

Warszawa, dnia 05.02.2020 r.

Dr Małgorzata Falencka-Jabłońska
Polska Izba Gospodarcza „Ekorozwój”
ul. Krakowskie Przedmieście 6
00-325 Warszawa
e-mail: falenckm@ibles.waw.pl

Utworzenie Obszaru Ograniczonego Użytkowania dla lotniska im. L. Wałęsy w Gdańsku a klimat akustyczny i preferencje nabywców nieruchomości

Wstęp

Lotnictwo to jedno istotnych źródeł zanieczyszczenia środowiska. Znaczenie tego sektora znacząco wzrasta w związku ze zwiększającymi się potrzebami europejskiego społeczeństwa. Problematyce tej został poświęcony najnowszy raport TERM Europejskiej Agencji Środowiska.

Najnowszy raport EEA z serii oceniającej relacje między transportem a środowiskiem w UE, pt. „Aviation – impacts on Europe’s environment”, dotyczy wpływu europejskiego systemu transportu na środowisko przyrodnicze. Stanowi to ważny problem, gdyż następuje systematyczny wzrost zapotrzebowania na usługi transportu lotniczego, co skutkuje jednocześnie zwiększeniem presji na środowisko i jego komponenty.

Według danych raportu udział lotnictwa w całkowitej wielkości emisji gazów cieplarnianych (GHG) z transportu w Unii Europejskiej wynosi ok. 13%. Jednak EEA zaznacza, że od 1990 roku emisja GHG związana z transportem lotniczym podwoiła się. W 2015 roku była o 25% wyższa w porównaniu do roku 2000, a trend wzrostu utrzymuje się na poziomie 2% na rok.

Lotnictwo emituje do powietrza duże ilości zanieczyszczeń, w tym tlenki azotu, tlenki siarki oraz pyły. Jednocześnie istotną kategorią presji jest ponadnormatywny poziom hałasu oraz wpływ na klimat akustyczny terenów otaczających lotniska.

Polityka ochrony środowiska w UE stawia przed tym sektorem ambitne cele, stąd Agencja wzywa do podjęcia niezbędnych działań, w tym m.in. do rozwoju innowacji.

Agencja zaznacza, że osiągnięcie wyznaczonych celów na rzecz ochrony środowiska zależy nie tylko od polityki rządów i od przedsiębiorców, ale też od codziennych wyborów konsumenckich zwykłych obywateli (Raport GIOŚ).

Rozwój ruchu lotniczego w Polsce sprawia, że hałas związany z obsługą statków powietrznych oraz istotnym wzrostem częstotliwości ich startów i lądowań oznacza tworzenie nowych obszarów ograniczonego użytkowania (OOU). Jednocześnie towarzyszyć temu będzie konieczność oszacowania jednolitymi metodami przez rzeczoznawców majątkowych, zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości położonych w strefie oddziaływania lotnisk.

Warto wziąć przy tym pod uwagę zależności między wzrostem ruchu lotniczego i uciążliwością hałasu z nim związaną a spadkiem zainteresowania nabywania nieruchomości w tej strefie oraz obniżeniem ich wartości.

Uchwała XVIII/203/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29.02.2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, to dokument wprowadzający już ósmą taką strefę w Polsce. Wcześniej utworzono je dla największych portów lotniczych w naszym kraju tzn. dla lotnisk cywilnych: Wrocław-Starachowice (2006), Międzynarodowego Portu Lotniczego im. Jana Pawła II Kraków-Balice (2009), Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (2011), Poznań-Ławica (2012), portu Lotniczego Warszawa-Modlin oraz lotnisk wojskowych - Łask i Poznań-Krzesiny w Poznaniu.

Każdy z obszarów ograniczonego użytkowania ma jednak odrębną specyfikę, oraz innymi wartościami oddziaływania oraz ograniczeniami wprowadzonymi dla nieruchomości położonych na ich terenie. Dla niektórych w strefach najsilniejszego oddziaływania wprowadzono zakaz przeznaczenia pod określone funkcje, w tym mieszkaniową, czego przykładem jest lotnisko wojskowe Poznań-Krzesiny, czy Port Lotniczy im. Fryderyka Chopina w Warszawie. W praktyce oznacza to zakaz zabudowy. Jednak w strefach, gdzie oddziaływania akustyczne są słabsze nie wprowadza się zakazów w zakresie przeznaczenia i korzystania z terenów, jedynie konieczność dostosowania aktualnej i nowoprojektowanej infrastruktury do wymogów formalno-prawnych, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony środowiska (Herman 2014).

[Klimat akustyczny a normy poziomu hałasu](#)

Klimat akustyczny to zespół zjawisk akustycznych występujących na danym terenie. Jest to wynik wartościowania hałasów środowiskowych, w tym drogowego, kolejowego, lotniczego, przemysłowego i innych (Ustawa POŚ).

Wartości normatywne poziomów hałasu w środowisku zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. (z późniejszymi zmianami) w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826). W załączniku w czterech tabelach przedstawiono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku w uzależnieniu od rodzaju terenu z uwzględnieniem rodzaju obiektu lub działalności będącej źródłem hałasu oraz wskazano okresy, do których odnoszą się poziomy hałasu. W tabeli nr 1 określono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu z wyłączeniem hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz przez linie elektroenergetyczne, wyrażone wskaźnikami L_{aeqD} i L_{aeqN} , które to wskaźniki mają zastosowanie do ustalenia i kontroli warunków korzystania ze środowiska w odniesieniu do jednej doby. Według danych z powyższej tabeli należy przyjąć, że dopuszczalny poziom hałasu L_{aeqD} (przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym) został ustalony na poziomie 50-55 dB. Te wartości odnoszą się do następujących obszarów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej i szpitali w miastach, a także do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy

zagrodowej, mieszkaniowo-usługowych oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Tak więc wolumen obszarów przedstawionych w rozporządzeniu daje podstawę do szerszej oceny jakości środowiska akustycznego z uwzględnieniem wartości normatywnych.

