



MINISTERSTWO  
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

---

**Określanie chłonności obszarów istniejącej zabudowy  
i obszarów przeznaczonych do zabudowy  
w planach miejscowych**

## Plan prezentacji:

1. Wprowadzenie.
2. Omówienie przedmiotu i zakresu pracy.
3. Przedstawienie sposobu przeprowadzenia obliczeń.

# OBSZARY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I ICH CHŁONNOŚĆ

=

**chłonność „położonych na terenie gminy, obszarów  
o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-  
przestrzennej”**

(art. 10 ust. 5 pkt 3 ustawy o pizp)

## Dotyczy to istniejącego stanu zagospodarowania terenu:

Obszarów o skupionej zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej mającej dostęp do dróg publicznych i wyposażonych w niezbędną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną (drogi, wodociąg, kanalizację), z terenami tej infrastruktury oraz z terenami infrastruktury społecznej i innych usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz przestrzeniami publicznymi, a także z terenami o funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej – z zastrzeżeniem, że wszystkie te tereny są położone w obrębie (wewnątrz) takiego obszaru, bądź bezpośrednio sąsiadują z terenami zabudowanymi wchodzącymi w jego skład.

W obrębie tych obszarów mogą występować obiekty i tereny objęte ochroną lub wskazane do ochrony jako cenne zasoby dziedzictwa kulturowego i historycznego, a także tereny zdegradowane wymagające przekształceń. Obszary te mogą obejmować niewielkie luki w zabudowie, jeśli mają dostęp do komunikacji i infrastruktury technicznej

Obszary te, umownie nazywano **zurbanizowanymi** (niezależnie od tego czy występowały w obrębie miast, czy gmin wiejskich).

## PROPONUJE SIĘ WYKONANIE OBLICZEŃ W ODNIESIENIU DO:

1

### **OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH**

- spełniających wszystkie warunki określone w definicji

2

### **OBSZARÓW „NIE W PEŁNI ZURBANIZOWANYCH”**

- nie spełniających wszystkich warunków określonych w definicji tj. obszarów o skupionej zabudowie,

- stanowiących trwałe elementy struktury funkcjonalno – przestrzennej, ale nie spełniających warunków odp. wyposażenia w infrastrukturę techniczną

## CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE

### CEL DZIAŁANIA:

- sprawdzenie, jaka część potrzeb rozwojowych danej gminy może być zagospodarowana w obrębie obszarów zurbanizowanych (i ewentualnie obszarów nie w pełni zurbanizowanych) na wolnych jeszcze fragmentach terenu (lukach w zabudowie)

### ZASADY DOKONYWANIA OBLICZEŃ:

- luki w zabudowie mogą być wykorzystane w różny sposób, w zależności od ich położenia, wielkości oraz potrzeb rozwojowych gminy. Obliczenia chłonności tych luk powinny być dokonywane w odniesieniu do ich łącznej powierzchni brutto lub odpowiednio zmieszanej powierzchni netto

## CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE CD.

### TERENY BRUTTO:

- obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny usług publicznych i innych, w tym urządzonej zieleni, tereny komunikacji, urządzeń infrastruktury technicznej, itp.

### TERENY NETTO:

- obejmują wyłącznie tereny zabudowy mieszkaniowej

## WSKAŹNIKI PRZYJĘTE DO PRZELICZEŃ

WSKAŹNIK (UŚREDNIONY)	GMINA WIEJSKA	MIASTO
Powierzchnia działki mieszkaniowej - prognozowana	720 m <sup>2</sup>	-
Powierzchnia użytkowa mieszkania	120 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
Gęstość zaludnienia netto	-	135 osób/ha

## PRZYKŁAD OBLICZEŃ CHŁONNOŚCI LUK W ZABUDOWIE:

### Gmina wiejska:

- łączna powierzchnia luk w zabudowie wynosi 23 ha brutto,
  - powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej wynosi 20 ha netto (po odliczeniu ok. 15% na niezbędną komunikację wewnętrzną),
1. Obliczenie ilości działek budowlanych (przy przyjęciu średniej wielkości działki = 720 m<sup>2</sup>):  
**20 ha : 0,0720 = 277 działek**
  2. Obliczenie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań (przy przyjęciu 1 mieszkania / 1 działkę budowlaną i średniej powierzchni użytkowej mieszkania = 120 m<sup>2</sup>):  
**277 mieszkań x 120 m<sup>2</sup>/mieszkanie = 33 240 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej mieszkań**





## PRZYKŁAD OBLICZENIA CHŁONNOŚCI LUK W ZABUDOWIE:

### Miasto:

1. Wyznaczenie obszarów zurbanizowanych, zmierzenie sumy powierzchni luk w zabudowie:  
**17 ha brutto i 11 ha netto (po odliczeniu ok. 40% terenów „o funkcjach innych”)**
2. Obliczenie liczby mieszkańców:  
**17 ha x 135 osób/ha = 2 295 osób**
3. Obliczenie liczby potrzebnych mieszkań:  
**2 295 osób : 2,3 osoby/mieszkanie = 998 mieszkań**
4. Obliczeniu chłonności luk w zabudowie:  
**998 mieszkań x 85 m<sup>2</sup>średniej pow. mieszkania = 84 830 m<sup>2</sup> łącznie pow. użytkowej mieszkań**



## PRZYKŁADY OBLICZANIA CHŁONNOŚCI TERENÓW WYZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH

### Gmina wiejska:

1. Zmierzenie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:  
**50 ha netto**
2. Obliczenie ilości działek budowlanych (przy przyjęciu średniej wielkości działki = 720 m<sup>2</sup>):  
**50 ha : 0,072 = 694 działek budowlanych**
3. Obliczeniu chłonności terenu (przy przyjęciu 1 mieszkania / 1 działkę budowlaną i średniej wielkości mieszkania = 120 m<sup>2</sup>)  
**694 mieszkań x 120 m<sup>2</sup> = 83 280 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej mieszkań**



## PRZYKŁADY OBLICZANIA CHŁONNOŚCI TERENÓW WYZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH

### Miasto:

1. Zmierzenie sumy powierzchni terenów wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:  
**35 ha brutto (z komunikacją wewnętrzną i usługami)**
2. Obliczenie liczby mieszkańców (przy przyjęciu gęstości zaludnienia terenów mieszkaniowych, wynosi 135 osób/ha brutto):  
**35 ha x 135 osób/ha = 4 725 osób**
3. Obliczenie liczby potrzebnych mieszkań (przy przyjęciu wskaźnika 2,3 osób/mieszkanie):  
**4 725 osób : 2,3 osoby/mieszkanie = 2 054 mieszkań**
4. Obliczenie chłonności terenów (przy przyjęciu średniej wielkości mieszkania = 85 m<sup>2</sup>):  
**2 054 mieszkań x 85 m<sup>2</sup> = 174 590 m<sup>2</sup> łącznej pow. użytkowej mieszkań**

