

Czy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę jest właściwym narzędziem do kształtowania zrównoważonej polityki przestrzennej w gminie?

dr Piotr Fogel

14 maja 2022 r., Gdańsk

50

1971-2021

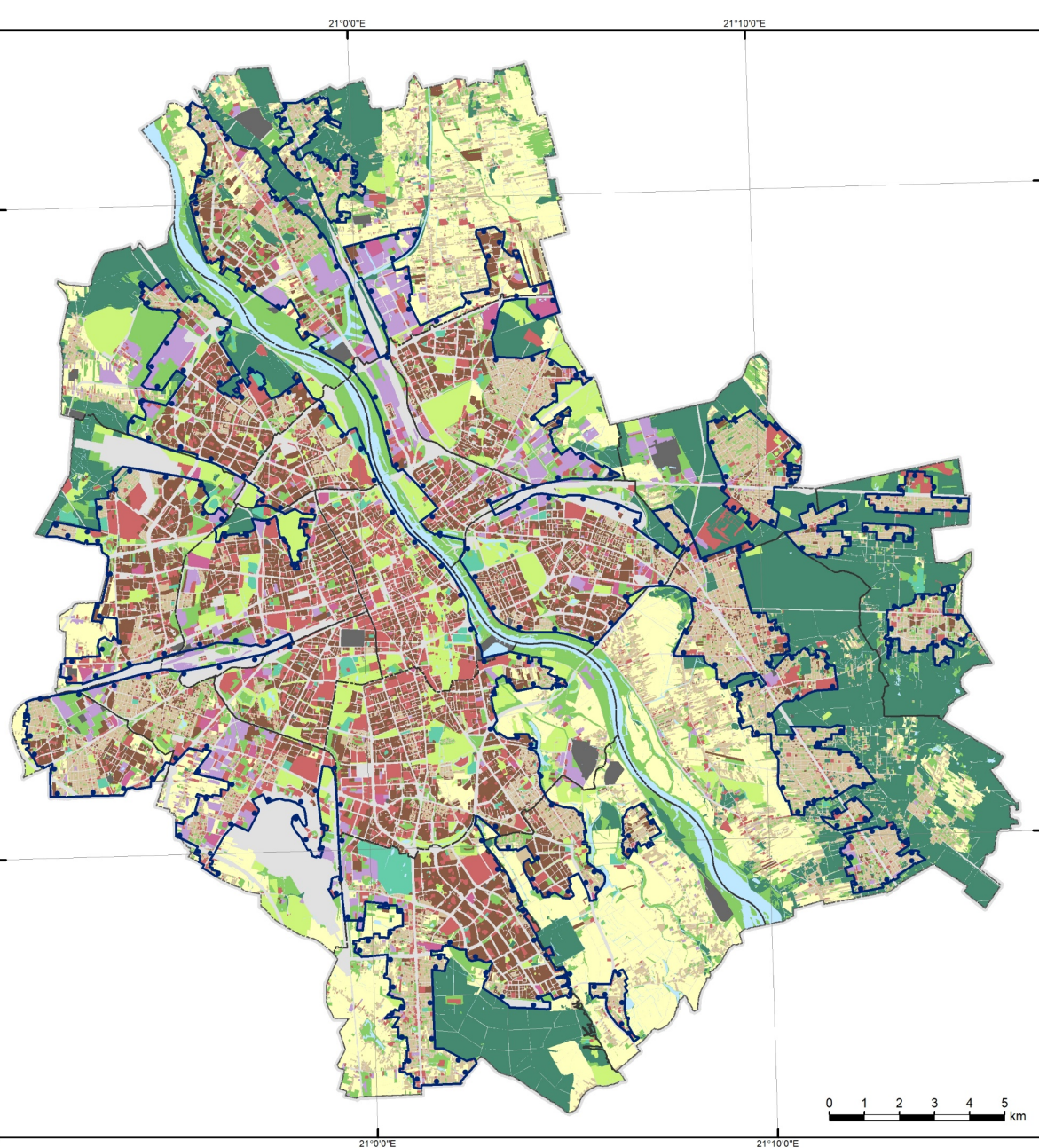
Brak bilansu do 2015 r. - skutki

Wyniki badań naukowych wskazały na prowadzenie niezrównoważonej polityki przestrzennej. Dużą rolę w tym odegrały narzędzia GIS.

Nadmiar terenów przeznaczonych do zabudowy, głównie mieszkaniowej w stosunku do możliwości realnego zagospodarowania.

