

# **PLANOWANIE PRZESTRZENNE W KSZTAŁTOWANIU ŚRODOWISKA**

## **PROBLEM LOKOWANIA INWESTYCJI**

## PLANOWANIE PRZESTRZENNE A LOKALIZACJA INWESTYCJI

**Koherencja lokalizacyjna** – „każdej działalności właściwe miejsce (poszukiwanie optymalnych punktów lokalizacji), każdemu miejscu odpowiadająca mu działalność (określenie najkorzystniejszego przeznaczenia terenów)”.

### **Planowanie przestrzenne, a planowanie inwestycji:**

**Planowanie przestrzenne** to zadanie „pasywne” – plan oferuje miejsca i czeka aż inwestycja wybierze daną lokalizację w bliżej nieokreślonym czasie (stwarzanie warunków inwestowania).

**Planowanie inwestycji** – działanie „aktywne” – inwestycja szuka dla siebie miejsca tak, by realizacja nastąpiła w określonym czasie i uzyskała jak najwyższy wskaźnik ekonomiczny efektywności inwestycji.

**Warunkiem brzegowym właściwego planowania jest dobre opracowanie waloryzacji terenów, pozwalające precyzyjnie i jednoznacznie wskazać plusy i minusy lokalizacji inwestycji.**

# PLANOWANIE PRZESTRZENNE A LOKALIZACJA INWESTYCJI

## Ogólne zasady podejmowania decyzji lokalizacyjnych:

Dążenie do zapewnienia inwestycji najbardziej korzystnych warunków realizacji i eksploatacji, przy zachowaniu **wymagań ochrony środowiska**, **zasady ładu przestrzennego** oraz **zrównoważonego rozwoju i zagospodarowania terenu**.

## **Lokalizacja ogólna:**

Polega na ustaleniu regionu gospodarczego, miasta, osiedla, czy miejscowości, w której ma być zlokalizowane przedsięwzięcie – przesłanki ekonomiczne i pozaekonomiczne.

## **Lokalizacja szczegółowa:**

Polega na dokładnym oznaczeniu działki budowlanej lub trasy programowanej inwestycji – przesłanki techniczno-ekonomiczne, warunki i czynniki lokalizacji.

## Ustawowe zasady przy ustalaniu lokalizacji inwestycji:

- zakaz lokalizowania na gruntach klasy I-III;
- obowiązek ochrony zasobów wód oraz powietrza przed zanieczyszczeniami;
- uwzględnienie warunków zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków;
- konieczność ochrony warunków sanitarnych i zdrowotnych ludności;
- konieczność ochrony walorów środowiska przyrodniczego;
- konieczność optymalizacji transportu.



Źródło: wiatrowa-info [2012]

# PLANOWANIE PRZESTRZENNE A LOKALIZACJA INWESTYCJI

## Zasada dobrego sąsiedztwa

Zobowiązuje organ administracji do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dopiero wówczas, gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Celem jest przeciwdziałanie rozproszenia zabudowy, a poprzez to nadmiernej rozbudowie infrastruktury technicznej oraz intensyfikacji negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym na krajobraz oraz uniknięcie chaotycznej lub funkcjonalnie niedopasowanej zabudowy. Na terenach już użytkowanych dochodzi do tego chęć uniknięcia konfliktów społecznych.

Zasada ta nie obowiązuje przy zabudowie zagrodowej – gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego przewyższa średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie; nie odnosi się także do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

