



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

**Propozycje dotyczące ogólnych zasad bilansowania terenów
przeznaczonych do zabudowy**

Plan prezentacji:

1. Tok postępowania przy sporządzaniu bilansu
2. Wskaźniki stosowane przy sporządzaniu bilansu terenów
3. Alternatywny sposób podejścia do bilansowania potrzeb terenów
4. Podsumowanie

Oznaczenie w ustawie	Fazy pracy	Rodzaj czynności: - określa się	Wymagany sposób wymiarowania
pkt 1	A	<u>Maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę</u> wyrażone w liczbie ludności	- konieczność przejścia na: m ² powierzchni użytkowej zabudowy - mieszkaniowej - innej
pkt 2	B	Chłonność obszarów „o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej” obszary wymiarowane w hektarach,	- konieczność przejścia na: m ² powierzchni użytkowej zabudowy - mieszkaniowej - innej
pkt 3	C	Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych obszary wymiarowane w hektarach,	- konieczność przejścia na: m ² powierzchni użytkowej zabudowy - mieszkaniowej - innej
pkt 4	D	Wynik bilansu: A – (B + C) → wynik ujemny NIE PRZEWIDUJE SIĘ NOWEJ ZABUDOWY A – (B + C) → wynik dodatni PRZEWIDUJE SIĘ LOKALIZACJĘ NOWEJ ZABUDOWY A, B i C wymiarowane są w m² powierzchni użytkowej zabudowy;	- konieczność przejścia na: powierzchnię terenu zabudowy - mieszkaniowej w hektarach - innej w hektarach

Źródło: opracowanie własne.

Uwaga: pod hasłem „zabudowa inna” rozumie się zabudowę o innych funkcjach niż mieszkaniowa, tj. usługową, związaną z produkcją i drobną wytwórczością itp.

- Punkt startu całego toku postępowania to informacja o liczbie ludności
- Kończącym wynikiem, do którego prowadzą wszystkie czynności pośrednie (w fazach pracy oznaczonych literami A, B, C i D) jest powierzchnia terenu, którą powinno się przeznaczyć pod nową zabudowę, mierzona w hektarach
- W toku postępowania przechodzi się stopniowo od początkowego punktu startu w fazie A - poprzez fazy pośrednie B i C (z właściwymi dla nich, punktami startu oraz wynikami) – do wyniku końcowego określanego w fazie D, za pośrednictwem różnego rodzaju wskaźników

PUNKT STARTU I WYNIKI KOLEJNYCH FAZ PRACY W TOKU SPORZĄDZANIA BILANSU TERENU

ZESPÓŁ CZYNNOŚCI	PUNKT STARTU	DROGA DOJŚCIA -PRZETWORZENIE	WYNIKI
A	LICZBA OSÓB	WSKAŹNIKI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA ZABUDOWY W m^2
B	POWIERZCHNIA TERENU W HA	WSKAŹNIKI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA ZABUDOWY W m^2
C	POWIERZCHNIA TERENU W HA	WSKAŹNIKI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA ZABUDOWY W m^2
D	$m^2 - (m^2 + m^2) = m^2$ A B C D	WSKAŹNIKI	POWIERZCHNIA TERENU W HA

- Wartości przyjmowanych wskaźników mają istotny wpływ na uzyskiwane wyniki pracy
- Przy dowolnym doborze wartości wskaźników, wyniki końcowe mogą się różnić nawet o 100 lub 200%.

