



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

**Bilansowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę
według obowiązujących przepisów;
przedstawienie wybranych przykładów**

Plan prezentacji:

1. Wymagania określone w przepisach prawnych.
2. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne – omówienie.
3. Prognoza demograficzna.
4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę.
5. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę.
6. Podsumowanie.

Art. 1 ustawy uzupełniono między innymi o następujące przepisy ogólne:

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- a) na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej ... w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej planowanej zabudowy.

Rozbudowano art. 10 ust. 1 pkt 7 dotyczący uwarunkowań uwzględnianych w studium gminy:

1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych po zabudowę.

Zmodyfikowano wymagania dotyczące zakresu postanowień studium w art. 10 ust. 2 pkt 1:

2. W studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę i wyłączone z zabudowy.

Do art. 10 wprowadzono ust. 5, 6 i 7, o następującym brzmieniu:

5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej... rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

cd. – art. 10 pkt 5:

- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
- a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;

cd. – art. 10 pkt 5:

5) określa się:

- a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. A, poza tymi obszarami;

6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej

cd. – art. 10. pkt 6;7:

6. Działania, o których mowa w ust, 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.

7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:

- 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat,
- 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

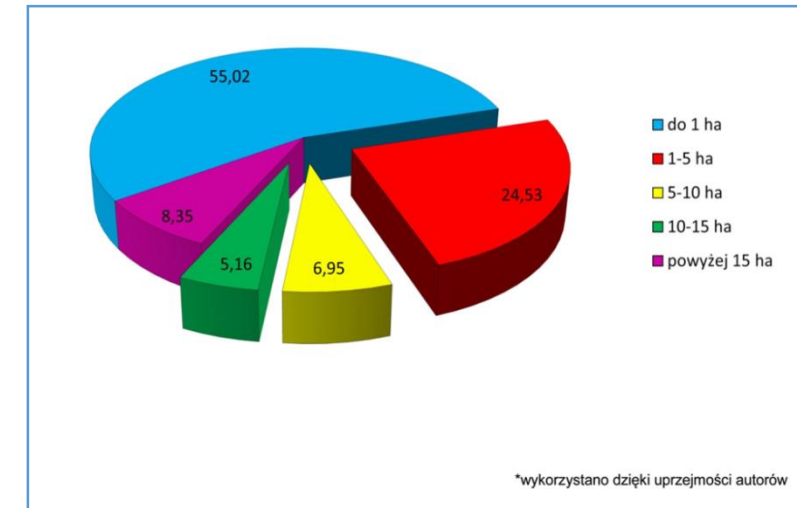
PRZYKŁAD ANALIZY (GMINA WIEJSKA):

Analiza ekonomiczna

1) Rolnictwo:

- Omówiono warunki prowadzenia gospodarki rolnej, w tym:
 - strukturę użytkowania terenu (35% lasy, 40% łąki i pastwiska, 20% użytki rolne niskich klas bonitacyjnych, w znacznej części nie uprawiane)
 - strukturę gospodarstw rolnych, wykazując znaczne ich rozdrobnienie (54% gospodarstw do 2 ha, 35% gospodarstw 2 – 5 ha, z reguły podzielone na kilka części)
 - warunki klimatyczne (mało korzystne do prowadzenia gospodarki rolniczej)

STRUKTURA GOSPODARSTW ROLNYCH W GMINIE



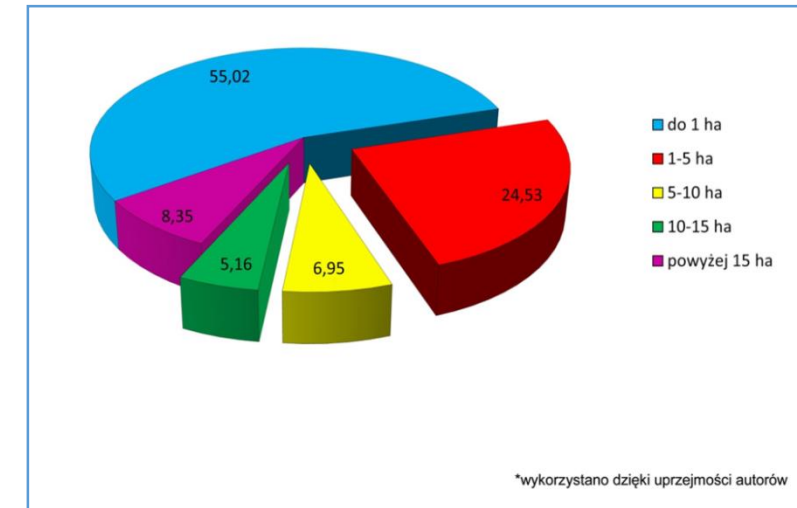
PRZYKŁAD ANALIZY (GMINA WIEJSKA):