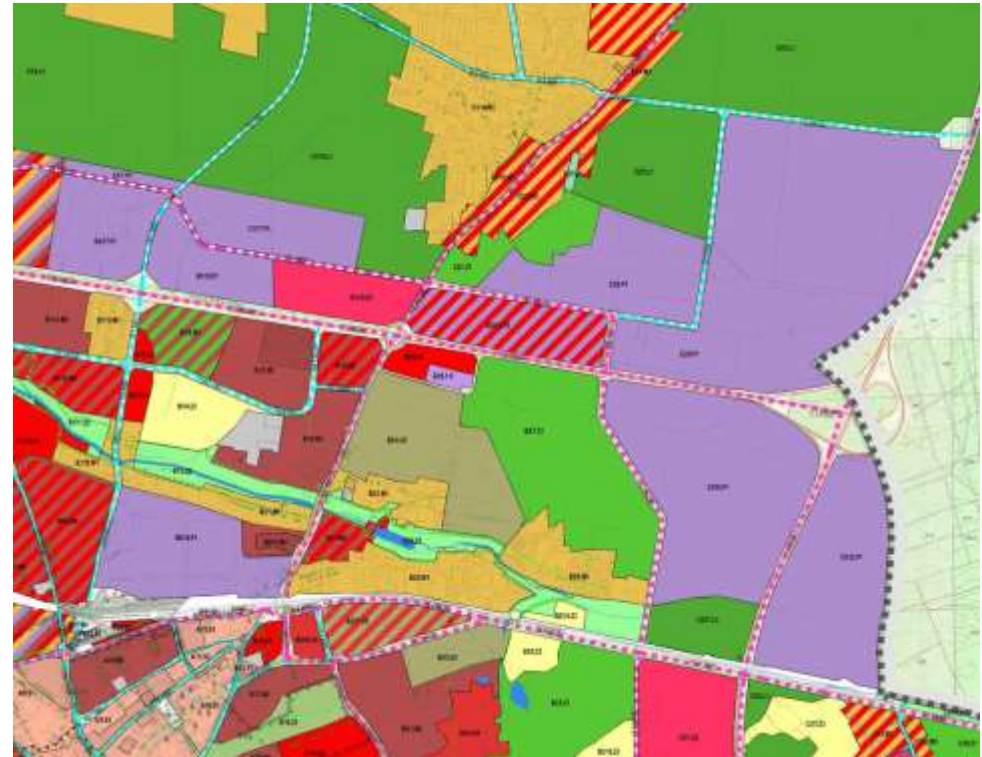


Źródło: wiatrowa-info [2012]

# PLANOWANIE PRZESTRZENNE A LOKALIZACJA INWESTYCJI

## Warunki i czynniki lokalizacji produkcji:

- warunki:
  - położenie geograficzne,
  - zasoby surowcowe,
  - zasoby wodne,
  - zasoby energetyczne,
  - warunki polityczno-ustrojowe,
- czynniki:
  - bezpośrednie:
    - zatrudnienie,
    - wydajność pracy,
  - pośrednie:
    - postęp nauki i techniki,
    - organizacja pracy,
    - tempo i poziom rozwoju,
    - popyt,
    - infrastruktura społeczna,
    - przemiany struktury społeczno-gospodarczej i przestrzennej.



## RACHUNEK STRAT JAKO PRZESŁANKA PLANISTYCZNA

### Wydatki (straty) w gospodarce związane z lokalizacją inwestycji:

- w przemyśle – remonty i reprodukcja środków trwałych spowodowane ich zużyciem; strata surowców w procesie produkcyjnym; konieczność redukcji emisji; fluktuacja kadr; koszty transportu
- w rolnictwie i leśnictwie – straty zasobów glebowych; zmiany produktywności; koszty transportu
- w gospodarce komunalnej – zmiany stanu zasobów mieszkaniowych i otwartych przestrzeni miejskich; kształtowanie się wartości lokali; koszty rozbudowy i zmian infrastruktury technicznej
- w gospodarce wodnej – nakłady na przywrócenie czystości wód i technologie oczyszczania ścieków; gospodarka wodą jako surowcem; przygotowanie obiektów wodnych i hydro-energetycznych

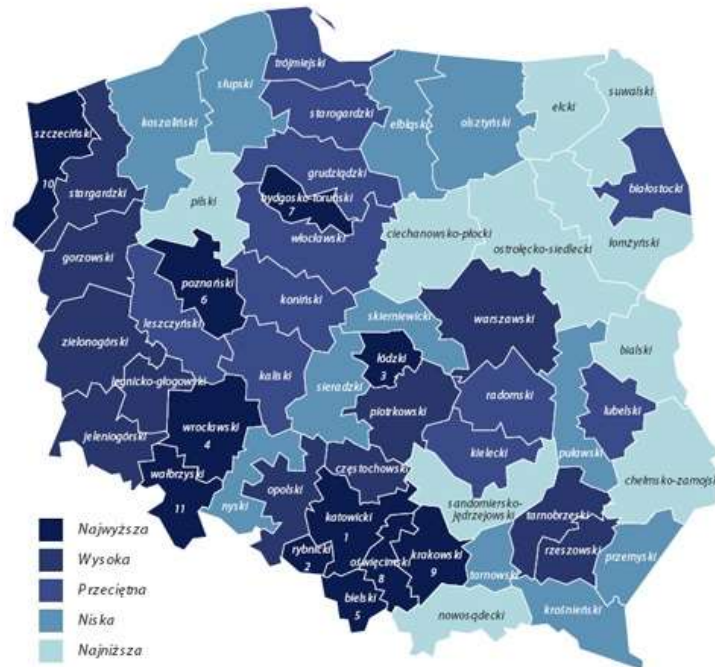
### Wydatki u ludności związane z lokalizacją inwestycji:

- strata czasu wolnego; kształtowanie się zdrowotności i samopoczucia



# ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA POLSKI

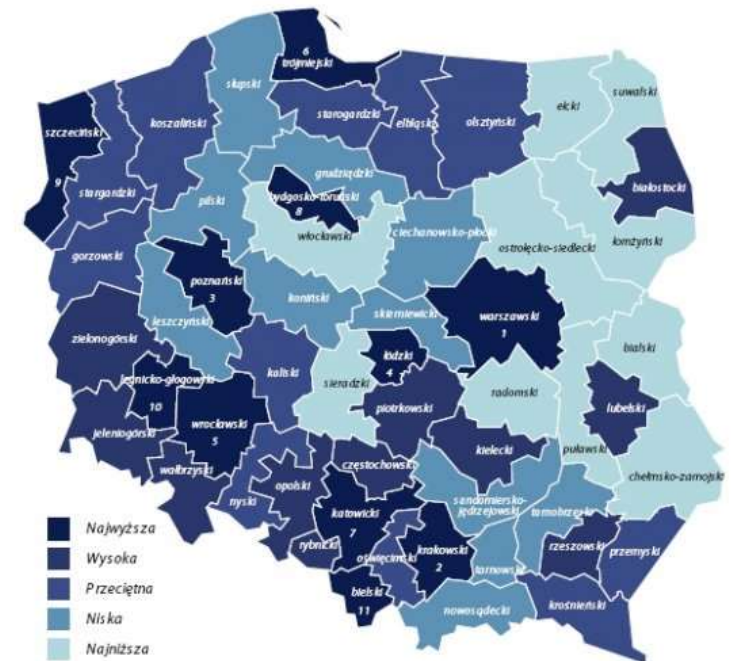
Mapa 1. Atrakcyjność inwestycyjna podregionów dla działalności przemysłowej w 2010 r.



Źródło: opracowanie IBnGR

Województwa są oceniane z punktu widzenia ogólnej atrakcyjności inwestycyjnej, natomiast podregiony poddawane są ocenie w 3 kategoriach, biorących pod uwagę atrakcyjność inwestycyjną dla działalności: przemysłowej, usługowej i zaawansowanej technologicznie.

Mapa 3. Atrakcyjność inwestycyjna podregionów dla działalności zaawansowanej technologicznie w 2010 r.



Źródło: opracowanie IBnGR

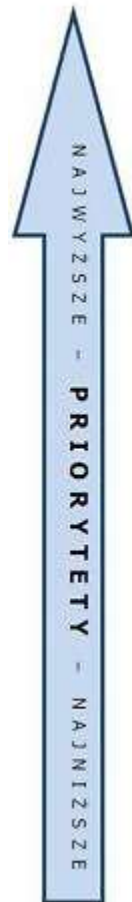
## Czynniki atrakcyjności inwestycyjnej:

dostępność transportowa, zasoby pracy, chłonność rynku, infrastruktura gospodarcza, infrastruktura społeczna, poziom rozwoju gospodarczego, stan środowiska, poziom bezpieczeństwa publicznego, aktywność województw wobec inwestorów.

