

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY I MIASTA RYCHWAŁ - AKTUALIZACJA

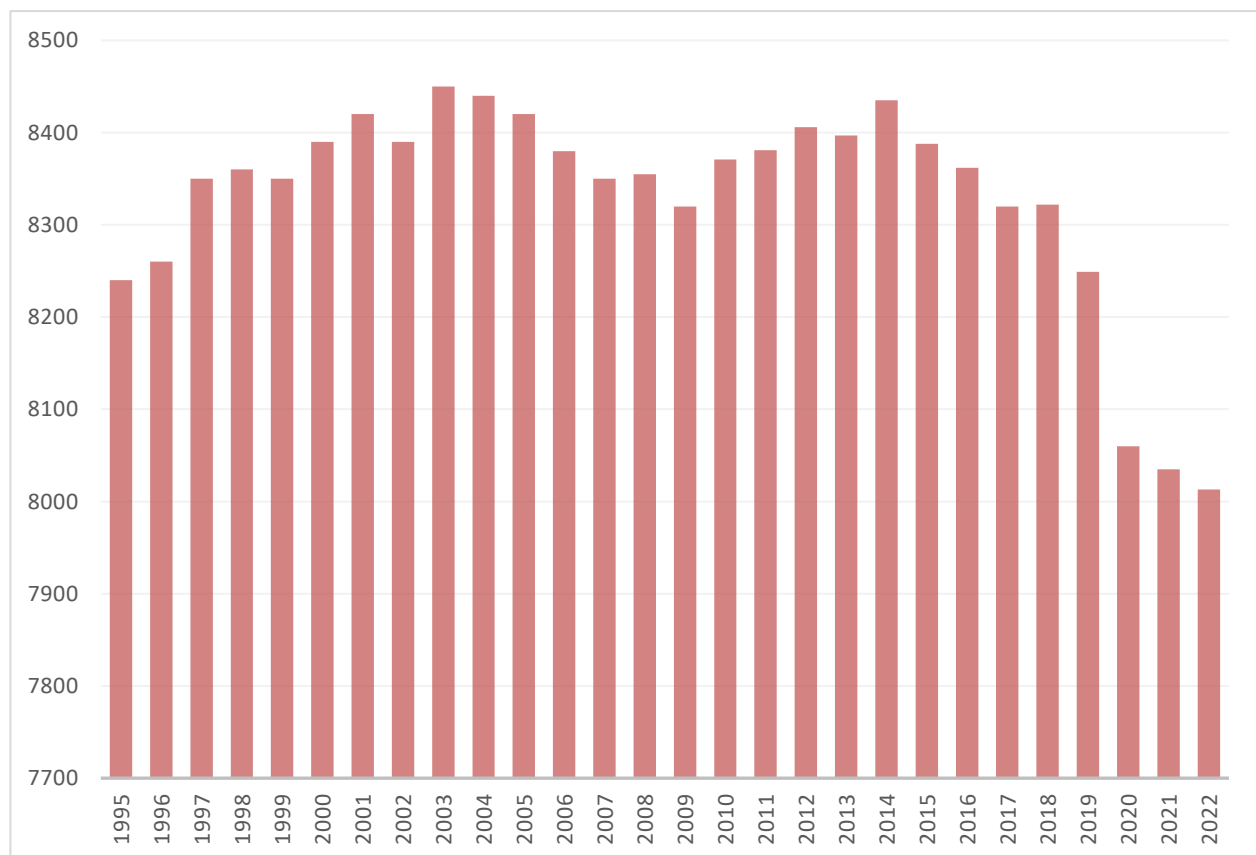
1. Prognoza demograficzna dla Gminy Rychwał do 2053 roku

Dla określenia prognozy demograficznej dla gminy Rychwał do 2053 roku, w pierwszej kolejności przeanalizowane dane dotyczące mieszkańców gminy.

