

CZY MAMY KONTROLĘ NAD PROCESEM URBANIZACJI ?

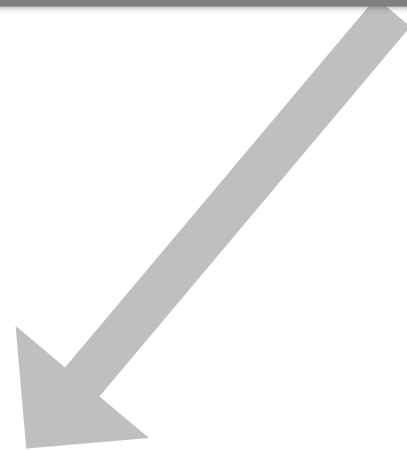
Piotr Gawęł

Wydział Polityki Przestrzennej

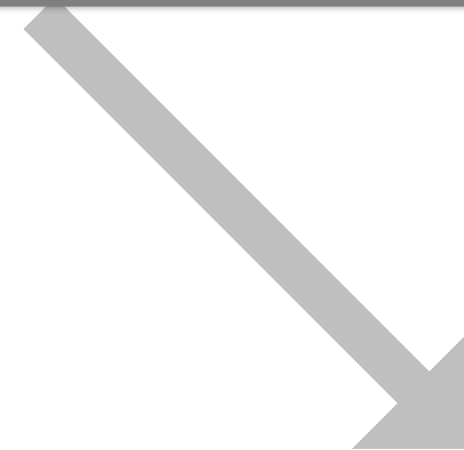
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy



Czym jest kontrola nad procesem suburbanizacji?

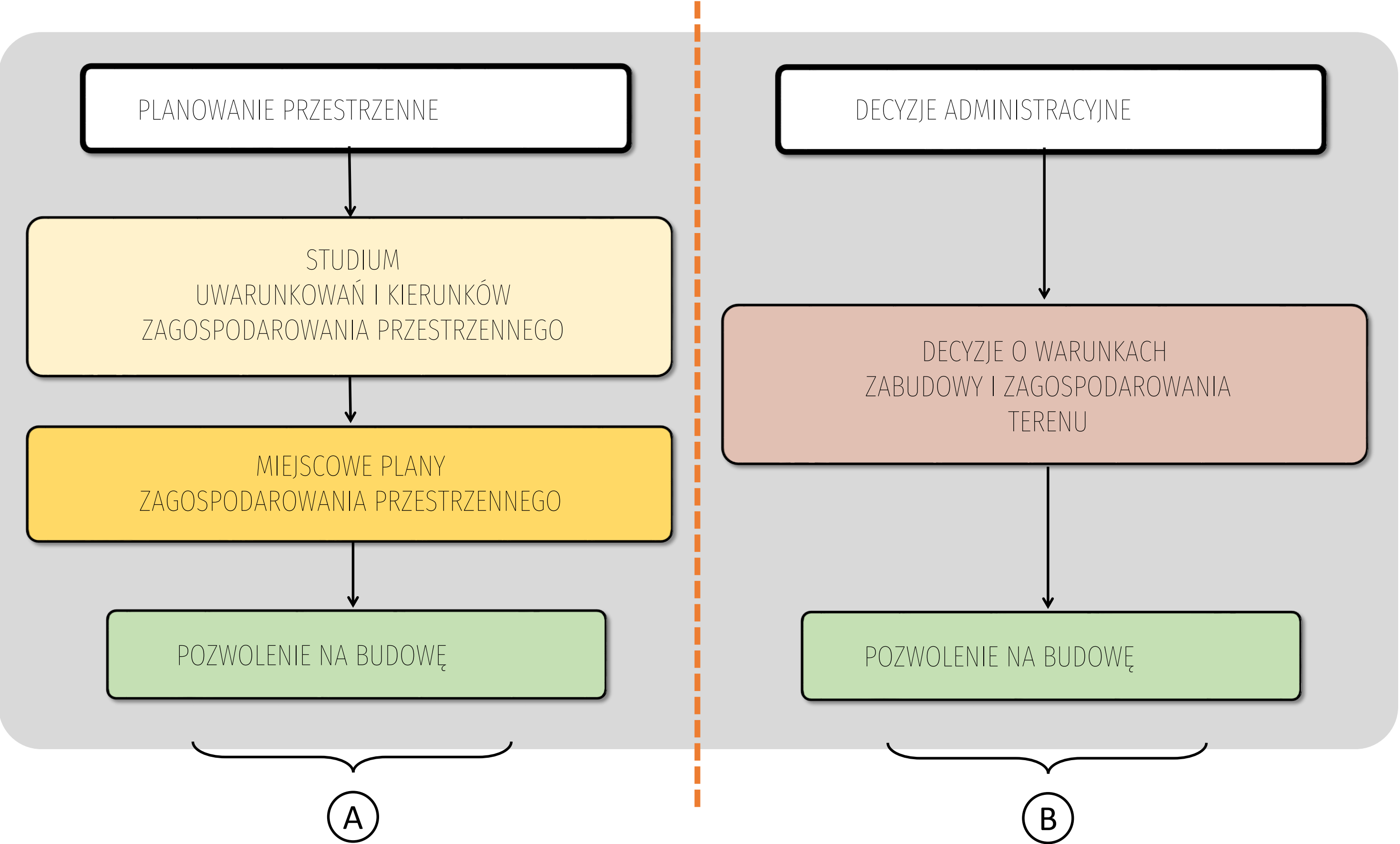


ograniczanie dalszego
„rozlewania się zabudowy”