Dodatkowo warto zwrócić uwagę na ocenę zagrożeń akustycznych Państwowego Zakładu Higieny. Otóż kategoryzując poszczególne poziomy hałasu w ocenie tej jednostki do małej uciążliwości zaliczamy hałas o wartościach $L_{aeq} < 52$ dB. Średnia uciążliwość, to hałas L_{aeq} w granicach 52-62 dB, a duża uciążliwość występuje przy wartościach 63-70 dB. Powyżej 70 dB to uciążliwość bardzo duża. Dopiero powyżej 45 dB następuje znużenie hałasem u osób najwrażliwszych.

Zgodnie z zaleceniami Światowej Organizacji Zdrowia (WHO) wskazane jest dla zabudowy mieszkaniowej dążenie do ograniczenia równoważnego poziomu dźwięku „A” do wartości 55 dB w dzień i 45 dB w nocy.

Właściwa ocena poziomu hałasu środowiskowego wymaga uwzględnienia dwóch kryteriów obiektywnego i subiektywnego. Pierwsze z nich realizowane jest przez wykorzystanie strategicznych map akustycznych (SMA), wymaganych dla wszystkich miast powyżej 100 tys. mieszkańców a wyniki udostępniane są społeczeństwu, najczęściej na portalach przy stronach internetowych urzędów miast.

Wymóg ich sporządzenia wynika z Dyrektywy Parlamentu Europejskiego oraz Rady Europejskiej z dnia 25 czerwca 2002 r., odnoszącej się do oceny zarządzania poziomem hałasu w środowisku. Na terenie Polski implementacja powyższej dyrektywy ma odzwierciedlenie w zapisach Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 z późn. zm. Prawo Ochrony Środowiska (Szopińska, Krajewska 2014).

Ocena hałasu z uwzględnieniem subiektywnego kryterium możliwa jest poprzez zbadanie uciążliwości zjawisk dźwiękowych przy wykorzystaniu ankiet lub bezpośrednich wywiadów wśród osób narażonych na wpływ hałasu (Szopińska, Krajewska 2014).

[Ankieta - Preferencje nabywców nieruchomości i klimat akustyczny w sąsiedztwie lotniska im. L. Wałęsy w Gdańsku i jej wyniki](#)

W październiku 2019 r. przez ekspertów z udziałem autorki niniejszej opinii opracowana została ankieta składająca się z 20 pytań. Tworzyły one następujące kategorie: oceny ograniczeń wynikających z OOU wokół lotniska im. L. Wałęsy, położenia nieruchomości w tej strefie oraz ceny, oraz zainteresowania kupnem nieruchomości położonych na tym obszarze. Kolejna kategoria pytań dotyczyła: preferencji nabywców przy podejmowaniu decyzji o kupnie domu lub mieszkania, faktu nabycia lub sprzedaży nieruchomości położonej w OOU i czy ta lokalizacja decydowała o cenie.

W ramach ocen środowiskowych pytania skoncentrowano na relacji klimatu akustycznego i sąsiedztwa lotniska, oddziaływaniu lotniska na: obszary Natura 2000, zdrowie mieszkańców, uciążliwości emisji zanieczyszczeń, komforcie mieszkania na terenie OOU.

Ankieta ta była dostępna przez 30 dni na stronach internetowych: Polskiej Izby Gospodarczej oraz profilu Facebook PIGE i oparta była o formularze Google Docs.

W ankiecie wzięło udział 146 respondentów z których 57% mieszka na terenie OOU, 45% w Gdańsku a 49% na terenie gmin sąsiadujących z Gdańskiem. Interesująca jest struktura wieku osób, które brały udział w tej ankiecie a przedstawia się ona następująco: kategoria 25-45 lat: 44 %, 46-65 lat: 38%, 16-24 lata: 16% i tylko 2% to osoby w wieku powyżej 65 lat ([wykresy - diagramy 17-19](#)).

W ramach kategorii ograniczeń jakie wprowadza OOU respondenci najczęściej wymieniali: zakaz żądania przez właścicieli nieruchomości objętych strefą aby lotnisko generowało niższy hałas, zakaz przeznaczenia terenów pod budowę szpitali, szkół: 35,4%, zakaz żądania przez właścicieli nieruchomości objętych OOU, aby lotnisko generowało mniejszy hałas. Wśród ankietowanych 13,3% uważa, że nie ma żadnych ograniczeń związanych z tym obszarem. Jednocześnie aż 81% respondentów uważa, że sprzedaż nieruchomości położonych w OOU wiąże się z uzyskaniem ceny niższej niż rynkowa dla nieruchomości podobnych. Ponadto 56% ankietowanych wskazało, że przyczyną rezygnacji z zakupu oraz spadku zainteresowania nieruchomościami położonymi w OOU jest hałas i ograniczenia, 18% wskazuje, że tylko ograniczenia a 17%, że wyłącznie hałas ([wykresy - diagramy 1-3](#)).