Analiza ekonomiczna

1) Rolnictwo – cd.:

- Stwierdzono spadek znaczenia rolnictwa jako ekonomicznej funkcji gminy, zwłaszcza w zakresie gospodarki polowej, przy stosunkowo korzystnych warunkach rozwoju gospodarki hodowlanej
- Wykazano, że niewielka część ludności gminy utrzymuje się wyłącznie z rolnictwa; większość traktuje rolnictwo jako zajęcie dodatkowe, uzupełniające

STRUKTURA GOSPODARSTW ROLNYCH W GMINIE



2) Usługi i działalność produkcyjna:

- Wykazano tendencje do rozwijania działalności gospodarczej pozarolniczej, handlowej i produkcyjnej (wytwarzania i sprzedaży własnych produktów)
- W gminie działa ponad 1000 podmiotów gospodarczych (wzrost w ciągu 10 lat o 50%), w tym 7 podmiotów zatrudniających ponad 50 osób
- Około 80% tych podmiotów stanowią osoby fizyczne; funkcjonuje też 48 podmiotów sektora publicznego
- W wyniku analizy uznano możliwości i warunki rozwijania w gminie działalności usługowej i produkcyjnej



3) Turystyka i agroturystyka:

- Przedstawiono potencjał rozwojowy gmin: atrakcyjność turystyczna terenu gmin, zwiększanie się liczby obiektów turystycznych i poprawa ich standardów
- Wykazano dalsze możliwości i warunki rozwoju turystyki i agroturystyki w oparciu o zasoby przyrodnicze gminy, a także możliwości dalszego zwiększania i uatrakcyjniania oferty turystycznej i wypoczynkowej, w tym również w sezonie zimowym



Stwierdzono potencjał rozwoju ekonomicznego gminy, w oparciu o:

- usługi i drobną wytwórczość, wskazując na trend wzrastający tej działalności z uwagi na atrakcyjność inwestycyjną gminy,
- turystykę i agroturystykę, wskazując na atrakcyjność zasobów przyrodniczych gminy i tradycje w zakresie obsługi turystyki pobytowej,
- przy traktowaniu działalności rolniczej – jako uzupełniającej

Analiza środowiskowa

- Zasoby środowiska przyrodniczego gminy w znacznym zakresie wymagające ochrony
- Walory tego środowiska z punktu widzenia jego przydatności jako podstawy rozwoju funkcji turystycznej
- Stwierdzono możliwości pogodzenia ochrony wartościowych zasobów środowiska – z rozwijaniem wskazanych kierunków działalności gospodarczej: turystyki oraz działalności usługowej, produkcyjnej i rolniczej



Fot. unsplash

Analiza społeczna – konsumuje wyniki wcześniejszych analiz (ekonomicznej i środowiskowej) i dająca bezpośrednią podstawę do wniosków dotyczących dalszego rozwoju gminy, w okresie następnych 30 lat

- Stwierdzono stosunkowo szeroki, lecz niewystarczający – w stosunku do potrzeb – miejscowy rynek pracy, co powoduje wyjazdy do pracy poza gminę, w tym zagranicę
- Czynnikiem pozytywnym jest dostępność komunikacyjna lokalnych i poza lokalnych miejsc zatrudnienia oraz dostępność i stosunkowo dobra jakość usług publicznych
- Zapotrzebowanie na nowe usługi wiąże się bezpośrednio z innymi czynnikami wpływającymi na atrakcyjność gminy, takimi jak:

potencjał
środowiskowy

potencjał
kulturowy

potencjał
gospodarczy

kreatywność i
operatywność
mieszkańców

rozwój
komunikacji
zbiorowej

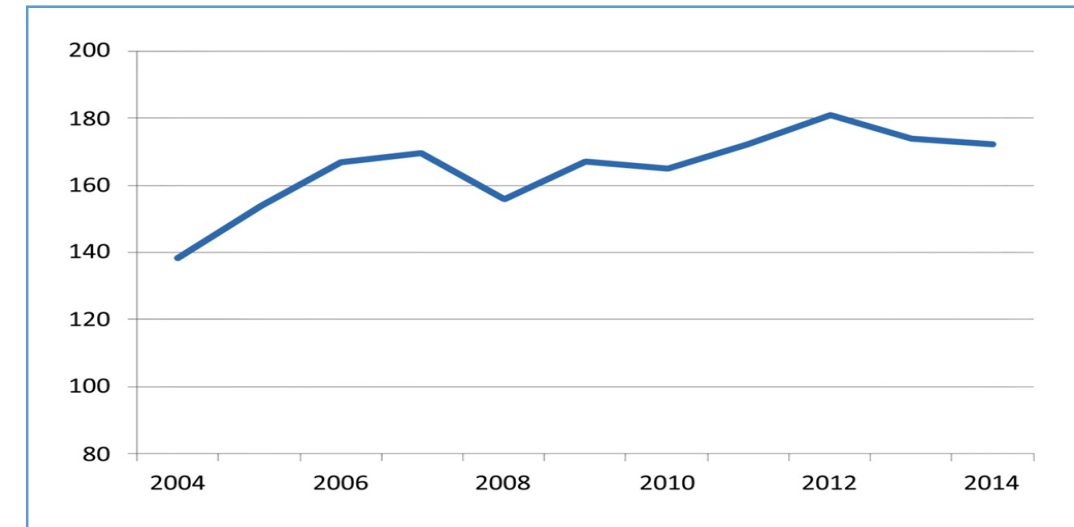
rozwój
inwestycji
turystycznych



Analiza społeczna – cd.

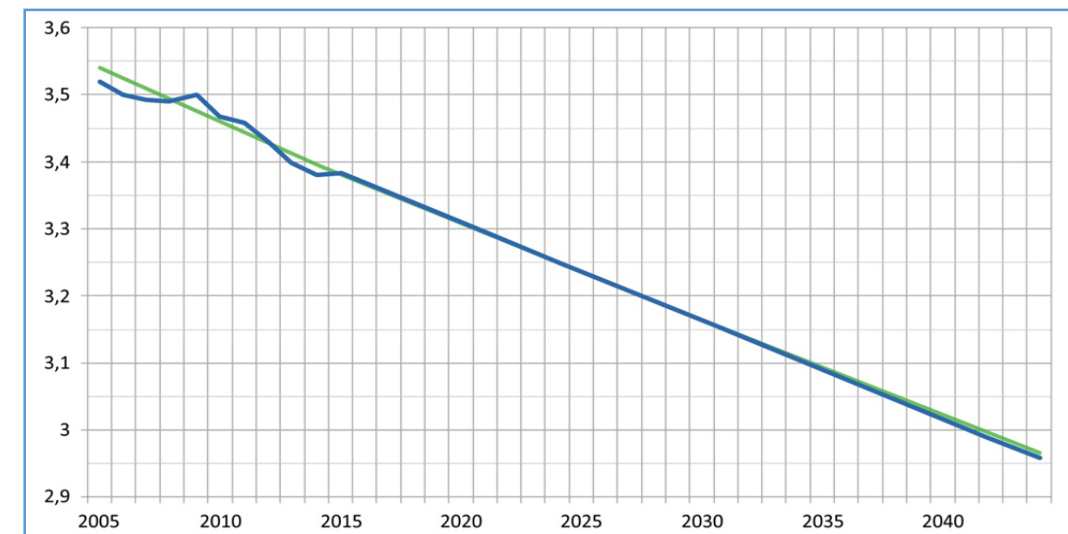
- Omówiono stan oraz trendy rozwoju mieszkalnictwa, określając:
 - wielkość obecnych zasobów: 5 800 mieszkań (w większości w samodzielnych budynkach)
 - średnią wielkość mieszkania: 98,4 m² powierzchni użytkowej
- Stwierdzono rosnące oczekiwania w zakresie lokalizacji mieszkań, ich wielkości, technologii budowlanej i wyposażenia
- Na okres objęty prognozą zaproponowano wskaźnik wynoszący 120 m² powierzchni użytkowej na mieszkanie

ZMIANA PRZECIĘTNEJ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKAŃ W NOWYCH BUDYNKACH ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA (2004-2014)



Źródło: opracowanie własne.

ZMIANA WSKAŹNIKA ILOŚCI OSÓB PRZYPADAJACYCH NA 1 MIESZKANIE – PROGNOZA NA NAJBLIŻSZE 30 LAT



Źródło: opracowanie własne.

