

# Rola geoportali w wyborze optymalnego miejsca zamieszkania

**Jak znaleźć dobre sąsiedztwo i spokój? Które nieruchomości są perspektywiczne? Na jakiej ulicy wynająć mieszkanie? Wybór optymalnego miejsca zamieszkania jest fascynującą podróżą, po której przewodnikiem mogą być geoportale.**

Z szacunków Lion's Bank bazujących na danych Instytutu Rozwoju Miast, GUS i Eurostat za rok 2012 wynika, że statystyczny Polak zmienia lokum raz na 15 lat. Wybór miejsca zamieszkania może być interesującym doświadczeniem, ponieważ związany jest często z realizacją marzeń, z zamykaniem i otwieraniem kolejnych etapów swojego życia. Swoboda poruszania się i osiedlania, choć naznaczona wieloma uwarunkowaniami (np. ekonomicznymi), otwiera przed nami nowe możliwości. Decyzja o wyborze miejsca zamieszkania pobudza wyobraźnię, ale może wiązać się też ze stresem. Po pierwsze, w procesie zbywania czy nabywania lokum często ponosimy ogromne ryzyko finansowe. Po drugie, podejmując decyzje lokalizacyjne, chcemy wziąć pod uwagę jak najwięcej czynników. Część z nich ma charakter zmienny (np. bezpieczeństwo okolicy), subiektywny (np. ład przestrzenny) lub abstrakcyjny (genius loci – duch miejsca). Czasami same wskaźniki niewiele nam powiedzą, jeśli nie będziemy mieli miarodajnych punktów odniesienia. Niektórych spraw, takich jak sentyment do miejsc i ludzi, nie zmierzmy. Jak uatrakcyjnić procedurę wyboru miejsca zamieszkania i jednocześnie zyskać narzędzie do przeprowadzenia gruntownej, wielokryterialnej analizy przestrzennej? Istotną rolę w tym procesie mogą odegrać geoportale oraz innego rodzaju portale internetowe prezentujące zestawy danych przestrzennych. Stają się one coraz popularniejszym instrumentem wspomagającym podejmowanie różnorodnych decyzji. Tworzone zarówno przez instytucje publiczne, jak i prywatne, gromadzą coraz ciekawsze

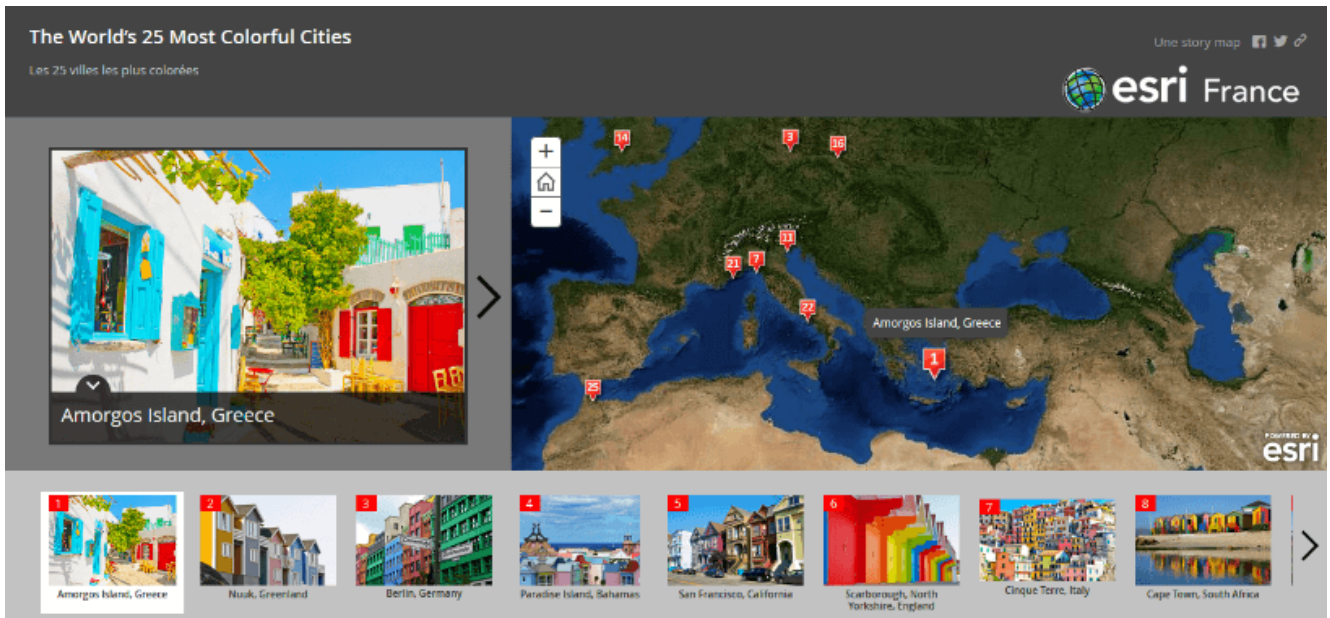
dane dotyczące wielu aspektów życia. Dają również odbiorcom możliwość przekazywania cennych informacji zwrotnych, pozwalając im tym samym na aktywne kształtowanie przestrzeni wokół siebie.