naprawa nieprawidłowych struktur,
które już powstały

PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE W POLSCE



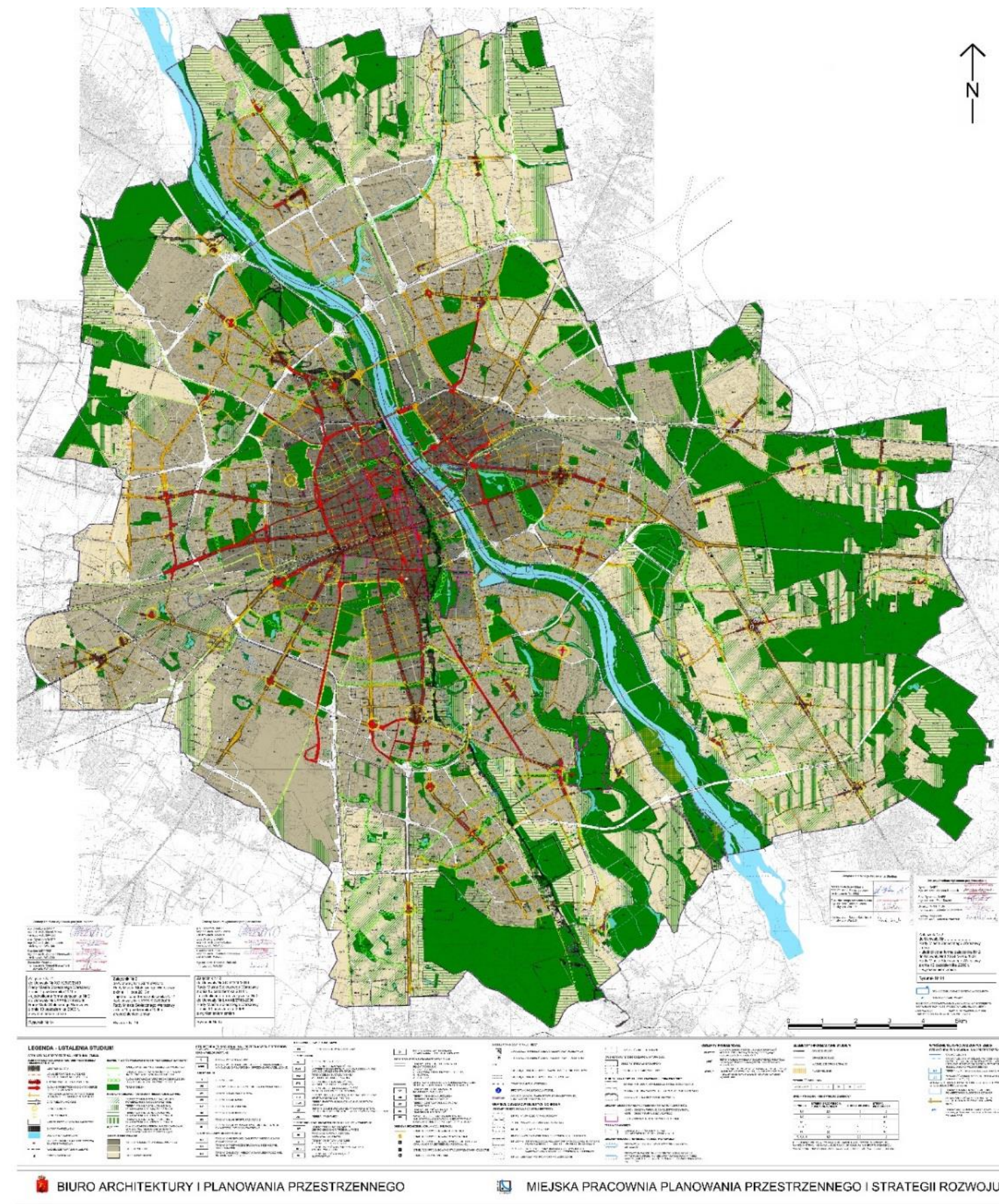
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 2006 r. – uchwalenie obowiązującego studium
- 2009, 2010, 2013, 2014, 2018, 2021: zmiany cząstkowe
- 2018 r. – uchwała o przystąpieniu do sporządzania nowego studium

Ówczesne realia:

- rozwój ilościowy (3 mln mieszkańców)
- inne uwarunkowania prawne
- pierwsze studium Warszawy, wcześniej: plan ogólny zagospodarowania przestrzennego i perspektywiczny plan ogólny
- w tle – powracające projekty zmiany systemu planowania przestrzennego w Polsce

Jakie realia mamy obecnie? Jak możemy mieć?



Art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„1.W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne (...),
 - 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**”.

„2. W studium określa się w szczególności:

