



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

**Określanie potrzeb w zakresie wyznaczania
nowych obszarów rozwojowych**

Plan prezentacji:

1. Wprowadzenie.
2. Omówienie wyników bilansu.
3. Określanie zapotrzebowania związanego z funkcjami innymi, niż mieszkaniowa.
4. Wnioski.
5. Podsumowanie.

Sporządzenie końcowego bilansu terenów pod zabudowę, w postaci podsumowania wyników wcześniejszych faz pracy nad bilansem, tj.:



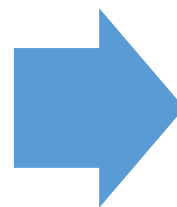
Postępując się tymi symbolami, prace wykonywane w omawianej tu fazie (nazwanej fazą D), można przedstawić w postaci działania:

$$D = A - (B + C)$$

faza	GMINA WIEJSKA	MIASTO
A	<p><u>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową</u> Liczba ludności: - stan istn. 10 00 osób - prognoza 14 000 osób - przyrost 4 000 osób</p> <p>Zapotrzebowanie wynosi: 226 320 m² pow. użytkowej</p>	<p><u>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową</u> Liczba ludności: - stan istn. 30 000 osób - prognoza 40 000 osób - przyrost 10 000 osób</p> <p>Zapotrzebowanie wynosi: 641 360 m² pow. użytkowej</p>
B	<p><u>Chłonność „luk w zabudowie” w obrębie obszarów zurbanizowanych</u> Powierzchnia „luk w zabudowie”: 20 ha netto</p> <p>Chłonność wynosi: 33 240 m² pow. użytkowej</p>	<p><u>Chłonność „luk w zabudowie” w obrębie obszarów zurbanizowanych</u> Powierzchnia „luk w zabudowie”: 17 ha netto</p> <p>Chłonność wynosi: 84 830 m² pow. użytkowej</p>
C	<p><u>Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych</u> Powierzchnia obszarów: 50 ha netto</p> <p>Chłonność wynosi: 83 280 m² pow. użytkowej</p>	<p><u>Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych</u> Powierzchnia obszarów: 35 ha brutto</p> <p>Chłonność wynosi: 174 590 m² pow. użytkowej</p>
D	<p><u>Końcowy bilans</u> A = 226 320 + 30% = 294 216 m² pow. użytkowej B = 33 240 m² pow. użytkowej C = 83 289 m² pow. użytkowej D = A – (B + C)</p> <p>Faktyczne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi: + 177 687 m² pow. użytkowej</p> <p>Wartość dodatnia: istnieje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową Faktyczne zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy wynosi: 106,5 ha netto</p>	<p><u>Końcowy bilans</u> A = 641 360 + 30% = 833 760 m² pow. użytkowej B = 84 830 m² pow. użytkowej C = 174 590 m² pow. użytkowej D = A – (B + C)</p> <p>Faktyczne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi: + 554 360 m² pow. użytkowej</p> <p>Wartość dodatnia: istnieje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową Faktyczne zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy wynosi: 111,0 ha brutto</p>

Przełożenie końcowych wyników bilansu:

z m² powierzchni
użytkowej zabudowy



na wielkość
powierzchni
terenów w ha

WSKAŹNIKI PRZYJĘTE DO PRZELICZEŃ

Wskaźnik (uśredniony)	Gmina wiejska	Miasto
Powierzchnia działki mieszkaniowej	720 m ²	-
Powierzchnia użytkowa mieszkania	120 m ²	85 m ²
Gęstość zaludnienia brutto	-	135 osób/ha

PRZEŁOŻENIE WYNIKÓW BILANSU Z M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY NA POWIERZCHNIĘ TERENÓW

Gmina wiejska:

Wielkość faktycznego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

177 687 m² pow. użytkowej zabudowy

1) Obliczenie ilości działek budowlanych = mieszkań:

177 687 m² pow. użytkowej : 120 m² = 1 480 mieszkań

2) Przyjmując, że na 1 działce budowlanej będzie usytuowany 1 budynek z 1 mieszkaniem, potrzebna powierzchnia terenu będzie wynosić:

1 480 x 0,072 = 106,5 ha netto

Faktyczne zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane dla zabudowy mieszkaniowej w przykładowej gminie wiejskiej wynosi: 106,5 ha netto, tj. około 125 ha brutto (przy założeniu, że udział terenów o innych funkcjach niż mieszkaniowa wynosi ok. 15 %).

PRZEŁOŻENIE WYNIKÓW BILANSU Z M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY NA POWIERZCHNIĘ TERENÓW

Miasto:

Wielkość faktycznego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

554 360 m² pow. użytkowej zabudowy

1) Obliczenie liczby potrzebnych mieszkań:

554 360 m² pow. użytkowej zabudowy : 85 m² = 6 522 mieszkań

2) Obliczenie liczby mieszkańców:

6 522 mieszkań x 2,3 osoby/mieszkanie = 15 000 osób (mieszkańców)

3) Obliczenie potrzebnej wielkości terenu:

15 000 osób x 135 osób/ha brutto = 111,0 ha brutto



UZUPEŁNIENIE WYNIKÓW BILANSU

faza	GMINA WIEJSKA	MIASTO
D	<p><u>Końcowy bilans:</u> Faktyczne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi: + 177 687 m² pow. użytkowej</p> <p>Potrzebna powierzchnia terenów wynosi: 106,5 ha netto 125,0 ha brutto</p>	<p><u>Końcowy bilans:</u> Faktyczne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi: + 554 360 m² pow. użytkowej</p> <p>Potrzebna powierzchnia terenów wynosi: 111,0 ha brutto</p>

Źródło: opracowanie własne.

