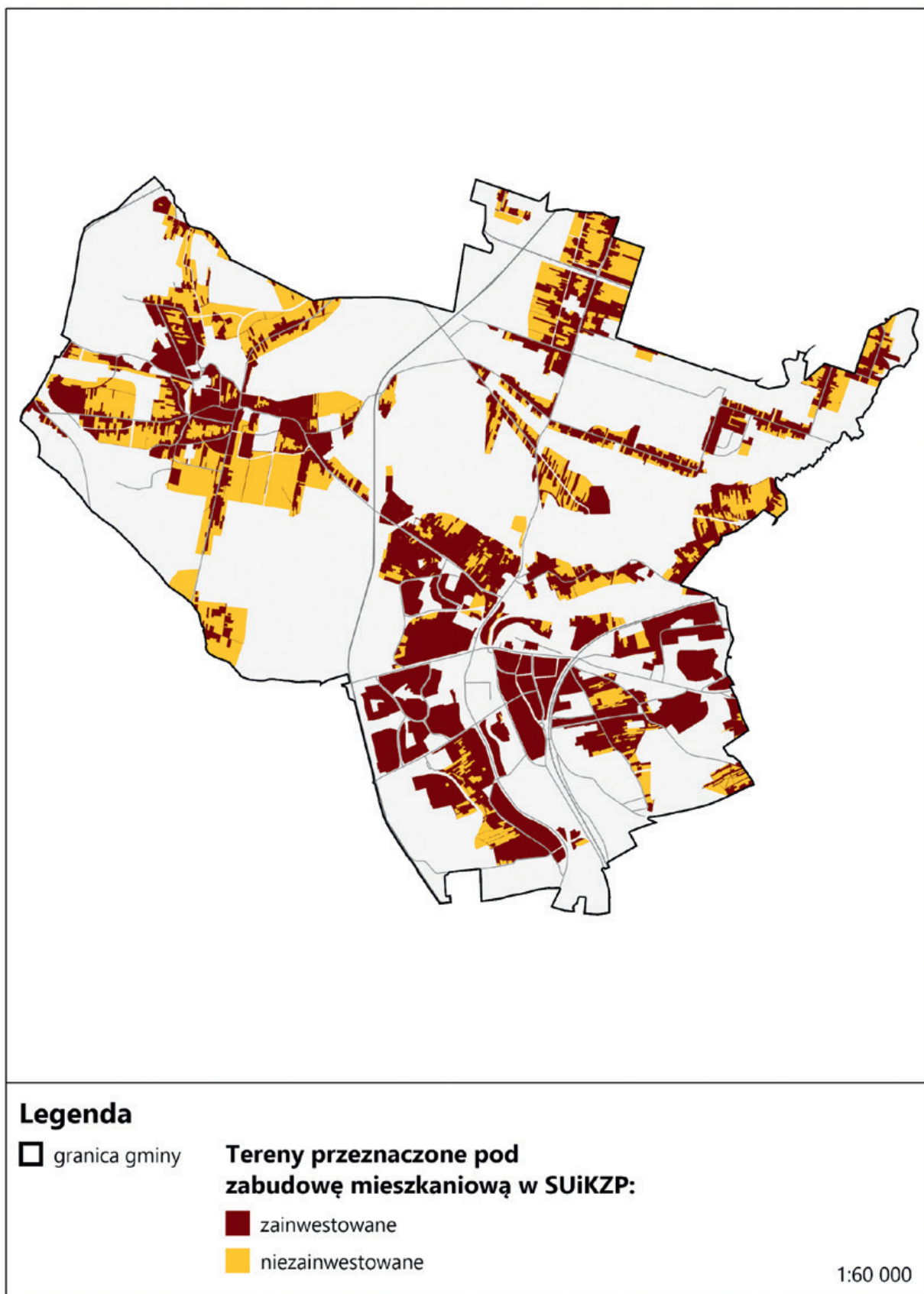


## KARTA NR 15

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Będzin

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	142	189	935	–	1 266
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	142	161	510	–	813
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	0	28	424	–	453
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	100	85	55	–	64
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	0	15	45	–	36
6	Wskaźniki [os./ha]	185	72	23	–	61
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	35	2 036	9 870	–	+ 11 942 (wg PESEL) + 13 148 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			51 182		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)			63 124		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			56 354		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)			69 502		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+23		

Źródło: opracowanie własne

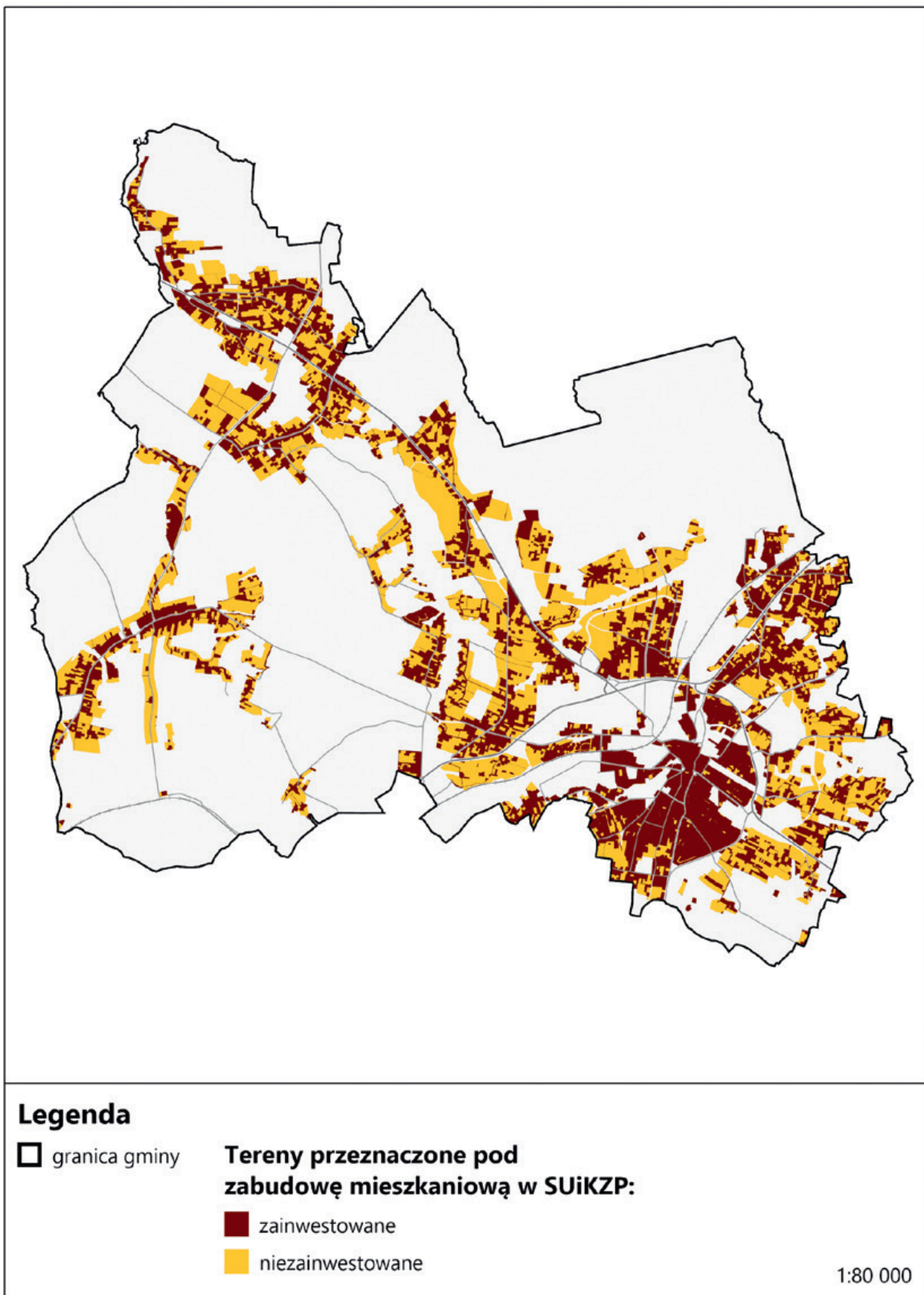


## KARTA NR 16

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Mikołów

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	133	2 289	-	-	2 422
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	114	1 092	-	-	1 206
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	20	1 197	-	-	1 217
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	85	48	-	-	50
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	15	52	-	-	50
6	Wskaźniki [os./ha]	123	20	-	-	30
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	2 398	24 074	-	-	+ 26 472 (wg PESEL) + 28 434 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.				38 185	
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)				64 657	
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.				41 014	
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)				69 448	
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]				+69	

Źródło: opracowanie własne



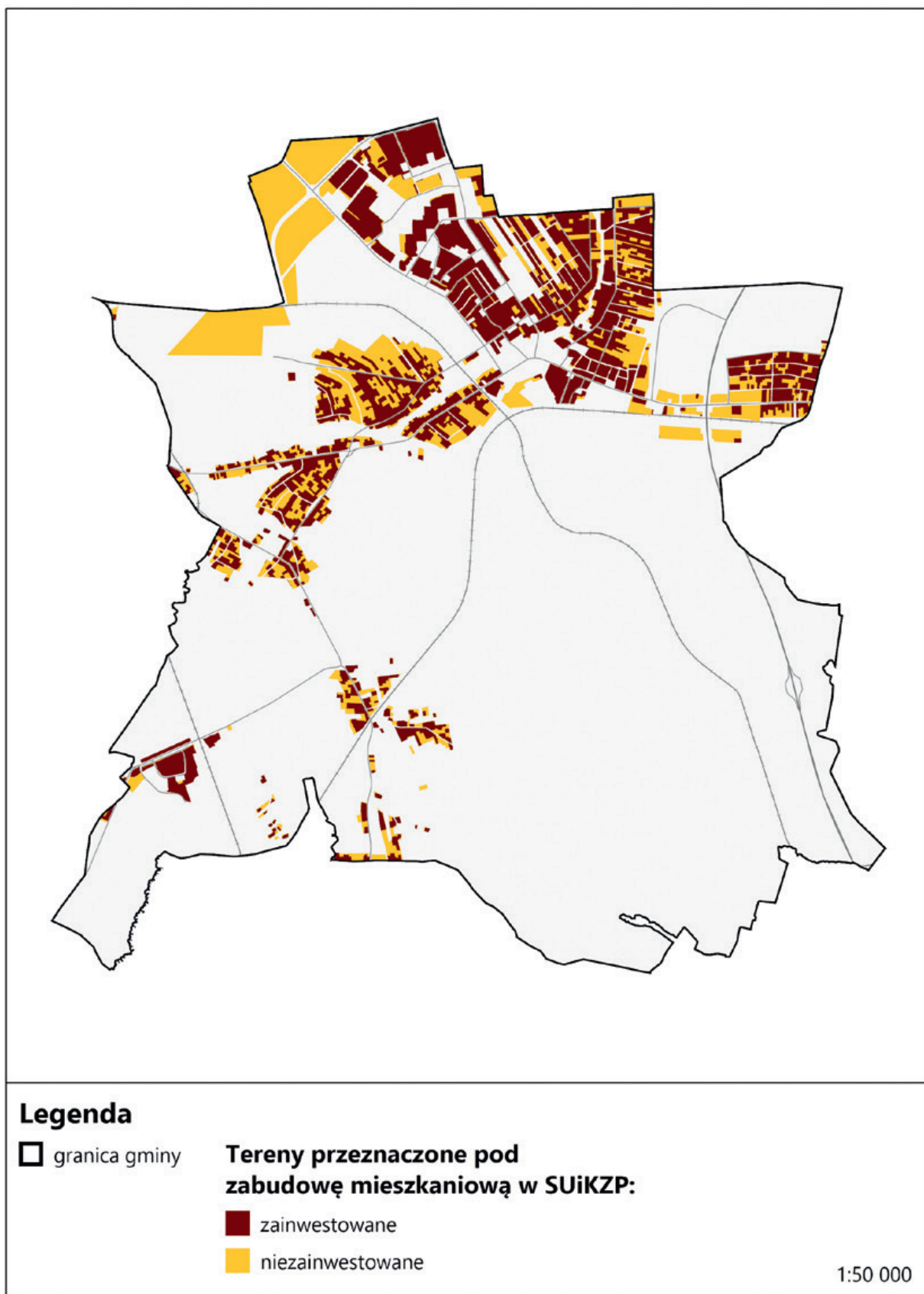


## KARTA NR 17

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Knurów

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	104	131	357	-	592
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	98	8	222	-	328
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	6	123	135	-	263
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	95	6	62	-	56
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	5	94	38	-	44
6	Wskaźniki [os./ha]	279	26	32	-	105
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	1 556	3 231	4 251	-	+ 9 038 (wg PESEL) + 9 685 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			35 566		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			44 604		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			38 112		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			47 797		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+25		