Za najważniejsze kryterium decydujące o kupnie domu lub mieszkania aż 44% osób ankietowanych wskazało jakość środowiska, klimat akustyczny, stopień zanieczyszczenia powietrza, 38% respondentów uznało infrastrukturę - odległość od hipermarketów, żłobków, przedszkoli i szkół. Zdecydowana większość bo 67% ankietowanych nie była nabywcami nieruchomości po dacie utworzenia OOU, a wśród 33% którzy byli nabywcami 51% nie negocjowało ceny ze względu na położenie w OOU.

W przypadku negocjacji niższej ceny 50% ankietowanych udało się uzyskać obniżenie jej o 1-10%, a 44% respondentów o 11-20%. Wśród ankietowanych po utworzeniu OOU sprzedało nieruchomość tylko 12% ([wykresy - diagramy 4-8](#)).

Przy wyborze nieruchomości o identycznych cechach w OOU i poza tym obszarem ankietowani w 80% wybrało opcję poza tym obszarem, a 18% uważało, że położenie nieruchomości nie ma dla nich znaczenia. Jednak zaledwie 2% wskazało teren OOU ([wykres- diagram 11](#)).

Wśród respondentów 81% oceniło, że sąsiedztwo lotniska ma negatywny wpływ na klimat akustyczny a 18% stwierdziło, że ten wpływ jest pozytywny ([wykres-diagram 12](#)).

Negatywny wpływ na obszary Natura 2000 oraz stan zdrowia fizycznego i psychicznego okolicznych mieszkańców ma sąsiedztwo lotniska wskazało odpowiednio 80% i 70% osób biorących udział w ankiecie ([wykresy - diagramy 13-14](#)).

Według ankietowanych emisja zanieczyszczeń przy startach i lądowaniach samolotów jest uciążliwa dla mieszkańców w bardzo dużym i dużym stopniu: 71% odpowiedzi. Jednocześnie 73% spośród ankietowanych uważało, że z racji uciążliwego sąsiedztwa lotniska i negatywnego wpływu na jakość powietrza, mieszkańcom powinny być wypłacane odszkodowania ([wykresy - diagramy 15-16](#)).

Respondenci, którzy ocenili swe zadowolenie z mieszkania na terenie OOU w skali 1-5, tylko 4% podało ocenę najwyższą, odpowiednio ocenę 4 przyznało 12%, 3: 11%, 2: 15%, a najniższą 1: 11%. Podkreślić należy, że na to pytanie nie udzieliło odpowiedzi 47% ankietowanych (wykres - diagram 20).

Podsumowanie

Wyniki badań wskazują, że największy wpływ na cenę nieruchomości w grupie ankietowanych nabywców, którzy w ciągu najbliższych lat planują zakup mieszkania ma lokalizacja 45% a otoczenie i sąsiedztwo 8%. Natomiast wśród ankietowanych rzeczoznawców majątkowych 68% wskazuje lokalizację a 10 % otoczenie i sąsiedztwo (Kokot, Bas 2016).

Wyniki ankiety przeprowadzonej w listopadzie 2019 r., pozwalają stwierdzić, że zarówno aspekty finansowe (spadek cen nieruchomości) jak i środowiskowe, w tym klimat akustyczny, uciążliwe sąsiedztwo są w równej mierze kryteriami oceny wpływu OOU w sąsiedztwie lotniska im. L. Wałęsy w Gdańsku.

Zwiększenie częstotliwości startów i lądowań samolotów, związany z tym hałas i emisje zanieczyszczeń oddziałują negatywnie na mieszkańców a ta lokalizacja nieruchomości nie gwarantuje komfortu potencjalnym nabywcom.

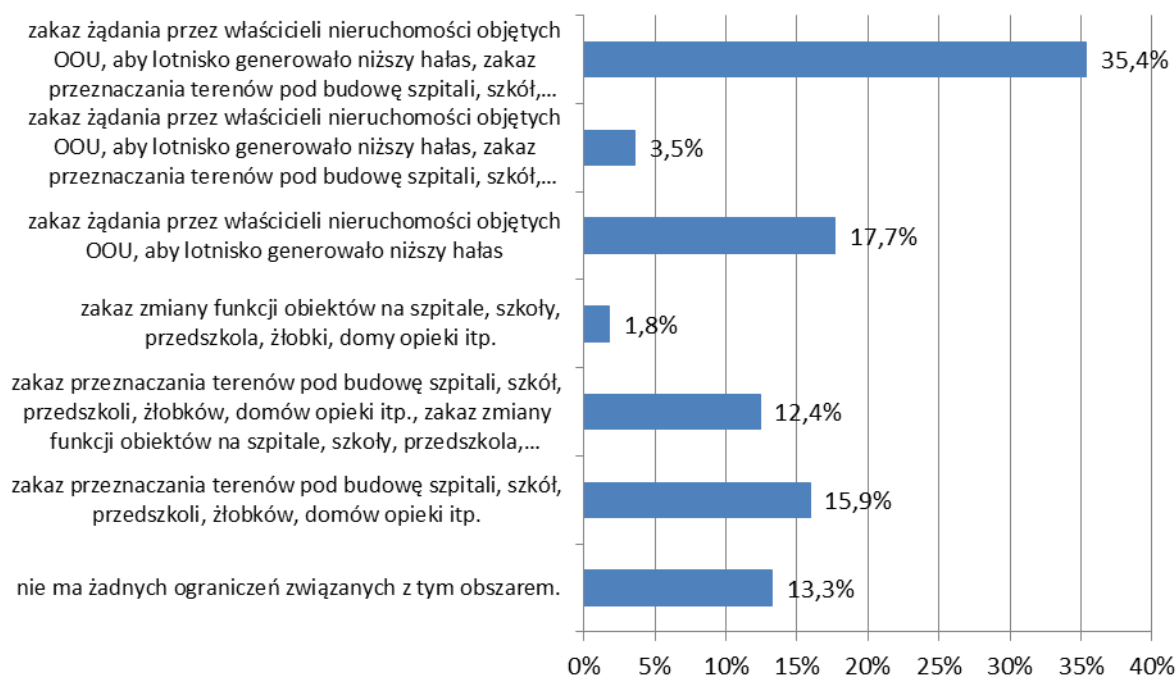
Monitoring oraz wykorzystanie strategicznych map akustycznych (SMA) w bieżących ocenach uciążliwości i niekorzystnych zmian klimatu akustycznego OOU w powiązaniu z aktualnym wzrostem ruchu lotniczego, może być gwarancją ograniczenia uciążliwości sąsiedztwa lotniska dla obecnych i przyszłych mieszkańców. Kontakt ze społecznością lokalną i gwarancja dostępu do informacji o środowisku (*Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.)*), oraz dialog pozwoli na ograniczenie uciążliwości i realizację zasad zrównoważonego rozwoju.