Wnioski z analizy:

- Z uwagi na szanse rozwojowe gminy istnieje znaczne prawdopodobieństwo dalszego wzrostu liczby mieszkańców gminy, a co za tym idzie – zapotrzebowania na nową zabudowę
- Poprawia się poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz wyposażenia w urządzenia usługowe oraz infrastrukturę komunikacyjną i techniczną
- **W efekcie tego zaproponowano przyjęcie – na okres objęty prognozą – zmniejszonego w stosunku do stanu istniejącego wskaźnika ilości osób/mieszkanie oraz zwiększonego wskaźnika wielkości powierzchni użytkowej jednego mieszkania**

Uwagi dotyczące analiz (wynikające z rozpoznania wybranych przykładów):

- Zauważono szczególny charakter **analizy środowiskowej**, w stosunku do pozostałych:
 - wyniki tej analizy mogą nie mieć bezpośredniego przełożenia na informacje potrzebne do sporządzania bilansu terenów
 - analiza środowiskowa ma pośredni wpływ na sporządzanie bilansu terenu poprzez wskazanie ograniczeń i uwarunkowań wynikających z potrzeb ochrony i zachowania cennych walorów środowiska, a także poprzez wskazanie możliwości i uwarunkowań rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz ekonomicznych funkcji gminy (działalności turystycznej, rolniczej, produkcyjnej)
- Odnosząc się do innych przykładów należy stwierdzić, że **z tą częścią opracowania ich Autorzy radzili sobie stosunkowo dobrze**
- Krytyczne uwagi mogą dotyczyć **nadmiernego** (w niektórych przypadkach) **rozbudowywania problematyki analizy**, zwłaszcza jeżeli dotyczyło to zagadnień mniej istotnych lub nieistotnych z punktu widzenia celu pracy

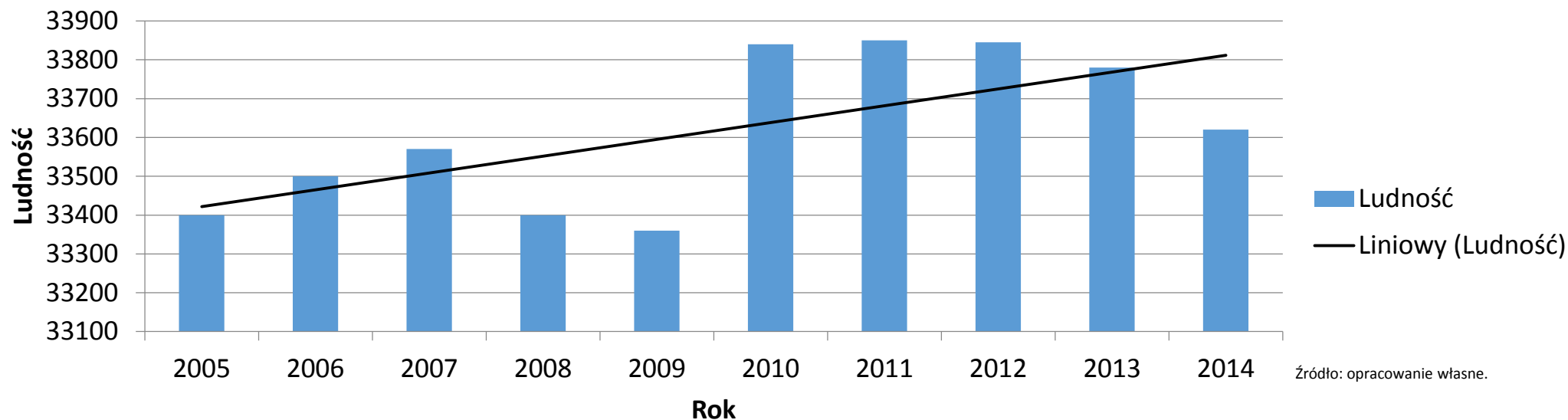
PRZYKŁAD PROGNOZY ROZWOJU DEMOGRAFICZNEGO

Wariant	Liczba ludności w 2014 r.	Liczba ludności w 2044 r.	Przyrost liczby ludności
Wariant minimalny	25 370	26 500	1 130
Wariant maksymalny		32 000	6 630
Wariant średni		28 500	3 130