Źródło: opracowanie własne

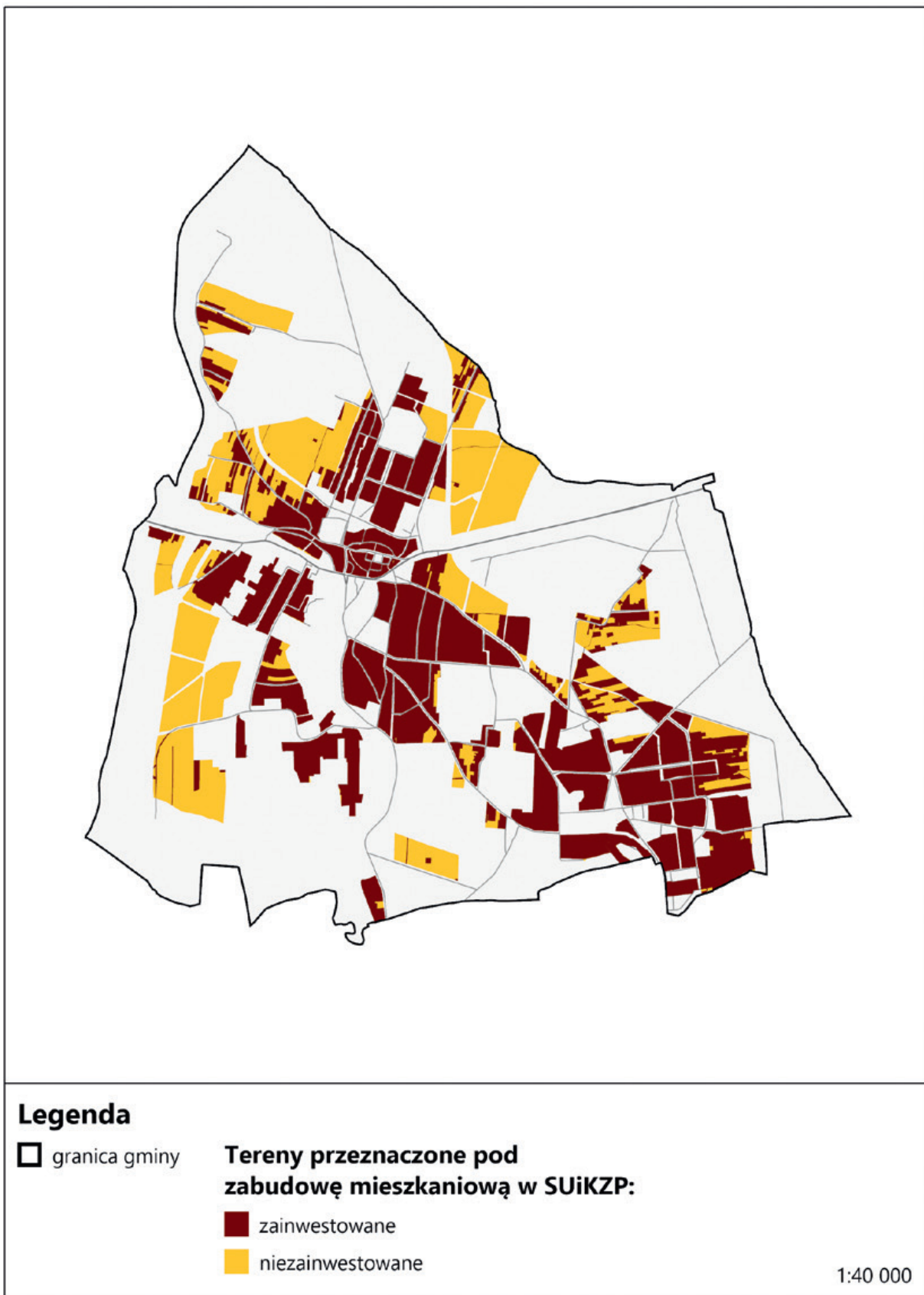


## KARTA NR 18

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Czeladź

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	-	529	-	-	529
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	322	-	-	322
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	206	-	-	206
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	-	61	-	-	61
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	-	39	-	-	39
6	Wskaźniki [os./ha]	-	84	-	-	84
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	-	17 336	-	-	+ 17 336 (wg PESEL) + 18 515 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.	29 405				
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)	46 741				
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.	31 405				
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)	49 920				
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]	+59				

Źródło: opracowanie własne

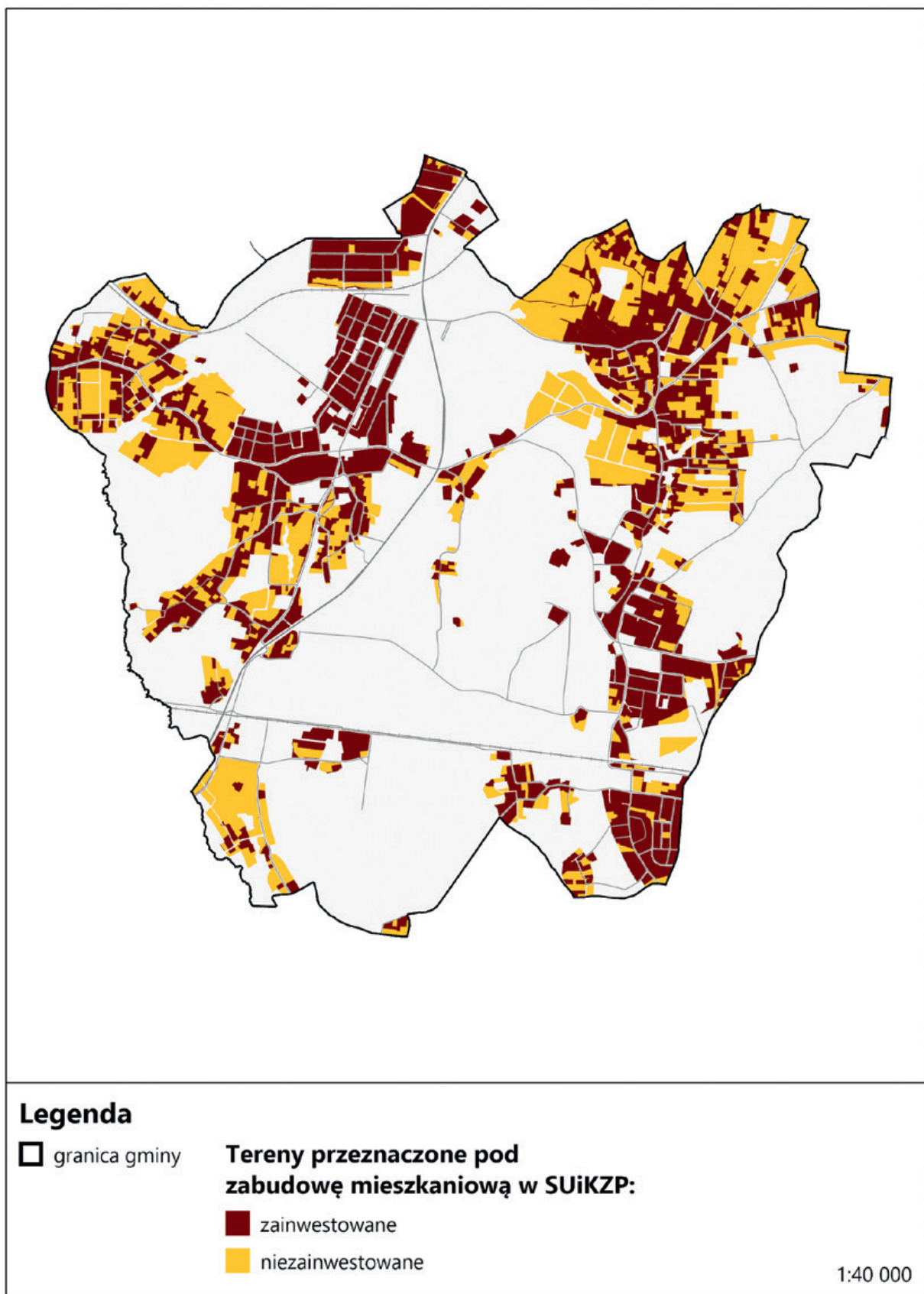


## KARTA NR 19

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Łaziska Górne

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	50	-	643	-	693
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	44	-	345	-	389
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	5	-	298	-	303
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	90	-	54	-	56
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	10	-	46	-	44
6	Wskaźniki [os./ha]	176	-	31	-	47
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	886	0	9 096	0	+ 9 981 (wg PESEL) + 11 087 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.	19 988				
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)	29 969				
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.	22 202				
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)	33 289				
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]	+50				

Źródło: opracowanie własne



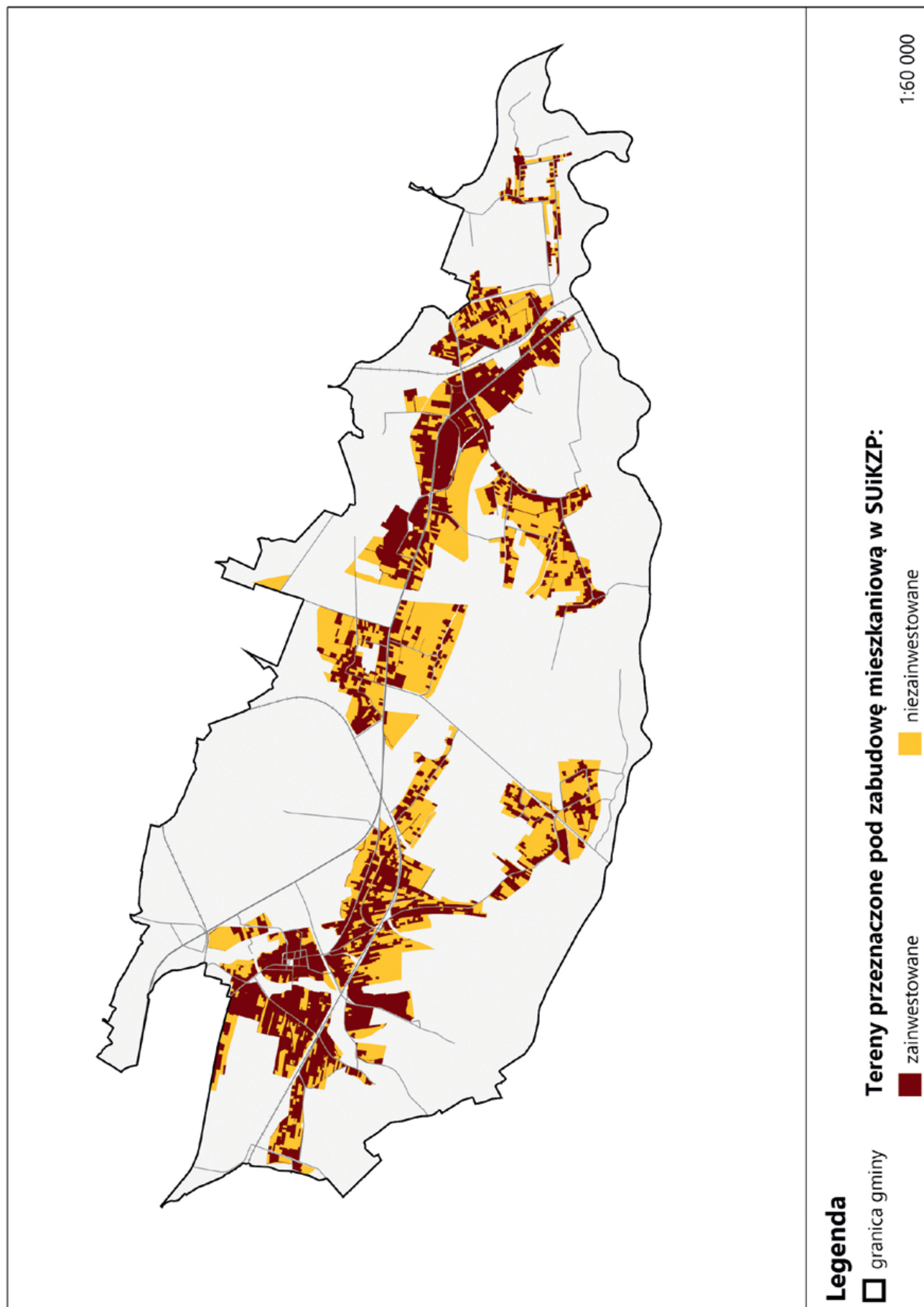


## KARTA NR 20

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Bieruń

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	-	991	-	-	991
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	497	-	-	497
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	494	-	-	494
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	-	50	-	-	50
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	-	50	-	-	50
6	Wskaźniki [os./ha]	-	36	-	-	36
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	-	17 695	-	-	+ 17 695 (wg PESEL) + 18 528 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			18 630		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			36 325		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			19 507		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			38 035		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+95		

Źródło: opracowanie własne

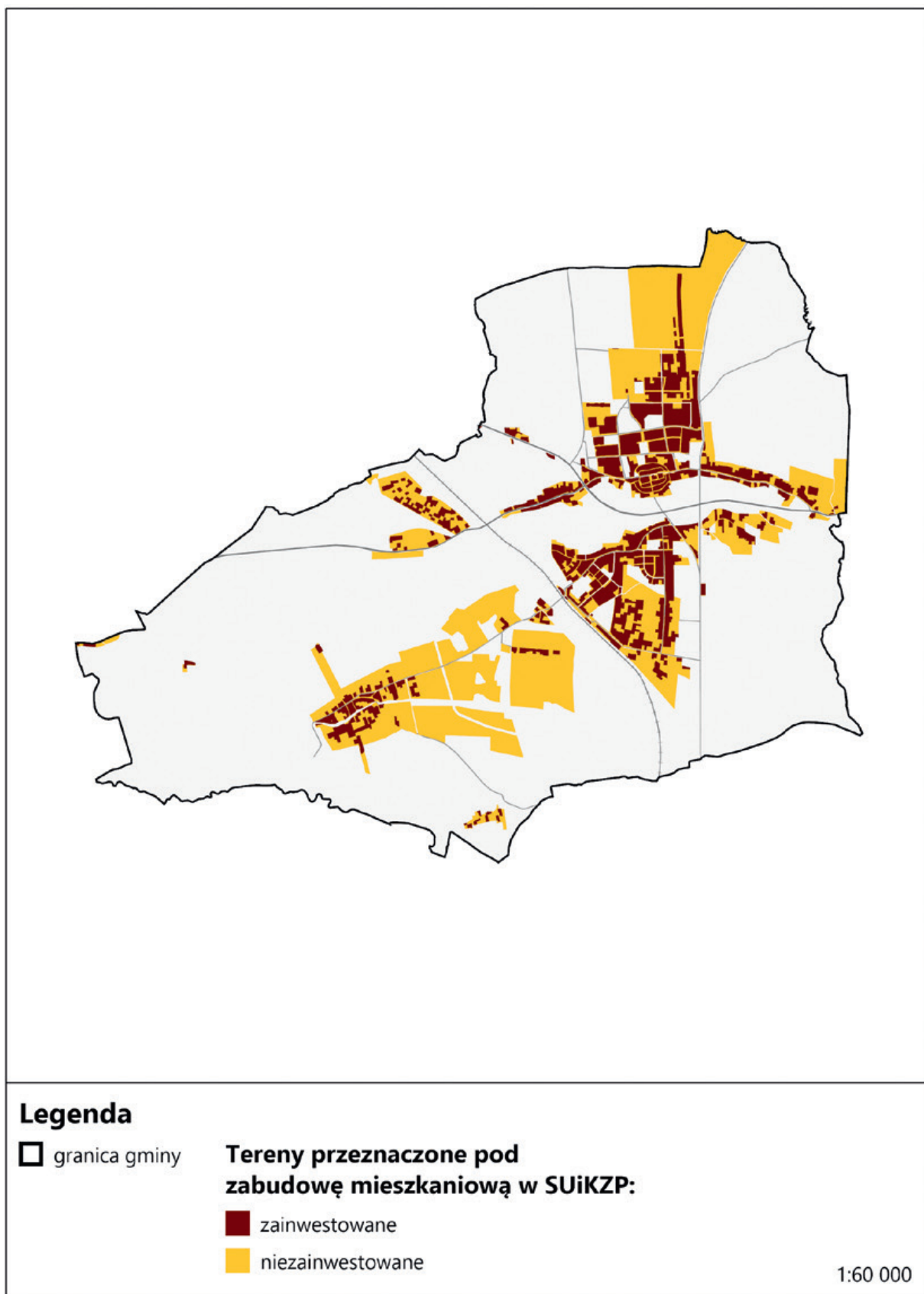


## KARTA NR 21

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Pyskowice

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	49	628	28	-	705
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	37	169	12	-	218
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	12	459	16	-	487
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	75	27	44	-	31
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	25	73	56	-	69
6	Wskaźniki [os./ha]	261	34	48	-	74
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	3 159	15 806	776	-	+ 19 741 (wg PESEL) + 22 050 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			16 499		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			36 240		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			18 429		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			40 479		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+120		