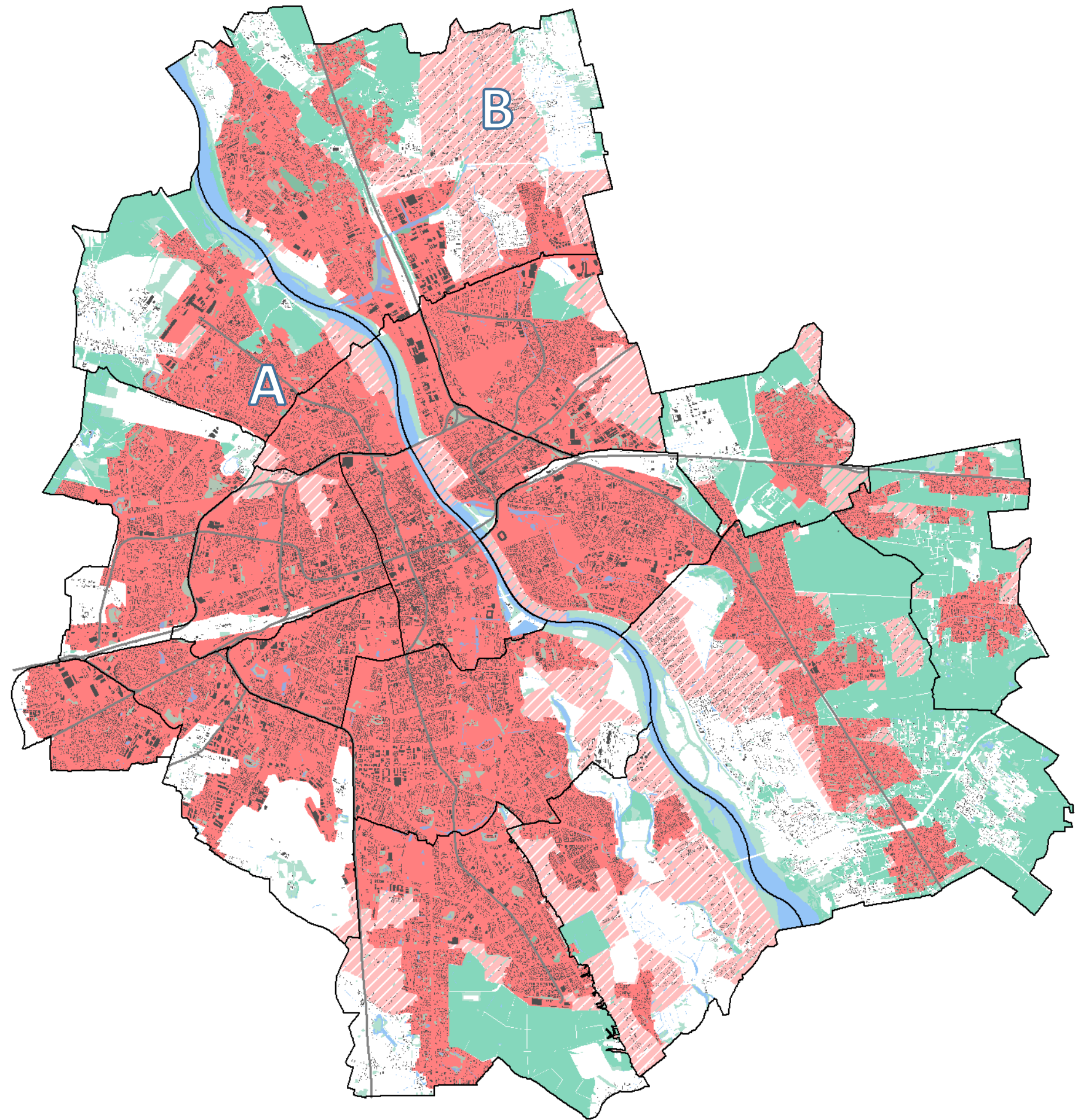
- 1) uwzględniające **bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.”

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ



OBSZAR ZWARTY

Obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



DALSZY ROZWÓJ WARSZAWY

Obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Obszar zwarty:

ok. 97 % mieszkańców Warszawy

ok. 50% powierzchni Warszawy

ok. 94 % pow. całkowitej zabudowy

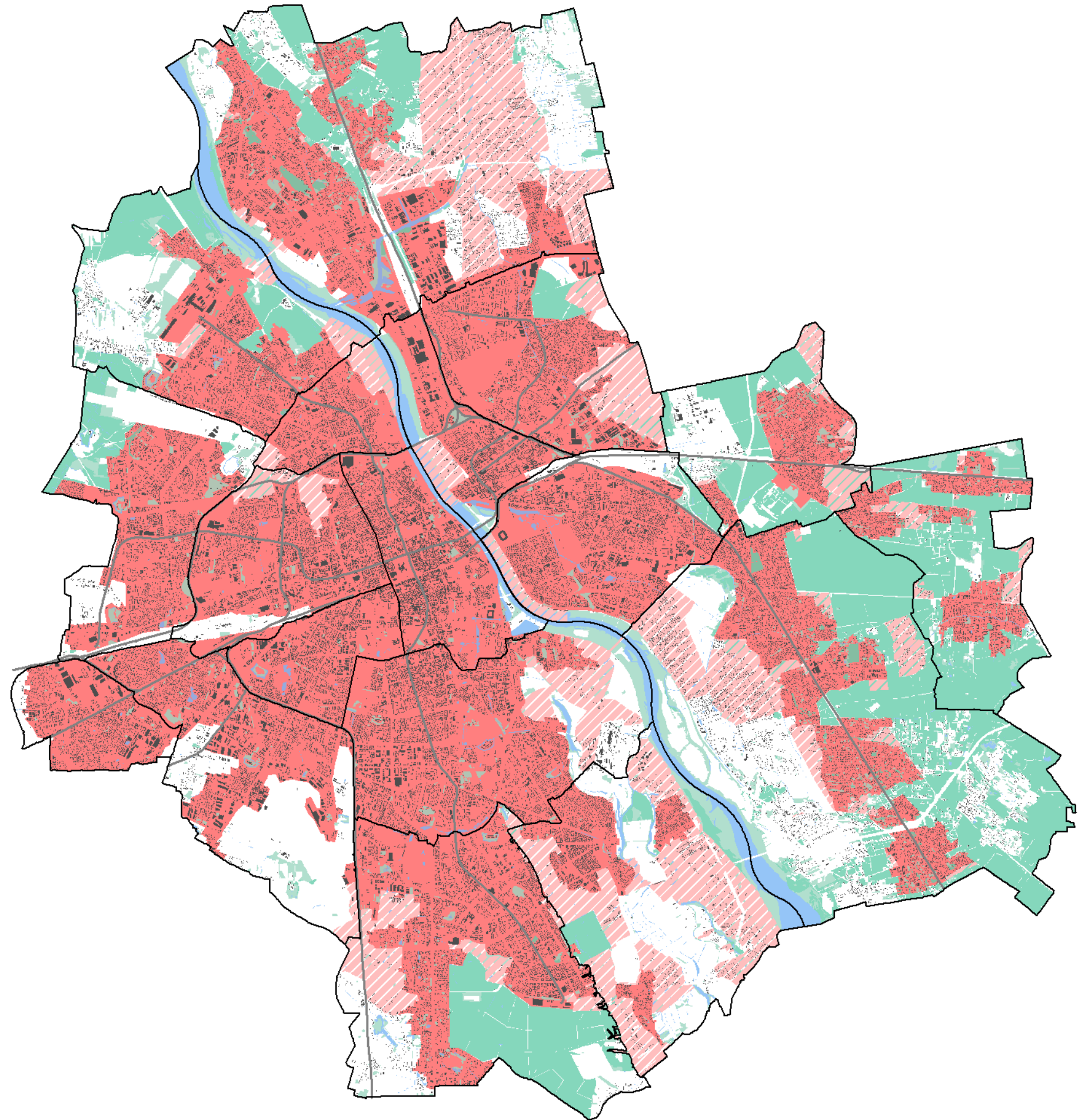
Mpzp poza obszarem zwartym:

ok. 13 % powierzchni Warszawy

Odejmując tereny lotnisk, terenów kolejowych, cmentarzy, kompleksów leśnych, międzywala Wisły

pozostaje ok. 15% powierzchni miasta

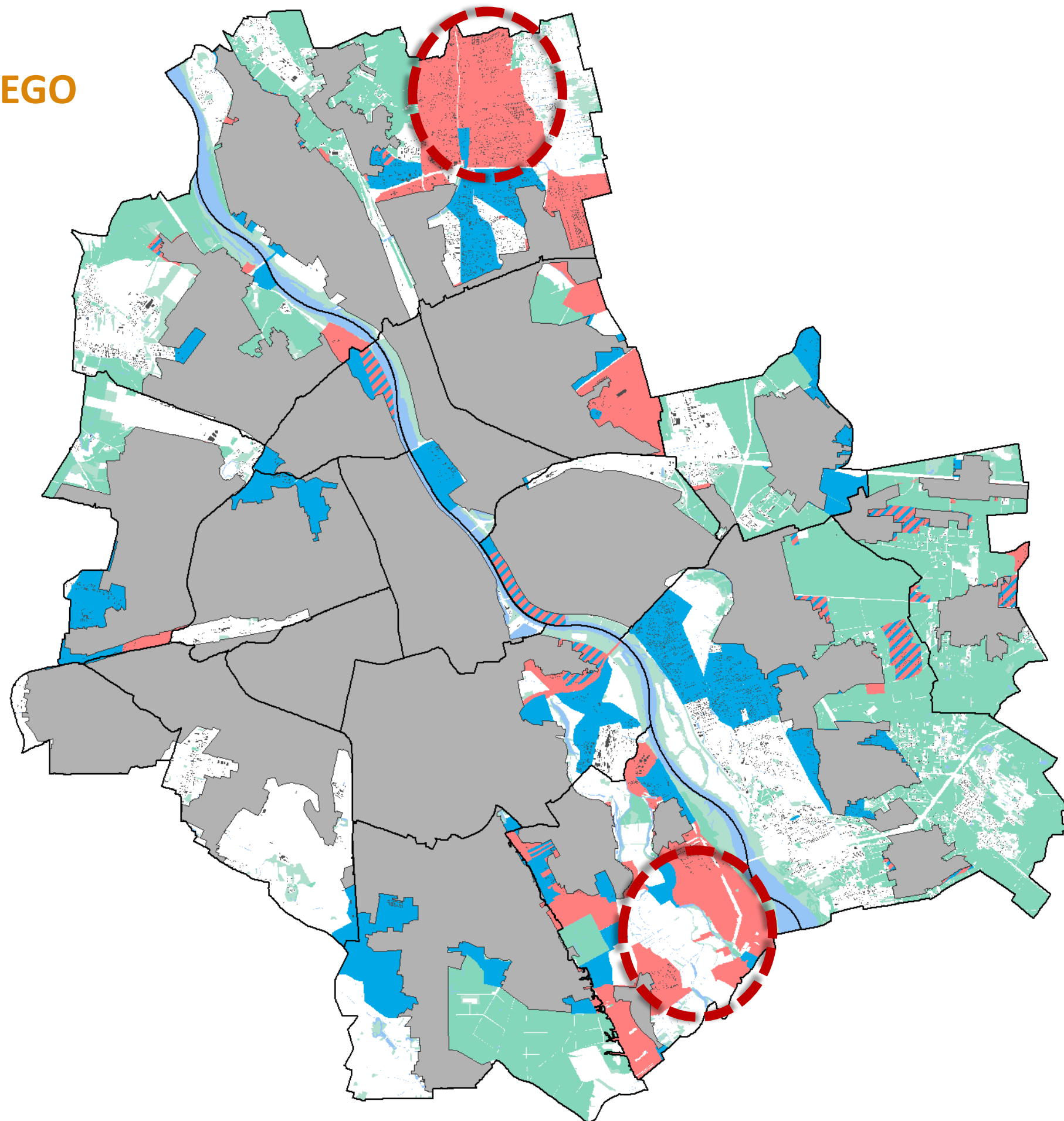
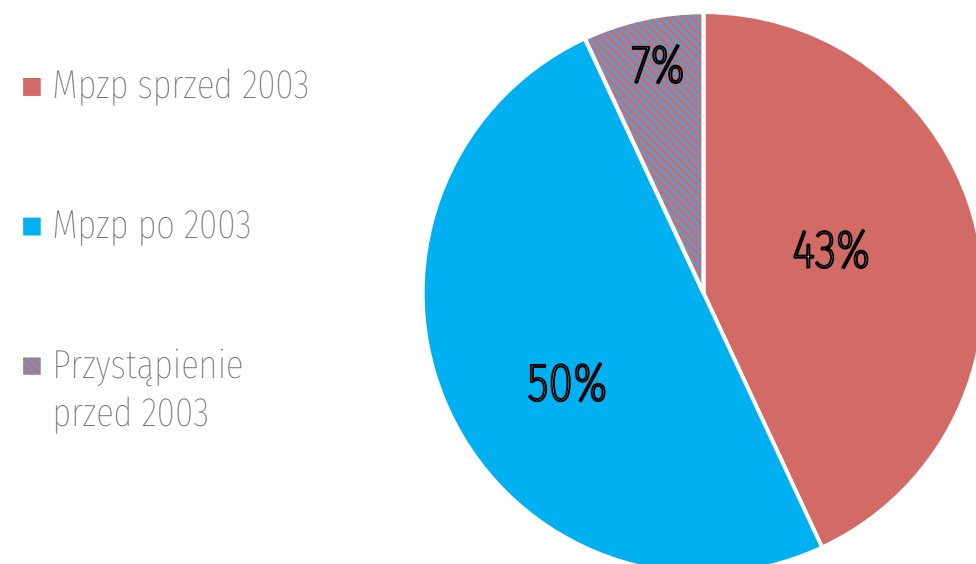
1/4 - 1/5 powierzchni miasta
= suburbia?



MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

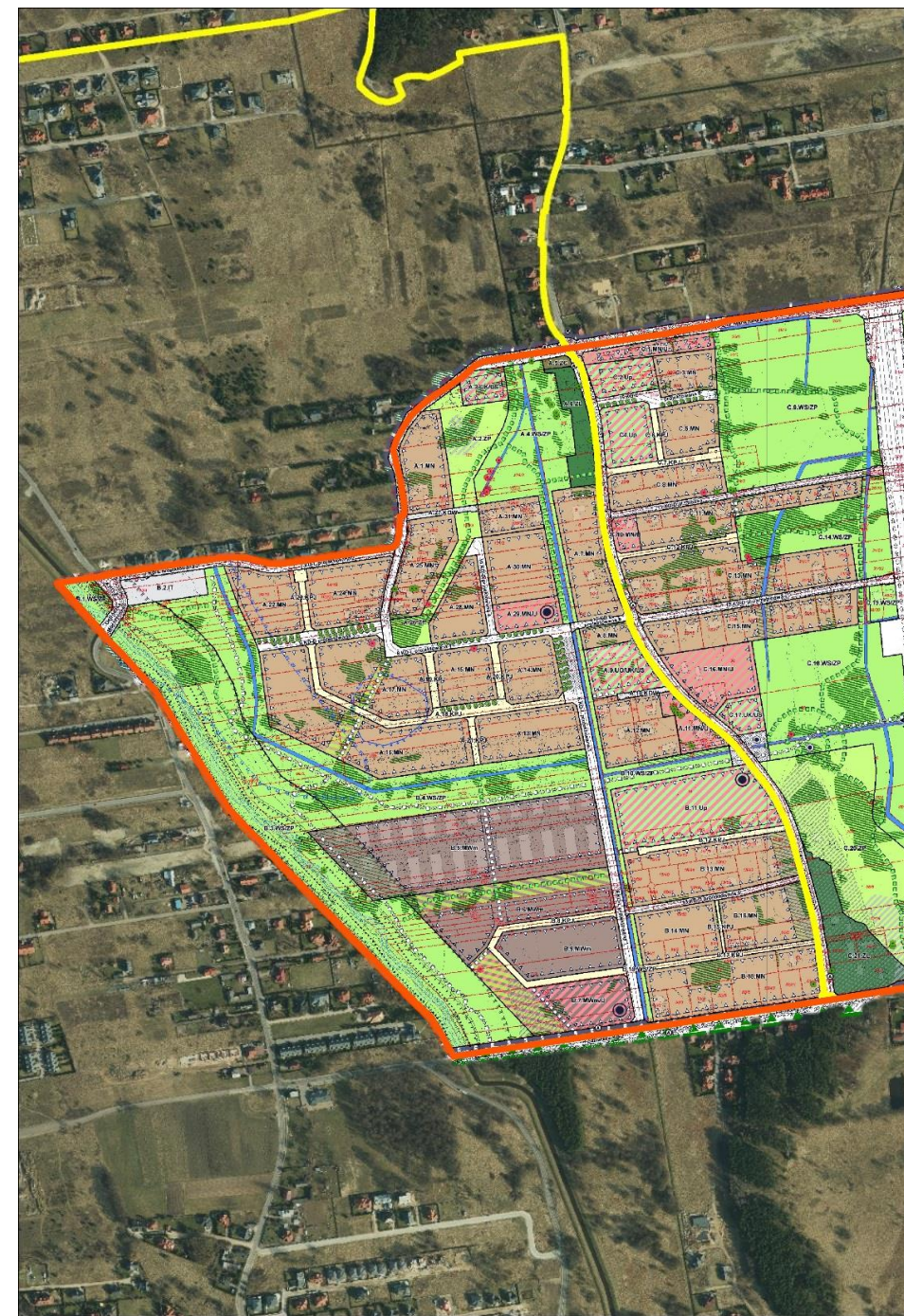
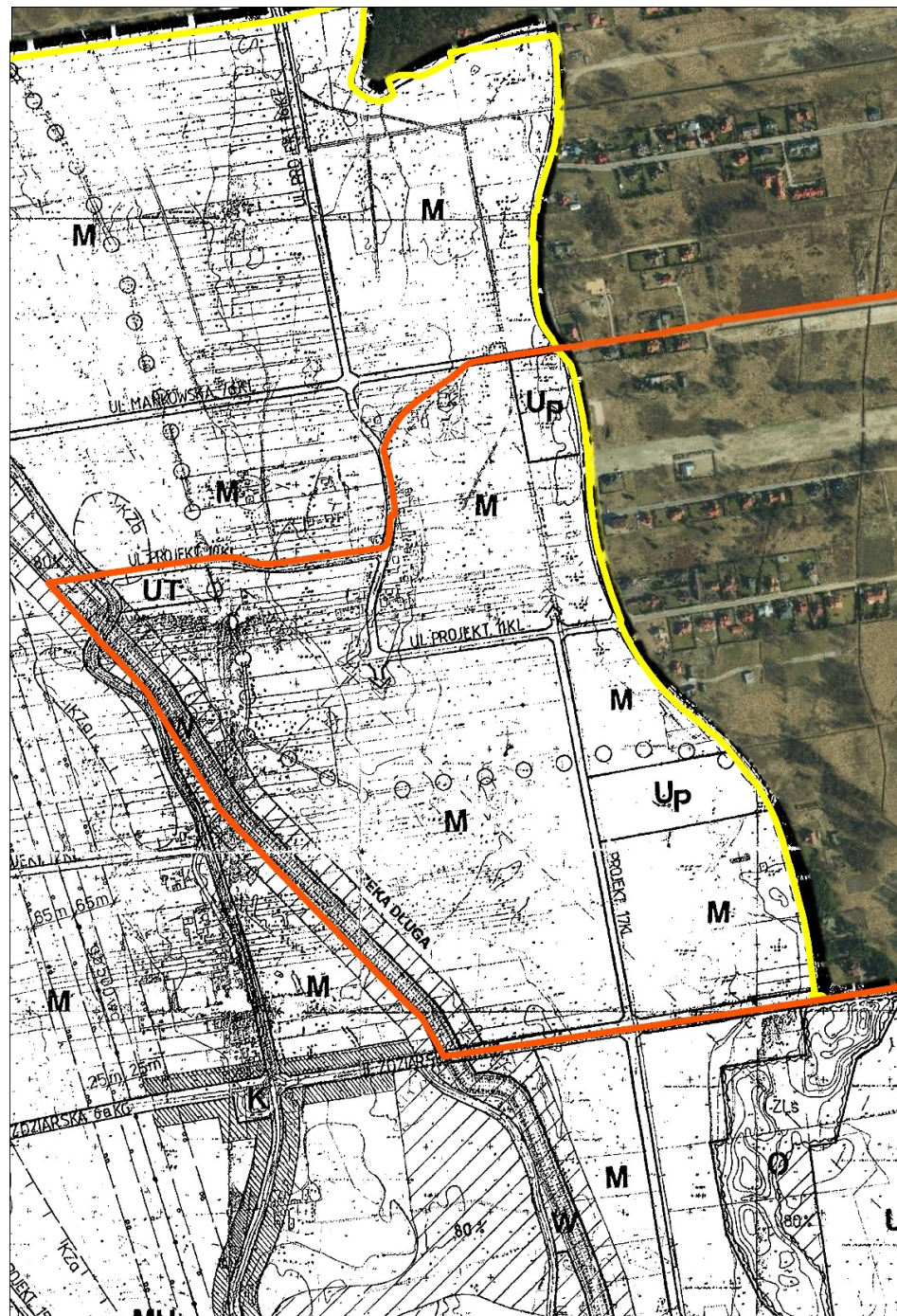