Wskazywanie do zabudowy gruntów bez względu na ich predyspozycje środowiskowe, uwarunkowania kulturowe, społeczne i GEODEZYJNE.

Wiodąca rola prawa własności nad innymi pryncypiami planowania przestrzennego



Użytkowanie terenów m. st. Warszawy (stan na styczeń 2018 r.)

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej

- U - tereny usług
- U/WHO - tereny usług handlu wielkopowierzchniowego
- PU - tereny produkcyjno-usługowe, składy, magazyny i tereny poprodukcyjne
- USR - tereny sportowo-rekreacyjne

Tereny otwarte

- Z - tereny zieleni urządzonej
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej
- L - tereny lasów
- R - tereny użytkowane rolniczo i tereny porolne
- W - tereny wód powierzchniowych

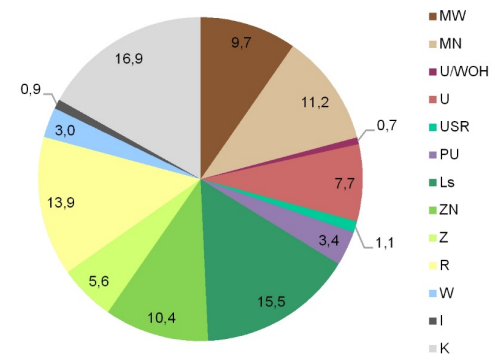
Tereny infrastruktury

- K - tereny komunikacyjne
- I - tereny infrastruktury technicznej

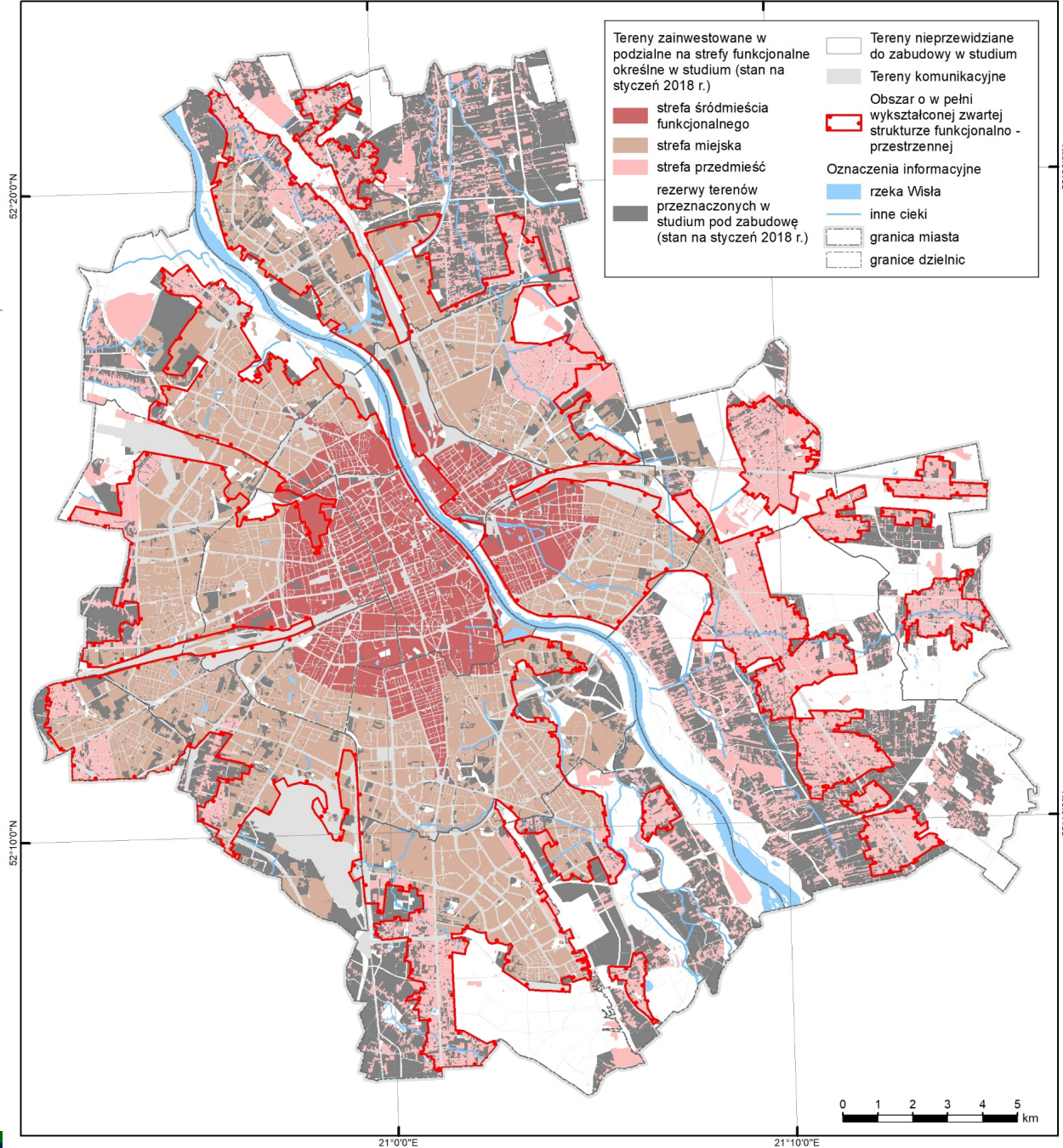
Obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