Źródło: opracowanie własne

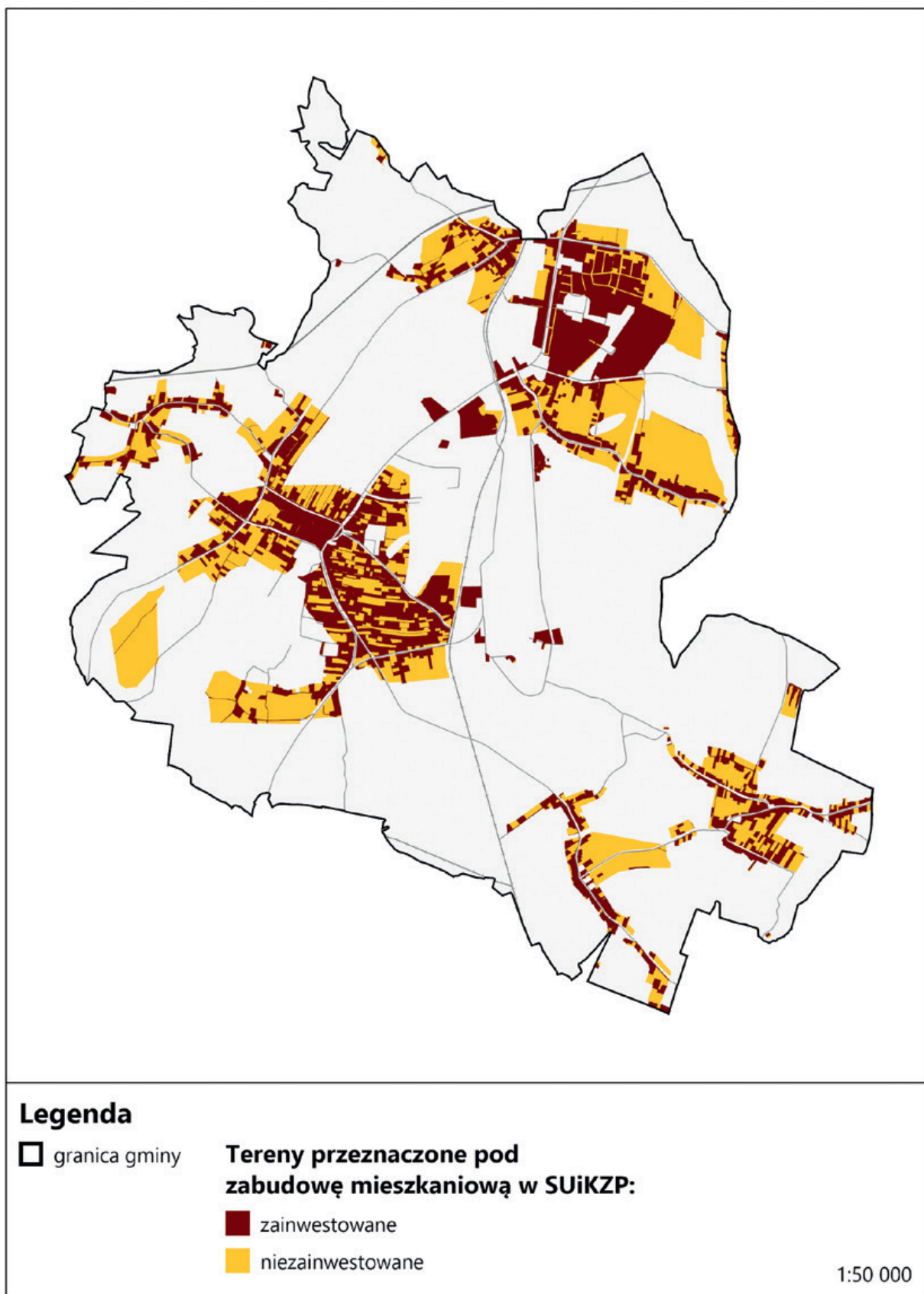


## KARTA NR 22

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Łędziny

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	17	-	760	-	777
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	15	-	367	-	382
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	2	-	393	-	395
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	87	-	48	-	49
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	13	-	52	-	51
6	Wskaźniki [os./ha]	177	-	29	-	35
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	368	-	11 509	-	+ 11 877 (wg PESEL) + 12 747 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			15 652		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)			27 529		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			16 798		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)			29 545		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+76		

Źródło: opracowanie własne



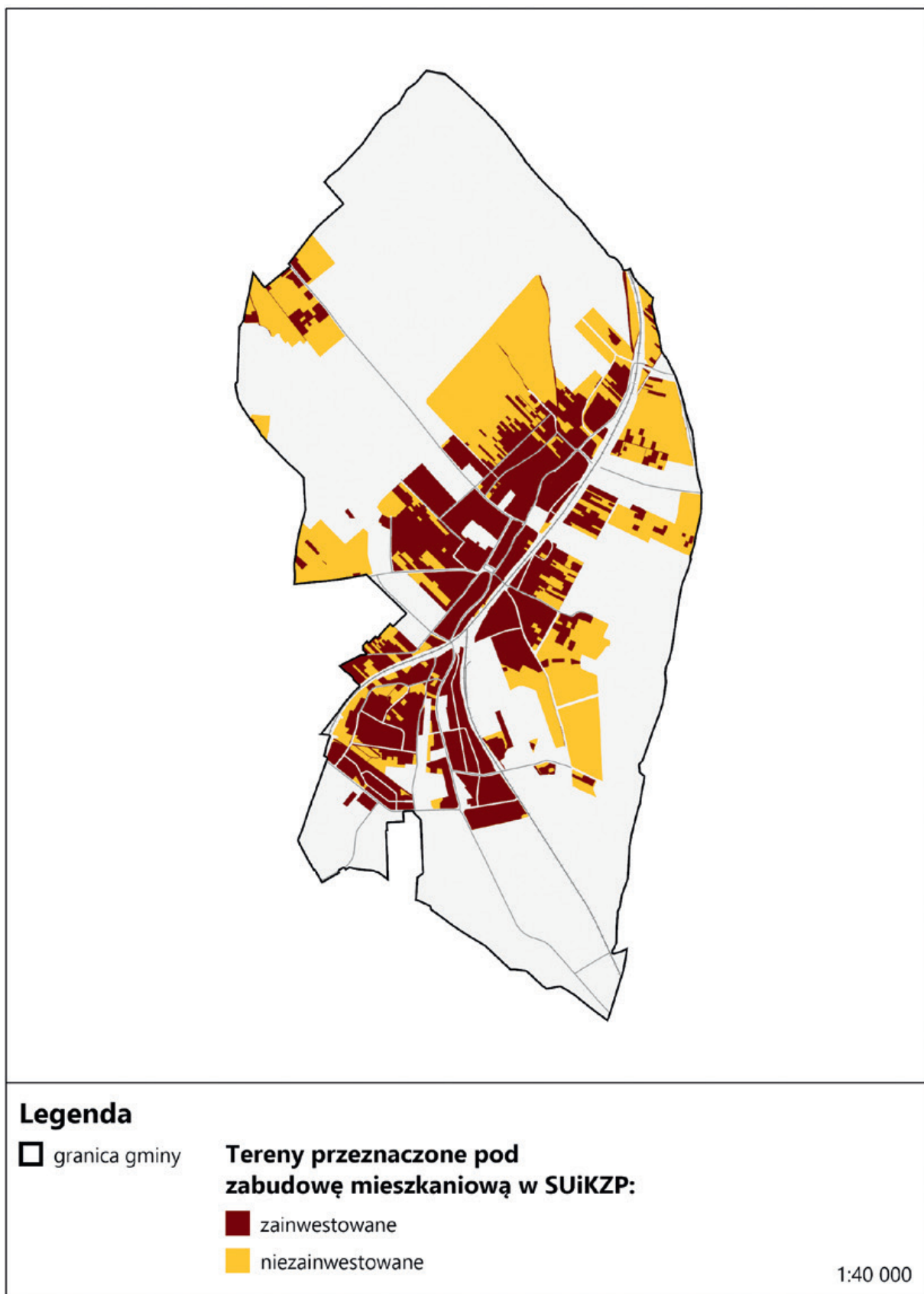


## KARTA NR 23

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Radzionków

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	-	109	340	-	449
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	90	137	-	227
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	19	202	-	221
4	Stożenie zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	-	83	40	-	51
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	-	17	60	-	49
6	Wskaźniki [os./ha]	-	93	47	-	65
7	Chłoność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	-	1 755	9 458	-	+ 11 213 (wg PESEL) + 12 110 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			15 624		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			26 837		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			16 873		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			28 983		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+72		

Źródło: opracowanie własne

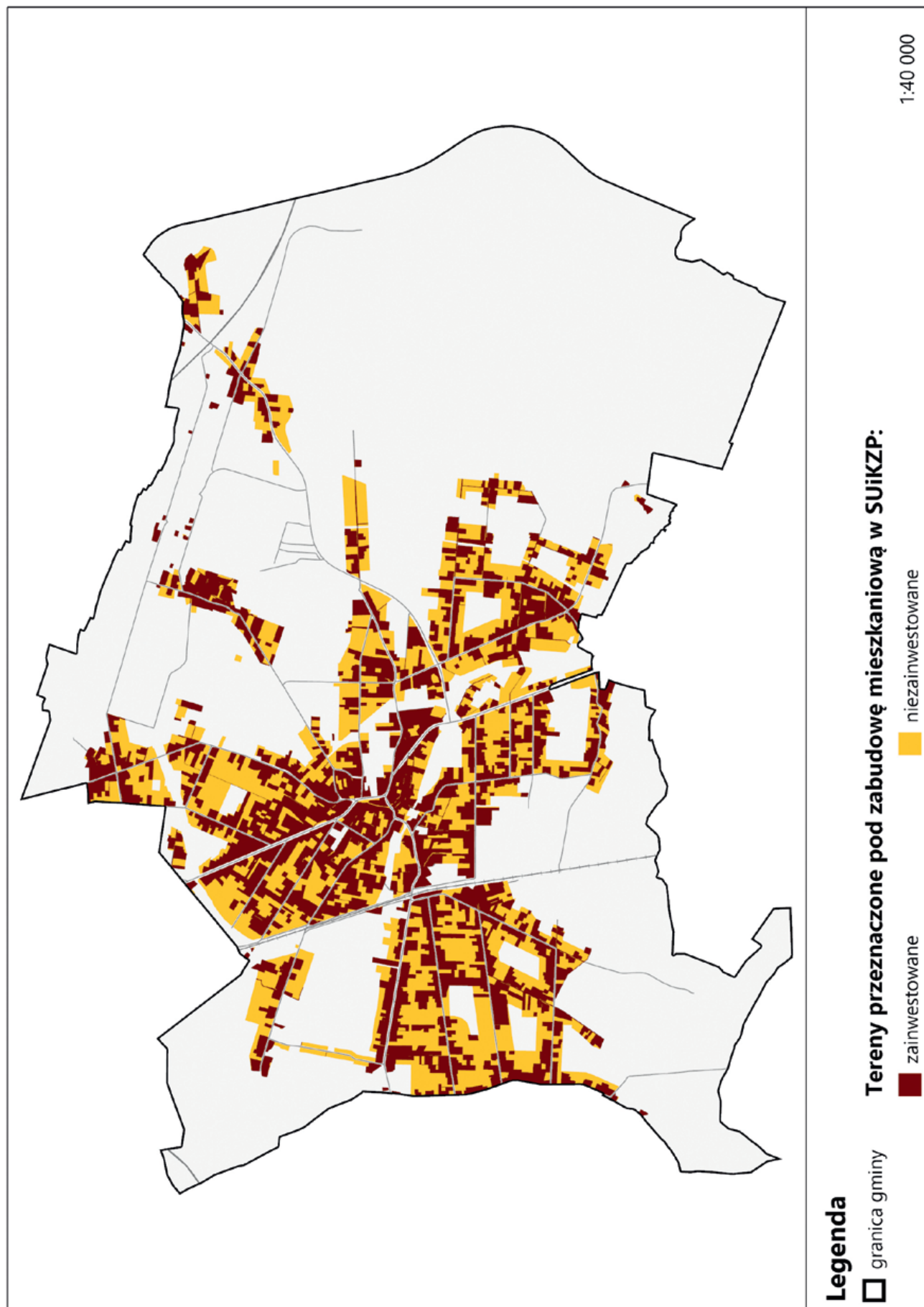


## KARTA NR 24

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Imielin

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	-	-	710	-	710
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	-	364	-	364
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	-	347	-	347
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	-	-	51	-	51
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	-	-	49	-	49
6	Wskaźniki [os./ha]	-	-	24	-	24
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	-	-	8 202	-	+ 8 202 (wg PESEL) + 8 675 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.	8 688				
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)	16 890				
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.	9 189				
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)	17 864				
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]	+94				