*) wg materiałów GUS

***) materiały własne, dotyczące bloków z mieszkaniami o pow. użytkowej 30 i 50 m²

****) uśredniony wskaźnik dla wszystkich rodzajów zabudowy w mieście

*****) budynki mieszkalne z pokojami do wynajęcia

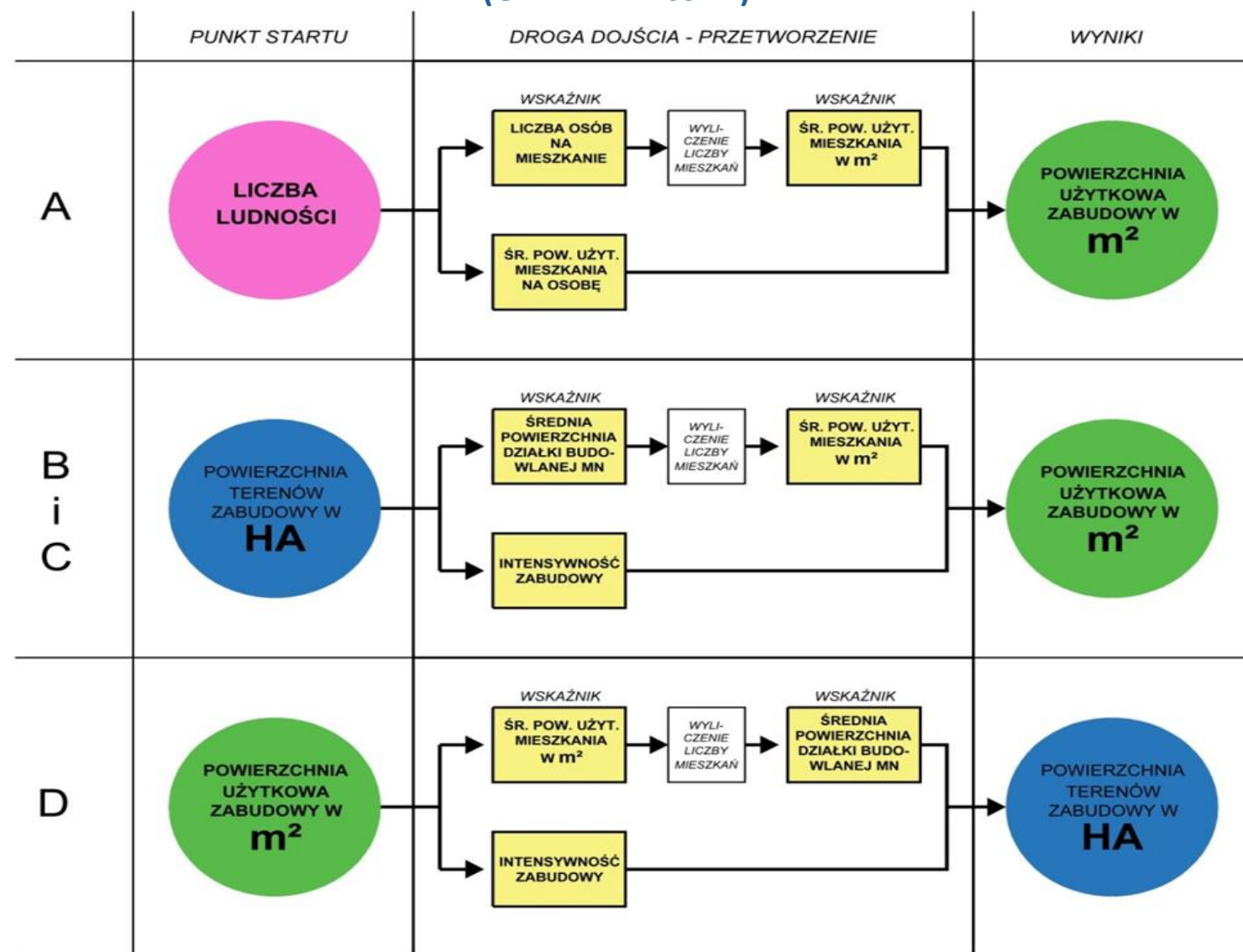
ZESTAWIENIE WSKAŹNIKÓW STOSOWANYCH W BADANYCH OPRACOWANIACH

Rodzaj wskaźnika (wartości uśrednione) <i>Sposób mierzenia</i>	- w stanie istniejącym		- prognozowany	
1. Liczba osób/mieszkanie	średnia dla Polski miasta Wsie MN, MR MW (zab. blok.)	2,9, w tym: 2,49 3,37 p. uż *) 3,35 - 3,8 2,2 **)	MN, MR	2,3 - 3,3
2. Powierzchnia użytkowa/osobę w mieszkaniu <i>m²</i>	MN, MR MM ***)	24 - 26 24,5	MN, MR MM ***)	50 53
3. Powierzchnia użytkowa mieszkań (budynków na terenach MN i MR) <i>m²</i>	MN, MR MW (zab. blok.)	80 - 99 40	MN, MR MNw, MRw ****) Zabudowa: - letniskowa - pensjonatowa - usługowa	80 - 200 350 50 350 - 400 400
4. Wielkość działki budowlanej <i>m²</i>	MR	1000 - 2000	MR MN Działki zabudowy: - letniskowej - pensjonatowej	1000 - 2000 600 - 850 500 2000
5. Powierzchnia użytkowa zabudowy w stosunku do powierzchni terenu <i>m² pow. użyt. zab./ha</i>	?		Gminy wiejskie: - zab. mieszkaniowa - zab. usługowa	235 - 480 500 - 620
6. Intensywność zabudowy	?		Gminy wiejskie: - zab. mieszkaniowa - zab. usługowa - zab. produkcyjna	0,35 0,25 0,5

Źródło: opracowanie na podstawie danych GUS i materiałów własnych.