## **Na poważnie i z przymrużeniem oka**

W poszukiwaniu inspiracji przekroczmy na chwilę granicę kraju i własnych możliwości. Może w tym pomóc portal **storymaps.arcgis.com**. Serwis powstał po to, aby każdy, kto ma do przekazania społeczeństwu interesujące informacje (ciekawą opowieść), mógł zrobić to w skuteczny sposób, łącząc interaktywną mapę z multimedialnymi treściami. Wśród kilkuset zgromadzonych tu „opowieści” jest wiele takich, które mogą zainspirować poszukujących swojego miejsca na Ziemi.

Na początku proponuję serwis **Global Cities**. Można się tutaj zapoznać z rankingiem miast opracowanym przez Martin Prosperity Institute. Metodologia opracowana została na podstawie czterech czynników: technologia, talent, tolerancja i jakość miejsca. Po kliknięciu na każde miasto otwiera się karta szczegółowych wyników, która precyzyjnie wskazuje, co jest mocną, a co słabą stroną danego miasta. Zestawienia te mogą nam pomóc podjąć decyzję, które kryteria są dla nas ważne w wyborze miejsca zamieszkania.

Jeśli naszemu dotychczasowemu miejscu zamieszkania brakuje kolorów, polecam francuski serwis mapowy **The World's 25 Most Colorful Cities**. Jest to podróż po 25 najbardziej kolorowych miastach na świecie. Kończąc wycieczkę po mapie, albo staniemy się miłośnikami wielobarwnych pejzaży miejskich, albo... ich największymi wrogami.



Rys. 1. Francuskie Story map: The World's 25 Most Colorful Cities.