**Jest to powierzchnia terenów,
które mogą być wskazane do zabudowy w studium gminy.**

STRUKTURA TERENÓW ZAINWESTOWANYCH (w miastach)

Funkcje terenu	Zróżnicowanie w zależności od:	Średnie i duże miasta (%)	Małe miasta (%)
Tereny mieszkaniowe, w tym jednorodzinne	- położenia geograficznego (Europa Zachodnia, Europa Wschodnia, Ameryka Północna)	38 – 42 25 – 30	60 – 80
Tereny usług	- wielkości i rangi miasta	14 – 24	5 – 10
Tereny zieleni urządzonej na potrzeby ludności miejskiej	- warunków naturalnych i tradycji	10 – 20	5 – 8
Tereny transportu	- zwartości struktury	16 – 21	5 – 10
Tereny przemysłowe, eksploatacyjne i infrastruktury technicznej	- funkcji miasta	12 – 21	5 – 12

Gminy wiejskie, z reguły charakteryzują się większym procentowym udziałem terenów mieszkaniowych, w stosunku do pozostałych (zbliżonym do dolnej granicy określonej dla małych miast). Zestawienie dla gmin wiejskich, opracowane na podstawie analizy opracowań związanych z bilansowaniem terenów na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

PROPORCJE POWIERZCHNI TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I INNEJ, W GMINACH WIEJSKICH

Przyjmowane proporcje zabudowy mieszkaniowej i innej	- tereny mieszkaniowe	80 – 90%
	- tereny usługowe i i produkcyjne	10 – 20%
	lub	
	- ter. mieszkaniowe	60%
	- tereny usługowe, produkcyjne, oraz komunikacji i zieleni	40%

Informacje dotyczące procentowego udziału terenów o różnych funkcjach w stosunku do całkowitej powierzchni terenów zainwestowanych (brutto) można też znaleźć w materiałach publikowanych w Internecie (nie ujawniono przy tym, kto jest ich autorem i jakie są ich podstawy).

PROCENTOWY UDZIAŁ TERENÓW O RÓŻNEJ FUNKCJI W CAŁOŚCI TERENÓW ZAINWESTOWANYCH

Tereny mieszkaniowe	25 – 40 %
Tereny usług	17 – 21%
Tereny przemysłu i rzemiosła	1,5 – 5%,
Tereny zieleni	11 – 15%,
Tereny transportu	11 – 15%,

Źródło: Internet.

SPOSÓB PRZEJŚCIA Z TERENÓW MIESZKANIOWYCH NETTO NA TERENY BRUTTO:

Na podstawie analizy informacji zawartych w opracowaniach badawczych i studialnych, publikacjach oraz doświadczeń warsztatu urbanistycznego, można przyjąć, że wielkość zapotrzebowania na tereny związane z funkcjami innymi niż mieszkaniowa, w stosunku do całkowitej powierzchni terenów zainwestowanych, zazwyczaj kształtuje się w granicach:

10 - 20%

- w przypadku gmin wiejskich

20 – 40%

- w przypadku małych miast

55 – 75%

- w przypadku miast średnich i dużych

UWAGA:

Przy określaniu zapotrzebowania terenów na funkcje inne niż mieszkaniowa, należy brać pod uwagę wyniki analiz, uwarunkowania rozwoju i zasady określone w strategii rozwoju gminy; propozycje terenów mieszkaniowych do terenów innych funkcji, każdorazowo należy określać indywidualnie.

Źródło: opracowanie własne.

Wychodząc od zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej netto lub brutto i znając szczególne cechy i uwarunkowania rozwojowe danego miasta czy gminy wiejskiej – można oszacować wielkość zapotrzebowania związanego z innymi funkcjami.

Dla przykładowych gmin, przeliczenie takie przedstawia się następująco:

- **Dla gminy wiejskiej:** obliczone, faktyczne zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe wynosi: **106,5 ha netto**.
- Powierzchnia ta może stanowić 10 – 20% wartości brutto (obejmującej tereny mieszkaniowe + inne funkcje).
- Wartość brutto wahałaby się w granicach:
 $(106,5 : 90) \times 100 = \mathbf{118 \text{ ha}}$ min.
 $(106,5 : 80) \times 100 = \mathbf{133 \text{ ha}}$ max.

GMINA WIEJSKA



- **Dla miasta:** obliczone, faktyczne zapotrzebowanie na tereny zainwestowania wynosi: **111 ha brutto**.
- Powierzchnia terenów mieszkaniowych netto może stanowić 60 – 80% powierzchni brutto.
- Wartość netto wahałaby się w granicach:
 $(111 : 100) \times 60 = \mathbf{66,6 \text{ ha}}$ min.
 $(111 : 100) \times 80 = \mathbf{80,8 \text{ ha}}$ max.

MIASTO