O wadze problemu lotnisk i stref OOU oraz skutecznych metod kształtowania klimatu akustycznego świadczy poświęcenie tym zagadnieniom panelu dyskusyjnego Kongresu Ochrony Powietrza z udziałem EFCA, we wrześniu 2019 r. w Istambule.

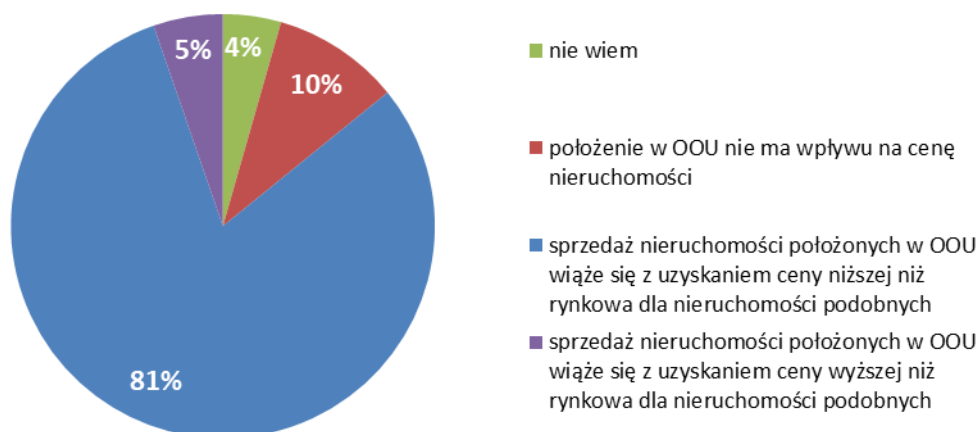
Bibliografia

1. Herman B. 2014 - Biuletyn Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego Nr.3; 34-49,
2. Kokot S., Bas M. 2016 - Postrzeganie cech rynkowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nabywców nieruchomości - wyniki badań ankietowych- Studia i Prace WNEiZ Uniwersytetu Szczecińskiego 45/1; 356-368,
3. Szopińska K., Krajewska M. 2014 - Hałas środowiskowy jako element oceny lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych - Biuletyn Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego Nr.3; 23-2.

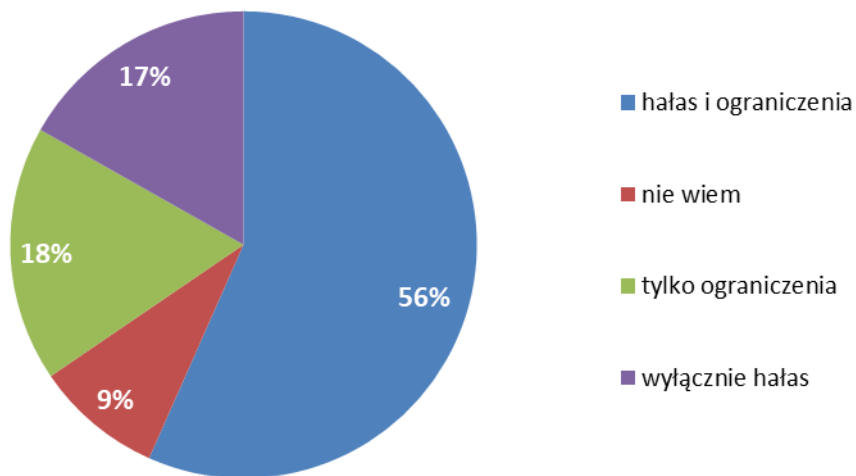
1. Jakie ograniczenia, wg Pani/Pana wprowadza obszar ograniczonego użytkowania ustanowiony wokół lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku?