Źródło: opracowanie własne

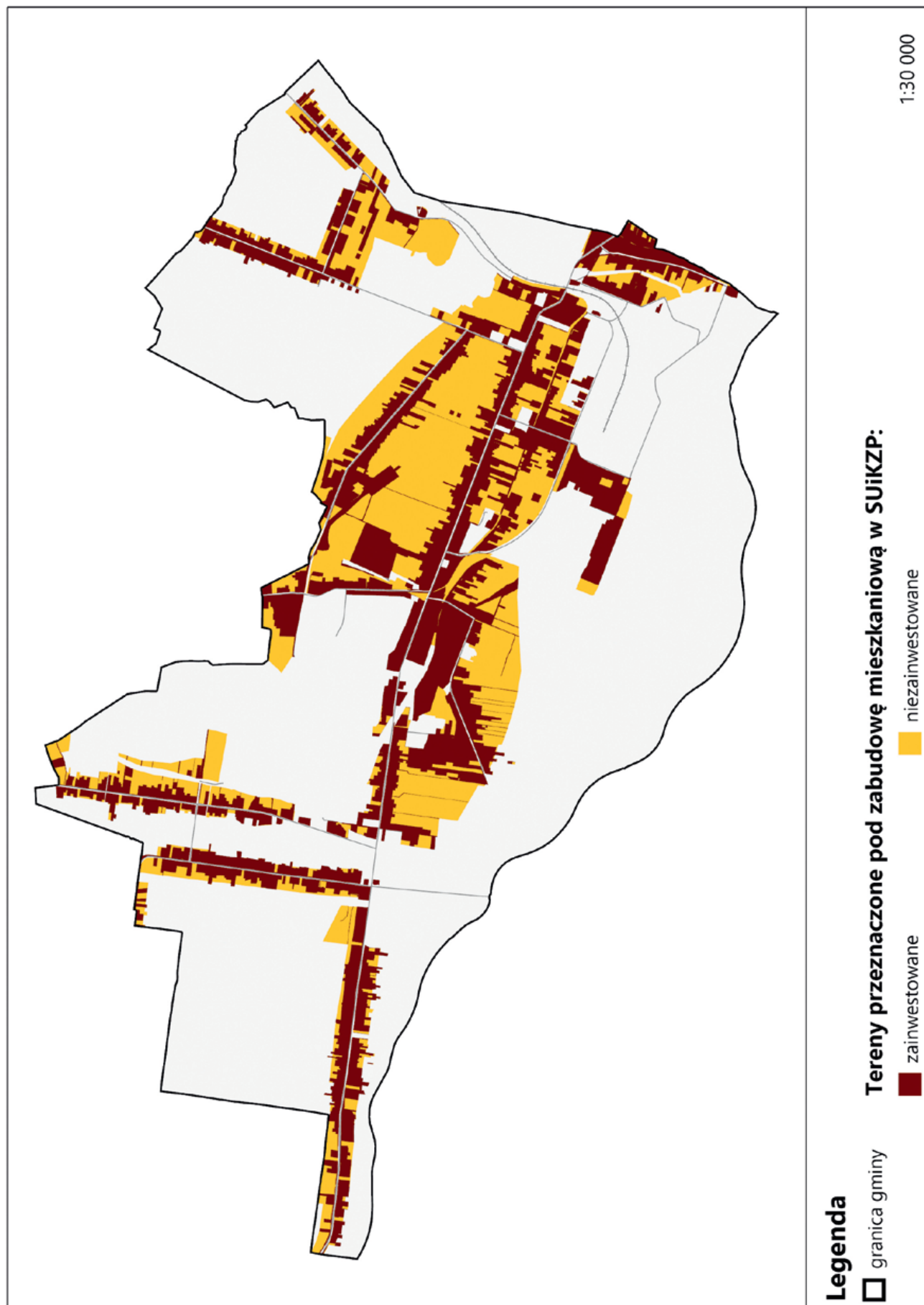


## KARTA NR 25

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Wojkowice

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	-	415	-	-	415
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	217	-	-	217
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	198	-	-	198
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	-	52	-	-	52
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	-	48	-	-	48
6	Wskaźniki [os./ha]	-	37	-	-	37
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	-	7 366	-	-	+ 7 366 (wg PESEL) + 7 944 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			8 292		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			15 658		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			8 942		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			16 886		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+89		

Źródło: opracowanie własne



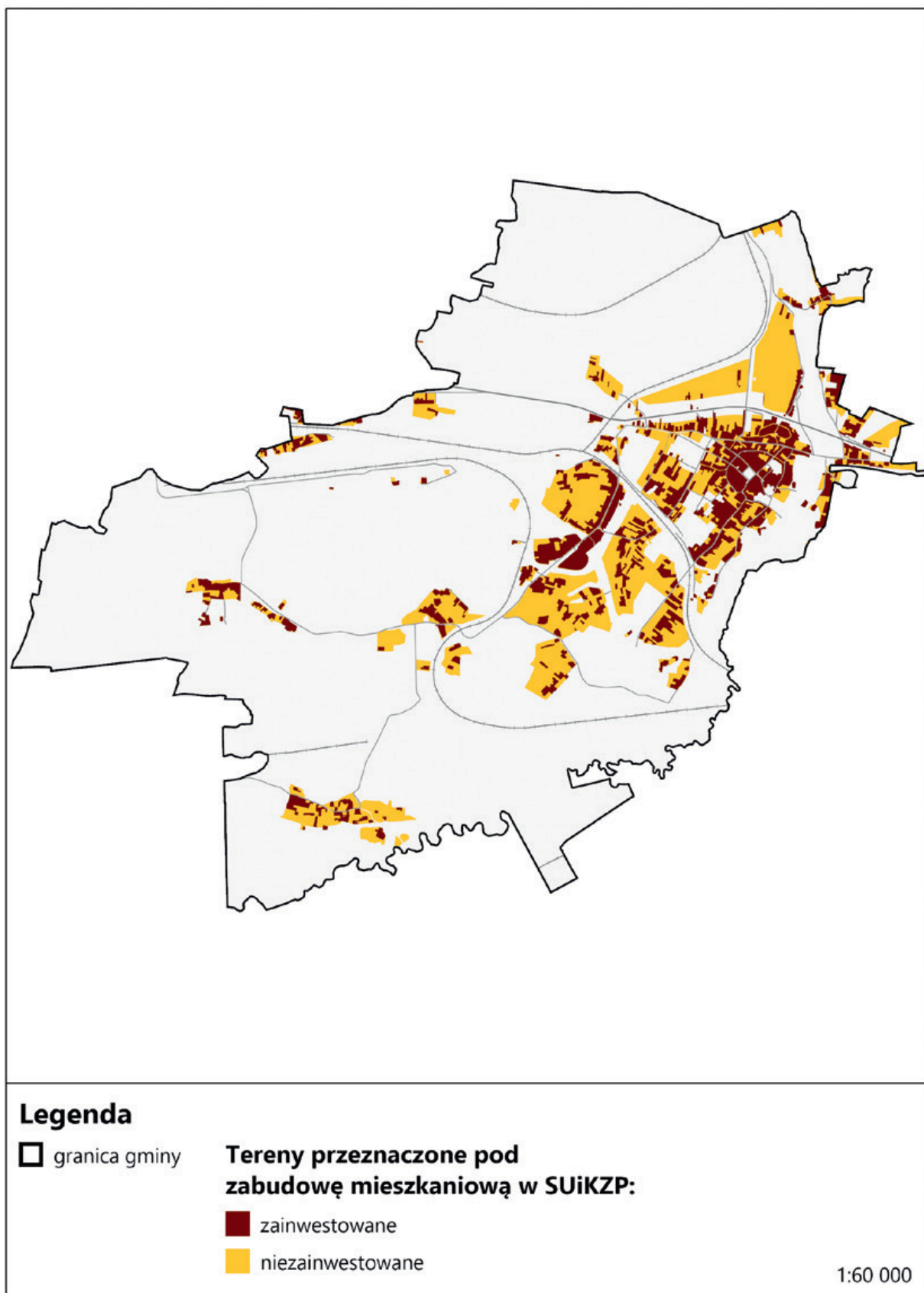


## KARTA NR 26

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Sławków

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	5	-	583	-	588
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	5	-	212	-	217
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	0	-	371	-	371
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	94	-	36	-	37
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	6	-	64	-	63
6	Wskaźniki [os./ha]	216	-	24	-	29
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	72	-	9 061	-	+ 9 133 (wg PESEL) + 9 860 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			6 468		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			15 601		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			6 983		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			16 843		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+141		

Źródło: opracowanie własne

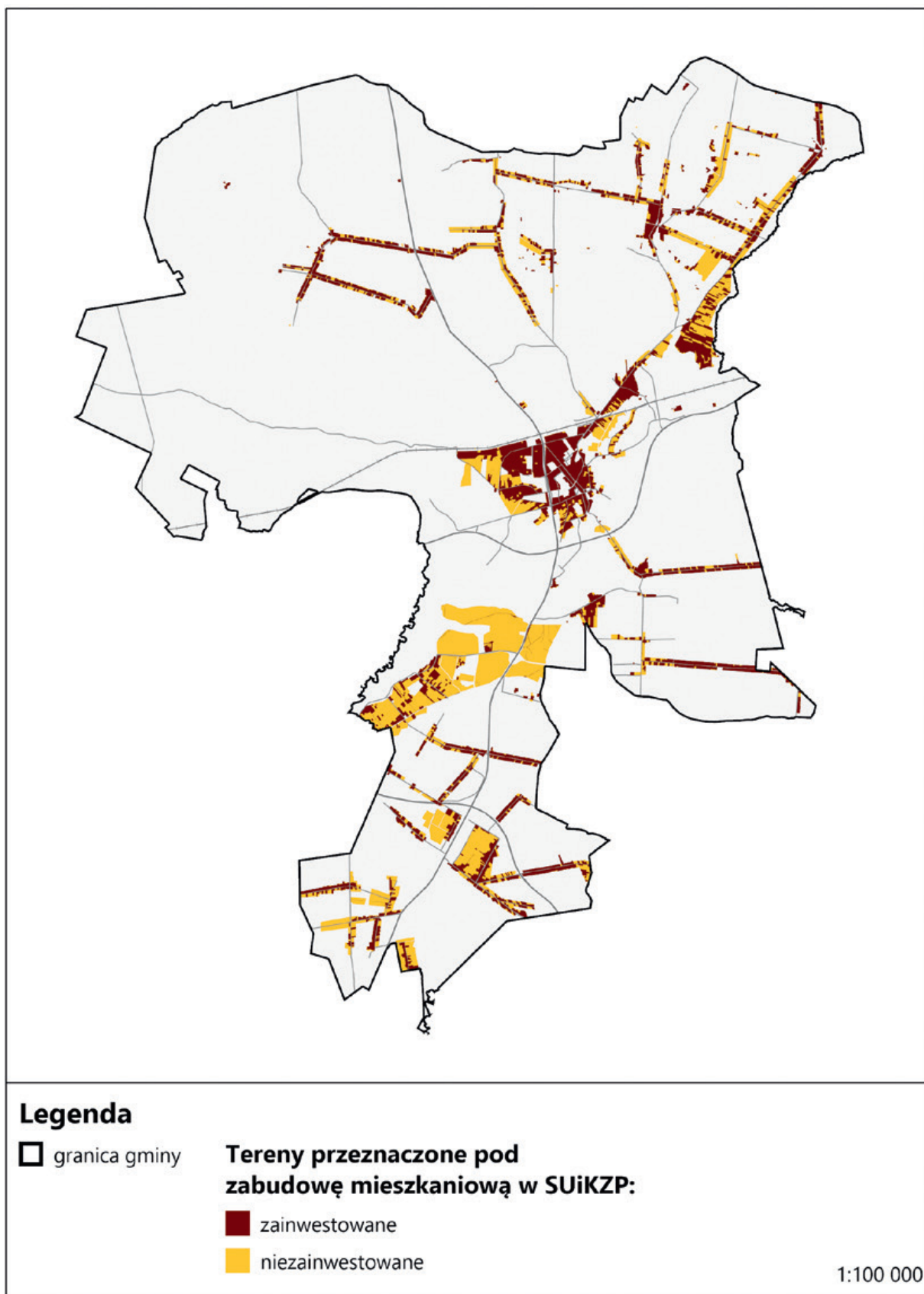


## KARTA NR 27

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Siewierz

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	-	-	1 245	-	1 245
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	-	590	-	590
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	-	655	-	655
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	-	-	47	-	47
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	-	-	53	-	53
6	Wskaźniki [os./ha]	-	-	18	-	18
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	-	-	11 583	-	+ 11 583 (wg PESEL) + 12 404 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			11 595		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)			23 178		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			12 417		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)			24 821		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+100		

Źródło: opracowanie własne

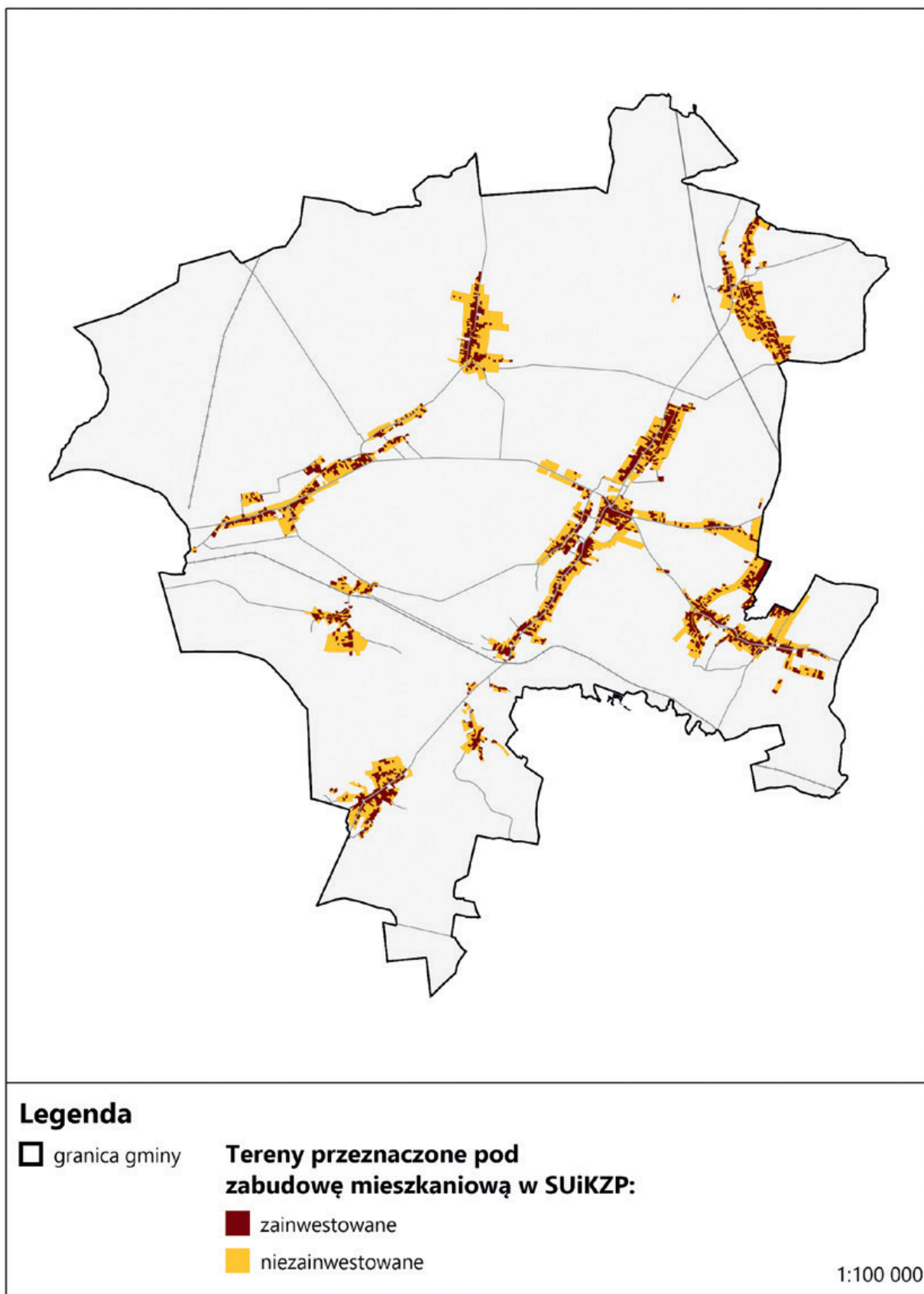


## KARTA NR 28

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Sońnicowice

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	-	671	213	10	894
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	269	61	4	334
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	402	152	6	560
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	-	40	29	37	37
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	-	60	71	63	63
6	Wskaźniki [os./ha]	-	24	18	5	23
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	-	9 609	2 753	29	+ 12 391 (wg PESEL) + 13 378 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.	8 252				
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)	20 643				
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.	8 909				
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)	22 287				
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]	+150				