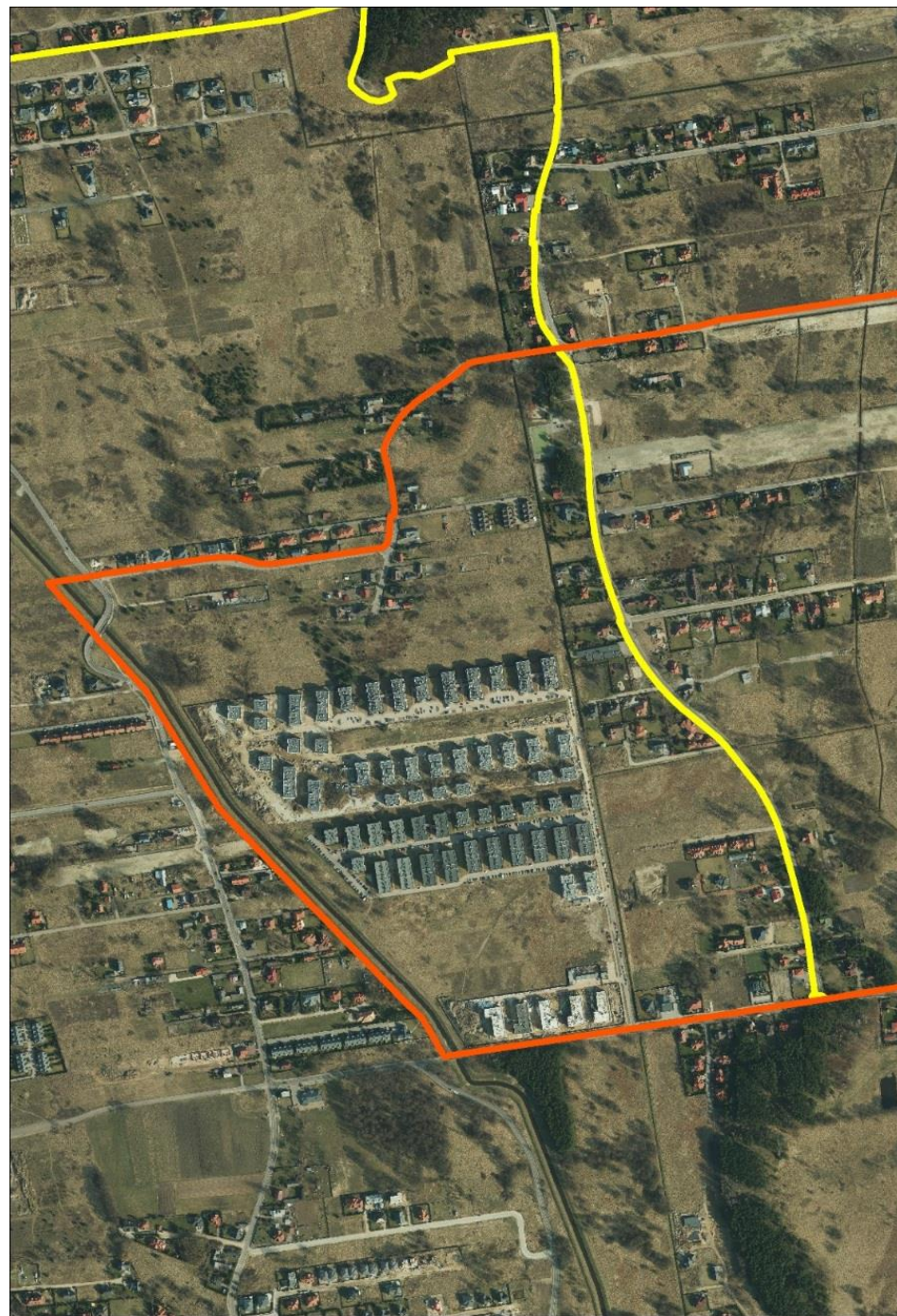
Mpzp poza obszarem zwartym:
ok. 13 % powierzchni Warszawy

