



Łukasz Mikuła
Instytut Geografii
Społeczno-Ekonomicznej
i Gospodarki Przestrzennej UAM

Wyzwania dla gospodarki przestrzennej w świetle najnowszych zmian prawnych





Wprowadzenie

- Względna stabilność systemu planistycznego od 2003 r., pomimo licznych głosów krytyki wskazujących jego istotne wady
- W ostatnich latach – istotne zmiany prawne wynikające z:
 - ustawy z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju i niektórych innych ustaw;
 - ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu („ustawa krajobrazowa”);
 - ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji;
 - ustawy z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych;
- Perspektywa Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego
- Wyzwania dla gospodarki przestrzennej – zarówno w dziedzinie badawczej, jak i dydaktycznej



Nowe elementy systemu planistycznego

- plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów funkcjonalnych
- uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń („uchwały reklamowe”)
- audyty krajobrazowe;
- gminne programy rewitalizacji, specjalne strefy rewitalizacji, miejscowy plan rewitalizacji (w tym umowa urbanistyczna);
- obowiązek uwzględniania w studiach gminnych bilansów terenów, prognoz demograficznych, chłonności terenów i możliwości finansowych gminy;
- ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego („studium metropolitalne”).



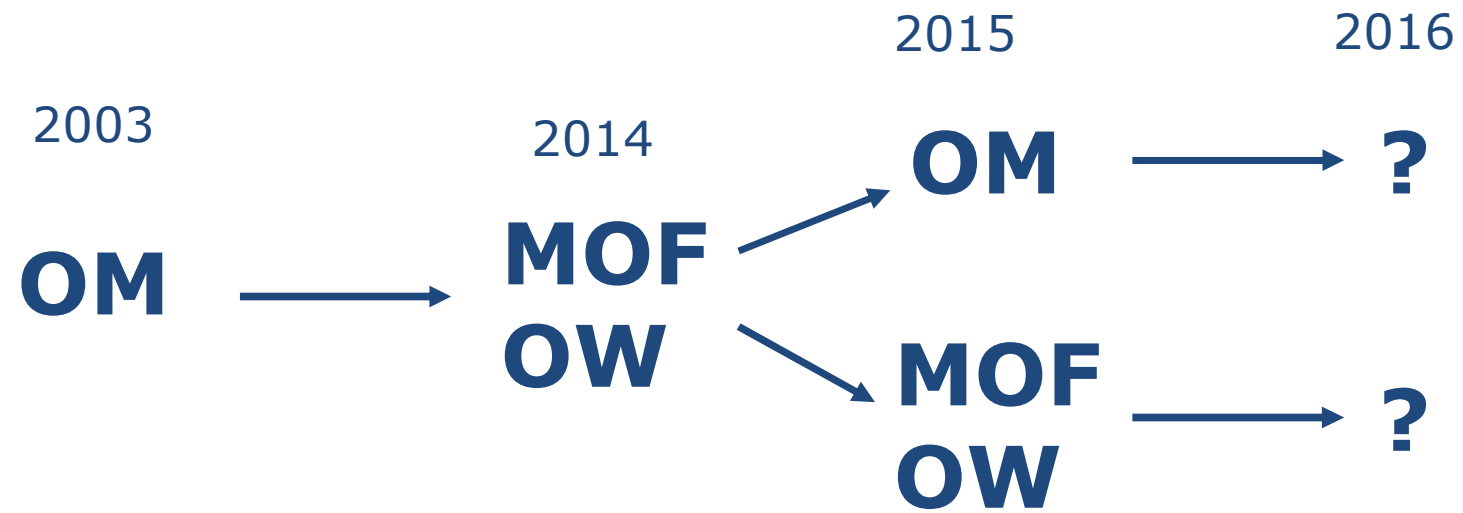
Planowanie dla obszarów funkcjonalnych

- Do typów obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym należą:
 1. **miejski obszar funkcjonalny ośrodka wojewódzkiego (MOF OW);**
 2. wiejski obszar funkcjonalny;
 3. obszar funkcjonalny szczególnego zjawiska w skali makroregionalnej, w tym a) górski, b) Żuławy;
 4. przygraniczny obszar funkcjonalny (Art. 49b UPZP)
- W planie zagospodarowania przestrzennego województwa określa się w szczególności:
 - granice i zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym” (art. 36 ust. 3 UPZP)
- Dla miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego uchwała się **plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego** jako część planu zagospodarowania przestrzennego województwa”. (art. 36 ust. 6 UPZP)

- 
- **Polityka przestrzenna województwa** w stosunku do obszaru funkcjonalnego o znaczeniu ponadregionalnym jest prowadzona w **konsultacji z jednostkami samorządu terytorialnego**, które są położone na terenie danego obszaru funkcjonalnego (art. 49f UPZP).