Źródło: opracowanie własne



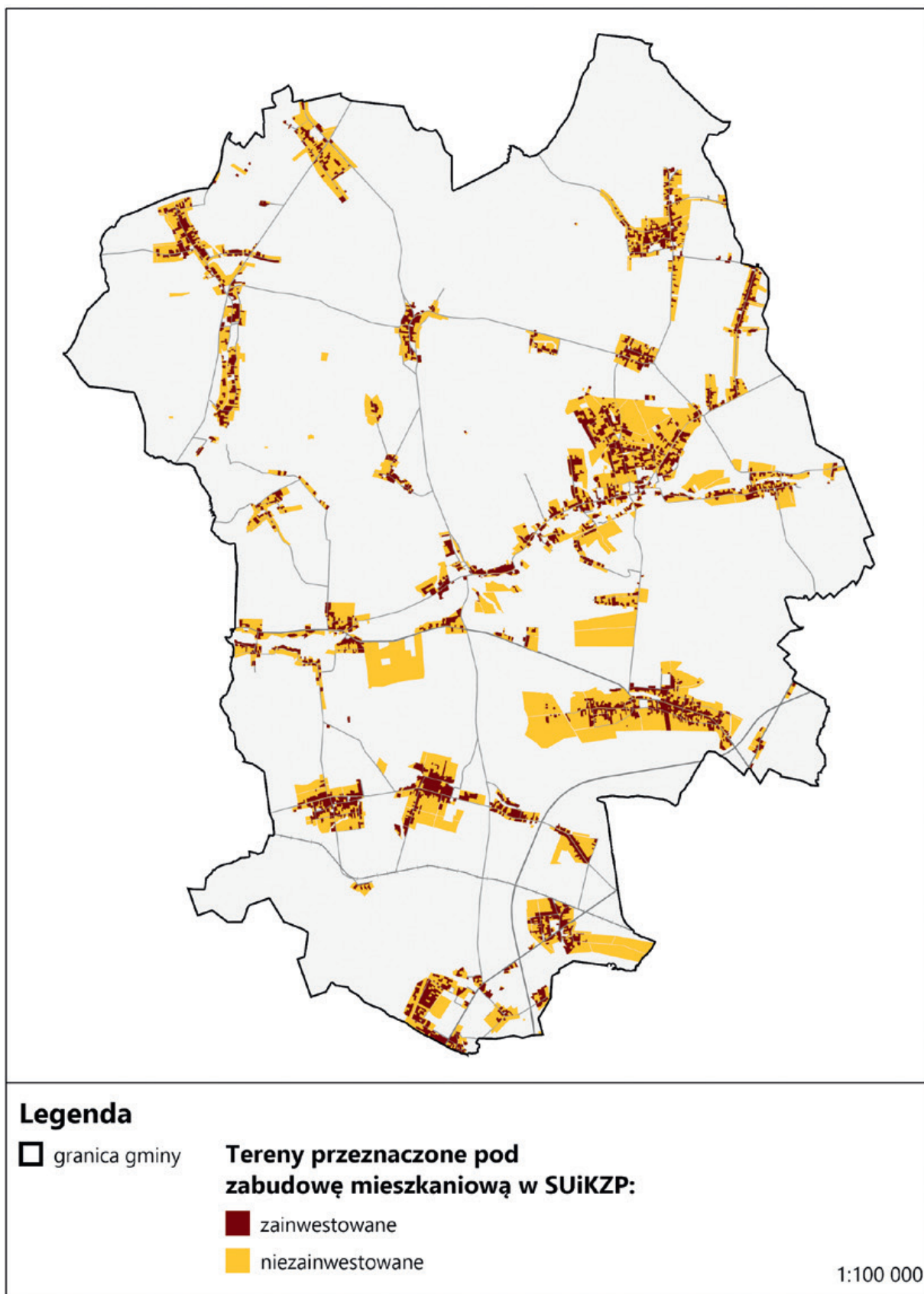


## KARTA NR 29

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Zbrosławice

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	7	-	2 043	-	2 050
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	3	-	607	-	610
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	4	-	1 436	-	1 440
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	42	-	30	-	30
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	58	-	70	-	70
6	Wskaźniki [os./ha]	107	-	22	-	22
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	457	-	30 907	-	+ 31 364 (wg PESEL) + 34 775 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			14 666		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)			46 030		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			16 261		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)			51 036		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+214		

Źródło: opracowanie własne

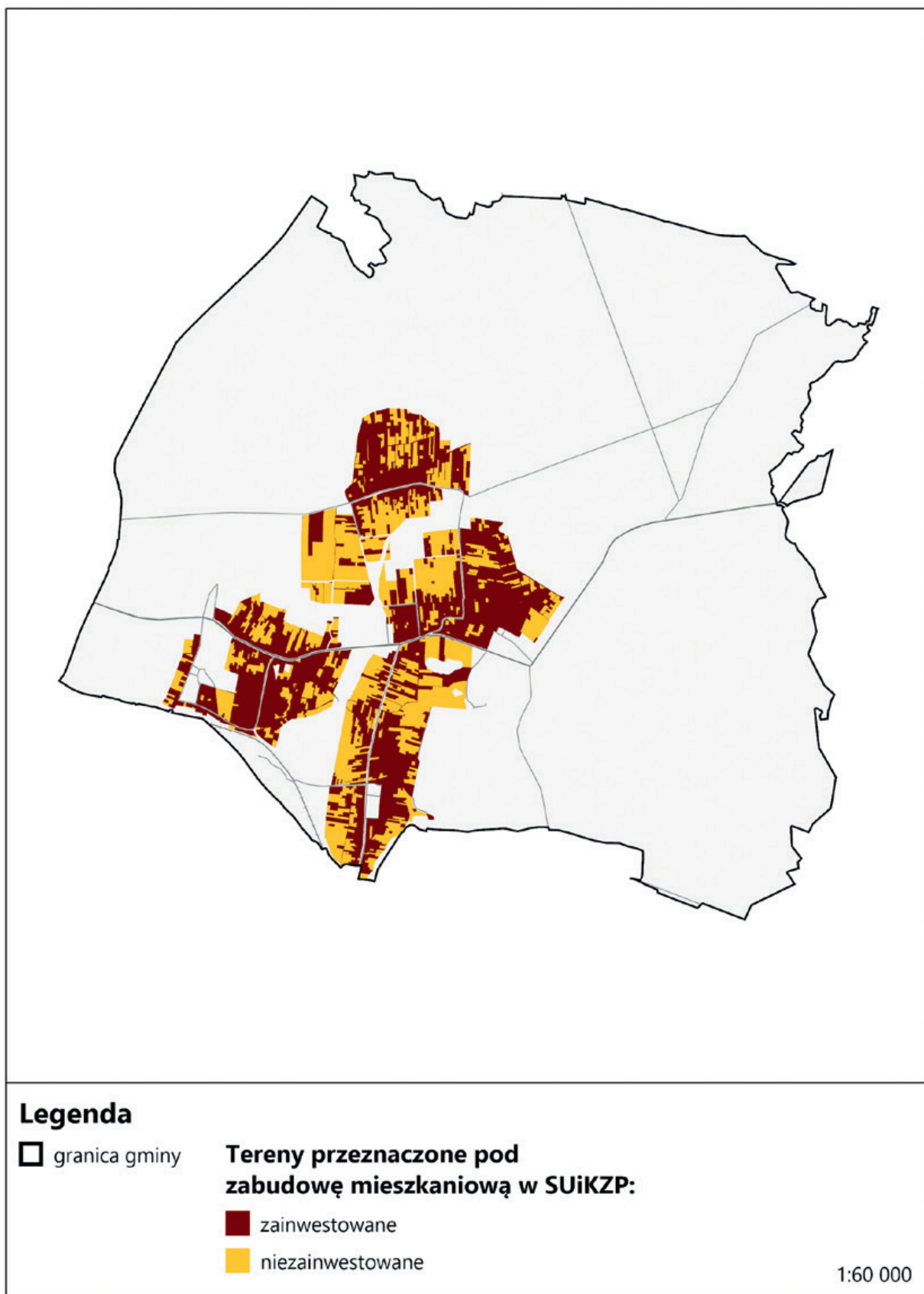


## KARTA NR 30

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Świerklaniec

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	-	674	-	-	674
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	387	-	-	387
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	287	-	-	287
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	-	57	-	-	57
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	-	43	-	-	43
6	Wskaźniki [os./ha]	-	28	-	-	28
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	-	8 138	-	-	+ 8 138 (wg PESEL) + 8 490 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			11 887		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			20 025		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			12 401		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			20 891		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+68		

Źródło: opracowanie własne

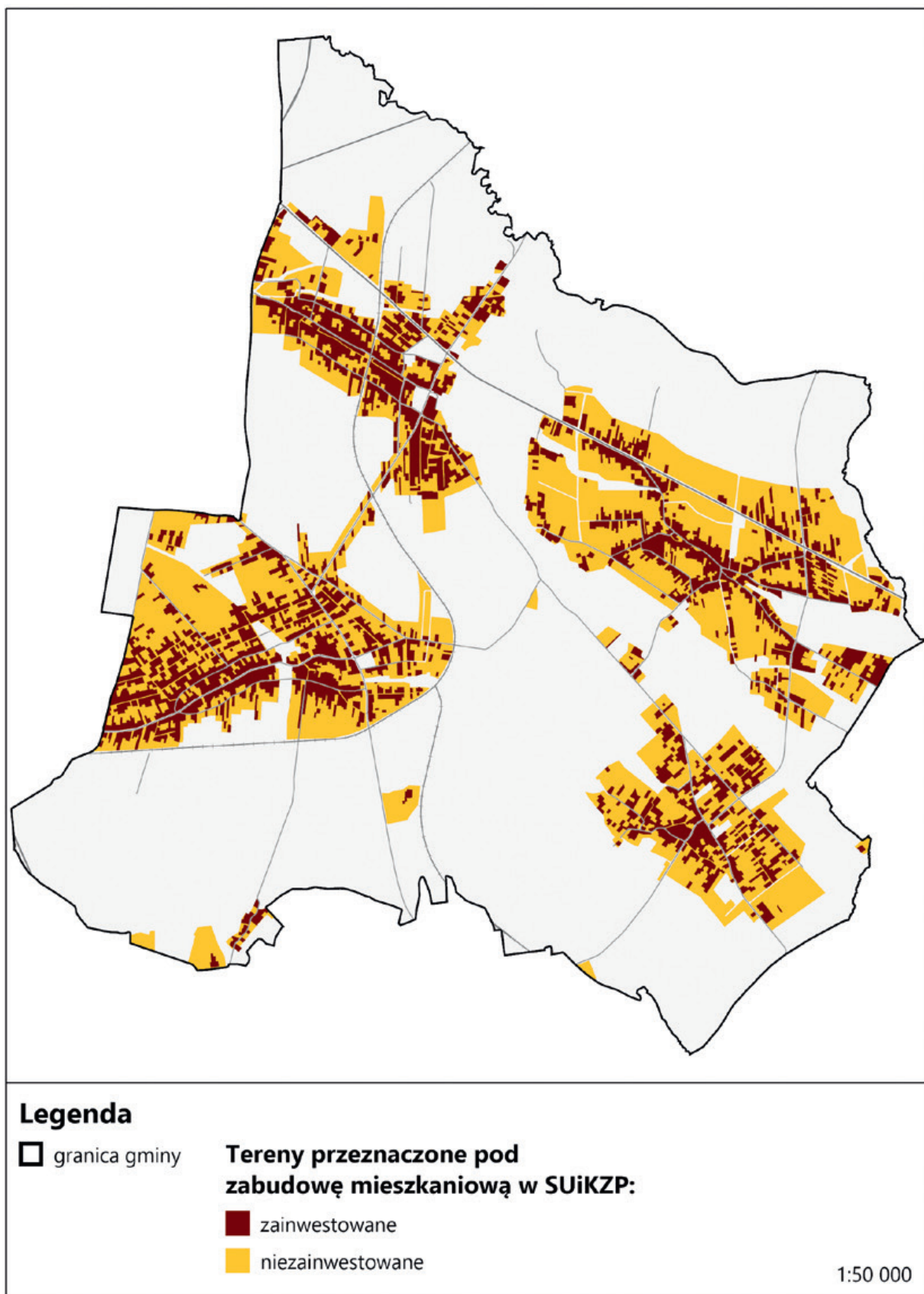


## KARTA NR 31

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Gierałtowice

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	-	-	1 085	103	1 188
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	-	411	7	418
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	-	674	96	770
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	-	-	38	7	35
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	-	-	62	93	65
6	Wskaźniki [os./ha]	-	-	28	15	28
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	-	-	18 697	1 475	+ 20 172 (wg PESEL) + 21 165 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.	11 611				
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)	31 782				
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.	12 183				
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)	33 348				
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]	+174				