# STUDIUM OCZEKIWAŃ MIESZKAŃCÓW MIAST

## Opinia mieszkańców na temat przyszłości Flagstaff (Pln. Arizona)

Rozwój Zielonej Góry jako stolicy aglomeracji zielonogórskiej		
Rozwój terytorialny i gospodarczy	Rozwój społeczny	Rozwój usług wyższego rzędu o charakterze ponadlokalnym
Rozwój funkcji metropolitalnych		
Rozszerzenie obszaru miasta – połączenie obu gmin		
Przygotowanie terenów inwestycyjnych, w tym na obszarze sprawnie zarządzanego Lubuskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego	Wzrost rangi Uniwersytetu Zielonogórskiego, wsparcie dla innowacyjności	
Rozwój budownictwa mieszkaniowego, rozwój budownictwa społecznego		
Rozwój komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej, budowa parkingów	Rozwój szkolnictwa ponadgimnazjalnego, w tym szczególnie zawodowego i kształcenia ustawicznego. Poprawa jakości kształcenia	
Zabezpieczenie energetyczne miasta	Rozbudowa systemu kanalizacyjnego dla potrzeb odprowadzania wód opadowych, roztopowych i gruntowych. Modernizacja obiektów wodociągowych	Rozwój centrum Zielonej Góry – Starego Miasta
Rozwój infrastruktury otoczenia biznesu		Rozwój usług kultury i sportu oraz sprzyjanie rozwojowi usług komercyjnych (wyższego rzędu, ponadlokalnych)
Rozwój współpracy międzygminnej w ramach Lubuskiego Trójmiasta i Aglomeracji Zielonogórskiej	Tworzenie warunków do rozwijania aktywności obywatelskiej, uspołecznienie procesu planowania	Promocja miasta jako centrum nowoczesnego biznesu, kultury i sportu oraz tradycji winiarskich
	Poprawa bezpieczeństwa mieszkańców	Poszerzenie oferty rekreacyjno-wypoczynkowej
	Ochrona społeczna mieszkańców	Rozwój instytucji obsługi turystyki biznesowej oraz usług kongresowo-konferencyjnych i targowych



[Lider Projekt 2012]

### One thing needed to meet future expectations\*

One thing needed to meet future expectations*	Percentage
Control or manage growth	26
Manage traffic or improve roads	16
Create jobs	10
Protect open spaces and the environment	8
Create better business climate	6
Improve community planning	4
Build affordable housing	4
Identify or improve water resources	3
Better paying jobs	2
Improve public education	2
Create more recreational facilities	2
Improve recreation opportunities	1
Change city leadership	1
Lower cost of living	1
Other or don't know	13

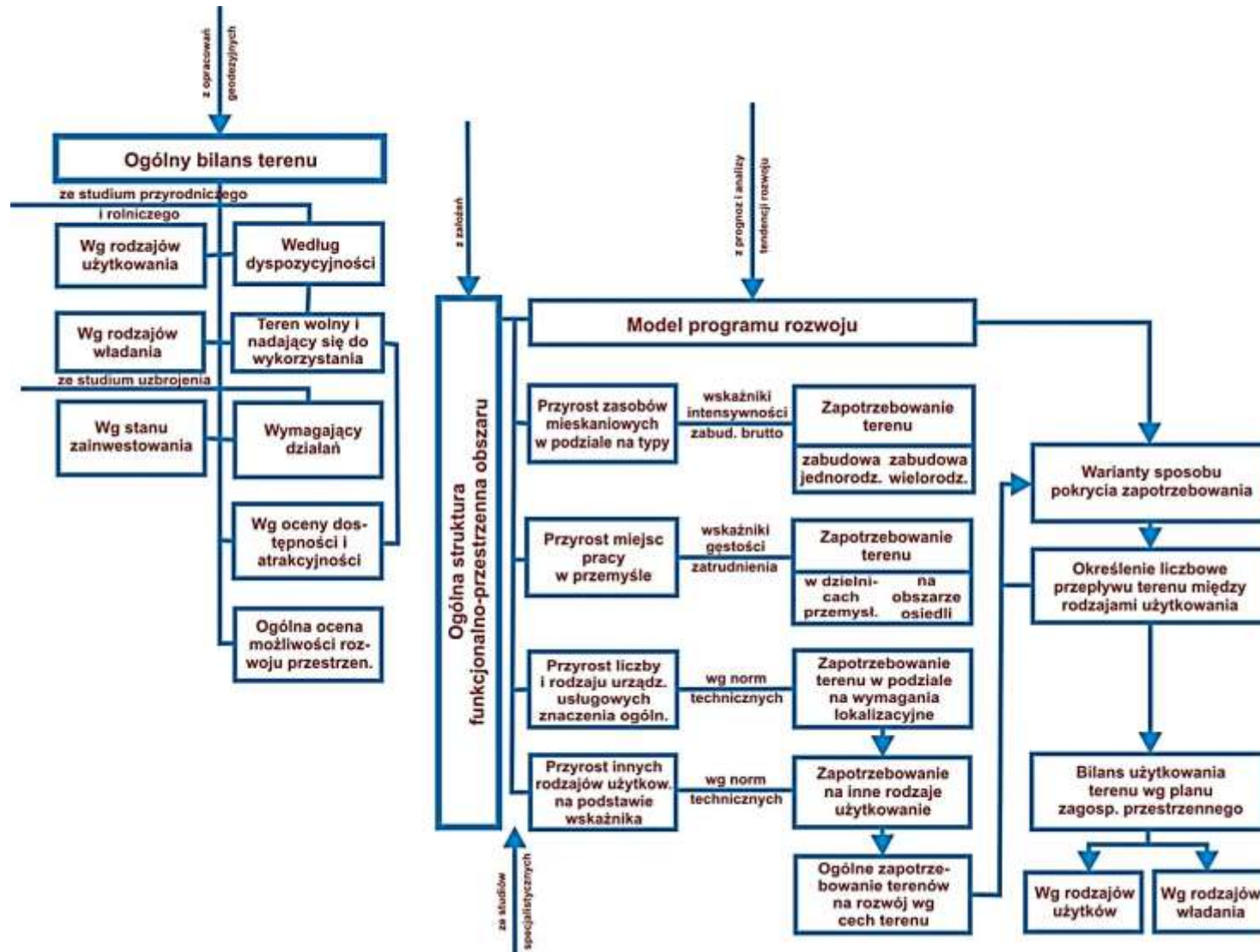
\* Residents were asked what one thing Flagstaff needed to do to "meet future expectations."