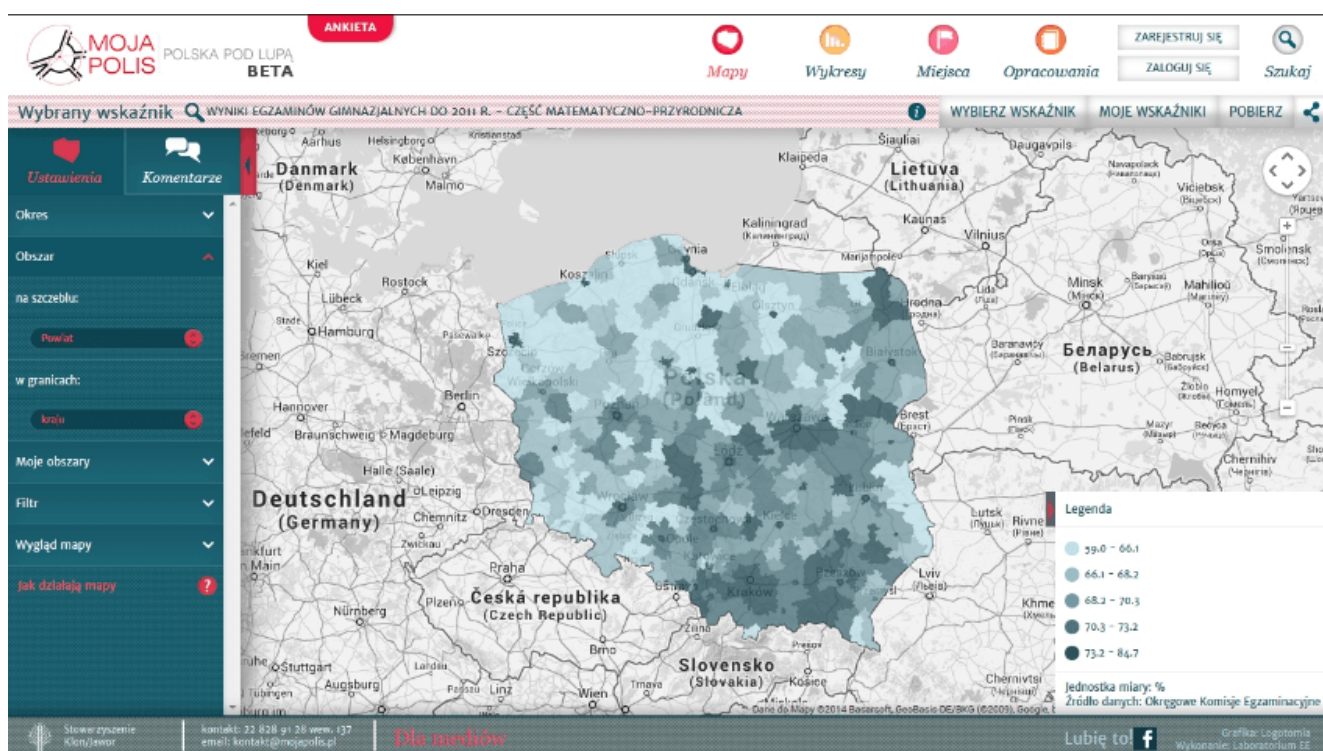
W kategorii „z przymrużeniem oka” warto również polecić serwis **The most popular honeymoon destinations**. Warto zwrócić uwagę na podtytuł strony: „Bez względu, czy jesteś nowożeńcem, czy chcesz w swoim życiu ożywić starą iskrę, oto 10 najlepszych miejsc, jakie świat ma do zaoferowania”.

Gdy już coś nas zainspiruje, a w głowie pojawi się nam wizja przyszłego domu, możemy przystąpić do właściwych poszukiwań optymalnej lokalizacji miejsca zamieszkania.

## Na rodzimym gruncie

Gdzie jest najbezpieczniej w Polsce, a gdzie wydaje się najwięcej na kulturę? W których miejscowościach odnotowuje się najwyższe oceny wyników nauczania w szkołach, a które samorządy wykorzystują najlepiej środki unijne? Odpowiedzi na te i inne pytania uzyskamy, analizując znormalizowane dane, zagregowane do poziomów samorządów różnego szczebla. Ich przeglądanie umożliwia m.in. serwis pozarządowy [www.mojapolis.pl](http://www.mojapolis.pl). Zawarte w serwisie atrakcyjne mapy, wykresy, rankingi i zestawienia danych pozyskiwane są z różnych instytucji publicznych i dotyczą różnych dziedzin. Wśród tematów przewodnich znajdują się m.in.: demografia, edukacja,

gospodarka, kultura, zdrowie, fundusze UE czy środowisko naturalne. Za powstanie serwisu odpowiada stowarzyszenie Klon/Jawor, które dodatkowo wzbogaciło go autorskimi wskaźnikami i opracowaniami. Z projektem powiązany jest portal [www.naszakasa.org.pl](http://www.naszakasa.org.pl), który w przystępny sposób informuje, skąd pochodzą i na co są wydatkowane pieniądze z budżetów samorządów gminnych. Co ważne, obie witryny nie tylko udostępniają dane, lecz także pomagają je interpretować. Tworzą w ten sposób skuteczne narzędzie społeczeństwa obywatelskiego.



Rys. 2. Wyniki egzaminów gimnazjalnych (część matematyczno-przyrodnicza) wyświetlone w serwisie [www.mojapolis.pl](http://www.mojapolis.pl).