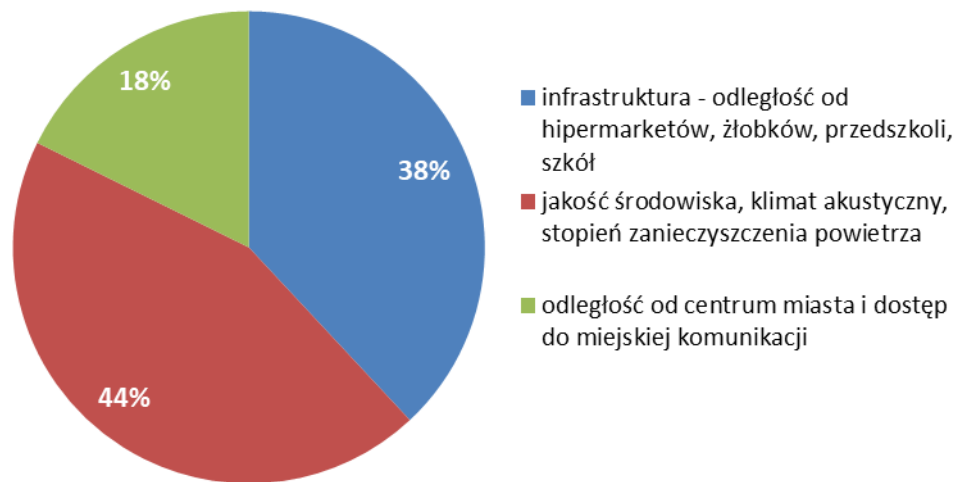
2. Czy Pani/Pana zdaniem są jednoznaczne zależności między położeniem nieruchomości w OOU a ceną sprzedaży tej nieruchomości?



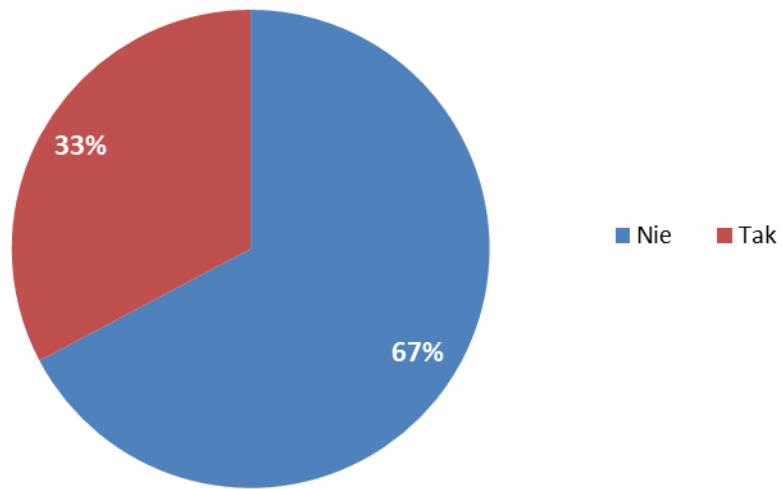
3. Jakie czynniki według Pani/Pana są przyczyną rezygnacji z zakupu lub spadku zainteresowania nieruchomościami położonymi w OOU?



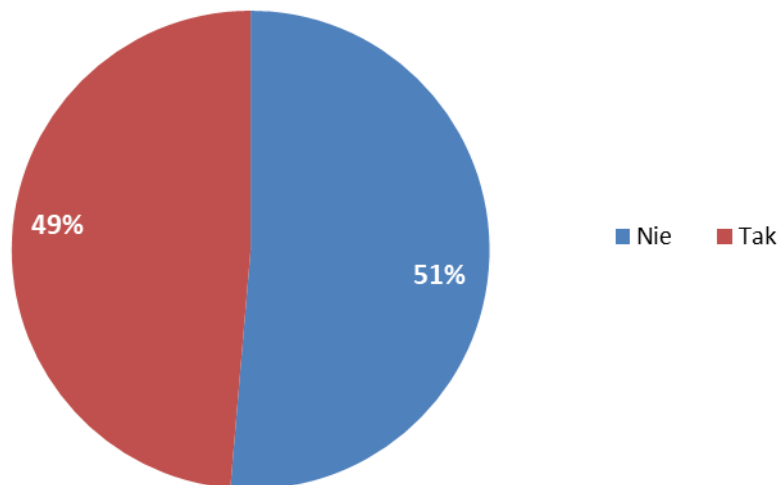
4. Jakie cechy lokalizacji domu lub mieszkania zdaniem Pani/Pana są najważniejsze przy podjęciu decyzji o jego kupnie?



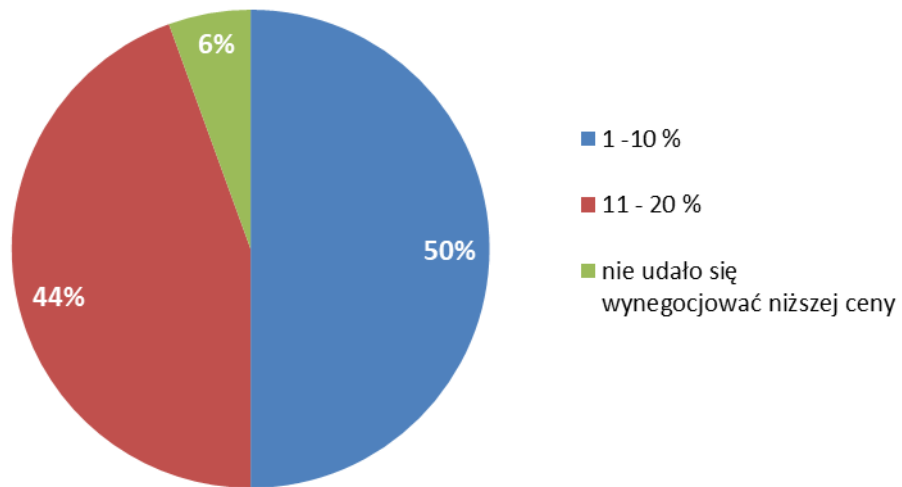
5. Czy Pan/Pani w okresie od 31.03.2016 r. do dziś byli nabywcami nieruchomości położonej w OOU?



