



**POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU OBSZARÓW  
WIEJSKICH W ANALIZACH I BILANSACH  
SPORZĄDZANYCH NA POTRZEBY STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**BARTOSZ WOJTYRA**

WYDZIAŁ GEOGRAFII SPOŁECZNO-EKONOMICZNEJ I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ UAM

# WSTĘP

## 2

## Cel wystąpienia i podjęta problematyka

**Ustawa z 9 października 2015 r. o rewitalizacji** wprowadziła istotne zmiany w zasadach tworzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: konieczność opracowania wyprzedzająco do projektu SUIKZP **analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognozy demograficznej oraz bilansu terenów.**

Pytania:

- **W jaki sposób gminy przeprowadzały proces analiz i bilansów?**
- **Jakie są efekty i jakich narzędzi używały?**
- **Jaki ma to wpływ na rozwój obszarów wiejskich?**

# ANALIZY I BILANSE DLA SUIKZP

## Tło formalno-prawne

**Art. 10. 1.** W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 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 pod zabudowę;

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)

# ANALIZY I BILANSE DLA SUIKZP

4

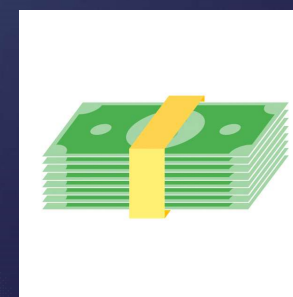
## Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

**Analiza środowiskowa** służy wskazaniu ograniczeń i uwarunkowań wynikających z potrzeb ochrony i zachowania cennych walorów środowiska.

**Analiza społeczna** ma na celu określenie tendencji hamujących lub wspierających kondycję gospodarczą gminy. Omawia się tu zazwyczaj warunki życia ludności, a także podstawowe problemy społeczne.

**Analiza demograficzna** służy omówieniu aktualnego stanu struktury demograficznej gminy, dynamiki jej zmian w badanym okresie oraz populacyjny potencjał gminy.

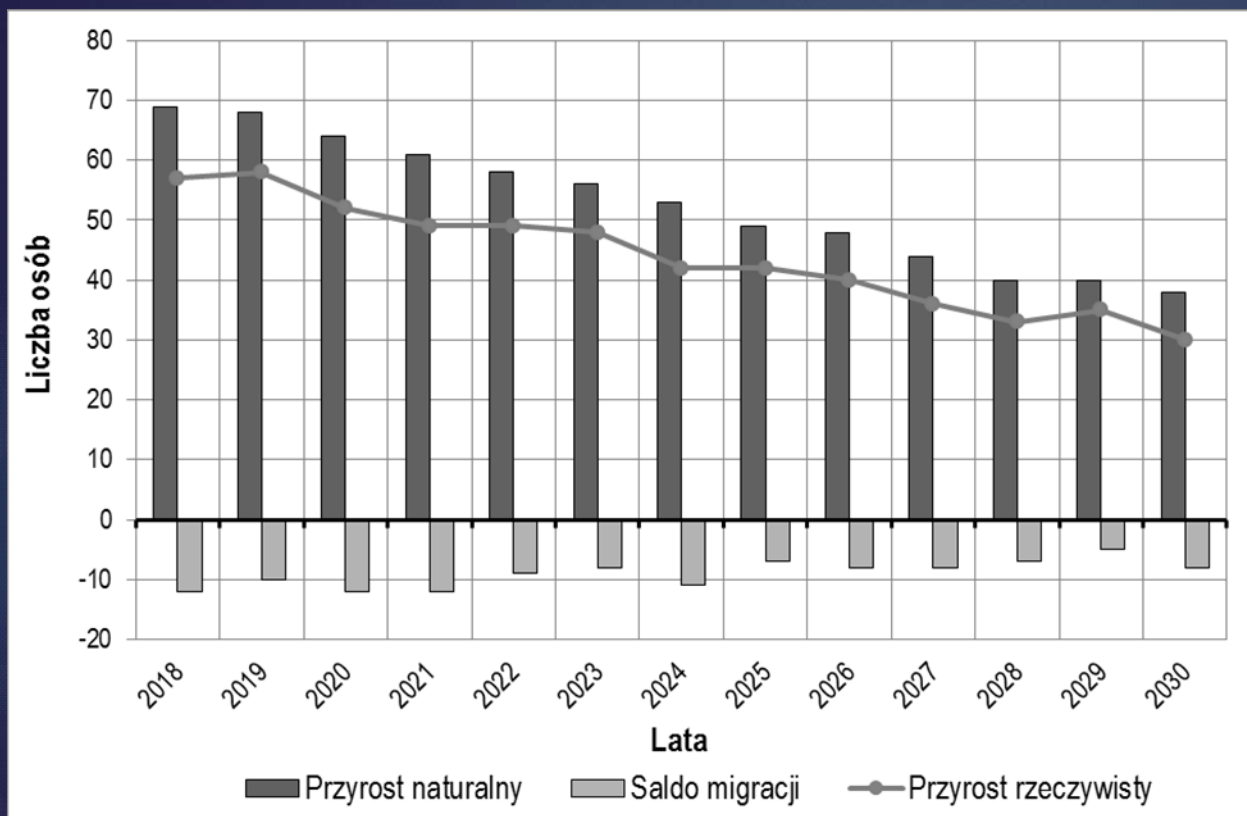
**Analiza ekonomiczna** służy omówieniu danych o sytuacji finansowej gminy. Ma pozwolić nakreślić potencjał finansowy w związku z tworzeniem nowych terenów inwestycyjnych w projektowanym Studium, a co za tym idzie możliwości realizacji tych założeń i szanse pokrycia kosztów związanych z nimi. Ponadto prezentuje się obecny i możliwy przyszły potencjał gospodarczy gminy.