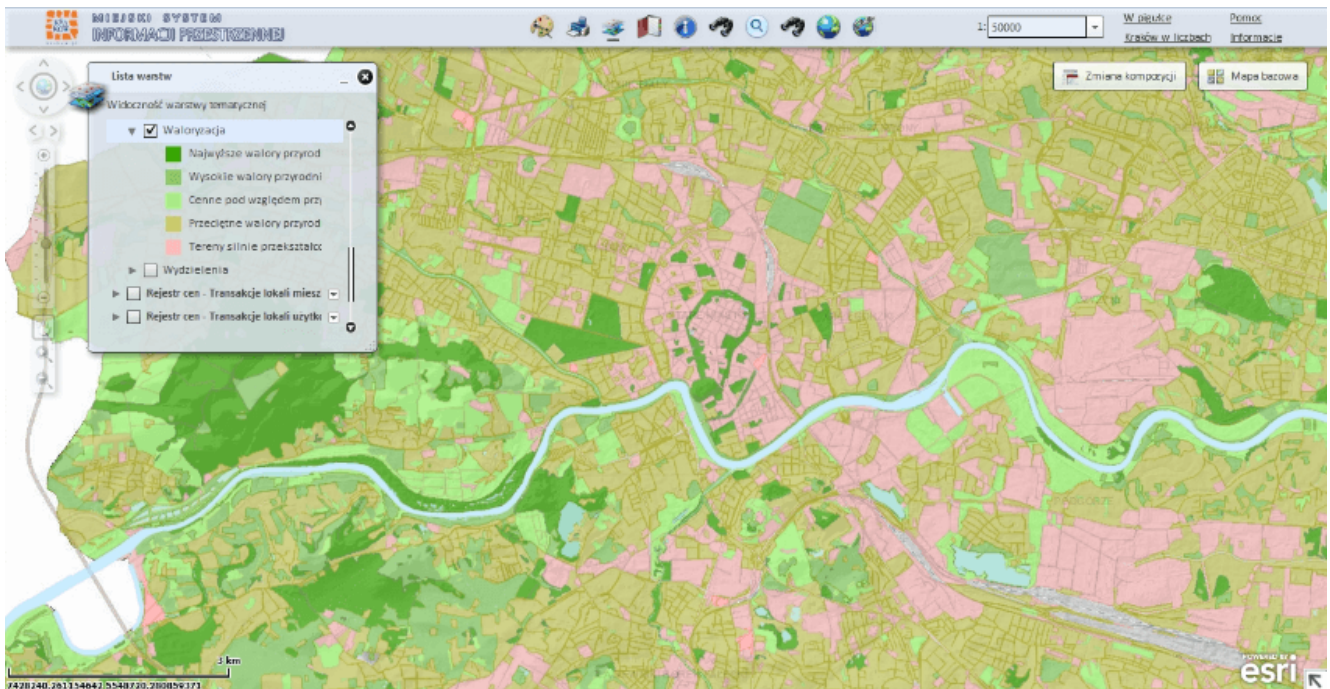
Rozwiązaniem o dużo większym rozmachu, utworzonym z inicjatywy rządowej jest **Portal Geostatystyczny**. Każdy zainteresowany może pod adresem [www.geo.stat.gov.pl](http://www.geo.stat.gov.pl) uzyskać dostęp do kartograficznej prezentacji danych zebranych m.in. w Powszechnym Spisie Rolnym 2010 i Narodowym Spisie Powszechnym Ludności i Mieszkań 2011. Przykładowe dziedziny, dla których można utworzyć mapy tematyczne, to: ludność według cech

demograficznych, edukacja, aktywność ekonomiczna, dojazd do pracy, źródło utrzymania, rodzina. Poświęcając trochę czasu, można spróbować opracować swój własny zestaw wskaźników socjoekonomicznych i porównać przy jego pomocy wiele samorządów.