Responses do not add to 100 percent due to rounding.

Sources: B. Morlock, "Woods, Jobs Both in Vision," *Arizona Daily Sun*, September 12, 1996, p. 1; and Social Research Laboratory, Northern Arizona University, 1997.



# PLANOWANIE PRZESTRZENNE A UŻYTKOWANIE TERENU



Użytkowanie terenu w planowaniu przestrzennym [Dembowska 1987]

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna **działka sąsiednia**, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma **dostęp do drogi** publicznej;
3. istniejące lub projektowane **uzbrojenie terenu**, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren **nie wymaga uzyskania zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest **zgodna z przepisami odrębnymi**.

Przepisów pkt 1 nie stosuje się:

- do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.
- do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Przepisów pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

Warunek, o którym mowa w pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

## USTALANIE WARUNKÓW ZABUDOWY I LOKALIZACJA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

**Inwestycja celu publicznego** jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego decyzje wydają w odniesieniu do:

- 1) inwestycji celu publicznego **o znaczeniu krajowym i wojewódzkim** - wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa;
- 2) inwestycji celu publicznego **o znaczeniu powiatowym i gminnym** - wójt, burmistrz albo prezydent miasta;
- 3) inwestycji celu publicznego **na terenach zamkniętych** - wojewoda;
- 4) inwestycji celu publicznego **na obszarach morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej** - dyrektor właściwego urzędu morskiego.

W przypadku inwestycji celu publicznego wykraczającej poza obszar jednej gminy decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, na którego obszarze właściwości znajduje się największa część terenu, na którym ma być realizowana ta inwestycja, w porozumieniu z zainteresowanymi wójtami, burmistrzami albo prezydentami miast.

Nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

**Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje na wniosek inwestora.**

## USTALANIE WARUNKÓW ZABUDOWY I LOKALIZACJA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:

- rodzaj inwestycji;
- warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
  - warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
  - ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

## INWESTYCJE INFRASTRUKTURALNE

**Infrastruktura** – podstawowe urządzenia, budynki użyteczności publicznej i instytucje usługowe, których istnienie jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa. Infrastruktura wspiera działalność produkcyjną, służy rozwojowi produkcji, choć sama nie bierze bezpośredniego udziału w produkcji. Oznacza układ i wzajemne relacje elementów (części) stanowiących całość.

### Infrastruktura społeczna

Budynki publiczne: szpitale, sanatoria, domy pomocy społecznej, szkoły, przedszkola, obiekty kulturalne (biblioteki, kina, teatry, opery), obiekty sportowe (stadiony, hale widowiskowo-sportowe), remizy strażackie, obiekty usługowe

Obiekty budowlane publiczne: przystanki autobusowe, tramwajowe, kaplice, pomniki

Obszary publiczne: tereny zieleni kształtowanej, cmentarze, place zabaw, boiska

### Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie: prąd (elektrownie), gaz (gazociągi), ogrzewanie (ciepło), wodę (wodociągi)

Usuwanie: usuwanie śmieci, usuwanie ścieków, kanalizacja, oczyszczalnia ścieków, odzyskiwanie wartościowych materiałów