Ustawa metropolitalna

- Nowe możliwości w zakresie planowania metropolitalnego - ustawa *o związkach metropolitalnych (2015)*
- Nowy dokument planistyczny - ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego, „**studium metropolitalne**”
- Mechanizm „**kwotowania**” maksymalnych powierzchni zabudowy w gminach
- Niezbędne powołanie i zorganizowanie nowej struktury organizacyjnej – **związku metropolitalnego**.
- **Jaka przyszłość ustawy?**





Ustawa „krajobrazowa”

- Nowy instrument planistyczny w randze aktu prawa miejscowego:
 - Uchwała ws. zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 - „uchwała krajobrazowa”, „uchwała reklamowa”, „regulamin reklamowy”
- Jeden dokument dla całego obszaru gminy, choć może przewidywać różne regulacje dla różnych podobszarów
- Zastępuje dotychczasowe zapisy planów miejscowych w analogicznym zakresie
- Nie pozwala na umieszczanie podobnych regulacji w nowo tworzonych planach



Ustawa o rewitalizacji

- Umocowanie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w randze aktu prawa miejscowego,
- Podkreślenie **społecznego** wymiaru rewitalizacji:
 - ustawowy katalog kryteriów delimitacji: obowiązkowo kryteria społeczne
 - włączenie terenów przemysłowych, powojkowych i pokolejowych do obszaru rewitalizacji tylko jeżeli przyczynia się do rozwiązywania problemów społecznych
- Trzy nowe instrumenty rewitalizacji - dokumenty uchwalane przez radę miasta :
 - Gminny program rewitalizacji (GPR)
 - Specjalna Strefę Rewitalizacji (SSR)
 - Miejskowy plan rewitalizacji (MPR) jako specjalna forma planu miejscowego



Ustawa o rewitalizacji

- Konkretnie narzędzia prawne powiązane ze Specjalną Strefą Rewitalizacji i miejscowym planem rewitalizacji:
 - możliwość nakładania w miejscowym planie rewitalizacji **obowiązków w zakresie inwestycji celu publicznego na inwestorów prywatnych** poprzez umowę urbanistyczną
 - zwiększenie zakresu regulacji planistycznej w odniesieniu do wymogów architektonicznych, wyposażenia przestrzeni publicznej, działalności handlowo-usługowej
- „Wymiar zobowiązań inwestora prywatnego w zakresie realizacji celów publicznych jest proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji.”

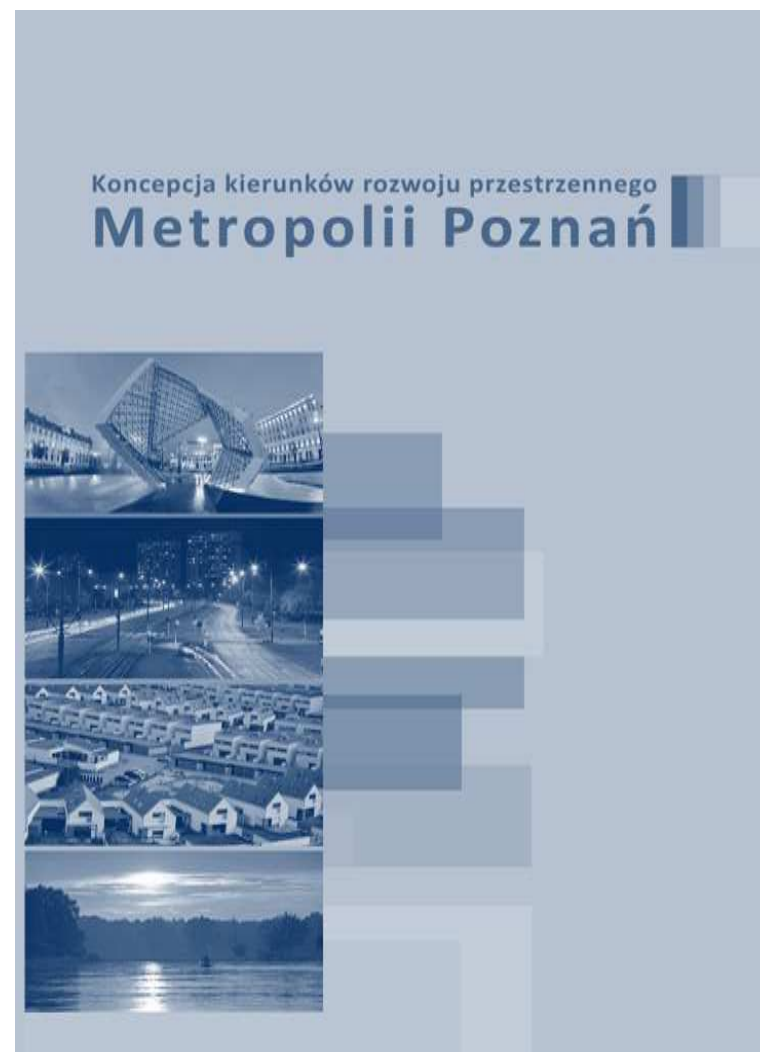


Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzone ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji

- Nowe zasady generalne, w tym między innymi:
 - **minimalizowanie transportochłonności** układu przestrzennego
 - **lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach zurbanizowanych**, w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy
- Rozszerzony zakres studium - analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikać ma z:
 - prognoz demograficznych, w tym **uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego**,
 - **możliwości finansowania** przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - **bilansu terenów** przeznaczonych pod zabudowę