Źródło: opracowanie własne



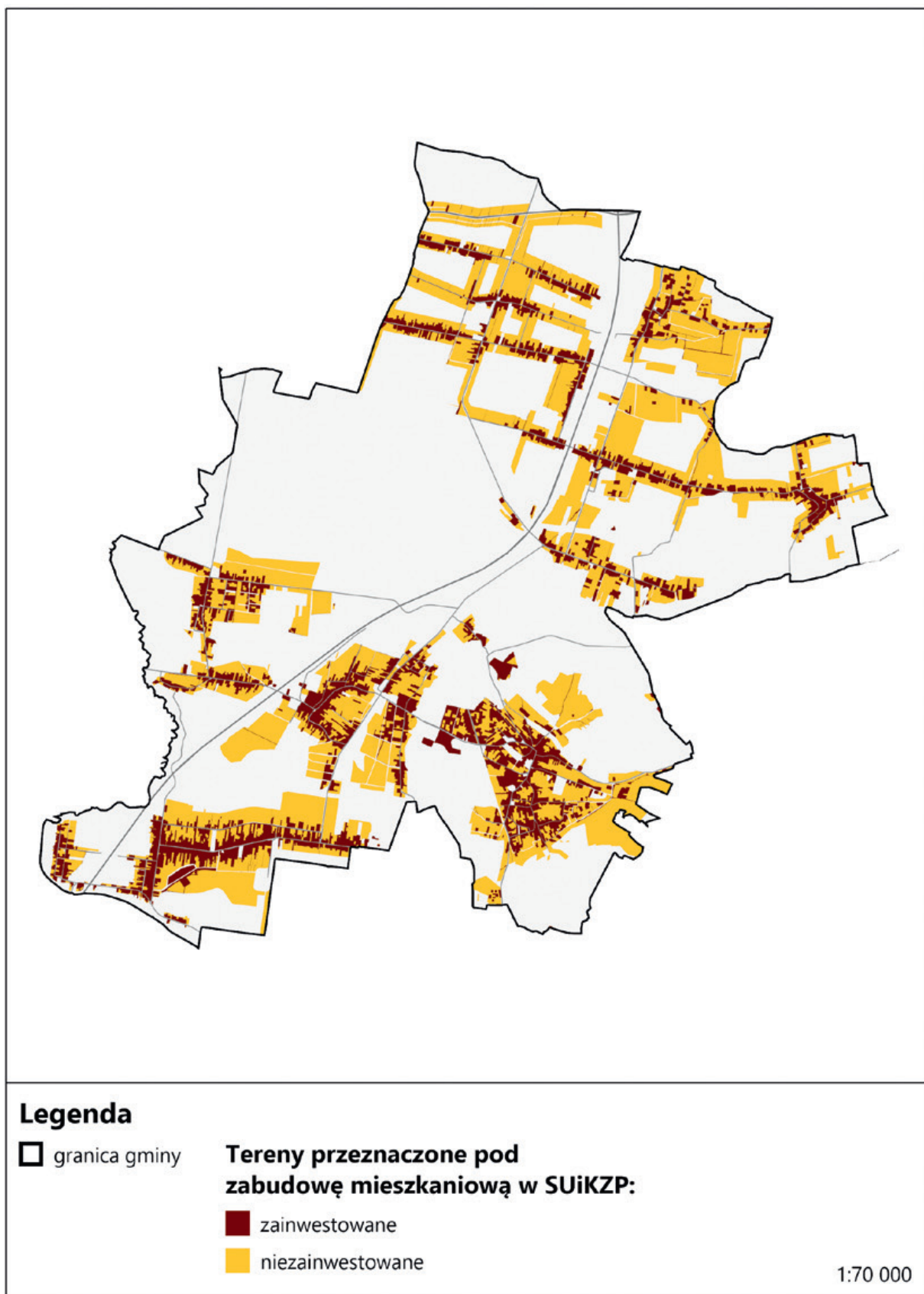


## KARTA NR 32

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Bobrowniki

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	-	1 582	40		1 622
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	474	1	-	475
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	1 107	39	0	1 146
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]		30	3		29
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]		70	97		71
6	Wskaźniki [os./ha]	-	23	8	-	23
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	-	25 332	298	-	+ 25 630 (wg PESEL) + 27 388 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			11 353		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)			36 983		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			12 132		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)			39 520		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+226		

Źródło: opracowanie własne

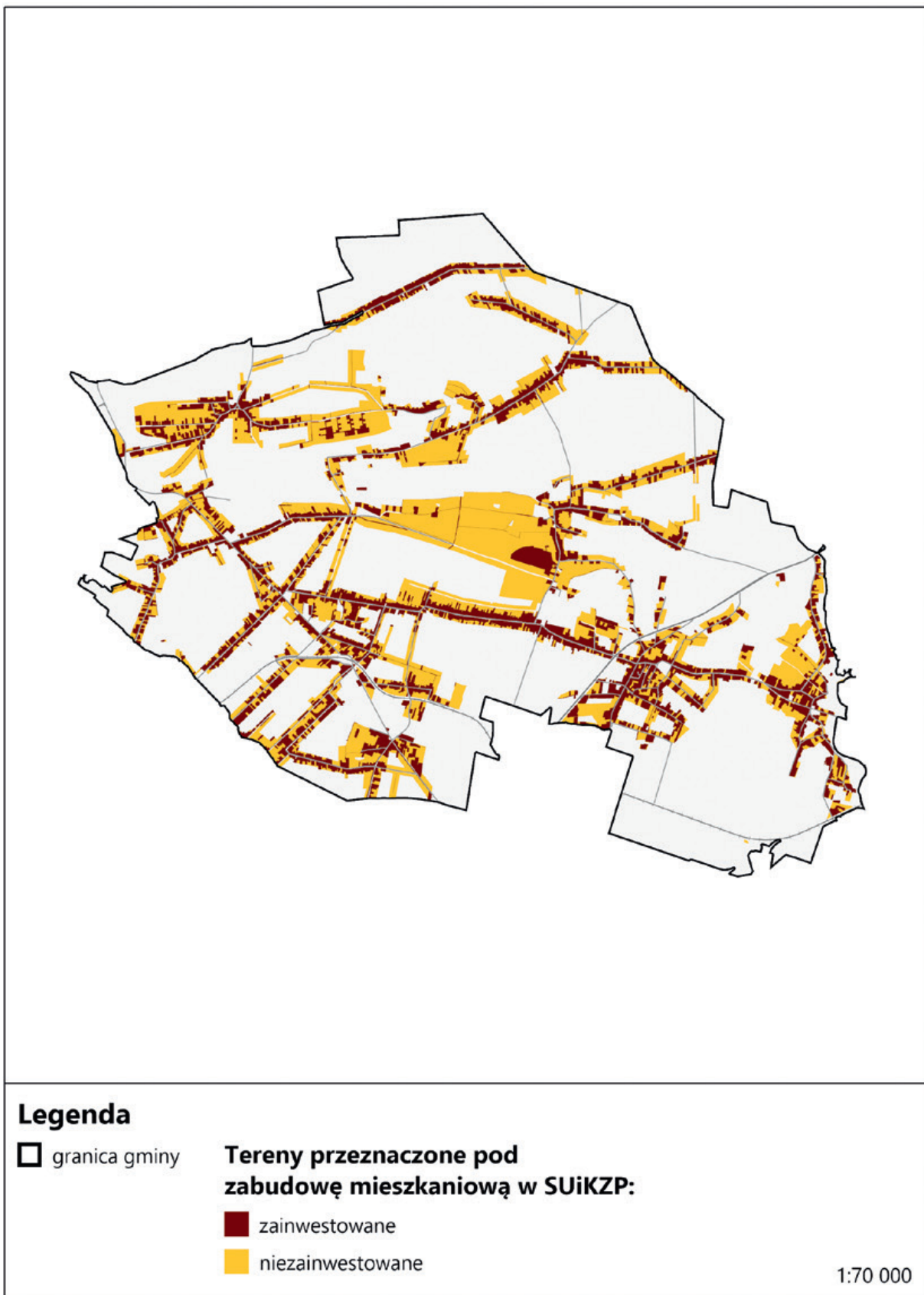


## KARTA NR 33

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Psary

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	-	34	1 233	-	1 267
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	4	498	-	502
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	30	735	-	764
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	-	12	40	-	40
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	-	88	60	-	60
6	Wskaźniki [os./ha]	-	6	22	-	22
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	0	184	16 136	0	+ 16 320 (wg PESEL) + 17 575 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			11 348		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			27 668		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			12 221		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			29 796		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+144		

Źródło: opracowanie własne

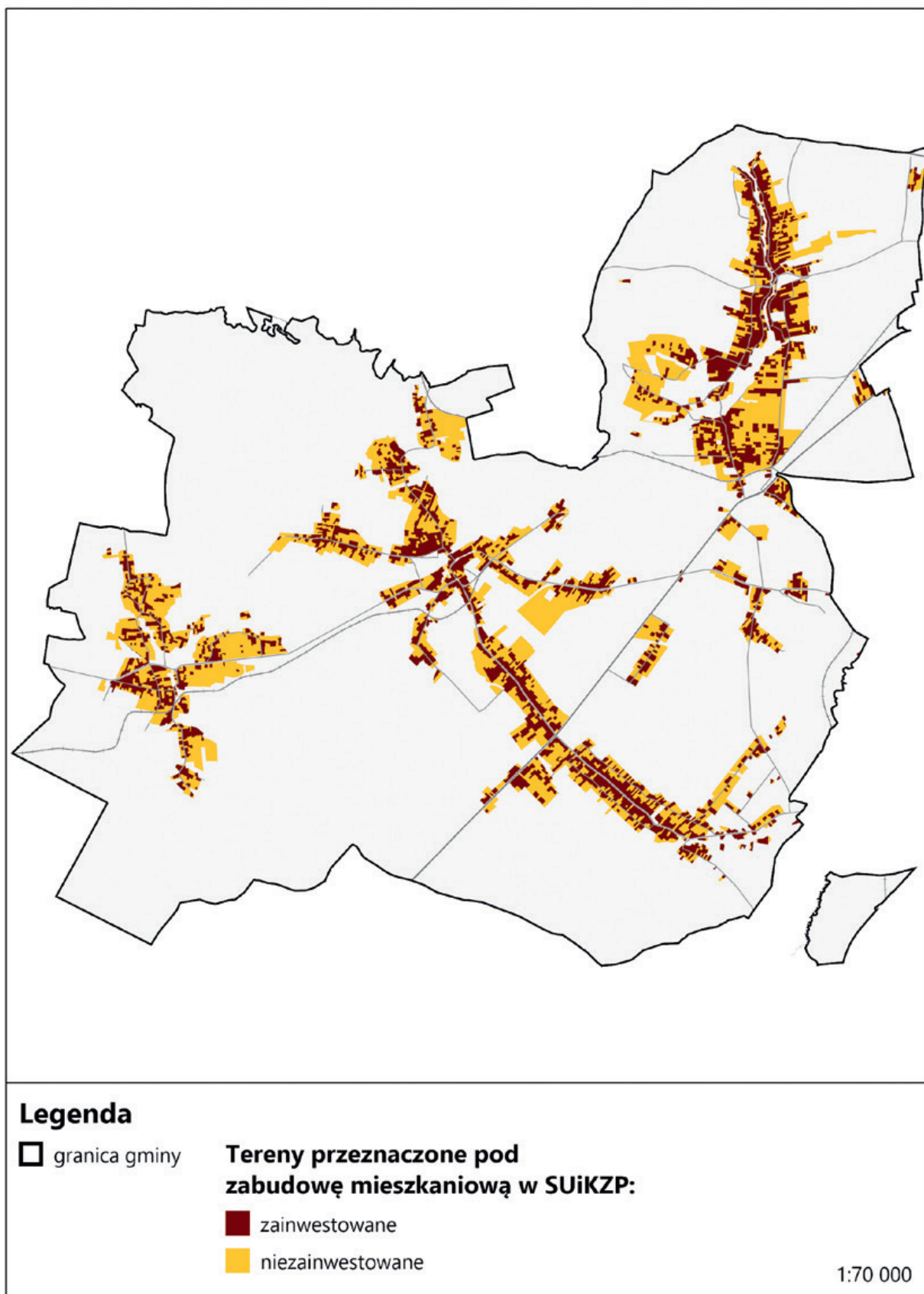


## KARTA NR 34

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Pilchowice

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	-	14	699	360	1 073
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	10	263	172	445
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	4	437	188	628
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	-	73	38	48	41
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	-	27	62	52	59
6	Wskaźniki [os./ha]	-	27	24	23	24
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	-	100	10 341	4 353	+ 14 794 (wg PESEL) + 16 082 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.	11 051				
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)	25 845				
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.	12 013				
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)	28 095				
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]	+134				

Źródło: opracowanie własne



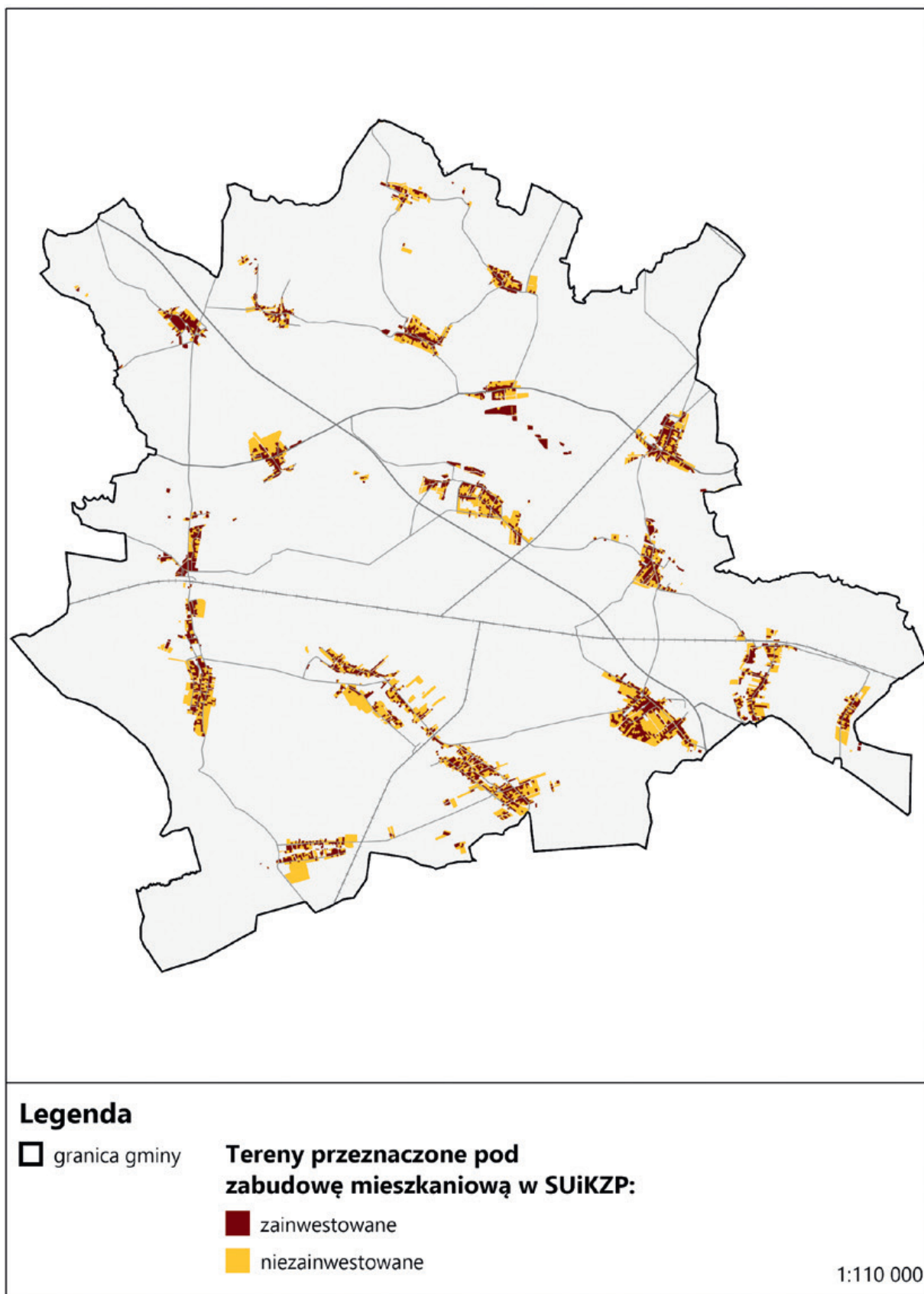


## KARTA NR 35

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Rudziniec

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	-	907	-	-	907
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	399	-	-	399
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	508	-	-	508
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	-	44	-	-	44
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	-	56	-	-	56
6	Wskaźniki [os./ha]	-	22	-	-	22
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	-	11 321	-	-	+ 11 321 (wg PESEL) + 12 006 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			10 036		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			21 357		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			10 643		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			22 649		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+113		