WSKAŹNIKI STOSOWANE W TOKU SPORZĄDZANIA PRZYKŁADOWEGO BILANSU TERENU (GMINA WIEJSKA)

Przy szacowaniu potrzeb terenowych dla zabudowy MN i MR w gminie wiejskiej, można stosować wariantowe drogi przejścia od punktu startu, do wyniku, przy zastosowaniu innych wskaźników



GMINA WIEJSKA

W fazie A, przechodząc z liczby ludności na m^2 powierzchni użytkowej zabudowy, stosowano dwa wskaźniki:

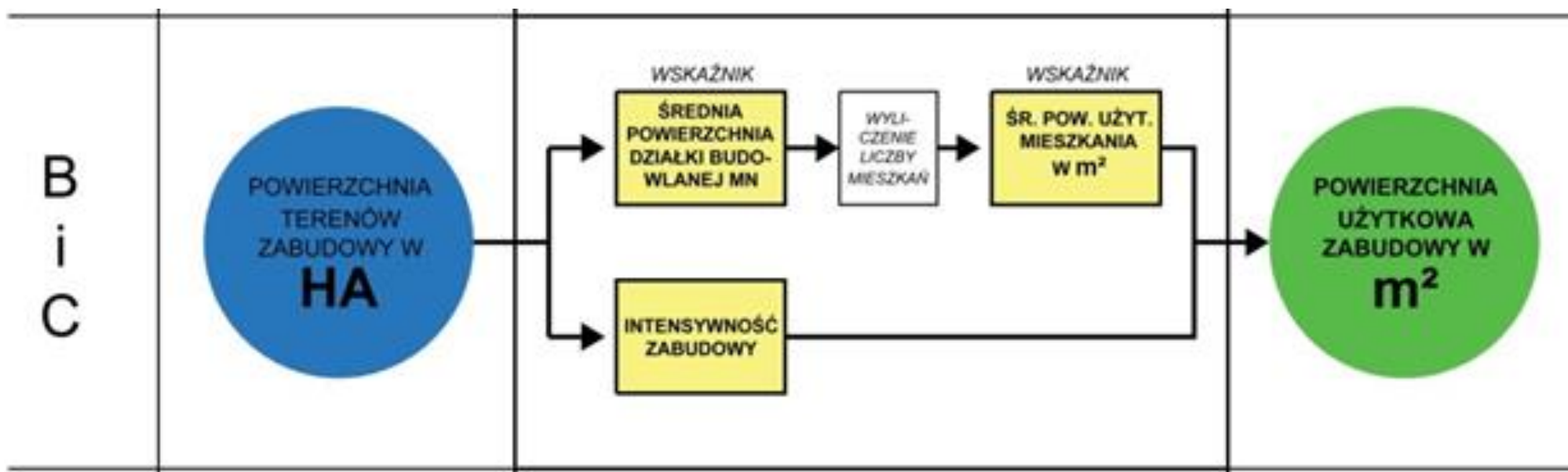
- **liczby osób/mieszkanie (istniejącej i prognozowanej)** – co pozwalało wyliczyć liczbę potrzebnych nowych mieszkań
- **średniej powierzchni użytkowej mieszkania (prognozowanej)** – co pozwalało wyliczyć łączną powierzchnię użytkową mieszkań



GMINA WIEJSKA

W fazie B i C, przechodząc z wielkości powierzchni terenu w hektarach na m² powierzchni użytkowej zabudowy, stosowano dwa wskaźniki:

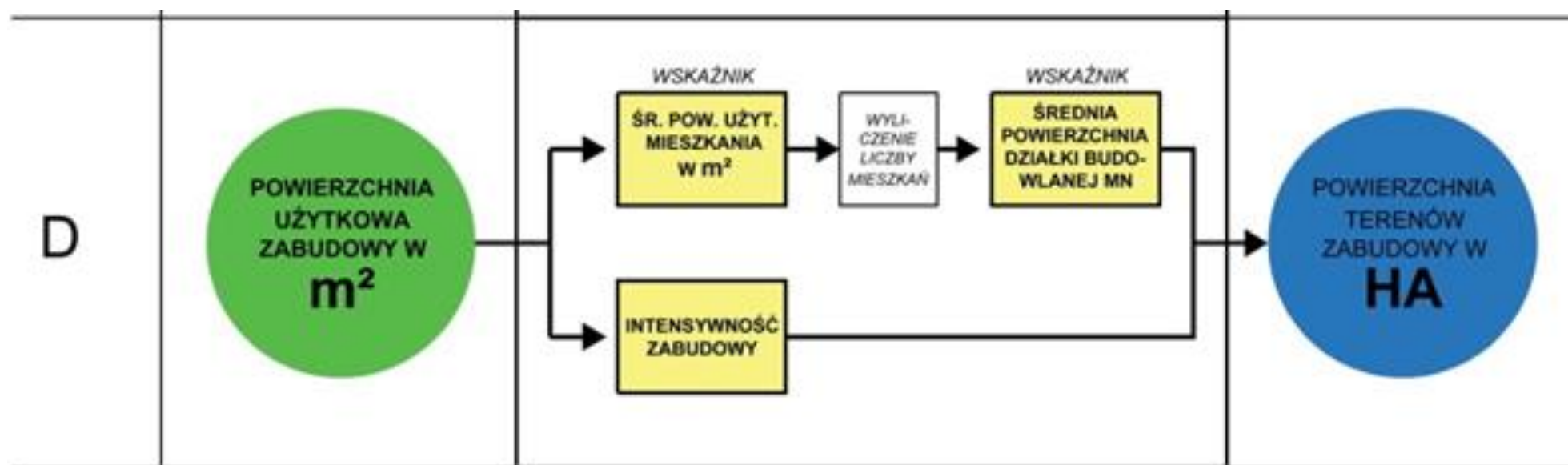
- **średniej powierzchni nowej działki budowlanej (prognozowanej)**, co pozwalało określić liczbę budynków (z jednym mieszkaniem)
- **średniej powierzchni użytkowej nowego mieszkania (prognozowanej)**, co pozwalało określić łączną wielkość powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej



GMINA WIEJSKA

W fazie D – przechodząc z wielkości potrzeb określonych w postaci ilości m² powierzchni użytkowej zabudowy na potrzebną powierzchnię terenu, stosowano dwa wskaźniki:

- **średniej powierzchni użytkowej nowego mieszkania (prognozowanej)**, co pozwalało określić liczbę potrzebnych mieszkań (budynków),
- **średniej powierzchni nowej działki budowlanej (prognozowanej)**, co pozwalało określić łączną potrzebną powierzchnię terenu pod zabudowę mieszkaniową netto



ZESTAWIENIE WSKAŹNIKÓW ZASTOSOWANYCH W OBLICZENIACH

Wskaźniki (uśrednione)	Gmina wiejska wskaźnik użyty w fazie:	Miasto wskaźnik użyty w fazie:
1. Liczba osób/mieszkanie - istniejąca - prognozowana	A A	A A B C D
2. Powierzchnia użytkowa 1 mieszkania - prognozowana	A B C D	A B C D
3. Wielkość działki budowlanej - prognozowana	B C D	-
4. Gęstość zaludnienia terenów zabudowy mieszkaniowej netto	-	B C D

Źródło: opracowanie własne.

Zredukowanie liczby prognozowanych, niepewnych wskaźników, redukuje ilość błędów i pomyłek możliwych do popełnienia