Komunikacja: infrastruktura telefoniczna, infrastruktura radiowa, infrastruktura telewizyjna, Internet, inne usługi radiowe

### Infrastruktura transportowa

Transport zbiorowy: transport po wodach terytorialnych (po rzekach i jeziorach), transport morski (i oceaniczny), transport kolejowy (infrastruktura kolejowa), transport drogowy, transport lotniczy, lotniska, radiowe systemy nawigacyjne dla potrzeb transportu lotniczego i morskiego

Transport indywidualny: ulice, drogi rowerowe, chodniki

## INWESTYCJE INFRASTRUKTURALNE

**Infrastruktura techniczna** – urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej (osiedla, dzielnicy, miasta, zakładu przemysłowego itp.) w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki itp.

Infrastruktura techniczna jednostek osadniczych [Łyp 2008]:

### Infrastruktura wodno-ściekowa

Zaopatrzenie w wodę: ujmowanie wody, uzdatnianie, gromadzenie, rozsyłanie

Kanalizacja: zbieranie ścieków, prowadzenie, oczyszczanie

Gospodarka wodna: regulacja cieków, ochrona przeciwpowodziowa, melioracje, kształtowanie stosunków wodnych

### Infrastruktura obsługowa

Oczyszczanie miasta: usuwanie, transport, gromadzenie, utylizacja odpadów

Telekomunikacja: łączność przewodowa i bezprzewodowa

Oświetlenie zewnętrzne: oświetlenie placów, ulic i obiektów

### Infrastruktura energetyczna

Ciepłownictwo: wytwarzanie i rozsył ciepła, geotermia

Gazownictwo: rozsył gazu ziemnego, rozlewanie i dystrybucja gazu płynnego

Elektroenergetyka: rozsył prądu

Paliwa płynne: rurociągi ropy naftowej i produktów finalnych

### Infrastruktura komunikacyjna

Drogownictwo: ulice, place, drogi, wiadukty, mosty, tunele, autostrady

Transport publiczny: metro, tramwaje, koleje, autobusy

Inżynieria ruchu: regulacja ruchu, pomiary natężenia, pasy ruchu i ich rozrząd, oznakowanie poziome i pionowe

## INWESTYCJE INFRASTRUKTURALNE

Podstawowe zadania planowania przestrzennego w sferze nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowy już istniejącej:

- wskazanie kierunków rozbudowy sieci osiedleńczej
- wskazanie rodzaju i intensywności zabudowy na określonych terenach
- wskazanie lokalizacji obiektów jednostkowych o odbiegających wymaganiach infrastrukturalnych względem tych przeważających na terenie
- wskazanie terenów cennych pod względem kulturowym
- wskazanie terenów cennych pod względem przyrodniczym
- wskazanie przebiegu ciągów magistralnych
- wskazanie sposobu rozprowadzenia infrastruktury sieciowej
- wskazanie warunków lokalizacji punktów zbioru odpadów
- wskazanie warunków lokalizacji obiektów inżynierii środowiska
- wskazanie warunków lokalizacji obiektów telekomunikacyjnych

Konieczne rozpoznanie wstępne do podjęcia decyzji planistycznych:

- demografia opisywanego terenu
- technologie inżynierii środowiska i inne związane z infrastrukturą
- warunki korzystania z mediów
- analiza ryzyka środowiskowego
- analiza postępowania w sytuacjach awaryjnych



## INWESTYCJE INFRASTRUKTURALNE

Nieprawidłowości w planach infrastruktury związane z niedostatkami informacji, bądź niewłaściwymi informacjami z zakresu planowania przestrzennego:

- przeszacowane średnice rur i kanałów
- przeszacowane parametry linii energetycznych
- niedoszacowane średnice rur i kanałów
- niedoszacowane parametry linii energetycznych
- konfliktogeny przebieg elementów infrastruktury liniowej i niektórych powiązanych obiektów

Nieprawidłowości infrastrukturalne związane z błędnymi lub niepełnymi zapisami dokumentów planowania przestrzennego:

- wysokie ryzyko związane z lokalizacją magistrali sieciowych i obiektów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury
- wysokie koszty lub problemy funkcjonalne podczas modernizacji lub napraw sieci
- brak możliwości rozbudowy sieci osiedleńczej lub wadliwość takiego rozszerzenia
- stałe lub czasowe problemy z dostępem do mediów