Gminę Rychwał obecnie zamieszkuje 8 013 mieszkańców (stan na 2022 r.). Analizując zmiany liczby mieszkańców, zaobserwowano, że od 2010 r. do 2014 r. występowała stała tendencja wzrostowa. Następnie nastąpił spadek mieszkańców i do 2022 r. liczba mieszkańców gminy stopniowo się zmniejszała, osiągając stan 8 013.

Należy podkreślić, że zauważalny w ostatnich latach stosunkowo niewielki spadek ludności jest zjawiskiem okresowym związanym m.in. ze wzrostem udziału w strukturze demograficznej osób w wieku powyżej 65 lat.

Wykres 1 – Liczba ludności gminy Rychwał w latach 1995-2022

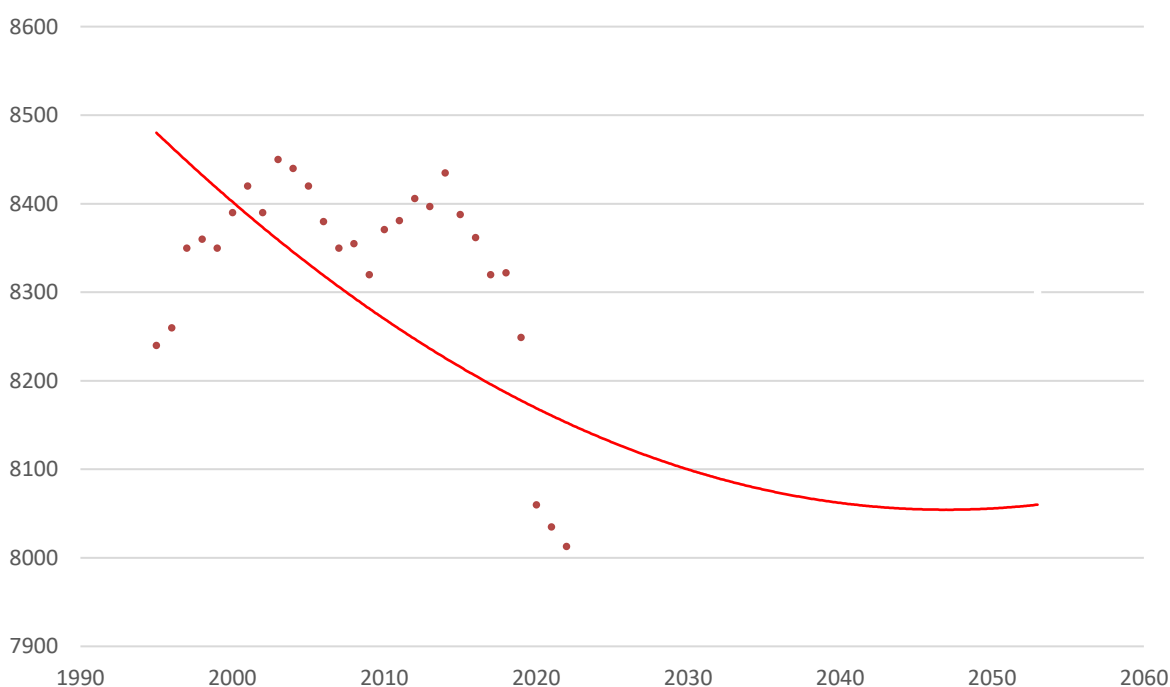


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS.

Organ sporządzający analizę do Studium biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjął perspektywę czasową wynoszącą 30 lat.

Wykonując symulację potencjalnej liczby mieszkańców gminy Rychwał do 2053 roku wykorzystano logarytmiczną linię trendu otrzymaną w wyniku zestawienia liczby mieszkańców w okresie od 1995 roku do 2022 roku.

Wykres 2 – Prognozowana liczba ludności gminy Rychwał do 2053 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS.

Zgodnie z przyjętymi założeniami po 2022 roku prognozuje się stopniowy spadek liczby mieszkańców gminy, który w długofalowej perspektywie będzie skutkował *de facto* stabilizacją liczby ludności na poziomie zbliżonym do obecnego.