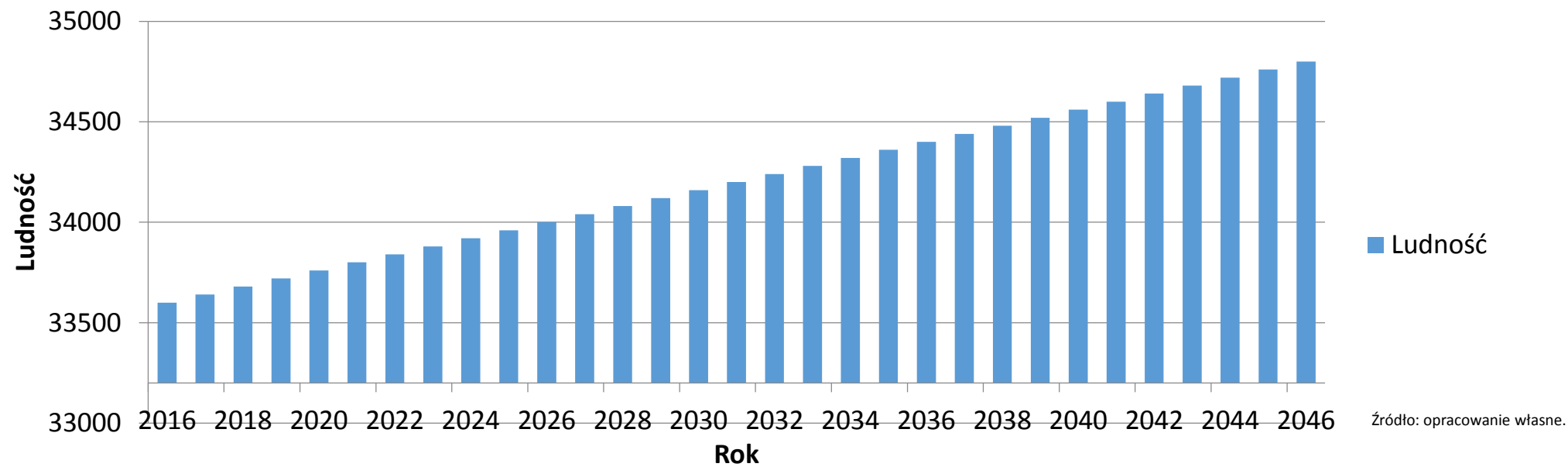
Źródło: opracowanie własne na podstawie analizowanych przykładów

- W większości przypadków zestawiano dane dotyczące zjawisk demograficznych zachodzących w danej gminie w ostatnim dziesięcioleciu, porównując je z podobnymi danymi oraz prognozami dotyczącymi gmin sąsiednich, powiatu i województwa
- W powiązaniu z informacjami pochodzącymi z przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, wyciągano wnioski co do prawdopodobnych, przyszłych tendencji (możliwych odchyień od ogólnego trendu itp., możliwych wariantów rozwoju sytuacji itp.).

LICZBA LUDNOŚCI MIASTA W LATACH 2005-2014



PROGNOZA DEMOGRAFICZNA DLA MIASTA NA LATA 2016-2046



Przykład 1

- Wykazane zapotrzebowanie na nową zabudowę dorównuje prawie wielkości zabudowy istniejącej
- **Wynika to z:**
 - bardzo wysokiego, przyjętego wzrostu liczby zaludnienia określonego w prognozie (co może być dyskusyjne w świetle sygnalizowanych przez GUS ogólnych tendencji spadkowych i stagnacji na terenach wiejskich)
 - z przeliczenia, w którym przyjęto, że zwiększenie średniej powierzchni użytkowej mieszkań z około 98 do 120 m² będzie dotyczyło również całości zabudowy istniejącej (założono tym samym, że większość istniejących mieszkań będzie rozbudowana, co wydaje się błędne)

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

(GMINA WIEJSKA)

Rok	Liczba ludności w gminie	Liczba osób/mieszkanie	Średnia pow. użytkowa mieszkania	Liczba mieszkań	Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań
2015	18 230	3,38	98,4 m ²	5 369	528 310 m ²
2044 (progn.)	24 500	2,96	120 m ²	8 277	993 240 m²
Saldo	+ 6 270			+ 2 908	+ 464 930 m²

Uwaga: końcowy wynik podano w zaokrągleniu

Źródło: Analizy do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Nie uwzględniono, że poprawa średniego wskaźnika liczby osób/mieszkanie dotycząca również zabudowy istniejącej, będzie wymagała rozgęszczenia tych mieszkań i budowy nowych mieszkań dla części obecnych mieszkańców