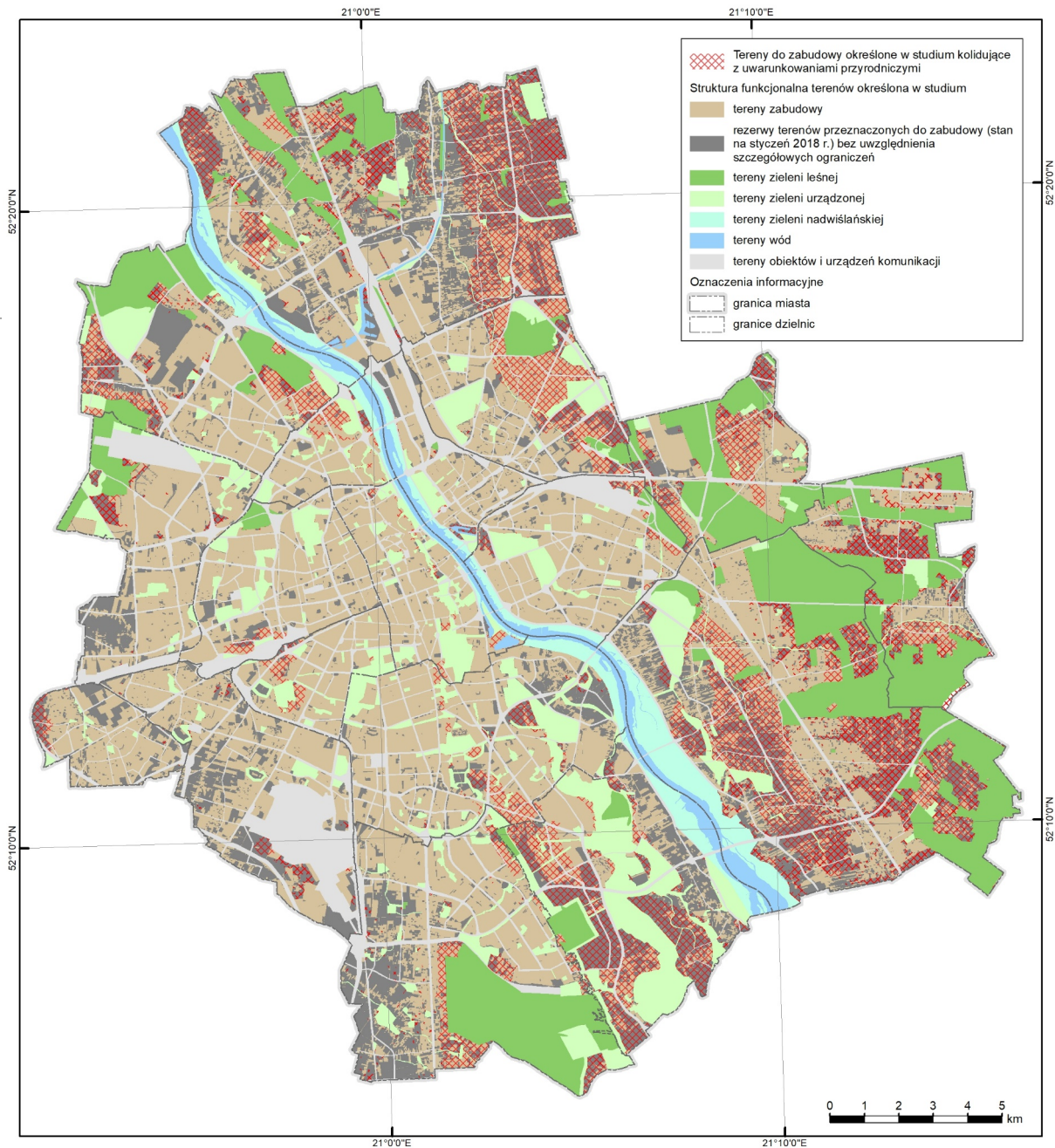
Oznaczenia informacyjne

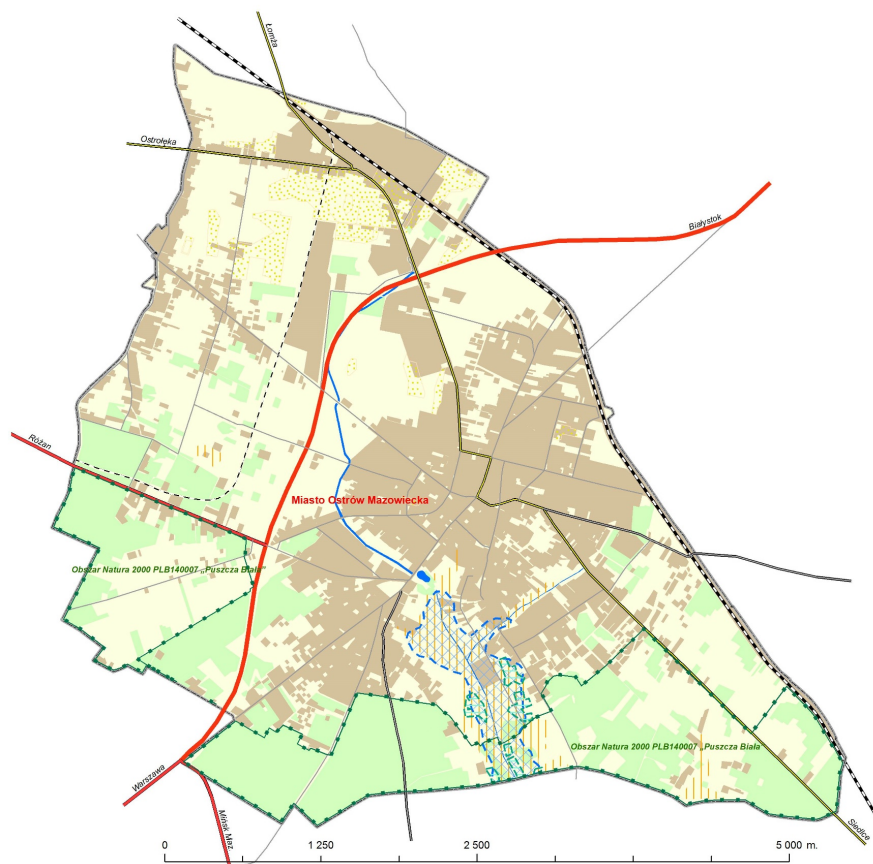
- granica miasta
- granice dzielnic



Udział procentowy użytków w ogólnej powierzchni miasta

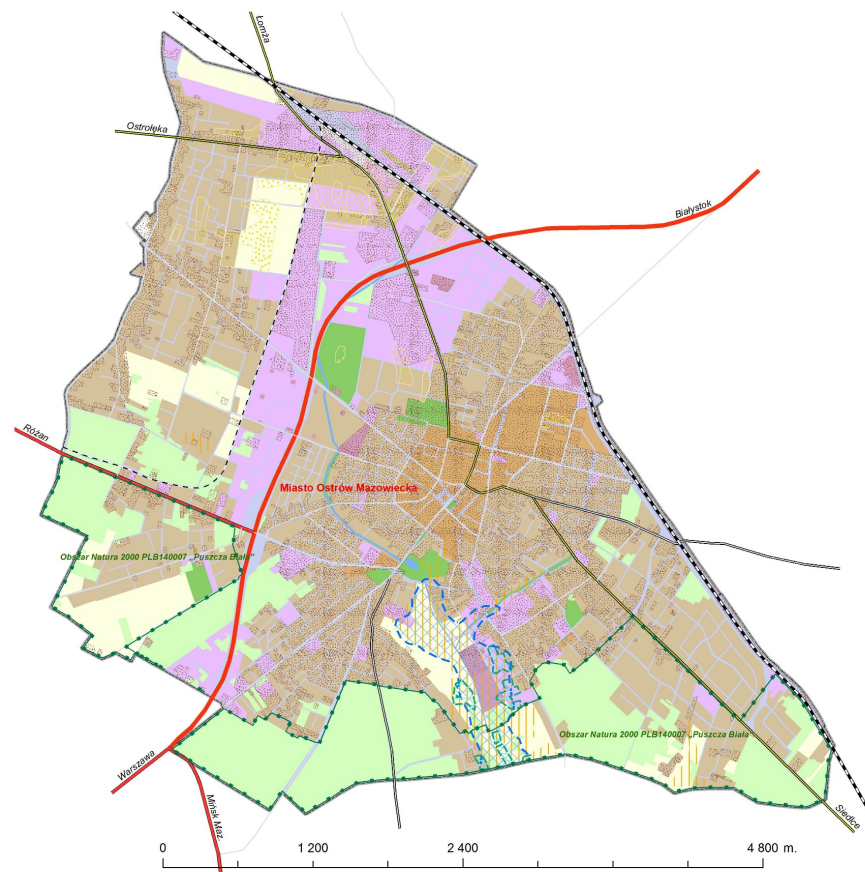






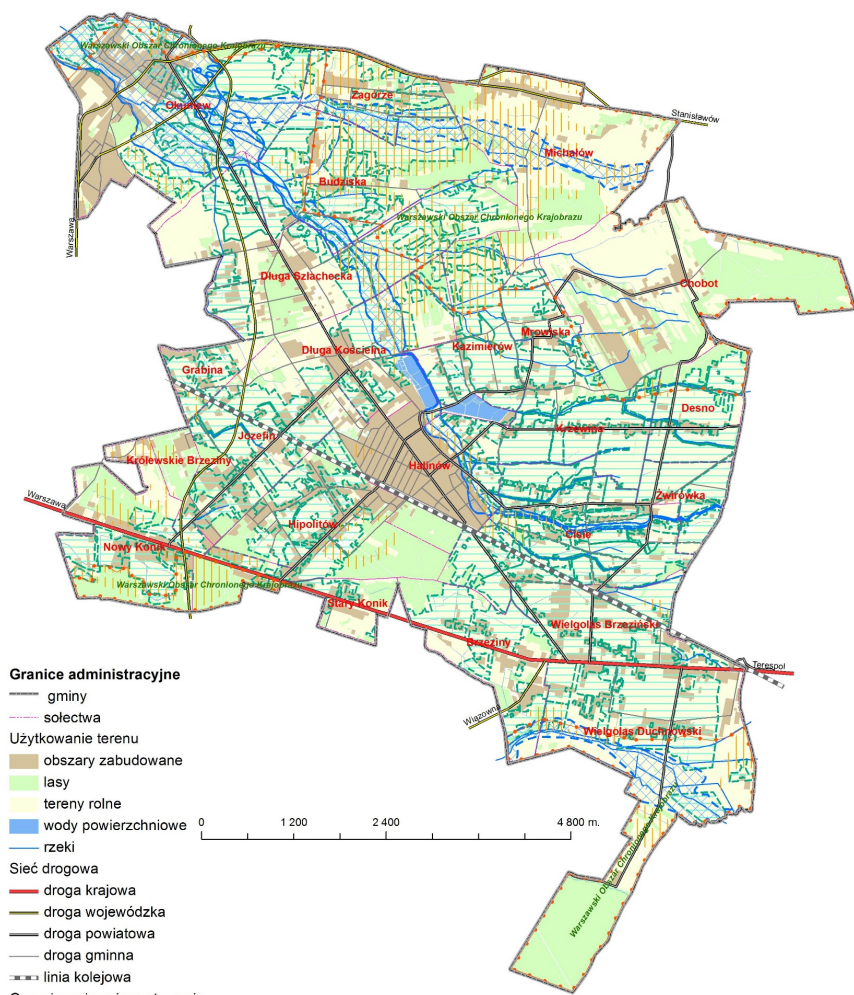
- | | | |
|---------------------------|----------------------------|---|
| Użytkowanie terenu | Układ komunikacyjny | Ograniczenia zainwestowania |
| Tereny zabudowane | droga ekspresowa | Obszar Natura 2000 |
| lasy | droga krajowa | Teren narażony na niebezpieczeństwo powodzi |
| tereny rolne | droga wojewódzka | Tereny zmeliorowane |
| rzeka | droga powiatowa | Teren o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych |
| | droga gminna | Tereny o najwyższym potencjale glebowym dla rozwoju rolnictwa |
| | linia kolejowa | |
| | bocznicą kolejową | |