w tym:



MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zmiana obowiązujących mpzp stymulujących suburbanizację –
uporządkowanie zabudowy; krystalizacja struktury; rozplanowanie akcentów inwestycyjnych; ochrona



mpzp fragment obszar X-71 [Mańki Wojdy] 2001 r. + proj. mpzp Mańki cz. wschodnia

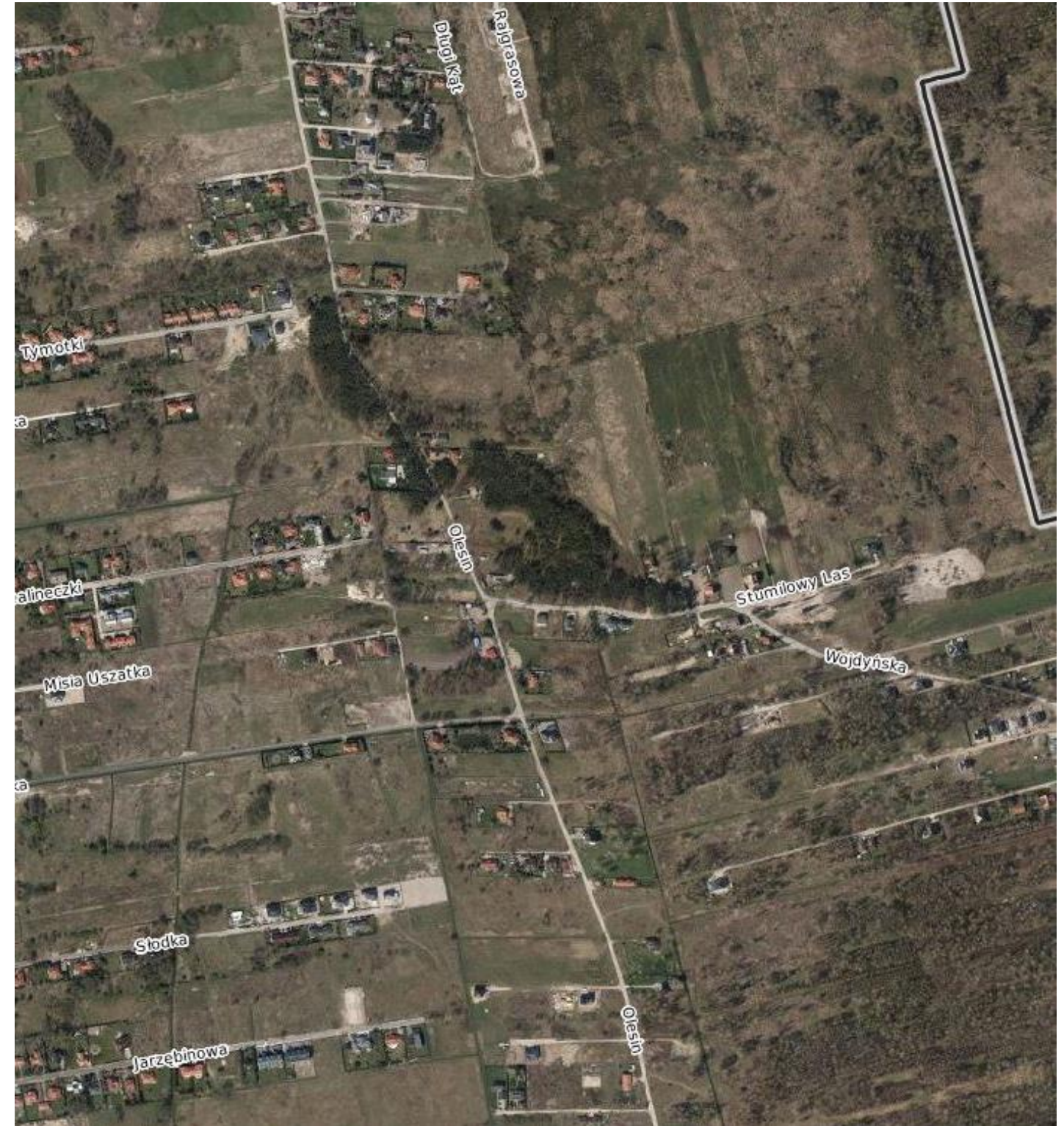
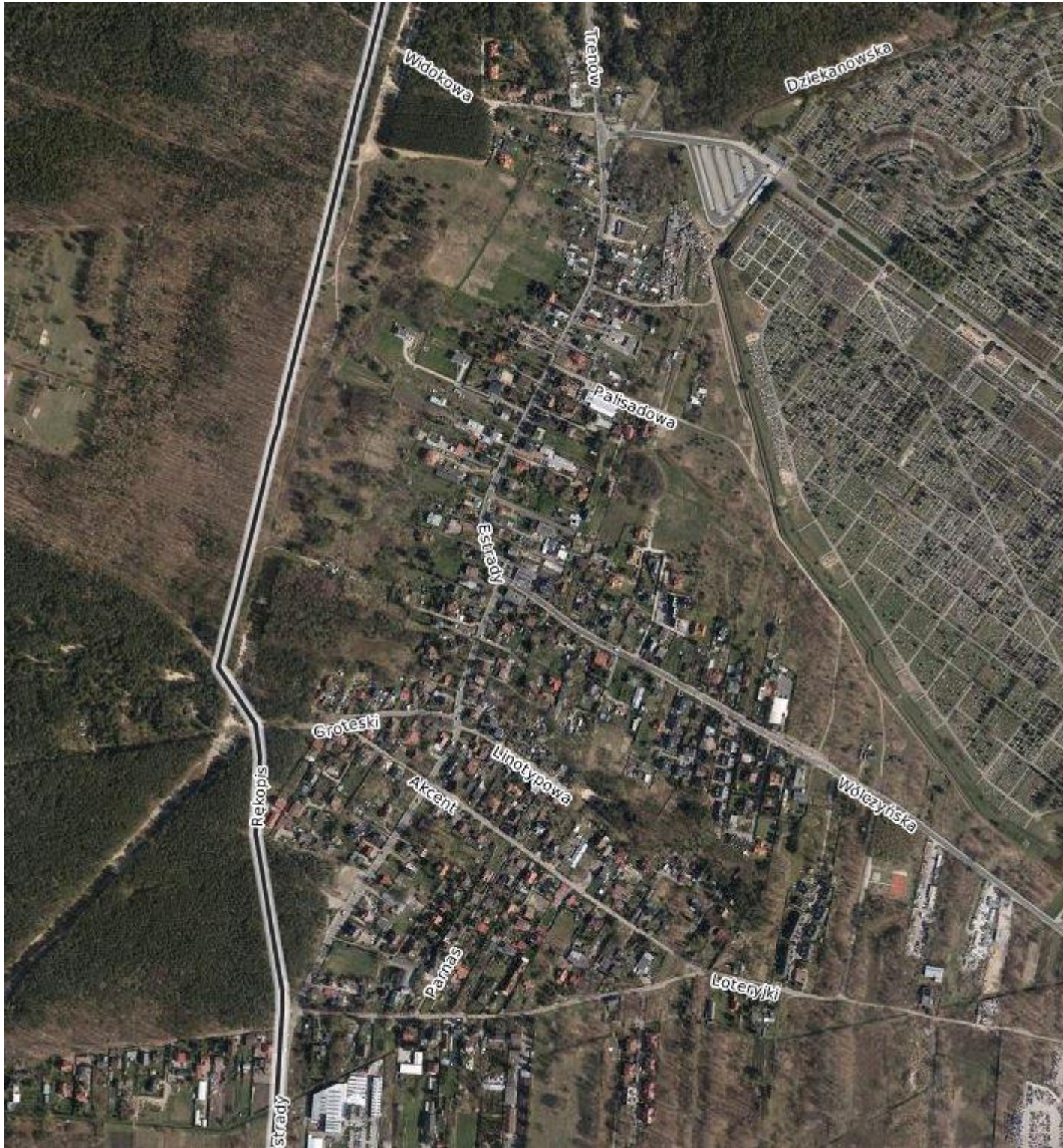
MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zmiana obowiązujących mpzp stymulujących suburbanizację –
uporządkowanie zabudowy; krystalizacja struktury; rozplanowanie akcentów inwestycyjnych; ochrona