Przykłady określenia maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę

Przykład 2

- przyjęto założenie rozgęszczenia obecnych mieszkań do poziomu średniego wskaźnika liczby osób/mieszkanie wynoszącego 2,96, bez rozbudowy tych mieszkań, wielkość związanego z tym zapotrzebowania na nową zabudowę

Przykład 3

- przyjęto dwa warianty jej demograficznego rozwoju: wariant optymistyczny, nazwany maksymalnym, oraz wariant zgodny z ogólną tendencją wskazywaną przez GUS, nazwany wariantem constans
- zapotrzebowanie na zabudowę liczono w inny sposób niż w przykładzie poprzednim
- w przeliczeniach stosowano wskaźnik ilości m² powierzchni użytkowej mieszkania przypadające na jednego mieszkańca

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WYNIKAJĄCĄ Z ROZGĘSZCZENIA ISTNIEJĄCYCH MIESZKAŃ

Rok	Liczba ludności w gminie	Liczba osób/mieszkanie	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	Liczba mieszkań	Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań
2015	18 230	3,38	98,4 m ²	5 370	528 300 m ²
2044 (prognoza)	18 230	2,96	98,4 m ²	6 160	605 950 m²
Saldo:	0			+ 790	+ 77 650 m²

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizowanych przykładów.

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (GMINA WIEJSKA)

Warianty:	Wielkość zaludnienia	Wskaźnik pow. użytkowej mieszkania/osobę (m ²)	Maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę mieszk. (pow. użyt. w m ²)
- maksymalny	8 500	50 m ²	525 000 m²
- constans	6 300	50 m ²	315 000 m²

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizowanych przykładów.

Przykład 4

- Dotyczy on gminy wiejskiej o rozwijającej się funkcji turystycznej i wielkości zaludnienia w stanie istniejącym, wynoszącej 14 880 osób i prognozowanej wielkości zaludnienia do 17 960 osób.
- Powyższe wartości oszacowano przyjmując następujące założenia:
 - wzrost liczby zaludnienia o 3 200 osób
 - wzrost wskaźnika pow. użytkowej/1 osobę do 50 m²
 - wskaźnik 2,4 osoby/1 gospodarstwo domowe/ 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
 - w budynkach mieszkalnych z przeznaczeniem do 5 pokoi na wynajem, zwiększenie pow. użytkowej o 125 m²
 - budynki pensjonatowe, z mieszkaniem dla właściciela.

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWA (GMINA WIEJSKA)

Rodzaj zabudowy:	Ilość budynków	Średnia pow. użytk./budynek	Łączna pow. użytkowa
- mieszkaniowa jednorodzinna	950	200 m ²	190 000 m ²
- mieszkaniowa jednorodzinna, z pokojami na wynajem	350	300 m ²	105 000 m ²
- pensjonatowa	150	400 m ²	60 000 m ²
- usługowa	60	400 m ²	24 000 m ²
- letniskowa	250	50 m ²	12 500 m ²
Razem	1 740	-	391 500 m ²

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizowanych przykładów.

Przykłady określenia maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę

Przykład 5

W innym opracowaniu, dotyczącym miasta będącego siedzibą powiatu, zapotrzebowanie na zabudowę określono w odniesieniu do następujących jego funkcji:

1) mieszkaniowej,

stosując uśrednione, łączne wskaźniki dla wszystkich typów zabudowy występujących w mieście (MW, MN, MR),

2) usług publicznych –

oświaty, nauki, kultury, opieki zdrowotnej i społecznej, administracji, oraz usług związanych ze sportem i rekreacją,

3) usług komercyjnych,

handlowo-usługowych z uwzględnieniem wielko powierzchniowych obiektów handlowych, obsługi turystyki, biur itp.,

4) funkcji produkcyjnej i składowo-magazynowej.

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (GMINA WIEJSKA)

Funkcja terenu:	Maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę w tys. m ² powierzchni użytkowej	%	Razem - %
1) mieszkaniowa	980	19 %	1 530 - 29,5%
2) usługi publiczne	550	10,5%	
3) usługi komercyjne	3 150	61 %	3 650 - 70,5%
4) produkcja, składy, magazyny	500	9,5 %	
Razem	5 180		

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizowanych przykładów.