Koncepcja Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań

PODEJŚCIE ZINTEGROWANE



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

POZnań
metropolia

CBM
CENTRUM BADAŃ METROPOLITALNYCH
UNIWERSYTET IM. ADAMA MICHAŁOWICZA W POZNANIU

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



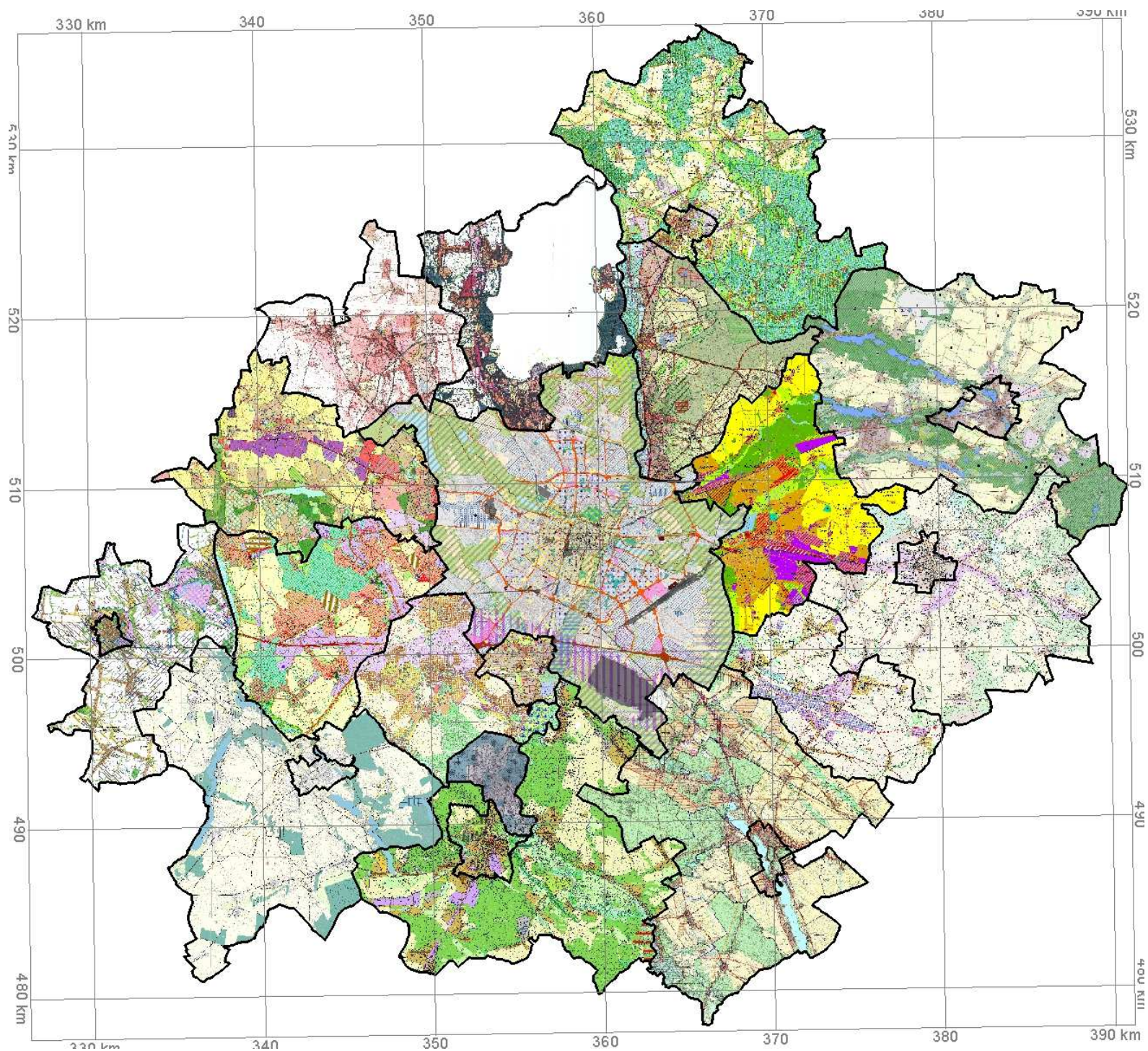
Projekt częściowo finansowany przez Unię Europejską w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007 - 2013



Bilansowanie terenu w planowaniu metropolitalnym: dylematy metodyczne, wyzwania dydaktyczne

1. Jak bilansować przeznaczenie terenu w obowiązujących dokumentach planistycznych?

- punkt odniesienia: studium – mpzp – decyzje WZ?
- standaryzacja dokumentów
- parametry zagospodarowania (różna szczegółowość studiów)
- algorytmy obliczania chłonności demograficznej (współczynniki korygujące)



Mozaika
SUiKZP



Bilansowanie terenu w planowaniu metropolitalnym: dylematy metodyczne, wyzwania dydaktyczne

