

Streszczenie pracy

METODA WYZNACZANIA ZASOBÓW TERENÓW INWESTYCYJNYCH

Tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę, obok powierzchni faktycznie już zainwestowanych, posiadają pewien potencjał obszarów możliwych do dalszej zabudowy. Z prawnego i logicznego punktu widzenia nie jest możliwe pokrycie obiektami budowlanymi 100% powierzchni oznaczonej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny inwestycyjne. Wynika to z ograniczeń zawartych m.in. w przepisach prawa dotyczących sytuowania nowej zabudowy w odniesieniu do przebiegu granic działek budowlanych, położenia istniejącej zabudowy czy usytuowania dróg publicznych. Pomimo funkcjonujących regulacji nakładających na samorządy gminne ustawowy obowiązek bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie istnieje usystematyzowana metoda identyfikująca rzeczywiste zasoby terenów możliwych do dalszej zabudowy.

W związku z tym, w pracy zaproponowano autorską metodę wyznaczania zasobów terenów inwestycyjnych, przy uwzględnieniu ograniczeń prawnych w sytuowaniu zabudowy. W tym celu, w środowisku GIS opracowano uniwersalne i powtarzalne algorytmy działań, bazujące na danych przestrzennych i zaawansowanych narzędziach geoprocessingu. Ponadto dla wskazanych zasobów terenów inwestycyjnych o funkcji mieszkaniowej oszacowana została pojemność demograficzna, określająca liczbę osób mogących zamieszkać te tereny. Zweryfikowana na przykładzie 5 gmin z powiatu krakowskiego i 1 gminy z powiatu olkuskiego metoda wskazała, iż 50% istniejących terenów inwestycyjnych może być jeszcze zabudowane, a liczba osób, która tereny te może zamieszkać, przekracza ponad dwukrotnie aktualną liczbę mieszkańców analizowanych gmin.

W konkluzji przeprowadzonych badań stwierdzono, że zaproponowana metoda może wspomagać procesy miejscowego planowania przestrzennego w zakresie wykonywania bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę. Jej uniwersalność pozwala zastosować ją dla dowolnego obszaru badawczego znajdującego się w strefie terenów inwestycyjnych.

Słowa kluczowe: tereny pod zabudowę, usytuowanie budynku na działce, pojemność demograficzna, systemy informacji geograficznej

Kraków, 29.01.2019r.

A. Kukulski - Koziel