Zwraca uwagę duży udział zabudowy związanej z usługami, zwłaszcza komercyjnymi, w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Miasto którego dotyczą te wartości, oprócz pełnienia roli miasta powiatowego, jest również subregionalnym ośrodkiem usługowym, pełniąc tę funkcję na rzecz powiatów sąsiadujących

- Wystąpiły problemy związane m.in. z różnym rozumieniem określenia: „obszary o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej”

Przykład 1

- W danym przypadku jako obszary zwartej zabudowy uznano tereny wskazane do zabudowy w studium gminy (stąd wielkość potencjalnych terenów zabudowy – „luk w zabudowie”, przekraczająca prawie dwu- i półkrotnie wielkość terenów zabudowy istniejącej)
- Szacunku tego dokonano w kategoriach powierzchni terenu (w hektarach); na końcu nastąpiło przejście na m² powierzchni użytkowej zabudowy

OKREŚLENIE CHŁONNOŚCI „LUK W ZABUDOWIE” W OBSZARACH ZWARTEJ ZABUDOWY (GMINA WIEJSKA)

Funkcja zabudowy	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	Zabudowa Usługowa	Zabudowa produkcyjna
Powierzchnia terenu brutto w obszarze zwartej zabudowy	680 ha	50 ha	40 ha
Powierzchnia terenu zainwestowanego w stanie istniejącym	200 ha	15 ha	2 ha
Potencjalne tereny zabudowy („luki w zabudowie)	480 ha	35 ha	38 ha
Wskaźnik intensywności zabudowy	0,35	0,25	0,5
Powierzchnia użytkowa istniejącej zabudowy	68 500 m ²	36 000 m ²	7 500 m ²
Powierzchnia użytkowa nowej zabudowy	1 625 000 m ²	80 000 m ²	175 000 m ²

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizowanych przykładów.

Przykład 2

- Przykład obliczenia chłonności wolnych terenów („luk”) w obszarach zwartej zabudowy w gminie wiejskiej, w której:
- wielkość wyznaczonego obszaru zwartej zabudowy wynosi około 500 ha,
- w tym tereny niezabudowane (luki w zabudowie) wynoszą 46 ha,

OKREŚLENIE CHŁONNOSCI LUK W ZABUDOWIE W OBSZARACH ZWARTEJ ZABUDOWY (GMINA WIEJSKA)

Funkcja zabudowy	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa usługowa	Razem
Udział pow. terenu w całości powierzchni zabudowy	90 %	10 %	100 %
Powierzchnia terenu	42 ha	4 ha	46,0 ha
Średnia powierzchnia działki budowlanej	0,2 ha	0,2 ha	-
Liczba działek możliwych do wydzielenia	200	25	225
Średnia powierzchnia użytkowa nowego budynku	150 m ²	300 m ²	-
Łączna powierzchnia użytkowa	30 000 m ²	7 500 m ²	37 500 m ²

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizowanych przykładów.

Przykład 3

- Kolejny przykład oszacowania chłonności wolnych terenów („luk” w zabudowie) w obrębie obszarów o zwartej strukturze przestrzennej dotyczy miasta powiatowego
- Chłonność tych luk jest rozumiana jako zdolność przyjęcia nowej zabudowy
- W tym przypadku podano jedynie wyniki końcowe, bez informacji o sposobie ich pozyskania (podano je wyłącznie w kategoriach powierzchni użytkowej nowej zabudowy, z pominięciem informacji o powierzchni terenów)

OKREŚLENIE CHŁONNOŚCI LUK W ZABUDOWIE W OBSZARACH ZWARTEJ ZABUDOWY (MIASTO)

Funkcja terenu:	Istniejąca zabudowa w obrębie obszarów zwartych w m ² powierzchni użytkowej	%	Chłonność luk w zabudowie w obszarach zwartych w tys. m ² powierzchni użytkowej
1) mieszkaniowa	900 000	74,0%	45 000
2) usługi publiczne	130 000	10,5%	6 000
3) usługi komercyjne	130 000	10,5%	6 500
4) produkcja, składy, magazyny	60 000	5,0%	3 000
Razem	1 220 000		60 500

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizowanych przykładów.