2. Jak określić zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe?

- zmiany demograficzne
- zmiany warunków mieszkaniowych
- zmiany preferencji w zakresie typu zabudowy
- perspektywa czasowa

3. Jak określić zapotrzebowanie na tereny przemysłowo-usługowe (AG)?

- wzrost PKB
- przyrost w ostatnich latach
- proporcja do terenów mieszkaniowych
- terenochłonność



Bilansowanie terenu w planowaniu metropolitalnym: dylematy metodyczne, wyzwania dydaktyczne

4. Jak dostosować zasoby terenów inwestycyjnych w dokumentach planistycznych do realnych potrzeb?
 - margines swobody (konkurencji, wolnej gry rynkowej)
 - zasady ograniczenia podaży terenów w gminach
 - tereny traktowane szczególnie?
5. Jakie kryteria stosować dla wskazywania terenów inwestycyjnych?
 - środowiskowe
 - infrastrukturalne
 - ekonomiczne?
 - społeczne?
 - polityczne?

Koncepcja Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań

PODEJŚCIE ZINTEGROWANE

STANDARYZACJA KIERUNKÓW Z SUIKZP GMIN



WYSELEKCJONOWANIE NOWYCH TERENÓW INWESTYCYJNYCH
na podstawie SUIKZP gmin



OSZACOWANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA TERENY INWESTYCYJNE
- perspektywa 2030