Prognozując liczbę mieszkańców gminy Rychwał do 2053 roku należy wziąć również pod uwagę bliskość miasta Konina, wzrost poziomu życia oraz rządowe i samorządowe inicjatywy prorodzinne zmierzające do wzrostu poziomu dzietności.

Zgodnie z otrzymaną prognozą, w roku 2053 (okres 30 lat) liczba mieszkańców na terenie gminy Rychwał wyniesie około 8 090.

2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

2.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

W oparciu o wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz prognozę demograficzną w perspektywie nie dłuższej niż 30 lat, tj. do roku 2053, sformułowano maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

W krajach Unii Europejskiej średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania kształtuje się na średnim poziomie w przedziale 42-48 m²/os. i z roku na rok rośnie, a na statystycznego Polaka przypada natomiast zaledwie 29,2 m².

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęto, iż optymalna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Rychwał, w perspektywie najbliższych 30 lat, powinna wnosić około 40 m². Natomiast docelowy, perspektywiczny wskaźnik powierzchni użytkowej usług przyjęto w wysokości połowy tej wartości, tj. 20 m² na 1 osobę. Dla zabudowy przemysłowej, z uwagi na jej charakter (np. obiekty magazynowe, logistyczne – gmina leży w pobliżu Konina), trudno jest podać górną granicę zapotrzebowania, niemniej na potrzeby Studium przyjęto wskaźnik powierzchni użytkowej analogiczny jak dla zabudowy usługowej, tj. w wysokości 20 m² na 1 osobę. Przy formułowania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych, w tym sąsiedztwo rozwijającej się aglomeracji konińskiej, w związku z czym zwiększono zapotrzebowanie w stosunku do wyników analiz o dopuszczalne z przepisami 30%. Dla potrzeb bilansu przyjęto również zaokrągloną, prognozowaną liczbę mieszkańców w 2053 r. w wysokości 8 100 osób.

Na podstawie powyższych wskaźników, uwzględniając już istniejącą zabudowę, oszacowano na obszarze gminy maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w wielkości ok. 99 540 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, ok. 114 104 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej oraz ok. 114 104 m² powierzchni użytkowej zabudowy przemysłowej.

2.2. Chłonność obszarów w granicach jednostek osadniczych

Chłonność – rozumianą jako możliwość lokalizacji nowej zabudowy – obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, położonych w granicach jednostek osadniczych, oszacowano bazując przede wszystkim na danych ewidencji gruntów i budynków.