Przykład 1

➤ Tekst opracowania zawiera informację, że wskaźnik wielkości powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej na 1 hektar określono, uwzględniając w przeliczeniach dwa dodatkowe wskaźniki:

- średniej wielkości działki budowlanej wynoszącą 1500 m² (6 działek – budynków mieszkalnych/1 ha)
- średniej powierzchni użytkowej budynku z jednym mieszkaniem, wynoszącą 80 m²

OKREŚLENIE CHŁONNOŚCI TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W PLANACH MIEJSCOWYCH (GMINA WIEJSKA)

Funkcje zabudowy	Powierzchnia terenu (ha)	Wskaźnik (m ² powierzchni użytkowej/ha)	Chłonność
Zabudowa mieszkaniowa (MN, MR)	85 ha	480 m ² /ha	40 800 m ²
Zabudowa usługowa	4 ha	500 m ² /ha	2 000 m ²
Razem:	89 ha	-	42 800 m ²

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizowanych przykładów.

Przykład 2

- wskaźniki określone stosunku do tego samego typu zabudowy (mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej) są wyraźnie różne
- obliczono, że w danym przypadku najprawdopodobniej przyjęto średnią wielkość mieszkania w granicach 100 do 120 m², z czego wynikałaby średnia wielkość działek budowlanych wynosząca odpowiednio 425 – 500 m²

OKREŚLENIE CHŁONNOŚCI TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W PLANACH MIEJSCOWYCH (GMINA WIEJSKA)

Funkcje zabudowy	Powierzchnia terenu (ha)	Chłonność (m ² pow. użytk.)	Wskaźnik (m ² powierzchni użytkowej/ha)
Zabudowa mieszkaniowa (MN, MR)	223 ha	525 000 m ²	2354 m ² /ha
Zabudowa usługowa i produkcyjna	95 ha	58 900 m ²	620 m ² /ha
Zabudowa turystyczna	72 ha	21 600 m ²	300 m ² /ha
Razem	390 ha	605 500 m ²	1552,5 m ² /ha

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizowanych przykładów.

Uwagi:

1. W obu przykładach nie ujawniono sposobu określenia wskaźnika m² pow. użytkowej/ha terenu dla zabudowy usługowej
2. Jak widać, przy przyjęciu różnych wartości wskaźników, otrzymuje się zasadniczo różniące się wyniki końcowych przeliczeń

Przykład 3

- W danym przypadku również nie ujawniono sposobu przejścia z powierzchni terenów w hektarach na m² powierzchni użytkowej zabudowy
- Nie podano wielkości powierzchni terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę
- W tej sytuacji nie ma możliwości zorientowania się, jaki był tok postępowania prowadzący do uzyskania końcowych wyników

OKREŚLENIE CHŁONNOŚCI TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W PLANACH MIEJSCOWYCH (MIASTO)

Funkcja terenu:	Powierzchnia terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w ha	Chłonność terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w tys. m ² powierzchni użytkowej zabudowy
1) mieszkaniowa	?	1 200,0
2) usługi publiczne	?	2000
3) usługi komercyjne	?	2 700
4) produkcja, składy, magazyny	?	220

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizowanych przykładów.

1. Obowiązek sporządzania bilansów – wprowadzony niedawno; opracowania te stanowią więc novum w praktyce urbanistycznej
2. Autorzy analizowanych opracowań, usiłujący sprostać wymaganiom art. 10 ust. 5 pkt 1 – 4 ustawy o pizp, borykali się z licznymi problemami, np.:
 - z dokonywaniem przeliczeń:
 - na początku z liczby ludności na m² powierzchni użytkowej zabudowy,
 - następnie z powierzchni terenów w hektarach na m² powierzchni użytkowej zabudowy,
 - i na końcu z powrotem: z m² powierzchni użytkowej zabudowy na powierzchnię terenów w hektarach
 - z określaniem wyników, na każdym etapie pracy, „w podziale na funkcje zabudowy”.

1. Pojawiały się nieporozumienia na tle różnego sposobu interpretacji niektórych sformułowań w użytych w ustawie, np. dotyczących „obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej”
2. - Trudności i problemy występowały na każdym etapie wykonywania omawianych opracowań;
 - Żadne z nich nie może być w całości przedstawione jego wzór postępowania, nadający się do naśladowania;
 - W każdym znajdują się elementy interesujące, w każdym też napotyka się na niedociągnięcia i błędy,
3. - W opisanej sytuacji uznano potrzebę wyjaśnienia istotnych kwestii i nieporozumień wiążących się ze sporządzaniem bilansu terenów oraz zaproponowania sposobu postępowania w toku jego sporządzania;
 - Analiza przykładów opracowań przedstawionych w tym rozdziale, niewątpliwie przyczyniła się do sformułowania tych propozycji