# ANALIZY I BILANSE DLA SUIKZP

## Prognoza demograficzna

5



Prognoza demograficzna gminy Rakoniewice, GUS 2017.

Obecnie bazą do opracowania analiz i bilansów może być opracowanie Głównego Urzędu Statystycznego „Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030”, wcześniej opierano się na różnych źródłach i metodach, nie zawsze naukowych.

Popularnym, ale mało chwalebny, rozwiązaniem było prognozowanie zmian liczby ludności gminy na podstawie danych dla powiatu lub dostosowywanie wyników do deklarowanych „potrzeb” samorządu lokalnego.

# ANALIZY I BILANSE DLA SUIKZP

6

## Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

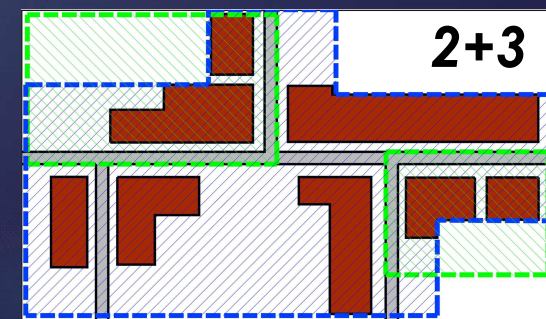
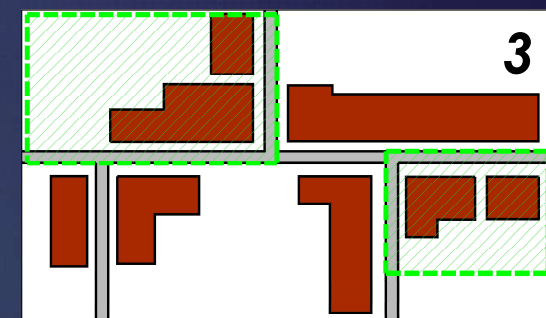
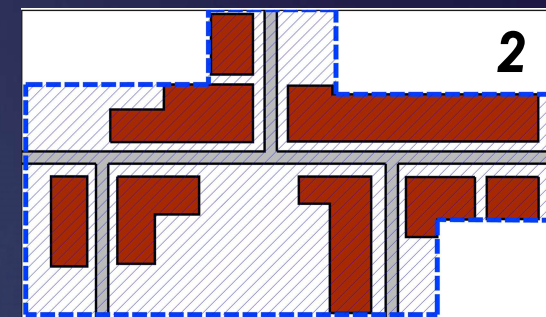
Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę\*, kolejno:

1. formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę,
2. szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy,
3. szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę
4. porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3

wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

Bierze się pod uwagę:

- 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
- 2) możliwość zwiększenia zapotrzebowania nie więcej niż o 30%.