mpzp Zawady i Kępa Zawadowska, uchwalony 2002 rok

TERENY POZA OBSZAREM ZWARTYM I POZA OBOWIĄZUJĄCYMI MPZP – WYZWANIE DLA NOWEGO STUDIUM



PROPONOWANE ZMIANY W PRAWIE – PLAN OGÓLNY (PROJEKT Z 11.10.2022)

1) plan ogólny zamiast studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Szanse

- a) „(...) uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzenny i **rozpraszaniu** zabudowy (...).”
- b) powiązanie dwz z planem ogólnym:
 - obszar uzupełnień w planie ogólnym – obszar, gdzie mogą być wydawane decyzje o warunkach zabudowy
 - zgodność dwz ze strefami planistycznymi
 - analizy do dwz (200 m)
- b) gminne standardy urbanistyczne
- c) utrzymanie oparcia decyzji planistycznych na przesłankach mierzalnych

Zagrożenia

- a) „Wyznaczając strefy planistyczne w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenia umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy”

PROPONOWANE ZMIANY W PRAWIE – PLAN OGÓLNY (PROJEKT Z 11.10.2022)

W rozporządzeniu m.in.:

- sposób wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy
- sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów

Wyliczenie zapotrzebowania bazujące na **statystyce publicznej**:

1. prognozowana w perspektywie 20 lat od daty najnowszych dostępnych danych liczba mieszkańców gminy w oparciu oddane udostępniane przez statystykę publiczną;
2. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną;
3. powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną;
4. powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną na 10 lat przed datą najnowszych dostępnych danych.

PROPONOWANE ZMIANY W PRAWIE – PLAN OGÓLNY (PROJEKT Z 11.10.2022)

W rozporządzeniu m.in.:

- sposób wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy
- sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów

+ analiza urbanistyczna do ustalenia warunków zabudowy:

obszar w odległości 3 frontów działki i minimum 50 m i **maksimum 200 m**

DO UZUPEŁNIENIA

[miejsce na schemat z próbką wyznaczenia obszaru uzupełnień na fragmencie przedmieść Warszawy]

Dziękuję za uwagę