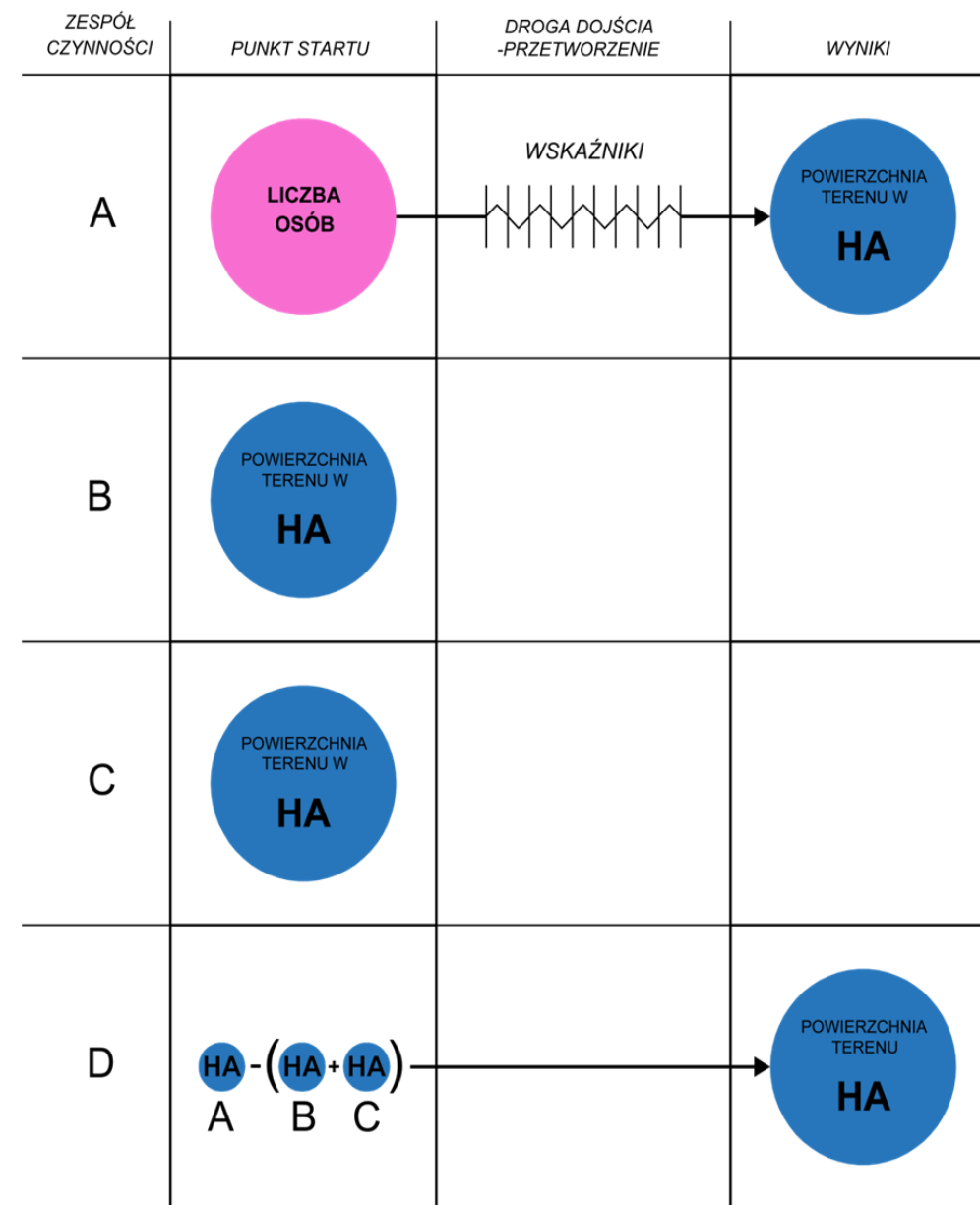
MOŻLIWOŚĆ DOKONYWANIA OBLICZEŃ W HA POWIERZCHNI TERENÓW (PRZELICZANYCH PÓŹNIEJ NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ ZABUDOWY)

ZALETY:

- sposób bilansowania stosunkowo prosty i szybki,
- zastosowanie tylko jednego wskaźnika (gęstości zabudowy netto lub brutto) zmniejsza możliwość popełnienia pomyłki,
- ułatwia dokonywanie szacunków dla funkcji innych, niż mieszkaniowa.

UZYSKANE WYNIKI W HA, MOGĄ BYĆ, ZGODNIE Z WYMAGANIAMI USTAWY, PRZELICZANE NA M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY (np. dla różnych wariantów intensywności i rodzajów zabudowy), BEZ NARUSZANIA ZASADNICZYCH WYNIKÓW BILANSU

UWAGA: sposób ten był stosowany w niektórych analizowanych opracowaniach



WSKAŹNIKI STOSOWANE W OBLICZENIACH

Wskaźniki (uśrednione):	Gmina wiejska wskaźnik użyty w fazie:	Miasto wskaźnik użyty w fazie:
liczba osób/mieszkanie - istniejąca - prognozowana	A A	A A
gęstości zaludnienia terenów zabudowy mieszkaniowej netto	A	A

Źródło: opracowanie własne.

**Zredukowanie liczby prognozowanych, niepewnych wskaźników,
redukuje ilość błędów i pomyłek możliwych do popełnienia**

W projekcie Kodeku Urbanistyczno – Budowlanego utrzymano zasadnicze treści obecnych przepisów, jednak z istotnymi ich modyfikacjami:

- bilansowi terenów przeznaczonych pod zabudowę nadano wyższą niż obecnie rangę: ma on stanowić zasadniczą treść, odrębnie uchwalanego „Programu rozwoju przestrzennego gminy”;
- zrezygnowano ze szczegółowych zapisów dotyczących sposobu postępowania w toku sporządzania bilansu, w tym zwłaszcza ze zobowiązania do określania zapotrzebowania na zabudowę w m² powierzchni użytkowej (szczegółowe rozwiązania – w przepisach wykonawczych).