# ANALIZY I BILANSE DLA SUIKZP

## Możliwości finansowania infrastruktury

*W ramach ustawowych analiz i bilansów określa się prognozę:*

- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
- potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy.*

# ISTOTA ANALIZ I BILANSÓW

## Przeciwdziałanie problemom przestrzennym

8



Konieczność przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy poprzez ograniczanie przeszacowania powierzchni terenów inwestycyjnych.

Rosnące koszty budowy sieci infrastruktury technicznej, w tym drogowej, straty na przesyłach energii itp. Utrudnione kreowanie przestrzeni publicznych służących integracji społecznej.

Rzetelnie skonstruowany bilans terenów daje szansę zaplanowania pod funkcje związane z zabudową terenów najlepiej do tego predysponowanych – zawiąza możliwość wyboru terenów inwestycyjnych dla MPZP.



# ISTOTA ANALIZ I BILANSÓW

9

## Problemy z implementacją. Różne praktyki

Mimo uzasadnionej i słusznej idei ustawowej, pojawiają się rozliczne problemy z implementacją przepisów m.in. **problemy z interpretacją** zapisów ustawowych.

Istniejące zapisy są niejasne np. „**obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej**”. Nie wiadomo, **jak obliczać bilans w szczegółach**, dlaczego posłużono się „**powierzchnią użytkową zabudowy w podziale na funkcje**”, ani jak uzasadnić prognozą demograficzną rozwój terenów przemysłowych czy usługowych.

Obecnie nie ma ukształtowanego uniwersalnego narzędzia, które wspomagałoby proces przeprowadzenia bilansów oraz w sposób rzetelny i kompleksowy odpowiadało z jednej strony uwarunkowaniom prawnym, z drugiej uwzględniało także dobre praktyki urbanistyczne.

W rezultacie tworzone są liczne, wątpliwe jakościowo metodyki konstruowania bilansów terenów i analizy chłonności.