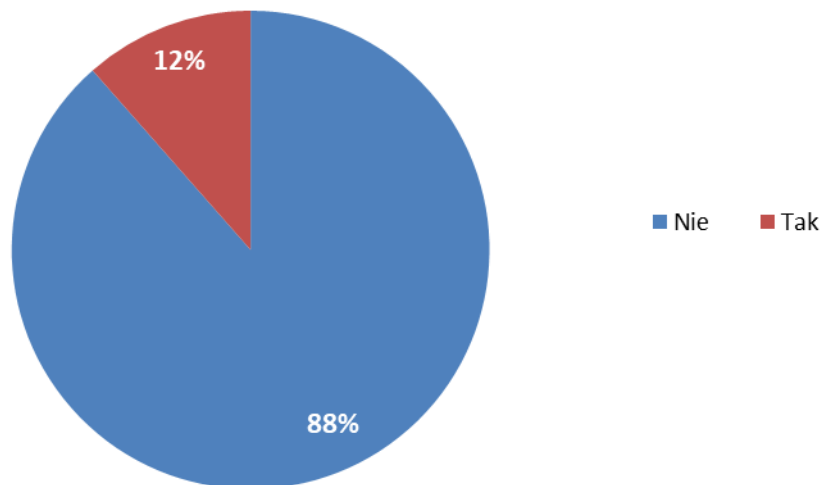
6. W przypadku odpowiedzi „tak” w pytaniu poprzednim, czy Pani/Pan negocjowaliście cenę nabycia nieruchomości z uwagi na jej położenie w OOU?



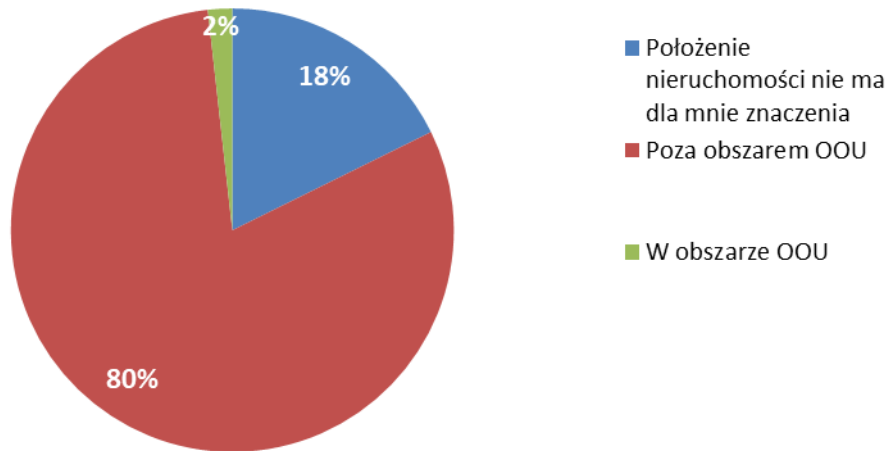
7. W przypadku odpowiedzi „tak” w pytaniu 6. o jaki % wartości udało się Pani/Panu wynegocjować niższą cenę z uwagi na położenie nieruchomości w OOU?



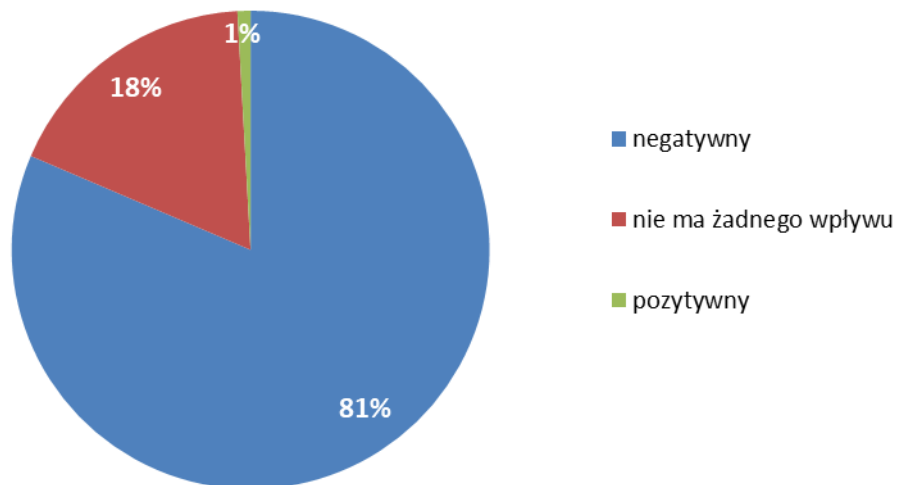
8. Czy w okresie od 31.03.2016 r. do dziś Pani/Pan sprzedawaliście nieruchomość położoną w OOU?