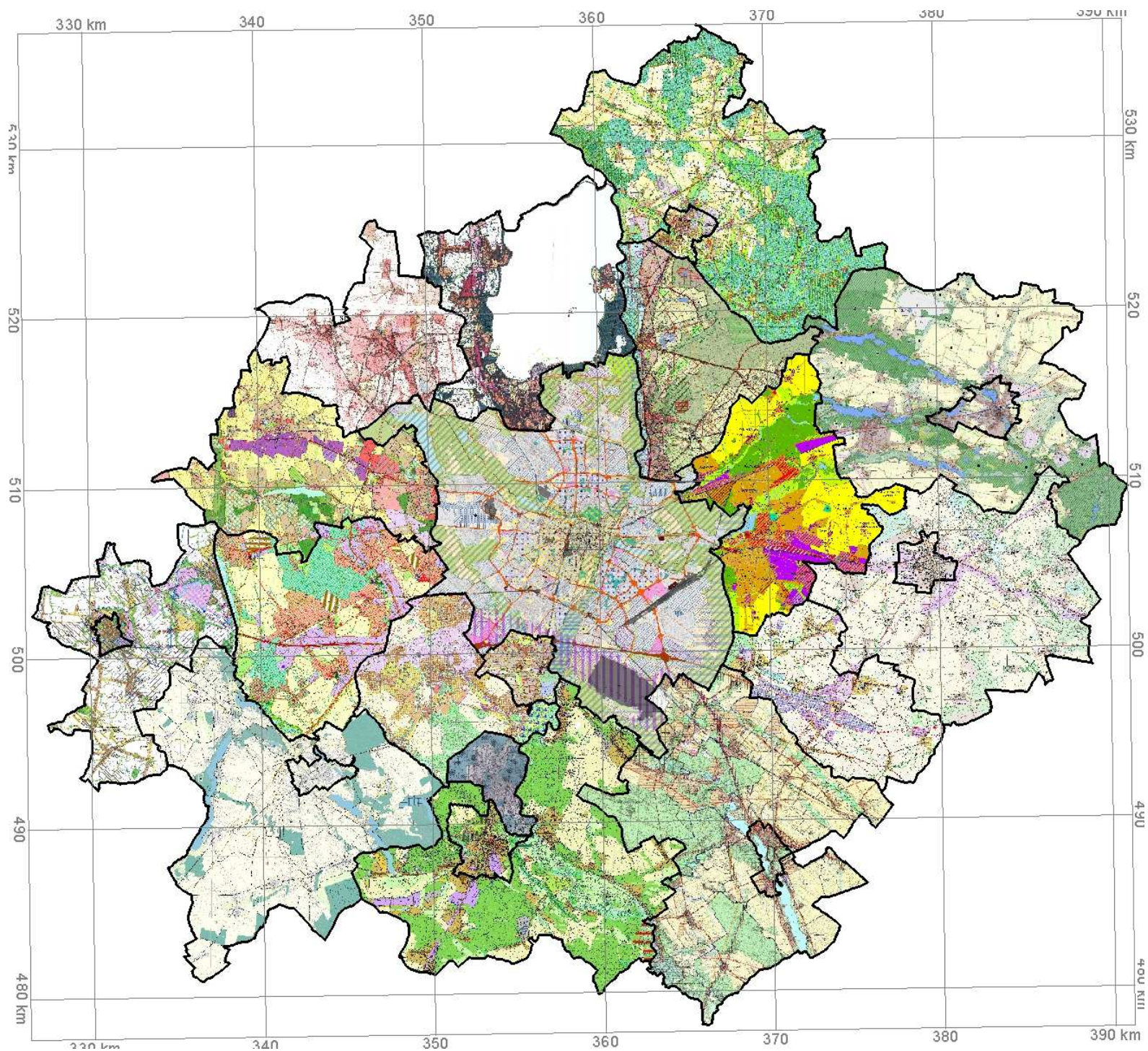


**WSKAZANIE PRIORYTETOWYCH OBSZARÓW
INWESTYCYJNYCH - perspektywa 2030**



NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

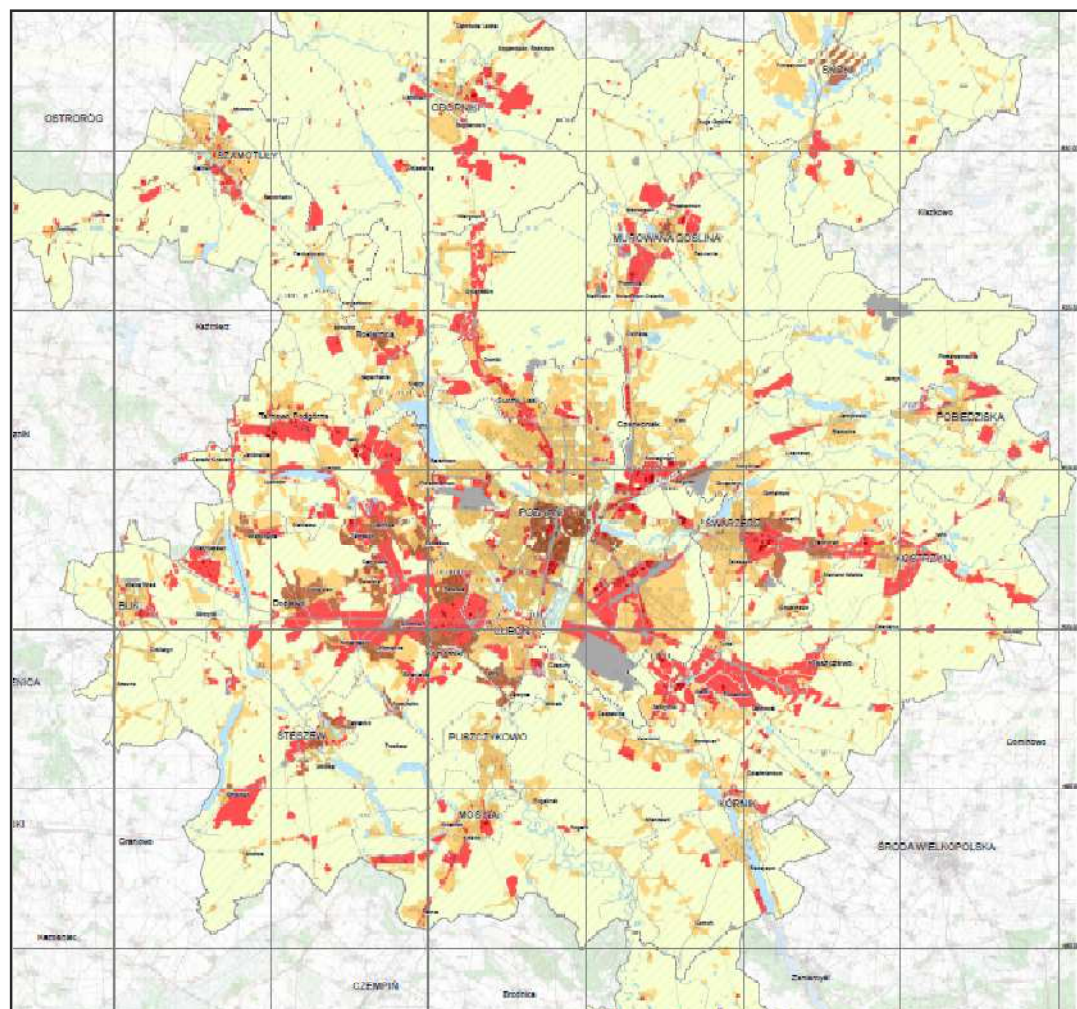




Mozaika
SUiKZP

Koncepcja Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań

PODEJŚCIE ZINTEGROWANE



Standaryzacja ustaleń SUIKZP gmin

Kierunkowe przeznaczenie terenu na podstawie SUIKZP gmin

- tereny zabudowy mieszkaniowej i usług podstawowych
- tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
- tereny wielofunkcyjne
- tereny użytkowane rolniczo i tereny zieleni
- tereny infrastruktury technicznej