Ryc. 25. Synteza warunków rozwoju przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka
Źródło: opracowanie własne



- | | | |
|---|---|-------------------------------------|
| Granica miasta | Projektowany układ komunikacyjny | Przeznaczenie wg studium |
| obszary zabudowane | drogi: | teren: |
| Obszar Natura 2000 | krajowa - ekspresowa | zabudowy wielorodzinnej i usługowej |
| Teren narażony na niebezpieczeństwo powodzi | krajowa | zabudowy mieszkaniowej i usługowej |
| Tereny zmeliorowane | wojewódzka | zabudowy techniczno-produkcyjnej |
| Teren o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych | powiatowa | komunikacji |
| Tereny o najwyższym potencjale glebowym dla rozwoju rolnictwa | gminna | wód powierzchniowych |
| | linia kolejowa | zeleni |
| | bocznicą kolejową | infrastruktury technicznej |
| | | lasów |
| | | rolnicze |
| | | rzeki |

Ryc. 27. Synteza polityki przestrzennej miasta Ostrów Mazowiecka
Źródło: opracowanie własne



Ryc. 34. Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Halinów
Źródło: opracowanie własne



Ryc. 37. Synteza polityki przestrzennej gminy Halinów
Źródło: opracowanie własne

Bilans terenu 2015 – 2022 skutki

Bardzo skomplikowana metoda obliczania bilansu

Sztywne ustalenia dotyczące wyników bilansu dla polityki przestrzennej

Brak możliwości wychodzenia z popełnionych błędów

Rozwój metod matematycznych w planowaniu przestrzennym 😊

Promowanie „zaradnych”

Udało się częściowo zahamować wskazywanie nowych terenów na cele mieszkaniowe

Metoda bilansowania

Składowe bilansowania

- Prognoza demograficzna
- Zapotrzebowanie na nową zabudowę
- Obszar o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
- Obszar wskazany w planie miejscowym do zabudowy

Kluczowa rola wskaźników zagospodarowania

- PBC
- Powierzchnia zabudowy
- Powierzchnia działki

Brak dyspozycji dla obowiązującej polityki przestrzennej

Poszukiwanie rozwiązań

Metoda musi być nastawiona na sukces!

Kwestionowane składowe metod bilansowania terenu:

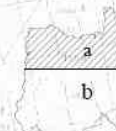
- na błędy przeszłości
- na wadliwą prognozę demograficzną
- na wzrost miejsc pracy
- na uchodźców
- na błędy matematyczne

Dyspozycje dla polityki przestrzennej

Petryfikujemy istniejący stan w zakresie polityki przestrzennej

Co w z zamian?

Częściowe „odplanowanie” (zmiana przeznaczenia na tereny otwarte), którego skala uzależniona jest od przekroczonego bilansu



Propozycje zmian

Skupienie się wyłącznie na zabudowie na cele mieszkaniowe

Obszar uzupełnienia zabudowy – automatyczny, nie uwzględnia lokalnych uwarunkowań, GIS nie załatwi wszystkiego!

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców – łatwy do policzenia, ale czy to jest najwłaściwsza metoda? Np. zapotrzebowanie dla Przemyśla – 2500 osób, realny spadek 16,9 tys

Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach – matematycy łapią się za głowy np. jednostki miary

$$Ch = I \times Wkor \times Pst$$

Liczba mieszk. = pow. (ha) x wskaźnik korelacji x intensywność dla strefy

Konkluzja propozycji zmian

Art. 13d. 1. [...] suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być wyrażony wartością ujemną większa niż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Premia za chaos przestrzenny i „urban sprawl”

Mieszanie funkcji budynków przy ustalaniu obszaru uzupełniania zabudowy

Nieustalone relacje studium i planu ogólnego

Krótki termin wejścia w życie – chaos organizacyjny

Czy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę jest właściwym narzędziem do kształtowania zrównoważonej polityki przestrzennej w gminie?

- Nie w obecnym kształcie!
- Nie w planowanym/proponowanym kształcie!

IRWiR PAN

Polska Akademia Nauk
Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa

Dziękuję

E-mail: pfogel@irwirpan.waw.pl

IRWiR PAN
ul. Nowy Świat 72
00-330 Warszawa

www.irwirpan.waw.pl
facebook.com/irwirpan

50

1971-2021