

■ Bilansowanie terenów mieszkaniowych w planie ogólnym gminy

Grzegorz Kmiecik

naczelnik

Departament Planowania Przestrzennego

Strefy podlegające bilansowaniu

Strefa wielofunkcyjna z
zabudową mieszkaniową
wielorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z
zabudową mieszkaniową
jednorodziną

Strefa wielofunkcyjna z
zabudową zagrodową

Jedynie strefy, które w profilu funkcjonalnym zawierać będą tereny dopuszczające lokalizację budynków o funkcji mieszkalnej.

Zasady bilansowania określone w ustawie

Bilansowanie będzie polegać na porównaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz sumy chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach, w tym luk w istniejącej zabudowie. Sposób wyznaczania tych składowych bilansu określi rozporządzenie

W planie ogólnym należy wyznaczyć strefy z zabudową mieszkaniową w takiej ilości by chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach zaspokajała między 70% a 130% zapotrzebowania.

W pierwszej kolejności strefy te wyznacza się dla terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w planach miejscowych oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Na tych obszarach nie obowiązuje limit 130% zapotrzebowania, ale po przekroczeniu 130% zapotrzebowania nie można wyznaczać zupełnie nowych stref.

- **Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową**



Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w projekcie rozporządzenia

Zapotrzebowanie wyraża się w liczbie mieszkańców

Oblicza się je zgodnie ze wzorem: $ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$

uwzględniając:

- prognozowaną liczbę mieszkańców powiększoną o 5%
- aktualną łączną powierzchnię użytkową mieszkań
- prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na 1 mieszkańca

Co w praktyce wyraża wzór?

Prawa strona to przeliczenie ile osób „pomieści się” w aktualnym zasobie mieszkaniowym zgodnie ze wzrastającym standardem mieszkaniowym za 20 lat. Gdy tę wartość odejmiemy od ogółu prognozowanej liczby ludności otrzymujemy liczbę ludności, dla której należy przewidzieć nowe mieszkania w perspektywie 20 lat.

Prognoza demograficzna

Aktualne dane muszą pochodzić z tego samego roku. Horyzont czasowy dla danych prognozowanych wynosi 20 lat od roku aktualnych danych. Prognozę demograficzną sporządzać i aktualizować nie rzadziej niż co 2 lata będzie GUS aktualizowana nie rzadziej niż co 2 lata

W przypadku braku prognozy demograficznej przygotowanej przez GUS gmina będzie mogła posłużyć się własną prognozą demograficzną lub przyjąć aktualną liczbę mieszkańców powiększoną o 5%

Powiększenie danych prognozowanych o 5% umotywowane jest potrzebą zapewnienia rezerw dla zabezpieczenia obrotu rynkowego mieszkań – zarówno w zakresie kupna-sprzedaży, jak i najmu

Prognoza wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 mieszkańca

Obliczana jako liniowe przedłużenie trendu wzrostu tego wskaźnika z ostatnich 20 lub 10 lat, zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

$$P_{20} = P_0 + 2(P_0 - P_{-10}) \text{ czyli po skróceniu: } P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = P_0 + (P_0 - P_{-20}) \text{ czyli po skróceniu: } P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Jeżeli wartość prognozowanego wskaźnika wynosi mniej niż 40 m²/os. lub dostępne dane nie pozwalają na wykonanie obliczenia, przyjmuje się wartość 40 m²/os.

Odstępstwa od wyniku zapotrzebowania obliczonego zgodnie ze wzorem z rozporządzenia

Rozporządzenie określać będzie min. próg zapotrzebowania, jaki można przyjąć w gminie.
Obecnie oparty jest on na kryterium administracyjnym.

Po poprawkach wprowadzone zostanie kryterium wielkościowe związane z liczbą ludności.

Mechanizm ma zapełnić minimum gwarancji rozwojowych dla gmin pogrążonych w kryzysie demograficznym.