Źródło: opracowanie własne

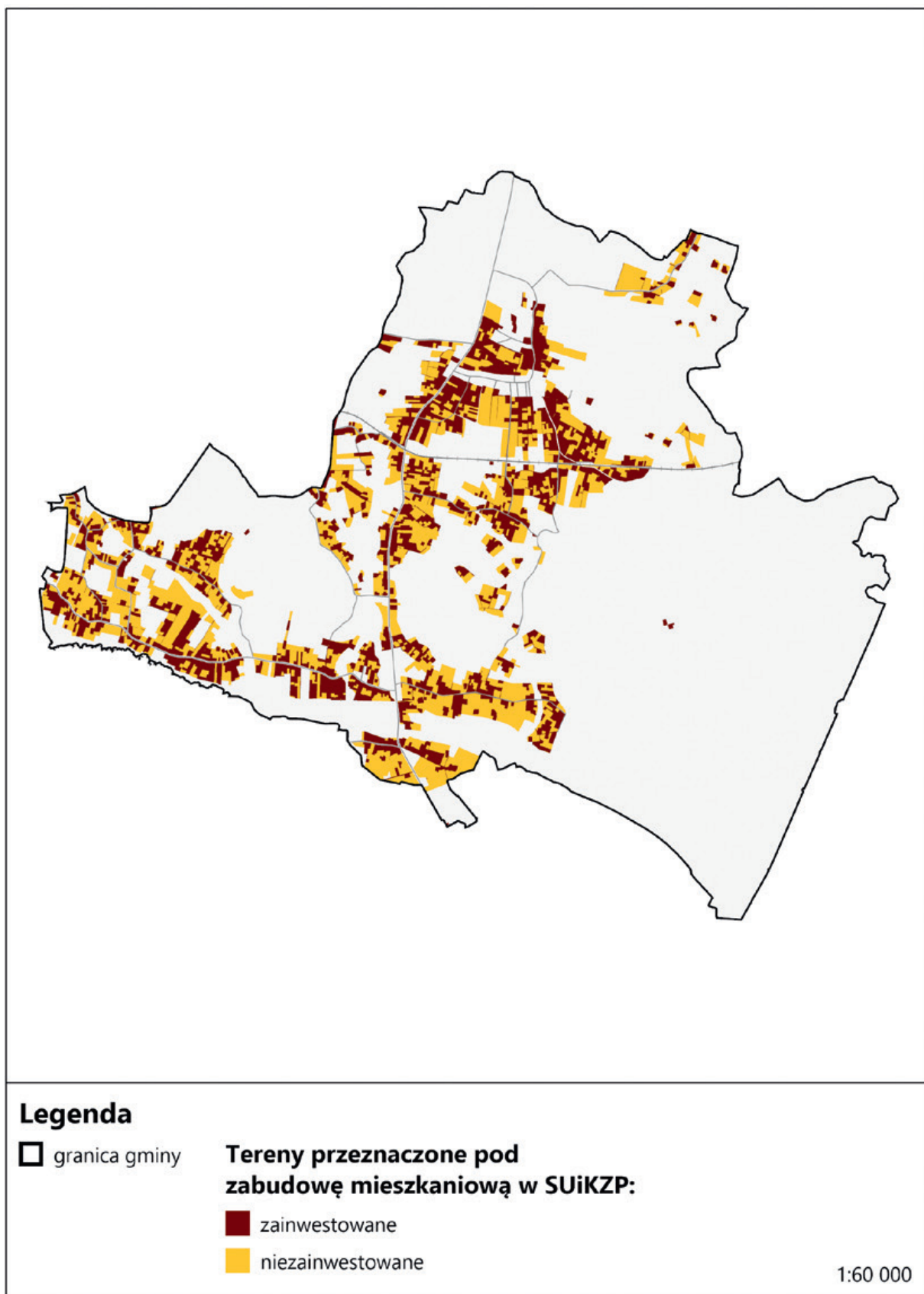


## KARTA NR 36

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Wiry

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUIKZP [ha]	2	-	731	21	754
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	2	-	317	12	331
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	0	-	414	10	424
4	Stopień zainwestowania terenów w SUIKZP [%]	100	-	43	55	44
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUIKZP [%]	0	-	57	45	56
6	Wskaźniki [os./ha]	69	-	22	10	22
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	0	-	9 037	100	+ 9 137 (wg PESEL) + 9 633 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			7 976		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie PESEL)			17 113		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			8 409		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUIKZP (na podstawie danych GUS)			18 042		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+115		

Źródło: opracowanie własne

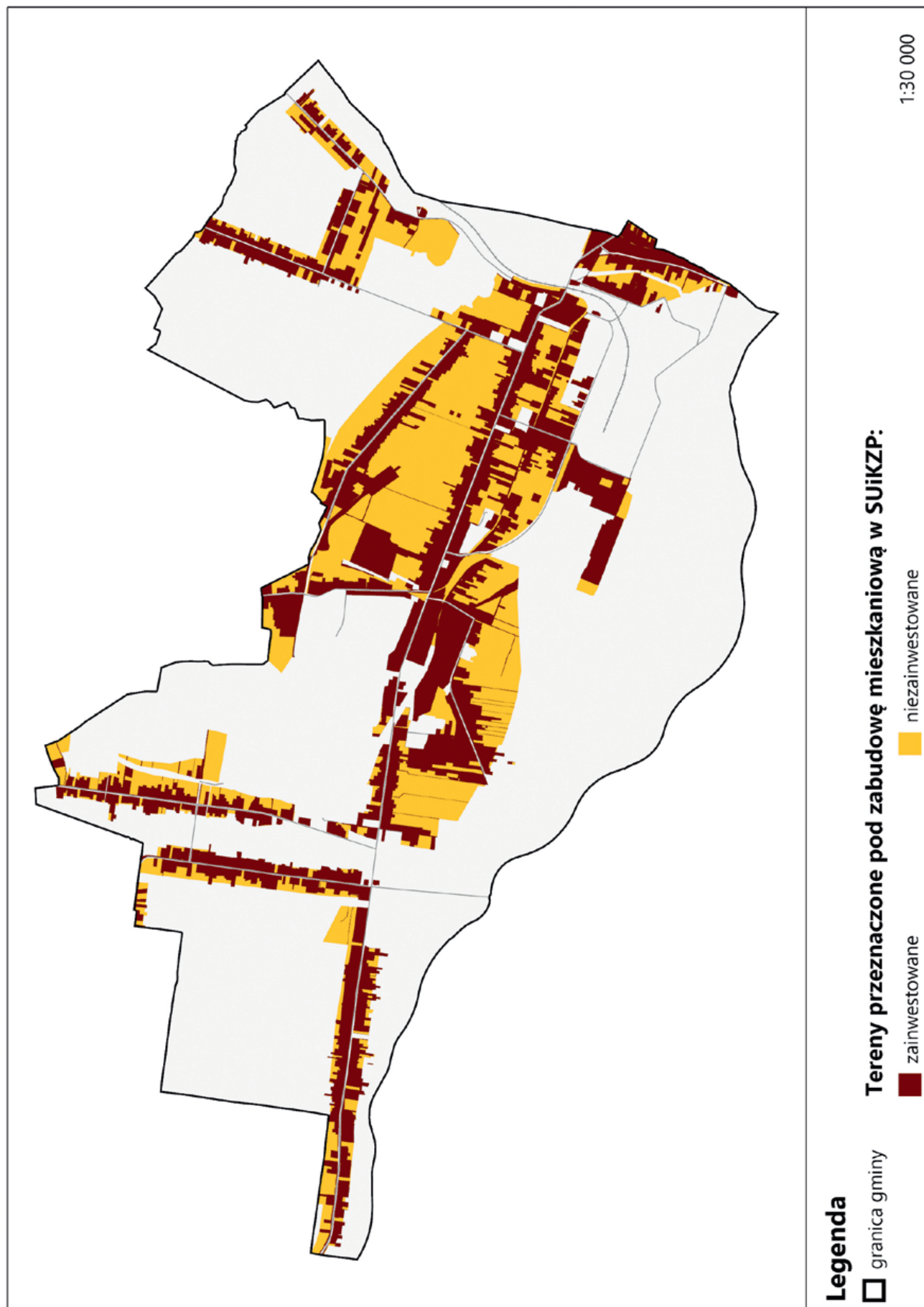


## KARTA NR 37

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Bojszowy

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	-	-	655	-	655
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	-	232	-	232
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	0	0	423	0	423
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]			35		35
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]			65		65
6	Wskaźniki [os./ha]	-	-	28	-	28
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	0	0	11 633	0	+ 11 633 (wg PESEL) + 12 050 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			7 650		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			19 283		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			7 924		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			19 974		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+152		

Źródło: opracowanie własne



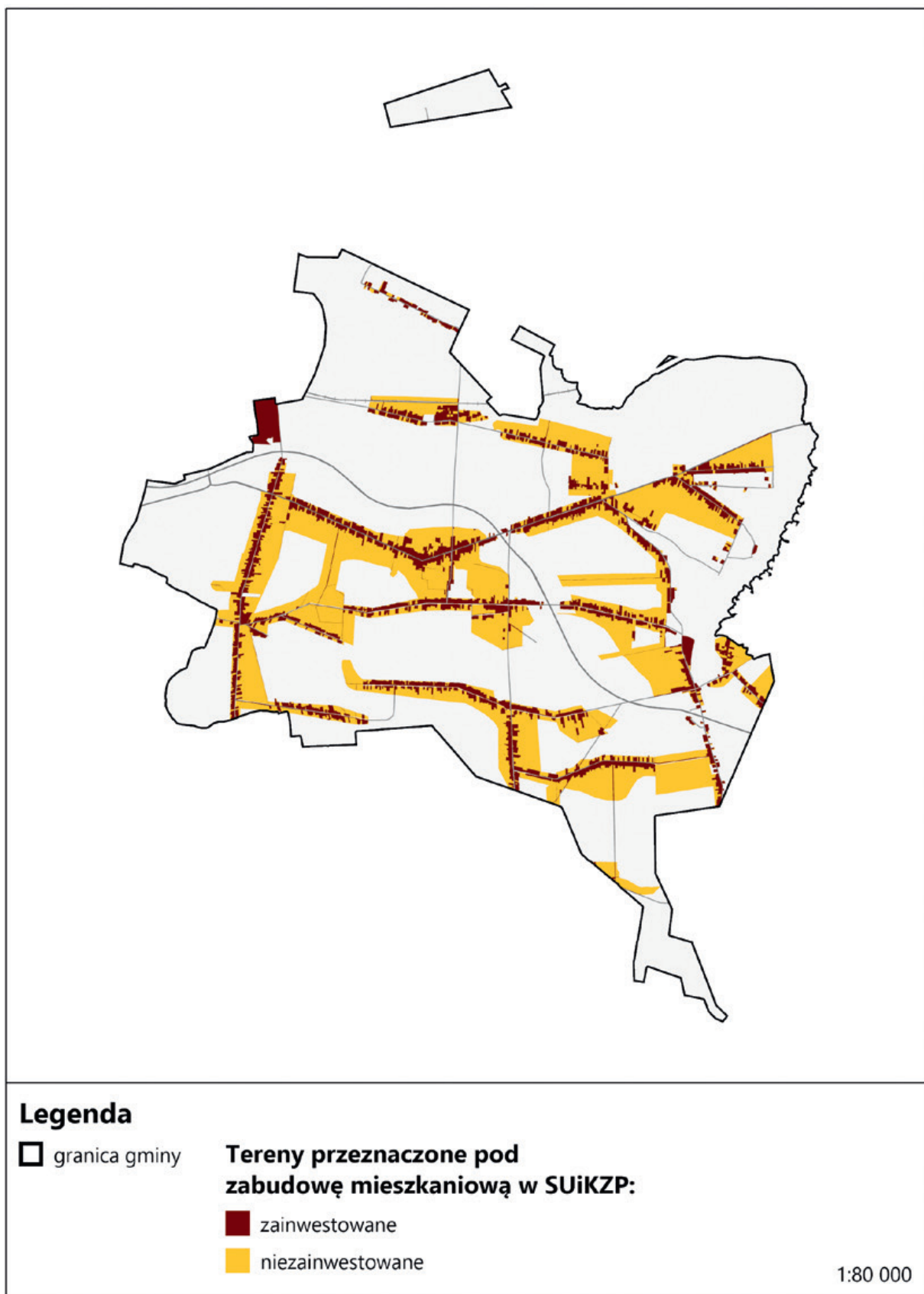


## KARTA NR 38

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Mierzęcice

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	-	-	1283	-	1283
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	-	371	-	371
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	-	912	-	912
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	-	-	29	-	29
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	-	-	71	-	71
6	Wskaźniki [os./ha]	-	-	18	-	18
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	0	0	16 125	0	+ 16 125 (wg PESEL) + 17 347 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			7 097		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			23 222		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			7 635		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			24 982		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+227		