# ANALIZY I BILANSE W PRAKTYCE

## Propozycja metody

10

Wyszczególnienie	Zmienna	Wartość	Jednostka
Dane demograficzne	Liczba ludności w stanie istniejącym	13268	osoby
	Zmiana liczby ludności pomiędzy stanem istniejącym a prognozą demograficzną	474	osoby
	Liczba ludności wg prognozy demograficznej	13742	osoby
	Przyrost procentowy liczby ludności	3.57	%
Wskaźniki	Gęstość zaludnienia terenów mieszkaniowych jednorodzinnych	30	osoby/ha
	Gęstość zaludnienia terenów mieszkaniowych wielorodzinnych	270	osoby/ha
	Liczba osób przypadająca na 1 ha terenów usługowych	200	osoby/ha
	Liczba osób przypadająca na 1 ha terenów przemysłowych	100	osoby/ha
	Liczba działek mieszkaniowych jednorodzinnych na hektarze (działka 1000 m <sup>2</sup> )	8	sztuk
	Liczba lokali mieszkaniowych w budynku wielorodzinnym na hektarze	90	sztuk
	Średnia liczba osób przypadająca na 1 lokal mieszkaniowy w JST (GUS)	3.75	osoby
	Docelowa średnia liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie w JST	3	osoby
	Docelowa średnia liczba osób przypadająca na 1 budynek mieszkaniowy jednorodzinny w JST	3.75	osoby
	Wskaźnik uwzględniający stosunek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie mieszkaniowej ogółem	0.8	-
Wskaźnik uwzględniający stosunek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zabudowie mieszkaniowej ogółem	0.2	-	
Przyrost ludności na terenach mieszkaniowych zgodnie z prognozą	Przyrost liczby ludności według prognozy demograficznej na terenach mieszkaniowych jednorodzinnych	379	osoby
	Przyrost liczby ludności według prognozy demograficznej na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych	95	osoby
Nowe tereny inwestycyjne Zapotrzebowanie	POWIERZCHNIA NOWYCH TERENÓW INWESTYCYJNYCH MIESZKANIOWYCH JEDNORODZINNYCH	12.64	ha
	POWIERZCHNIA NOWYCH TERENÓW INWESTYCYJNYCH MIESZKANIOWYCH WIELORODZINNYCH	0.35	ha
	POWIERZCHNIA NOWYCH TERENÓW INWESTYCYJNYCH USŁUGOWYCH	2.37	ha
	POWIERZCHNIA NOWYCH TERENÓW INWESTYCYJNYCH PRODUKCYJNYCH	4.74	ha
	SUMARYCZNA POWIERZCHNIA NOWYCH TERENÓW INWESTYCYJNYCH	20.10	ha
	SUMARYCZNA POWIERZCHNIA NOWYCH TERENÓW INWESTYCYJNYCH, PRZY MAKSYMALNYM DOPUSZCZALNYM ZWIĘKSZENIU ZAPOTRZEBOWANIA O 30% O KTÓRYM MOWA W ART. 10 UST. 7 UPZP	26.13	ha

# ANALIZY I BILANSE W PRAKTYCE

## Wdrożenia - mankamenty

11

- *trudności w określeniu zakresu bilansu – na ile szczegółowy bilans jest wystarczający*
- *zbytne uogólnienia w obliczeniach m.in. nieuwzględnienie użytkowników tymczasowych (np. na obszarach o rozwijającej się funkcji turystycznej lub przemysłowej),*
- *niedostosowanie się do lokalnych uwarunkowań – stosowanie „uniwersalnych” narzędzi,*
- *nienaukowe metody np. dotyczące prognoz demograficznych rzutujących na bilans*
- *analizy w formie sprawozdawczej, bez niezbędnego komentarza,*
- *tworzenie marnych definicji dla niezdefiniowanych prawem pojęć,*
- *dostosowanie wyników do potrzeb, szczególnie negatywny wpływ społeczności lokalnej broniącej statusu quo,*
- *...*

# PODSUMOWANIE

12

## Wpływ na obszary wiejskie. Wnioski

- potencjalne zamknięcie na rozwój gmin/miejscowości o niekorzystnych prognozach demograficznych - pogłębianie problemów rozwojowych,
- trudności ujęcia w szablony zróżnicowanych uwarunkowań gmin,
- konieczność tworzenia analiz i bilansów nawet dla niewielkiej zmiany Studium (wydłużanie procedur, wcześniej brak przepisów przejściowych, gotowe projekty trafiały do kosza),
- popularne na obszarach wiejskich decyzje o warunkach zabudowy dalej nie muszą być zgodne ze SUIKZP, tym samym wpłyną na aktualizowane w przyszłości SUIKZP, dlatego też cały bilans ma charakter życzeniowy i może być burzony

**Słuszna idea została wypaczona.**

# DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ!

**dr inż. Bartosz Wojtyra**

Wydział Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej  
***bwojtyra@amu.edu.pl***

Online:

[http://igsegp.amu.edu.pl/wpcontent/uploads/2017/09/Wojtyra\\_Bartosz.pdf](http://igsegp.amu.edu.pl/wpcontent/uploads/2017/09/Wojtyra_Bartosz.pdf)

[https://www.researchgate.net/profile/Bartosz\\_Wojtyra](https://www.researchgate.net/profile/Bartosz_Wojtyra)

Grafiki umieszczone w prezentacji, których nie jestem autorem, zostały w niej wykorzystane na mocy art. 27 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1191, ze zmianami).