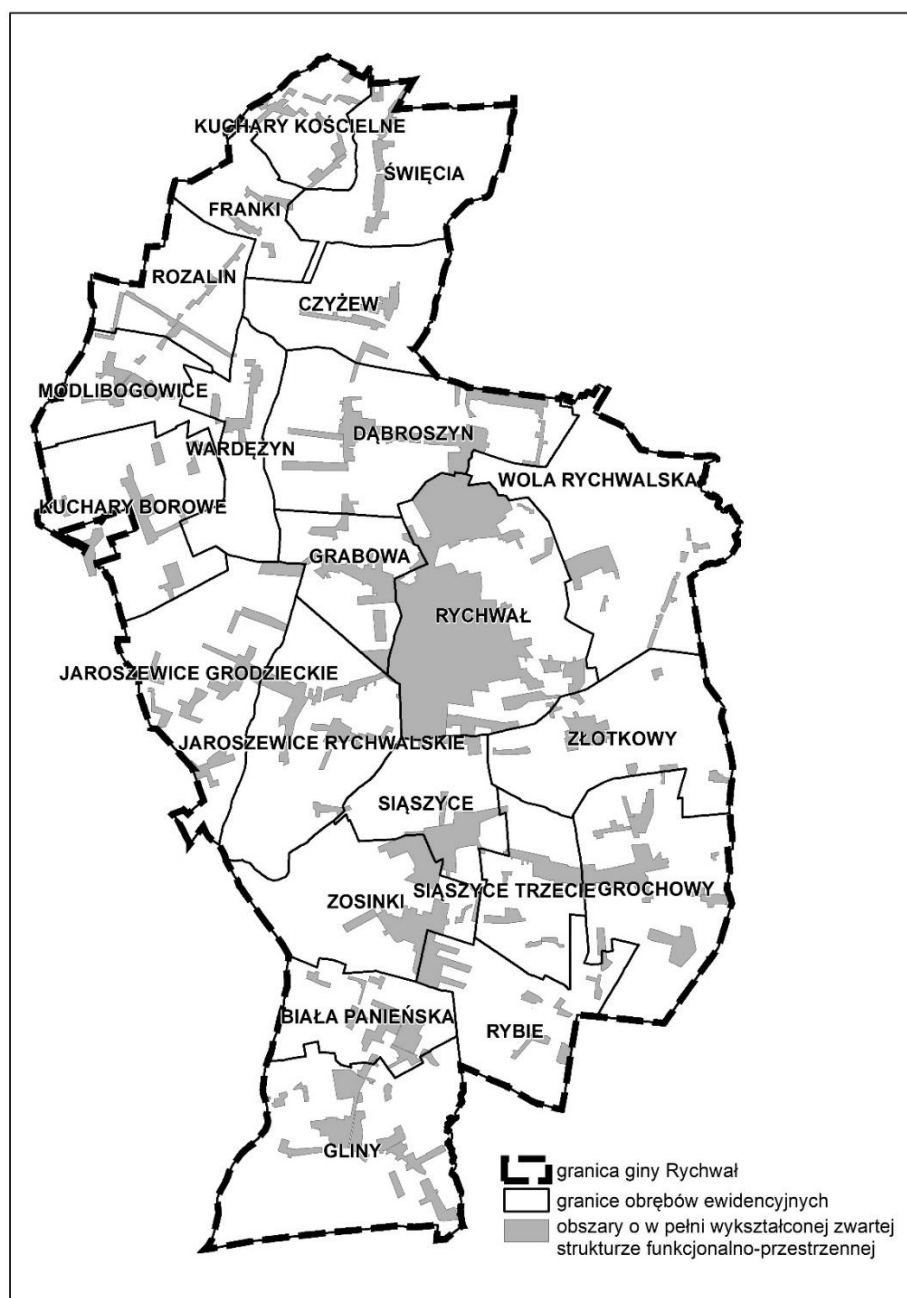
Na obszarze zwartych jednostek osadniczych, oszacowano tereny potencjalnej nowej zabudowy (wykluczając w szczególności grunty już zabudowane, lasy, wody i drogi).

W wyniku przeprowadzonej analizy wyznaczono obszary o łącznej powierzchni ok. 1 140 ha. W znacznej mierze grunty te położone są w centralnych częściach najintensywniej zabudowanych miejscowości, zwłaszcza w Rychwale, Dąbroszynie, Grochowach, Siąszycach i w Grabowej. Najmniej obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono w obrębach: Wola Rychwalska, Rybie i Biała Panieńska.

Należy jednak podkreślić, że realnie tereny te nie zostaną wykorzystane w całości. Część terenów nigdy nie zostanie zabudowana, bądź w perspektywie odleglejszej niż przyjęte 30 lat. Składają się na to następujące czynniki:

- nieuregulowany stan prawny,
- rolnicze użytkowanie gruntów,
- geometria działek uniemożliwiająca zabudowę,
- brak realnej możliwości zapewnienia dojazdu do działek powstających w wyniku wtórnych podziałów nieruchomości rolnych,
- niesprzyjające sąsiedztwo,
- brak planów właścicieli co do ich zabudowy bądź sprzedaży nieruchomości na cele budowlane.

LOKALIZACJA ZWARTYCH JEDNOSTEK OSADNICZYCH



Dla potrzeb obliczenia chłonności – dokonywanego w skali całej gminy – przyjęto uogólnione parametry zabudowy, a obliczenia powierzchni użytkowej skorygowano m.in. o udział terenów wspólnych, np. komunikacyjnych, zieleni itp. (współczynnik 70%), oraz elementów konstrukcyjnych budynków (współczynnik 70%).