Inne oznaczenia

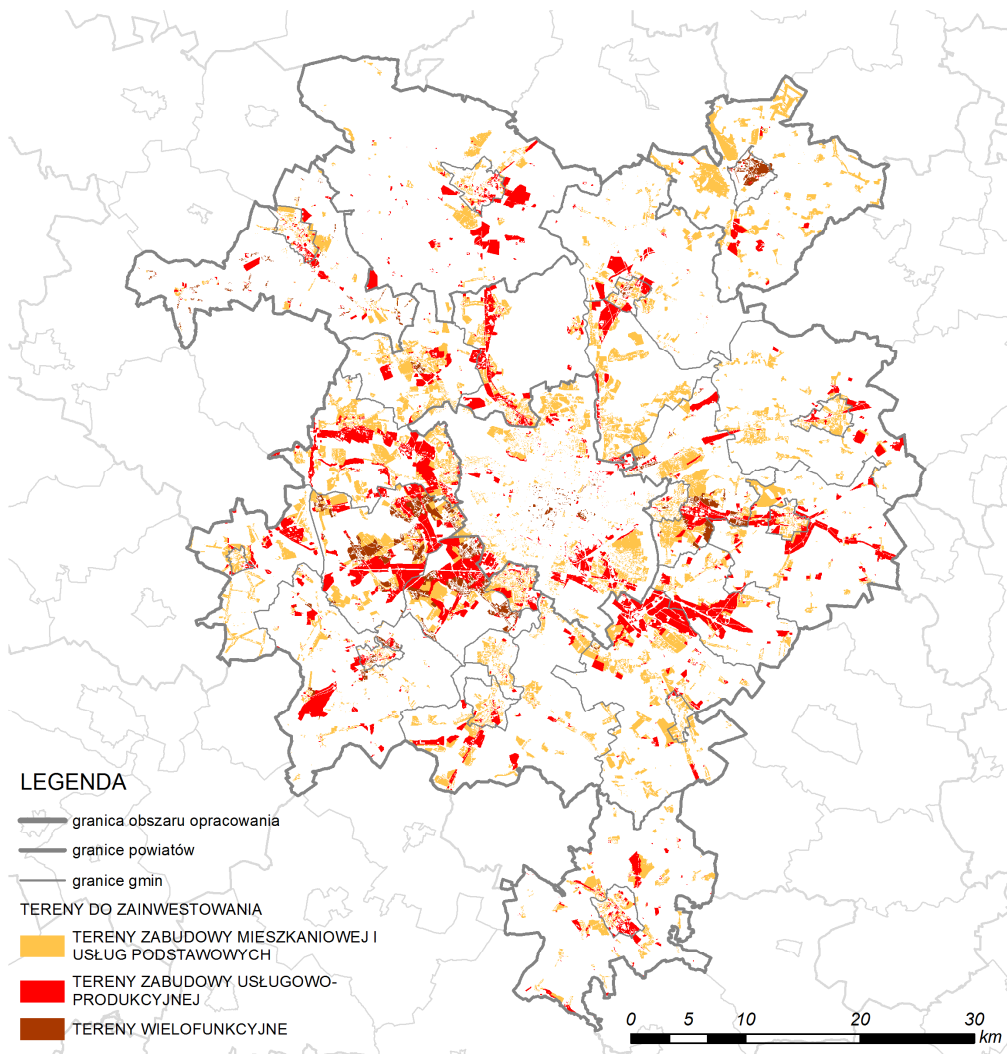
- obszar zabudowany z budynkami
- wody powierzchniowe

Koncepcja Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań

PODEJŚCIE ZINTEGROWANE

TERENY DO ZAINWESTOWANIA

Na podstawie SUIKZP gmin
oraz opracowania dla miasta Poznania (źródło: MPU)



chłonność terenów: 925 700 os.
w tym m. Poznań: 132 189 os.



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

POZNAŃ
metropolia

CBM
CENTRUM BADAŃ METROPOLITALNYCH
UNIWERSYTET IM. ADAMA MICKIEWICZA W POZNANIU

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Ochrona przyrody

-  Wielkopolski Park Narodowy
-  rezerваты przyrody
-  parki krajobrazowe
-  obszary NATURA 2000
-  pozostałe formy ochrony przyrody oraz otuliny

Kierunkowe przeznaczenie terenu

-  tereny mieszkaniowe z usługami podstawowymi
-  tereny produkcyjno-usługowe
-  tereny infrastruktury technicznej (oprócz terenów komunikacyjnych)

Obszary szczególnego znaczenia dla polityki przestrzennej

-  Śródmieście Poznania (obszar koncentracji funkcji metropolitalnych i działań rewitalizacyjnych)
-  pozostałe obszary koncentracji działań rewitalizacyjnych

Funkcje metropolitalne

-  Międzynarodowe Targi Poznańskie
-  obszary i obiekty dziedzictwa kulturowego
-  kampusy uczelni wyższych
-  Szpitalne Oddziały Ratunkowe
-  obiekty sportowe
-  centra handlowe (>20 tys. m kw.)
-  Port Lotniczy Ławica

Drogi i koleje

-  Autostrady
-  Drogi ekspresowe
-  Drogi główne (min. 2 pasy ruchu)
-  Drogi główne
-  Drogi wojewódzkie (min. 2 pasy ruchu)
-  Drogi wojewódzkie
-  Drogi powiatowe
-  Linie kolejowe