## Miejscowość pod lupą

Jeśli zawężiliśmy już listę samorządów do kilku wybranych gmin lub powiatów, to czas przyjrzeć się im z bliska. Wiele samorządów dysponuje profesjonalnymi geoportalami, dzięki którym możemy badać przeszłość miejsca (skany starych map, fotoplany), jego obecny stan (warstwy tematyczne należące do różnych kategorii) oraz próbować prognozować przyszłość (dokumenty planistyczne, przyszłe inwestycje). Jednym z takich portali jest Miejski System Informacji Przestrzennej Krakowa (<http://msip.um.krakow.pl>). Przedstawione dane reprezentują szeroki zakres merytoryczny i z pewnością mogą być pomocne przy wyborze miejsca zamieszkania. Przeglądanie serwisu możemy rozpocząć od mapy wartości transakcji lokali mieszkaniowych zarejestrowanych w ostatnich latach. Wartość nieruchomości jest wciąż jednym z głównych czynników branych pod uwagę przy szukaniu nowego lokum. Po zdecydowaniu, które dzielnice leżą w granicach naszych finansowych możliwości, możemy przyjrzeć się ciekawej mapie prezentującej walory przyrodnicze roślinności rzeczywistej. Zgodnie z wykonaną w 2008 roku waloryzacją, roślinność została podzielona na pięć kategorii (od najwyższych walorów przyrodniczych, po tereny silnie przekształcone). Atrakcyjnie prezentuje się też grupa warstw reprezentująca zabytki Krakowa. Dzięki narzędziu Identyfikuj możemy pozyskać informacje o każdym z kilkuset obiektów znajdujących się na mapie. Zainteresowanych konkretną nieruchomością z pewnością zaciekawia warstwy: szczegółowa struktura własności, uzbrojenie terenu, zagospodarowanie, planowanie przestrzenne, pozwolenia i decyzje architektoniczne. Jeśli jesteśmy zaciekawieni przeszłością miejsca, możemy przejść do kompozycji map historycznych i

uzyskać dostęp do jednego z 10 (!) planów historycznych miasta (pierwszy Plan K. Bąkowskiego datowany jest na rok 1760).



Rys. 3. Mapa Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej Krakowa prezentująca walory przyrodnicze roślinności rzeczywistej.

Zmieńmy na chwilę rejon Polski i przejdźmy do portalu [www.mieszkajwlublinie.pl](http://www.mieszkajwlublinie.pl). Serwis powstał z myślą o ludziach szukających nowego miejsca zamieszkania. Poza cenami mieszkań na rynku wtórnym możemy też sprawdzić ceny wynajmu mieszkań i pokoi. Ciekawą funkcją jest możliwość sprawdzenia dostępności komunikacji miejskiej dla różnych obszarów miasta. Warto pamiętać, że jest to czynnik zmienny oraz, że wraz z rozwojem miasta nie zawsze następuje rozwój sieci komunikacji miejskiej. Analiza dostępności przestrzennej różnych usług i wybór miejsc najbardziej perspektywicznych może się okazać trudnym zadaniem. Pomoże w tym warstwa planowanych w mieście dróg. Na portalu możemy odnaleźć też położenie terenów zielonych i ścieżek rowerowych. Osoby, dla których ważne są kwestie bezpieczeństwa, również znajdą coś dla siebie. Odpowiednie mapy przedstawiają statystyki kradzieży, bójek i pobić, które miały miejsce na terenie całego miasta. Aby

uzyskać pełen obraz sytuacji, powinniśmy jeszcze zapoznać się z dokumentami planistycznymi (niestety zabrakło ich w serwisie).