Źródło: opracowanie własne

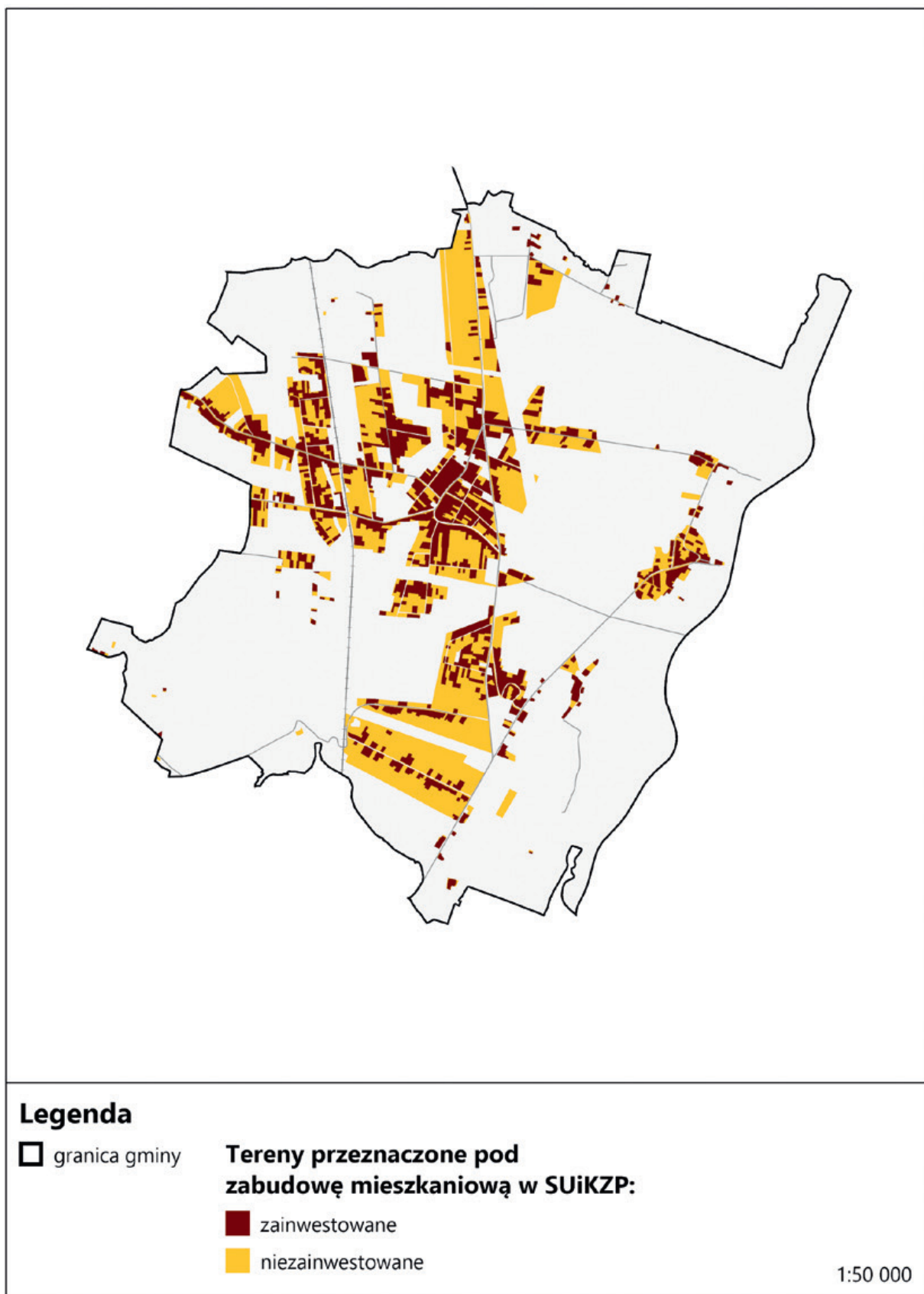


## KARTA NR 39

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Chełm Śląski

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	3	-	500	-	503
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	3	-	193	-	196
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	1	-	308	-	309
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	84	-	39	-	39
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	16	-	61	-	61
6	Wskaźniki [os./ha]	166	-	23	-	25
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	84	-	7 196	-	+ 7 280 (wg PESEL) + 8 060 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			5 743		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			13 023		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			6 358		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			14 418		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+127		

Źródło: opracowanie własne

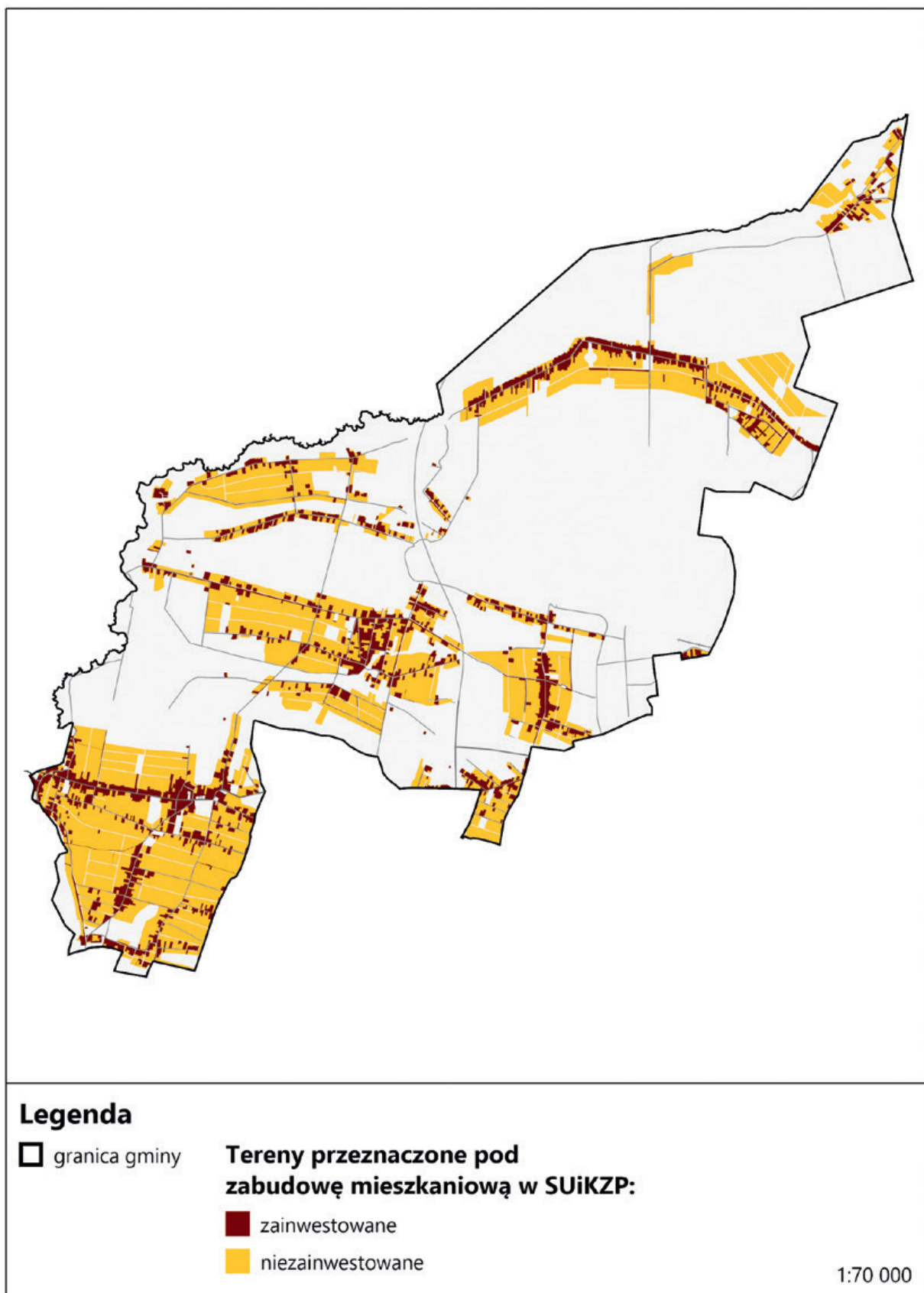


## KARTA NR 40

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Ożarówice

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]		-	1 288	15	1 303
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	-	316	1	317
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	-	972	14	986
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	-	-	25	4	24
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	-	-	75	96	76
6	Wskaźniki [os./ha]	-	-	16	5	16
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	-	-	15 988	71	+ 16 059 (wg PESEL) + 16 787 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			5 544		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			21 603		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			5 795		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			22 582		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+290		

Źródło: opracowanie własne



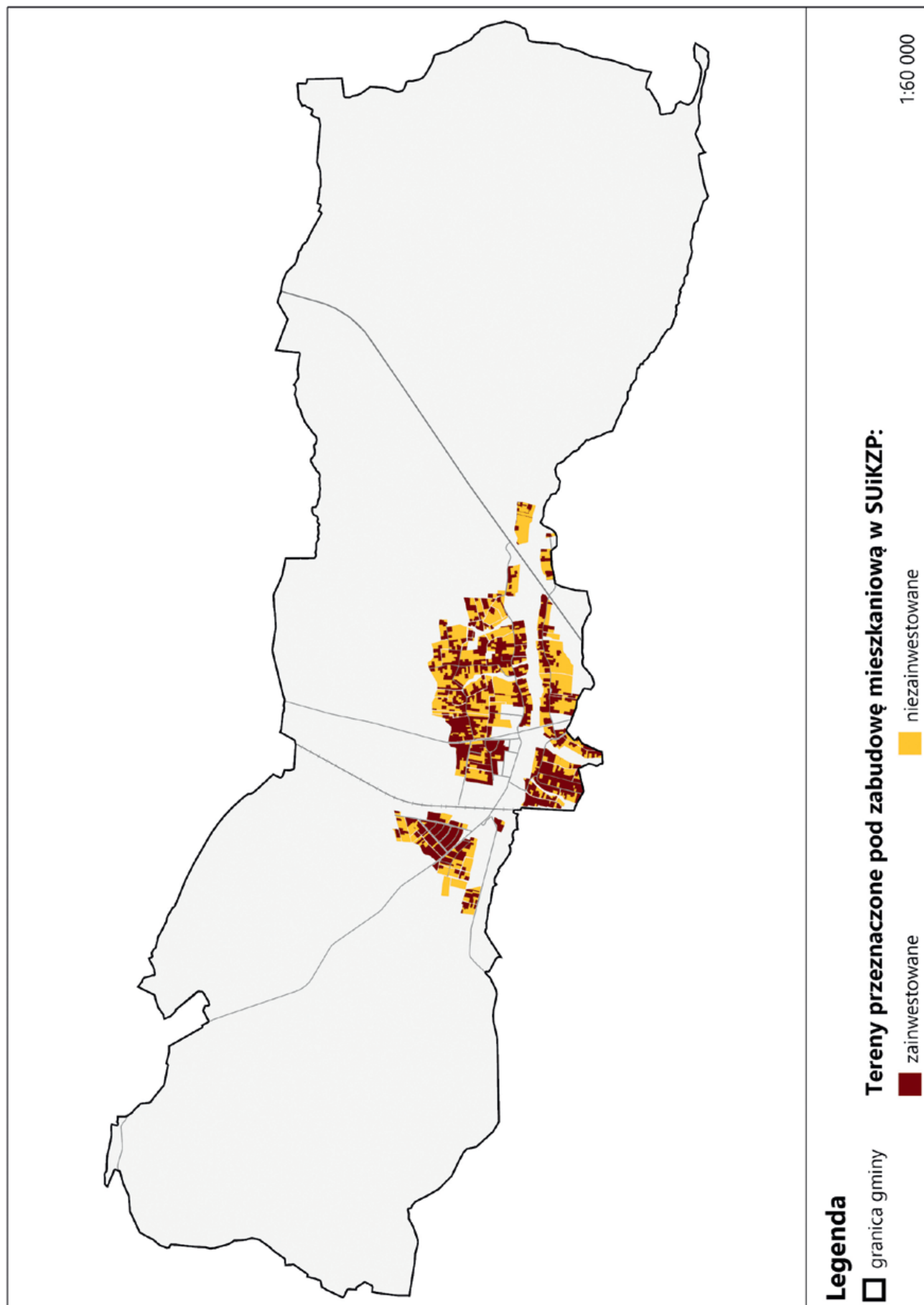


## KARTA NR 41

## Syntetyczne zestawienie wyników badania dla gminy Kobiór

Lp.	KATEGORIE DANYCH	KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW				
		MW	MNW	MN	MR	OGÓŁEM
1	Powierzchnia terenów mieszkaniowych wg SUiKZP [ha]	-	91	180	-	272
2	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	-	9	134	-	143
3	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	-	82	46	-	128
4	Stopień zainwestowania terenów w SUiKZP [%]	-	10	74	-	53
5	Wielkość rezerw terenów mieszkaniowych w SUiKZP [%]	-	90	26	-	47
6	Wskaźniki [os./ha]	-	9	31	-	29
7	Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych [os.]	-	774	1 418	-	+ 2 192 (wg PESEL) + 2 291 (wg GUS)
8	Liczba osób zameldowanych na pobyt stały wg PESEL w 2019 r.			4 694		
9	Potencjalna liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie PESEL)			6 886		
10	Liczba mieszkańców wg GUS w 2019 r.			4 905		
11	Liczba mieszkańców przy pełnym zainwestowaniu terenów mieszkaniowych wg SUiKZP (na podstawie danych GUS)			7 196		
12	Potencjalny przyrost liczby ludności w stosunku do 2019 r. [%]			+47		

Źródło: opracowanie własne



#ZESZYTY METROPOLITALNE:

# BILANS I CHŁONNOŚĆ DEMOGRAFICZNA TERENÓW MIESZKANIOWYCH GÓRNOŚLĄSKO-ZAGŁĘBIOWSKIEJ METROPOLII

Opracowanie porusza niezwykle istotny problem niewłaściwego gospodarowania przestrzenią i pogłębiającego się w związku z tym chaosu przestrzennego w polskich gminach, odczuwalnego zwłaszcza w regionach miejskich. Waga tego problemu jest poważna, ponieważ powszechnie występuje nadpodaż gruntów przeznaczonych pod zabudowę w gminach, w stosunku do faktycznego aktualnego zapotrzebowania wynikającego z analiz chłonności demograficznej. Problem ten ma także dalekosiężne konsekwencje dla przestrzeni gmin, m.in. sprzyja procesom rozpraszania zabudowy. Zagrożenia dla przestrzeni mają swoje źródło w niejednoznacznych sformułowaniach zamieszczonych w dokumentach prawnie obowiązujących, na co wskazują Autorzy. Brak przyjęcia jednolitej metodologii badawczej pozostawia gminom relatywnie dużą swobodę interpretacji wytycznych ustawowych. Opracowanie ma oryginalny charakter na tle dotychczasowego stanu badań. Tematyka i metodologia wnoszą istotny wkład w istniejący stan wiedzy z zakresu bilansowania terenów i liczenia chłonności demograficznej. Niniejsza publikacja stanowi nowe i trafne ujęcie problemu, co może się przyczynić do zwiększenia jej atrakcyjności wśród innych opracowań.

**dr hab. inż. arch. Barbara Stankiewicz,**  
**prof. Politechniki Śląskiej**



Licencja Creative Commons - Uznanie autorstwa - Użycie niekomercyjne 3.0 Polska

© Copyright by Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków 2022

---

INSTYTUT ROZWOJU MIAST  
I REGIONÓW

30-015 KRAKÓW,  
UL. CIESZYŃSKA 2  
WWW.IRMIR.PL

---