Przystanki kolejowe

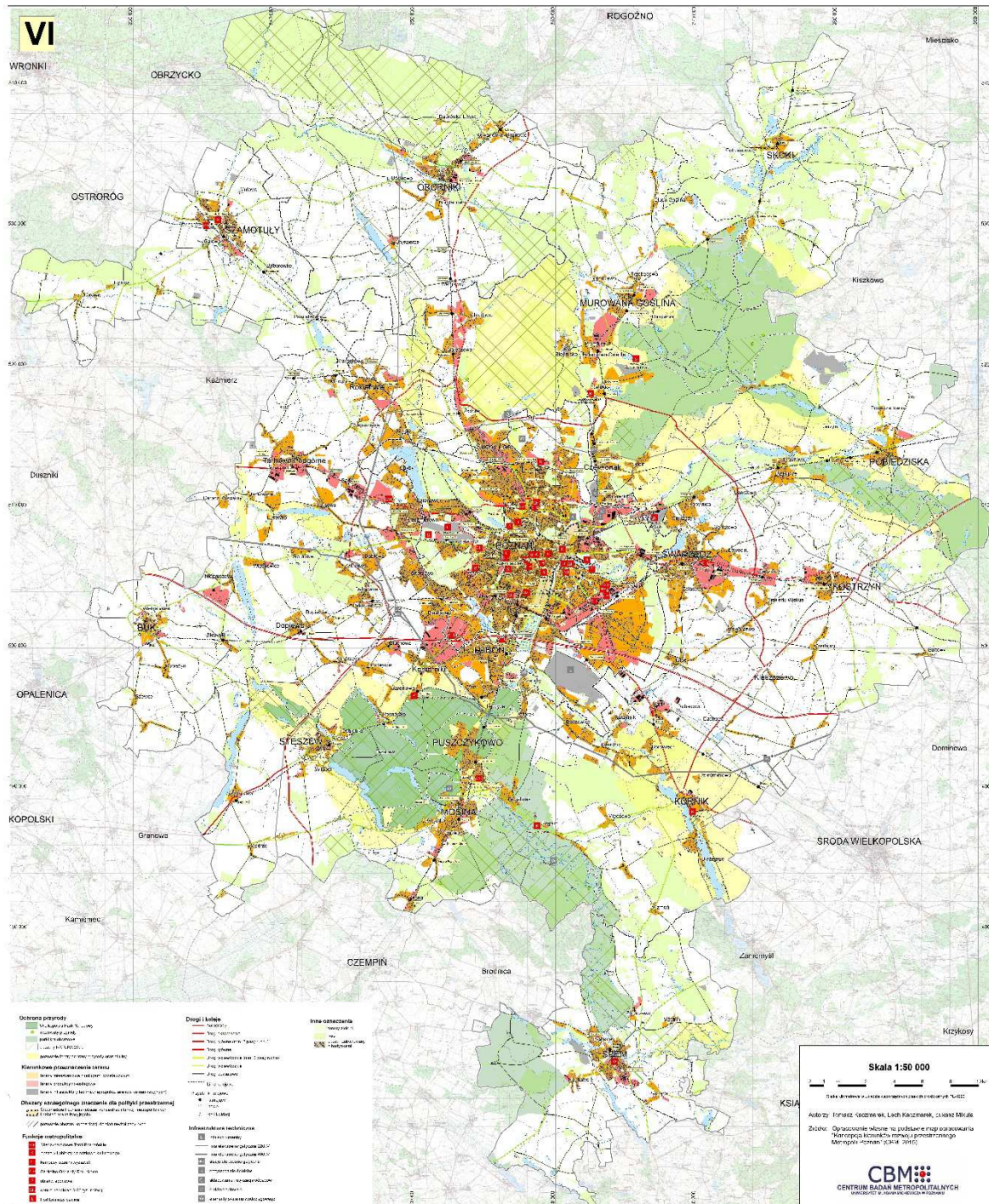
-  istniejące
-  nowe
-  do likwidacji

Infrastruktura techniczna

-  lotnisko Krzesiny
-  linia elektroenergetyczna 220kV
-  linia elektroenergetyczna 400kV
-  stacje elektroenergetyczne
-  oczyszczalnie ścieków
-  składowanie i utylizacja odpadów
-  elektrociepłownia
-  elementy systemu wodociągowego