## **W poszukiwaniu dobrego sąsiedztwa**

Jeśli wybraliśmy już „swoją” dzielnicę, być może chcielibyśmy się przyjrzeć dokładnie okolicy. Zanim osobiście wybierzemy się w podróż w celu dokonania wizji terenowej, jeszcze raz możemy skorzystać z serwisów mapowych, które pozwolą nam spojrzeć z góry na konkretną ulicę i jej sąsiedztwo. „Mieszkanie zawsze przemaszujesz, okolicę wybierasz na dobre” – takim zdaniem wita nas portal [www.dobraulica.pl](http://www.dobraulica.pl). To pozarządowe przedsięwzięcie ma na celu stworzenie wielkiego banku wiedzy dla osób, które stoją przed wyborem miejsca zamieszkania. Projekt został zrealizowany dla Warszawy i okolic. Dowiemy się dzięki niemu nie tylko, jak blisko wybranej okolicy zlokalizowane są place zabaw i szkoły, lecz także, jakie miejsca zajęły poszczególne obiekty w rankingach szkół i placów zabaw. Sprawdzimy, czy na wybranej ulicy zarejestrowano psy rasy agresywnej. Zbadamy, czy w pobliżu znajduje się ujęcie wody oligoceńskiej i w jakich godzinach jest ono otwarte. Dzięki serwisowi uda się również przewidzieć, czy na naszej ulicy spotkamy klientów całodobowego punktu sprzedaży alkoholu (baza sklepów z koncesją). Okolicę przeanalizujemy też pod kątem uciążliwego dla uszu otoczenia (straż pożarna, pogotowie ratunkowe, myjnia całodobowa, stacja benzynowa, zajezdnia autobusowa itd.). Warto również zwrócić uwagę na warstwę reprezentującą kamery monitoringu miejskiego. Dzięki niej możemy sprawdzić, czy wybrana przez nas ulica położona jest w zasięgu kamer. Przechodząc do zakładki Mapa interwencji policyjnych, możemy sprawdzić, gdzie i kiedy miały miejsca: włamania, rozboje, podpalenia, pobicia, kradzieże aut i rowerów oraz akty wandalizmu. Serwisowi mapowemu towarzyszą ciekawe artykuły nawiązujące do wybranych inicjatyw i planowanych w wybranych dzielnicach miasta inwestycji.



Rys. 4. Serwis internetowy [www.dobraulica.pl](http://www.dobraulica.pl).

## Geoportale tematyczne

Interesującą kategorię geoportali stanowią te, które w wyczerpujący sposób przedstawiają wybrany temat. Do takich projektów należy **iMapa transportowa SISKOM** ([mapa.siskom.waw.pl](http://mapa.siskom.waw.pl)) prezentująca elementy infrastruktury transportowej metropolii warszawskiej. Osoby planujące przenieść się do stolicy lub osiedlić się na jej obrzeżach mogą sprawdzić stan prac na poszczególnych odcinkach dróg, mostów czy wiaduktów. Dzięki temu możemy poszukać mieszkania w rejonach miasta, których wartość może w przyszłości znacznie wzrosnąć. Portal umożliwia też sprawdzenie, gdzie obowiązuje Miejski System Zarządzania Ruchem oraz gdzie wjeżdżając do miasta, można zaparkować, aby następnie przesiąść się na miejski środek transportu. Zbadamy też, gdzie poprowadzone są ścieżki rowerowe i buspasy.

Jednym z kolejnych ważnych kryteriów wyboru miejsca zamieszkania poza komunikacją (dostępnością przestrzenną) jest ryzyko wystąpienia klęsk żywiołowych. Szczególnie istotne w warunkach polskich jest rzeczywiste ryzyko powodziowe.



Całkowite wyeliminowanie ryzyka katastrofy jest trudne, jednak dostęp do aktualnych i rzetelnych map zagrożenia powodziowego może znacznie ułatwić wybranie bezpiecznej lokalizacji. Decyzję pomoże podjąć ogólnopolski **Hydroportal Map Zagrożenia Powodziowego i Map Ryzyka Powodziowego** ([mapy.isok.gov.pl](http://mapy.isok.gov.pl)). Pomimo dosyć nieporęcznej formy portalu (poszczególne arkusze map trzeba pobierać w plikach w formacie PDF) prezentuje on bardzo cenne informacje. Mapy ryzyka powodziowego przedstawiają trzy warianty klęski żywiołowej (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 10, 100, 500 lat). Wskazują one m.in. potencjalne negatywne konsekwencje dla ludności (wysokość wody w budynkach w przypadku wystąpienia powodzi) oraz wartości potencjalnych strat powodziowych (w zł na m<sup>2</sup>). Portal powinien stać się obowiązkową lekturą dla wszystkich, którzy planują nabyć nieruchomość położoną na terenach zalewowych.