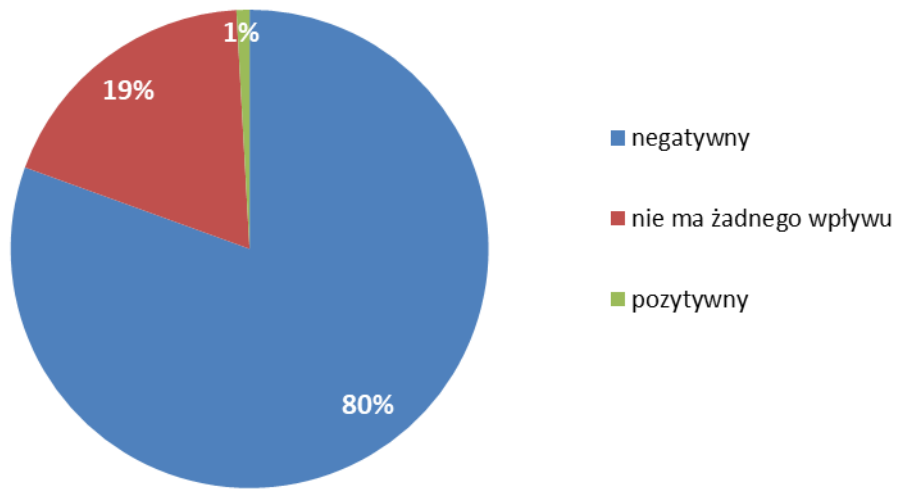
11. Czy mając do wyboru nieruchomość o identycznych cechach (powierzchnia, lokalizacja, stopień wykończenia, rok budowy, itp.) w OOU i poza OOU jaką nieruchomość chętniej Pani/Pan by nabyli?



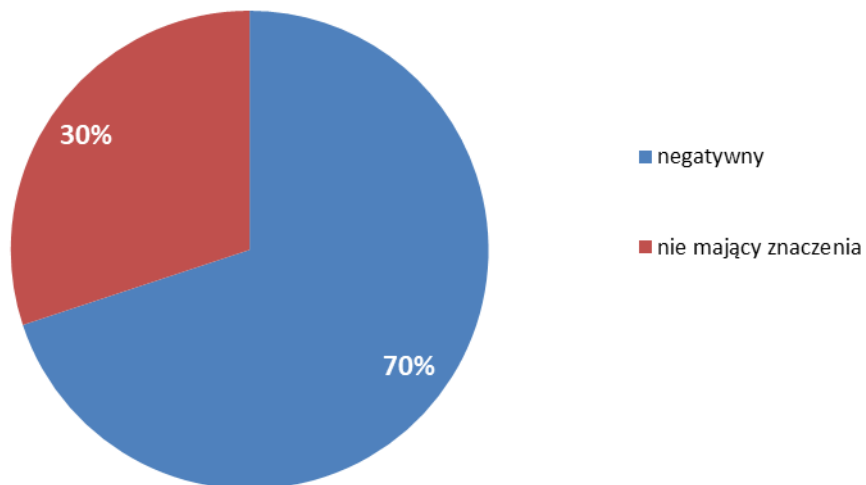
12. Jaki zdaniem Pani/Pana wpływ na klimat akustyczny ma sąsiedztwo lotniska?



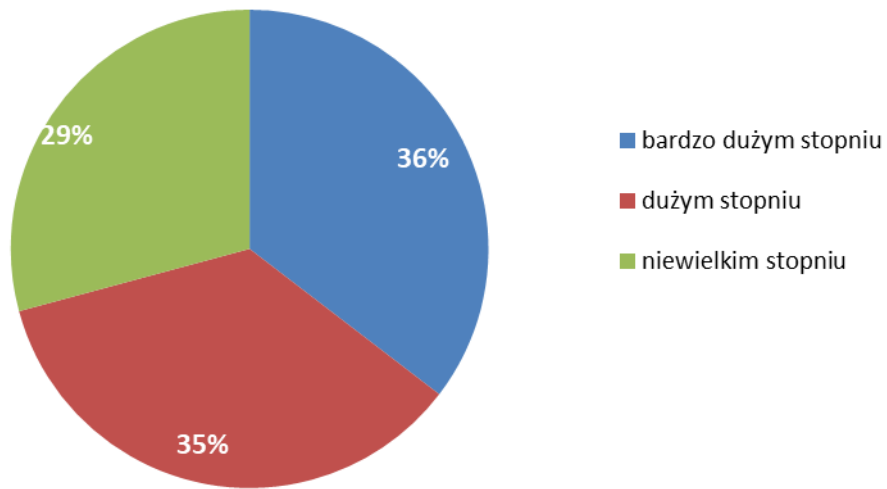
13. Jaki według Pani/Pana wpływ na Obszary Natura 2000 Europejskiej Sieci Obszarów Chronionych ma sąsiedztwo lotniska?



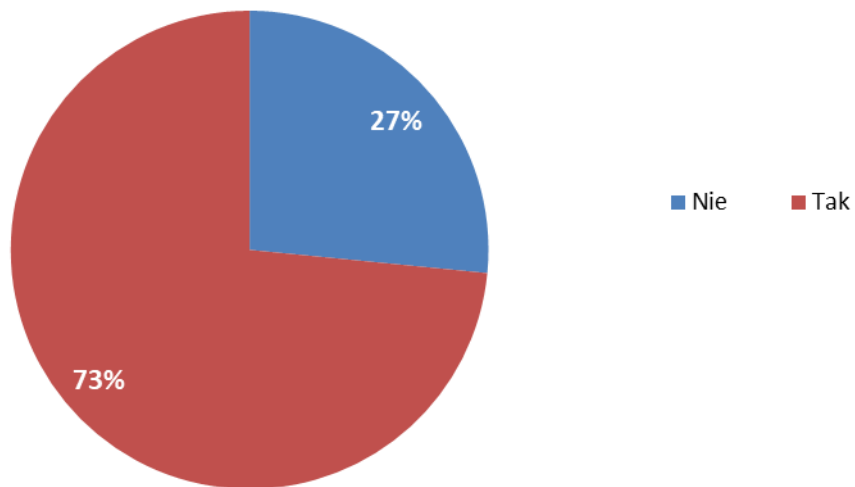
14. Czy Pani/Pana zdaniem sąsiedztwo lotniska oddziałuje na stan zdrowia fizycznego i psychicznego okolicznych mieszkańców w sposób:



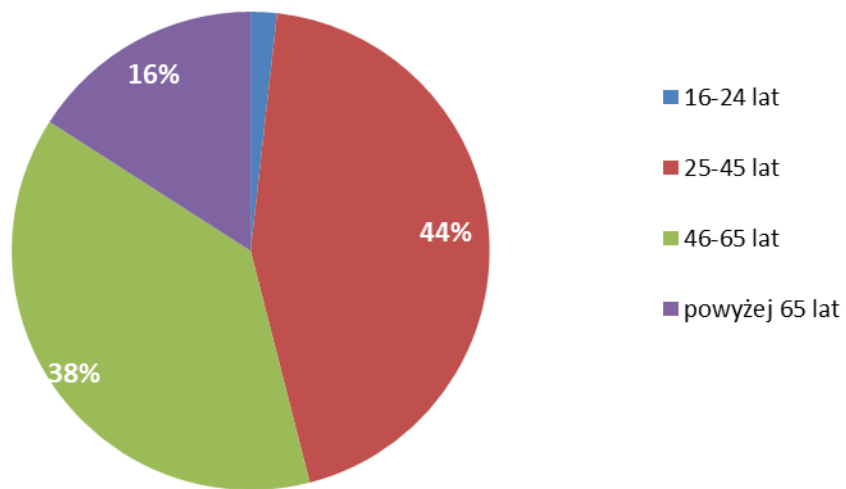
15. Czy Pani/Pana zdaniem emisja zanieczyszczeń przy startach i lądowaniach samolotów jest uciążliwa dla mieszkańców w:



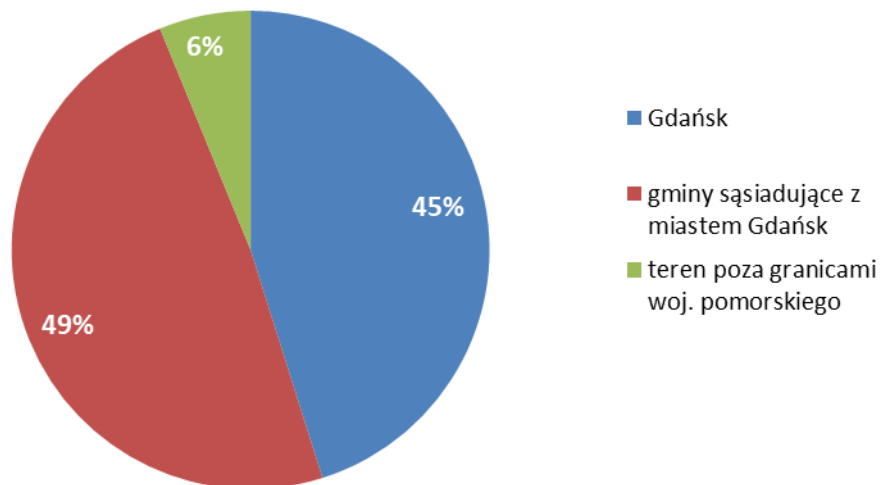
16. Czy Pani/Pana zdaniem z racji uciążliwego sąsiedztwa lotniska i negatywnego wpływu na jakość powietrza mieszkańcom powinny być wypłacane odszkodowania:



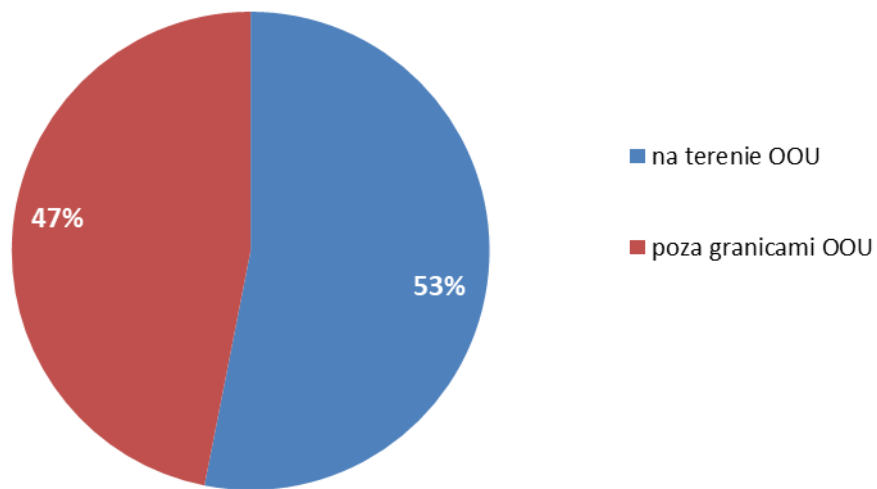
17. Grupa wiekowa, do której Pani/Pan należy to:



18. Miejscem zamieszkania Pani/Pana jest:



19. Czy Pani/Pan mieszka:



20. Czy Pani/Pan mieszkając na terenie OOU jest z tej lokalizacji zadowolony. Proszę podać tę w ocenę w skali 1-5, gdzie 1 oznacza niezadowolenie a 5 pełnię zadowolenia i komfortu.