Inne oznaczenia

-  tereny zieleni
-  lasy
-  obszar zabudowany z budynkami





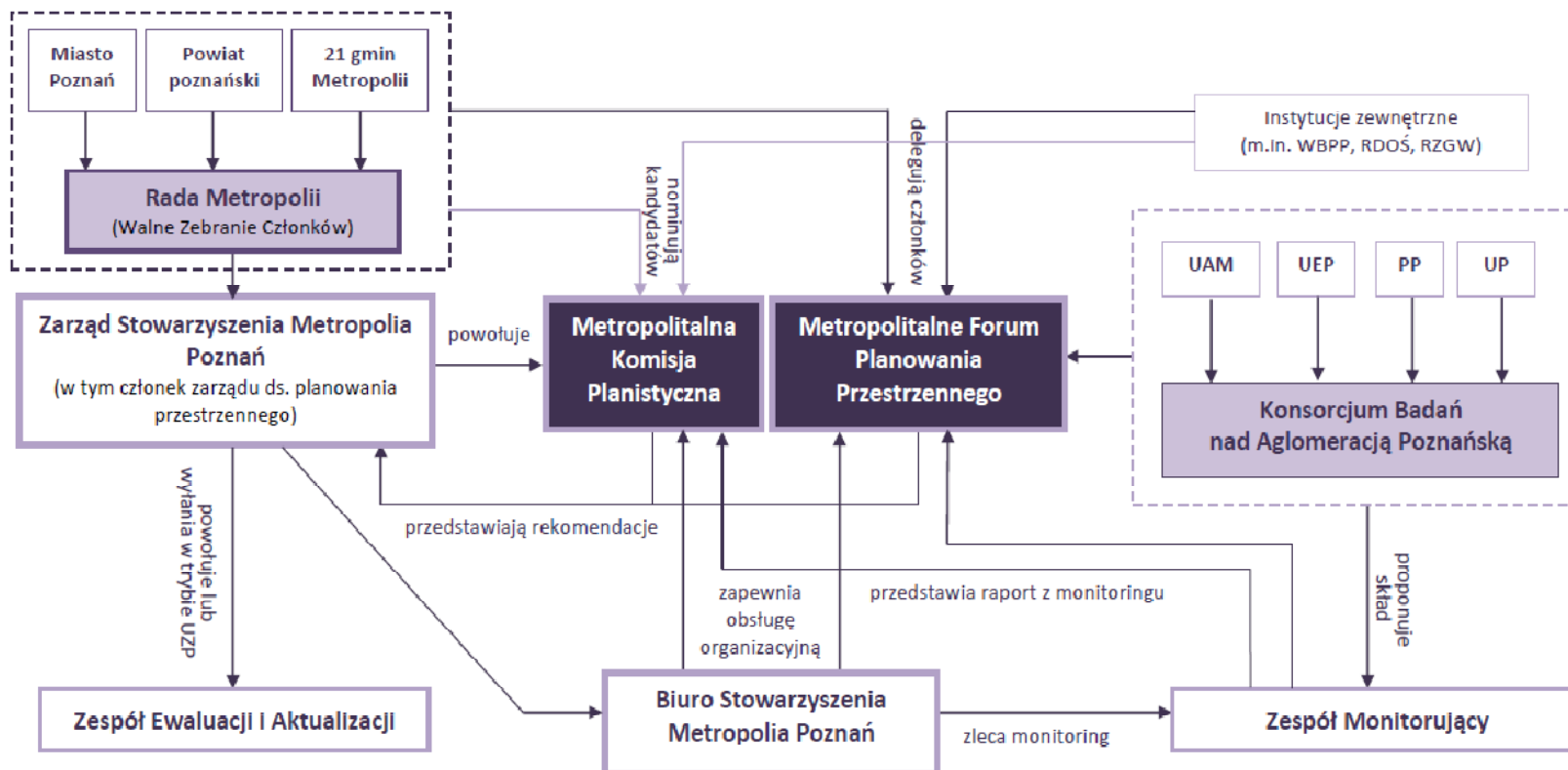
Nowe wyzwania badawczo-dydaktyczne dla GP

- Organizacja i metody planowania dla obszarów funkcjonalnych
- Metody bilansowania zasobu terenów i prognozowania potrzeb inwestycyjnych (szczególnie w skali ponadlokalnej)
- Formy mediacji planistycznej pomiędzy samorządami („międzygminna sprawiedliwość społeczna”)
- Sfera estetyczno-wizualna przestrzeni: od badań inwentaryzacyjnych do kreowania polityki krajobrazowej i reklamowej za pomocą narzędzi regulacji
- Rozwiązywanie problemów społecznych za pomocą instrumentów planowania przestrzennego (obszary rewitalizacji)
- Ekonomiczne aspekty planowania przestrzennego (ekonomia urbanizacji, metody prognozowania, narzędzia dystrybucji kosztów i korzyści)

Koncepcja Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań

PODEJŚCIE ZINTEGROWANE

System wdrażania ustaleń Koncepcji Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

POZnań
metropolia

CBM
CENTRUM BADAŃ METROPOLITALNYCH
UNIWERSYTET IM. ADAMA MICHAŁOWICZA W POZNANIU

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO





Nowe wyzwania badawczo-dydaktyczne dla GP

- Organizacja i metody planowania dla obszarów funkcjonalnych
- Metody bilansowania zasobu terenów i prognozowania potrzeb inwestycyjnych (szczególnie w skali ponadlokalnej)
- Formy mediacji planistycznej pomiędzy samorządami („międzygminna sprawiedliwość społeczna”)
- Sfera estetyczno-wizualna przestrzeni: od badań inwentaryzacyjnych do kreowania polityki krajobrazowej i reklamowej za pomocą narzędzi regulacji
- Rozwiązywanie problemów społecznych za pomocą instrumentów planowania przestrzennego (obszary rewitalizacji)
- Ekonomiczne aspekty planowania przestrzennego (ekonomia urbanizacji, metody prognozowania, narzędzia dystrybucji kosztów i korzyści)

Dziękuję za uwagę