## Niekonwencjonalne metody poszukiwań

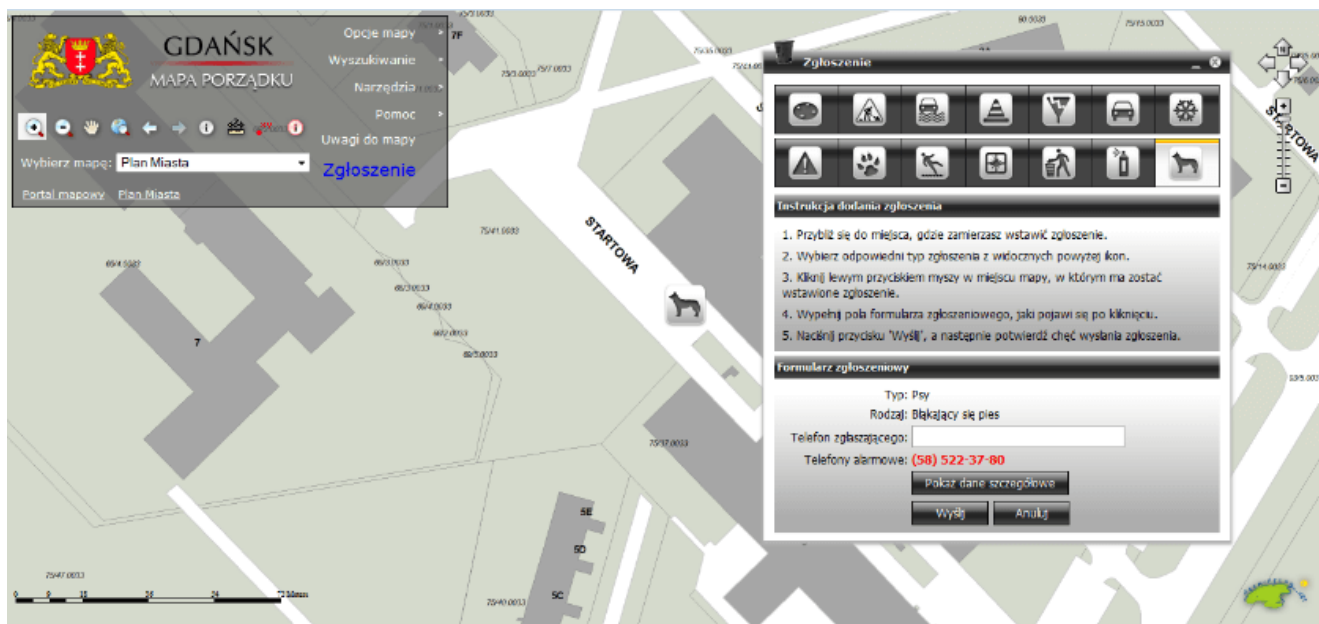
Założmy, że mamy nieco bardziej wyszukane wymagania co do lokalizacji naszej przyszłej nieruchomości i nie zadowala nas oficjalna lista mieszkań wystawionych na sprzedaż. Jeździmy dużo po kraju, mijamy piękne krajobrazy... Być może sami będziemy chcieli złożyć ofertę kupna nieruchomości, która trafiła w nasz gust. Często w takich przypadkach brakuje nam elementarnych informacji przydatnych każdemu nabywcy. Czy ta działka jest na sprzedaż? Do kogo należy? Jak dom wygląda w środku? Dobrym pomysłem jest wykorzystywanie każdej okazji i zapisywanie adresów wypatrzonych nieruchomości. Dzięki takiej praktyce w momencie, kiedy będziemy gotowi na zakup domu, będziemy już mieli wiele punktów odniesienia. Następnym etapem może być próba uzyskania danych kontaktowych do właścicieli wytypowanych nieruchomości. W tym znów może pomóc geoportal. Aby uzyskać numer interesującej nas działki, należy znać jej przybliżoną lokalizację, a następnie odnaleźć ją na stronie [mapy.geoportal.gov.pl/imap/](http://mapy.geoportal.gov.pl/imap/). Portal, który powstał w ramach dużego projektu rządowego Geoportal 2, umożliwia dostęp do