W przypadku wystąpienia szczególnych potrzeb rozwojowych, dopuszcza się powiększenie zapotrzebowania, o ile te potrzeby zostaną określone w strategii rozwoju gminy.

Mechanizm ma pozwolić na uwzględnienie w bilansie innych uwarunkowań niż demografia oraz wzrastający standard życia.

- **Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie**

Sposób obliczania chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność wyraża się w liczbie mieszkańców

Oblicza się ją zgodnie ze wzorem: $Ch = I \times W_{kor} \times P_{st}$

uwzględniając:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy określoną dla strefy planistycznej
- wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy
- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyrażona w hektarach

Tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie nie zostały zdefiniowane w przepisach. To urbanista będzie je identyfikował na podstawie posiadanego warsztatu i doświadczenia.

Co w praktyce wyraża wzór?

Wzór wyraża, jaka liczba ludności zamieszkuje obszar o tej samej powierzchni, przy tej samej intensywności zabudowy wyznaczonej w dokumencie planistycznym (nie faktycznej intensywności zabudowy!) w tym samym typie zabudowy zgodnie z aktualnymi trendami w zakresie sposobu realizacji zagospodarowania.

Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy

Rozporządzenie określa wartość wskaźnika dla każdej ze stref, których profil funkcjonalny zawiera tereny dopuszczające lokalizację budynków o funkcji mieszkalnej, przy czym dla zabudowy wielorodzinnej wskazano 2 wartości wskaźnika: niższą w zabudowie śródmiejskiej, wyższą poza zabudową śródmiejską.

Motywowane jest to większym średnim udziałem funkcji niemieszkalnych w zabudowie śródmiejskiej.

Co w praktyce wyraża wskaźnik korelacji?

Mówi on jaka liczba ludności zamieszkiwałaby obszar o pow. 1 ha przy intensywności zabudowy znormalizowanej do wartości 1.

Jak wyznaczono wartość wskaźników korelacji w rozporządzeniu?

Wartość wskaźnika obliczono na podstawie badań przeprowadzonych w III i IV kwartale 2021 r. przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów. Założenia badania:

- próbka 130 osiedli mieszkaniowych w różnych typach zabudowy wraz z przyległymi obszarami obsługującymi te osiedla (tereny usług, komunikacji, zieleni publicznej) o optymalnym sposobie zagospodarowania (niewielki udział luk w zabudowie)
- obliczenie liczby mieszkańców osiedli w oparciu o różne metody, m.in. : dane GUS, dane PESEL. Wynik został uśredniony
- obliczenie intensywności zabudowy brutto tych obszarów (czyli wliczając tereny obsługujące)

Jak wyznaczono wartość wskaźników korelacji w rozporządzeniu?

Wyniki badania poddano interpretacji w celu stworzenia wskaźnika pozwalającego na przeliczenie wyznaczonej w planie ogólnym maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na chłonność zabudowy, czyli składową bilansu.

Założono, że dla osiągnięcia takiej intensywności brutto, którą obliczono w badaniu w dokumencie planistycznym należy wyznaczyć intensywność na poziomie 2 razy większym.

Motywowane jest to następującymi тезami:

- ok. 30% powierzchni osiedli zajmują tereny obsługujące, a ok. 70% tereny mieszkaniowe
- w ramach terenów mieszkaniowych przewidywana w planie intensywność zabudowy wykorzystywana jest w ok. 70% - część inwestycji nie powstaje na maksymalnych parametrach, część nieruchomości pozostaje lukami w zabudowie

Założenie to poddano w wątpliwość w procesie konsultacji z samorządami, obecnie trwają prace nad weryfikacją tego mechanizmu, przez co wartości wskaźnika korelacji w rozporządzeniu mogą jeszcze ulec korekcie.



Dziękuję!

Grzegorz.Kmiecik@mrit.gov.pl

tel. 22 323-42-03