Ponadto na obszarze gminy przyjęto uogólnione udziały poszczególnych funkcji w ramach terenów o mieszanym kierunku przeznaczenia:

- dla terenów mieszkaniowych typu „intensywnego” (114 ha) – przyjęto 25% udział zabudowy mieszkaniowej intensywnej (28,5 ha), 50% udział zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej (57 ha) i 25% udział zabudowy usługowej (28,5 ha),
- dla terenów mieszkaniowych typu „ekstensywnego” (684 ha) – przyjęto 75% udział zabudowy mieszkaniowej (513 ha), 20% udział zabudowy usługowej (137 ha) i 5% udział zabudowy przemysłowej (34 ha),
- dla terenów usługowo-przemysłowych (342 ha) – przyjęto 25% udział zabudowy usługowej (85,5 ha) i 75% udział zabudowy przemysłowej (256,5 ha).

Zatem na obszarze gminy oszacowano tereny: 28,5 ha pod nową zabudowę mieszkaniową typu intensywnego, 570 ha pod nową zabudowę mieszkaniową typu ekstensywnego, 28,5 ha pod nową zabudowę usługową typu intensywnego, 222,5 ha pod nową zabudowę usługową typu ekstensywnego oraz 290,5 ha pod nową zabudowę przemysłową.

Zabudowa mieszkaniowa, w tym budownictwo mieszkaniowo w zabudowie zagrodowej:

- na obszarze gminy dla zabudowy intensywnej (28,5 ha) – przyjęto 20% powierzchni zabudowy, co daje ok. 39 90 m² powierzchni użytkowej;
- na obszarze gminy dla zabudowy ekstensywnej (570 ha) – przyjęto 10% powierzchni zabudowy, co daje ok. 400 000 m² powierzchni użytkowej;

Powyższe daje razem ok. 439 900 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

Zabudowa usługowa:

- na obszarze miasta dla zabudowy intensywnej (28,5 ha) – przyjęto 20% powierzchni zabudowy, co daje ok. 39 900 m² powierzchni użytkowej;
- na obszarze miasta dla zabudowy ekstensywnej (222,5 ha) – przyjęto 20% powierzchni zabudowy, co daje ok. 311 500 m² powierzchni użytkowej;

Powyższe daje razem ok. 351 400 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Zabudowa przemysłowa:

- na obszarze gminy (290,5 ha) – przyjęto 20% powierzchni zabudowy, co daje ok. 406 700 m² powierzchni użytkowej;

Powyższe daje razem ok. 406 700 m² powierzchni użytkowej zabudowy przemysłowej.

2.3. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Rychwał znajdują się w granicach zwartych jednostek osadniczych. W związku z czym nie szacuje się chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

2.4. Zestawienie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością

W poniższej tabeli porównano maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz łączną chłonność w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla poszczególnych funkcji. Porównanie to pozwoli na ocenę możliwości i potrzeb rozwojowych gminy Rychwał w perspektywie najbliższych 30 lat.

Lp.	Funkcje	Zapotrzebowanie (m² pow. użytkowej)	Chłonność (m² pow. użytkowej)
1.	Mieszkaniowa	99 540	439 900
2.	Usługowa	114 104	351 400
3.	Przemysłowa	114 104	406 700

Jak wynika z powyższego zestawienia, chłonność w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyrażona w powierzchni użytkowej, jest wyższa niż zapotrzebowanie na nową zabudowę zarówno dla funkcji mieszkaniowej, jak i usługowej oraz przemysłowej. Zatem biorąc pod uwagę oszacowane wartości nie wyznacza się nowych terenów pod zabudowę.

3. Nowe tereny pod zabudowę

W studium na obszarze gminy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, położonymi w granicach zwartych jednostek osadniczych oraz poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę w planach miejscowych i położonymi poza ww. obszarami, nie wyznaczono nowych obszarów pod zabudowę.