zbiorów danych będących do tej pory w posiadaniu jedynie administracji publicznej. Od czasu jego opublikowania cenne rejestry państwowe stały się dostępne dla wszystkich. Przybliżając się do konkretnej lokalizacji na mapie (możemy też ją wyszukać po adresie) powinniśmy zobaczyć na niej dane o charakterze katastralnym. Zapisując numer działki wybranej nieruchomości, należy się z nim udać do wydziału ewidencji gruntów właściwego starostwa powiatowego. W urzędzie uzyskujemy numer księgi wieczystej analizowanej nieruchomości. Księgę wieczystą możemy sprawdzić na podstronie Ministerstwa Sprawiedliwości ([ekw.ms.gov.pl](http://ekw.ms.gov.pl)). Zapisana jest tam informacja o właścicielach nieruchomości, co może nam pomóc skontaktować się z nimi. W dobie wszechobecnych portali społecznościowych kontakt z właściwą osobą może być łatwiejszy niż kiedykolwiek. Warto wspomnieć, że czasem nie trzeba osobiście wybierać się do urzędu, a jedynie zadzwonić do urzędnika. Niektóre powiaty udostępniają geoportale katastralne, na których można samemu sprawdzić numer księgi wieczystej. Funkcję taką udostępnia m.in. powiat wrocławski w swoim Systemie Informacji Przestrzennej Powiatu Wrocławskiego [serwis.wrosip.pl/imap/](http://serwis.wrosip.pl/imap/).

## **Samorząd, który cię słucha**

Wybór właściwej okolicy jest niewątpliwie ważny w poszukiwaniu odpowiedniego miejsca do życia. Istotne, by miejsce to było dopasowane do naszych potrzeb. Czasami jednak interesuje nas nie tylko sytuacja zastana. Ambicją społeczeństwa obywatelskiego jest aktywne kształtowanie przestrzeni wokół siebie przy użyciu skutecznych narzędzi. Szukając swojego miejsca zamieszkania, możemy wybierać pomiędzy samorządami, które takie narzędzia oferują. Informacja zwrotna udzielona urzędnikom może pomóc naprawić wiele problemów infrastrukturalnych, społecznych, a czasem nawet zapobiec zagrożeniu zdrowia i życia ludzi. Geoportal, który umożliwia społeczeństwu włączenie się w szeroki zakres działań gminy może być wabikiem i zachęcić niezdecydowanych do zamieszkania na terenie działania konkretnego samorządu. Kto nie chciałby

żyć w gminie, która słuca jego potrzeb? Na liście samorządów, które umożliwiają zastosowanie geoportalu w celu komunikacji z mieszkańcami, znajdują się m.in.: Katowice, Warszawa, Toruń, Gdańsk, Szczecin, Przemyśl, Lublin, Dąbrowa Górnicza oraz powiat wrocławski. Jednym z pierwszych miast, które wdrożyło tego typu projekt, jest Gdańsk. Dzięki miejskiej Mapie Porządku ([mapa.gdansk.gda.pl/MP/](http://mapa.gdansk.gda.pl/MP/)) mieszkańcy mogą kliknąć wybrane miejsce na mapie i zgłosić m.in.: akt wandalizmu, informację o błąkającym się psie i niebezpieczną sytuację na drodze. Następnie informacja ta jest przekazywana właściwym służbom miejskim, które powinny podjąć stosowne działania.



Rys. 5. Mapa Porządku w miejskim systemie informacji geograficznej Gdańska.

## Narzędzie dla społeczeństwa obywatelskiego

Geoportale umożliwiają sprawne analizowanie danych przestrzennych związanych z miejscem zamieszkania i podejmowanie optymalnych decyzji lokalizacyjnych. Dostarczają także narzędzi umożliwiających aktywne uczestnictwo w

kształtowaniu otaczającej nas przestrzeni. Ich dynamiczny rozwój może być bardzo pozytywnie postrzegany w kontekście rozwoju społeczeństwa obywatelskiego.