

## 6. Polityka realizacji przedsięwzięć publicznych – elementy strategii rozwoju społeczno – gospodarczego gminy

### 6.1. Gospodarowanie mieniem komunalnym

Szeroko rozumiana gospodarka w gminie staje się niewątpliwie przedmiotem publicznego zainteresowania. Wśród różnych narzędzi gospodarki przestrzennej zwrócić tutaj należy szczególną uwagę na planowanie przestrzenne i gospodarkę nieruchomościami komunalnymi.

Istnieje cały szereg obustronnych związków pomiędzy planowaniem przestrzennym a gospodarką gruntami. Należy tutaj mieć na uwadze zarówno zależności ustawowe (zasoby gruntów, wywłaszczenia nieruchomości, zobowiązania gminy i wpływy do budżetu gminy z tytułu zmniejszenia lub wzrostu wartości nieruchomości) jak i faktyczne oddziaływanie rozstrzygnięć planistycznych na wartość gruntów i na rynek nieruchomości.

Ważność tego problemu wynika również z faktu, że w dochodach budżetu gminy gospodarka mieniem komunalnym stanowi ważną pozycję:

Tabela Nr 1. Wpływy z majątku komunalnego do budżetu miasta w latach 1994 - 1999 r.

Rok	Dochody w mln zł budżetu ogółem	Wpływy z majątku komunalnego	%	% bez subwencji oświatowej
1994	5.172	0,092	1,94	3,0
1995	6.49	0,28	2,57	4,6
1996	10.94	0,19	2,92	5,3
1997	12.09	0,38	3,16	5,2
1998	13.12	0,15	1,14	2,0
1999*	14.10	0,20	1,42	2,5

\* Dochody planowane

Majątek gminy obejmuje następujący zakres rzeczowy:

- a) nieruchomości gruntowe,
- b) budynki i lokale mieszkalne,
- c) lokale usługowe,
- d) obiekty użyteczności publicznej,
- e) drogi.

Gospodarowanie tym majątkiem wymaga podejmowania rozważnych decyzji, które z jednej strony przynoszą korzyści dla gminy a z drugiej nie powodują zbyt dużych obciążeń dla użytkowników.

Przedmiotem odpłatnego gospodarowania objęty jest w zasadzie majątek gminy wymieniony pod pozycjami od a do c. Może przybierać różną formę: sprzedaż na własność, wieczystego użytkowania lub dzierżawy.

Z dotychczasowego doświadczenia wynika, że preferowaną i obustronnie akceptowaną formą zbywania budynków i lokali mieszkalnych jest sprzedaż na własność. Gmina dysponuje 14 lokalami mieszkalnymi jednakże nie podejmowała żadnych działań formalnych w celu ich sprzedaży.

Gospodarowanie nieruchomościami gruntowymi rządzi się trochę innymi prawami. Popyt na nieruchomości nie zawsze idzie w parze z kapitałem niezbędnym na kupno terenów. Dlatego dla wielu inwestorów zarówno małych jak i wielkich firm, alternatywą jest pozyskanie gruntów w formie dzierżawy, użytkowania. Obniża ono koszty początkowe inwestycji, gdyż nie wymaga angażowania kapitału na kupno terenów a jednocześnie nie wyklucza w przeszłości jego kupienia.

Tabela Nr 2. Sprzedaż działek budowlanych.

Rok	Mieszkania	Mieszkania - usługowe	Usługowe
1995	12	-	-
1996	25	-	-
1997	6	-	-
1998	4	-	8
1999*	14	-	-

\* sprzedaż planowana

Użytkowanie wieczyste służyć może zintensyfikowaniu budownictwa – głównie mieszkaniowego – stanowiąc ułatwienie dostępu do gruntów. Używając tej formy władze gminy mogą zapobiegać spekulacji gruntami oraz realizować założenia planów zagospodarowania terenów.

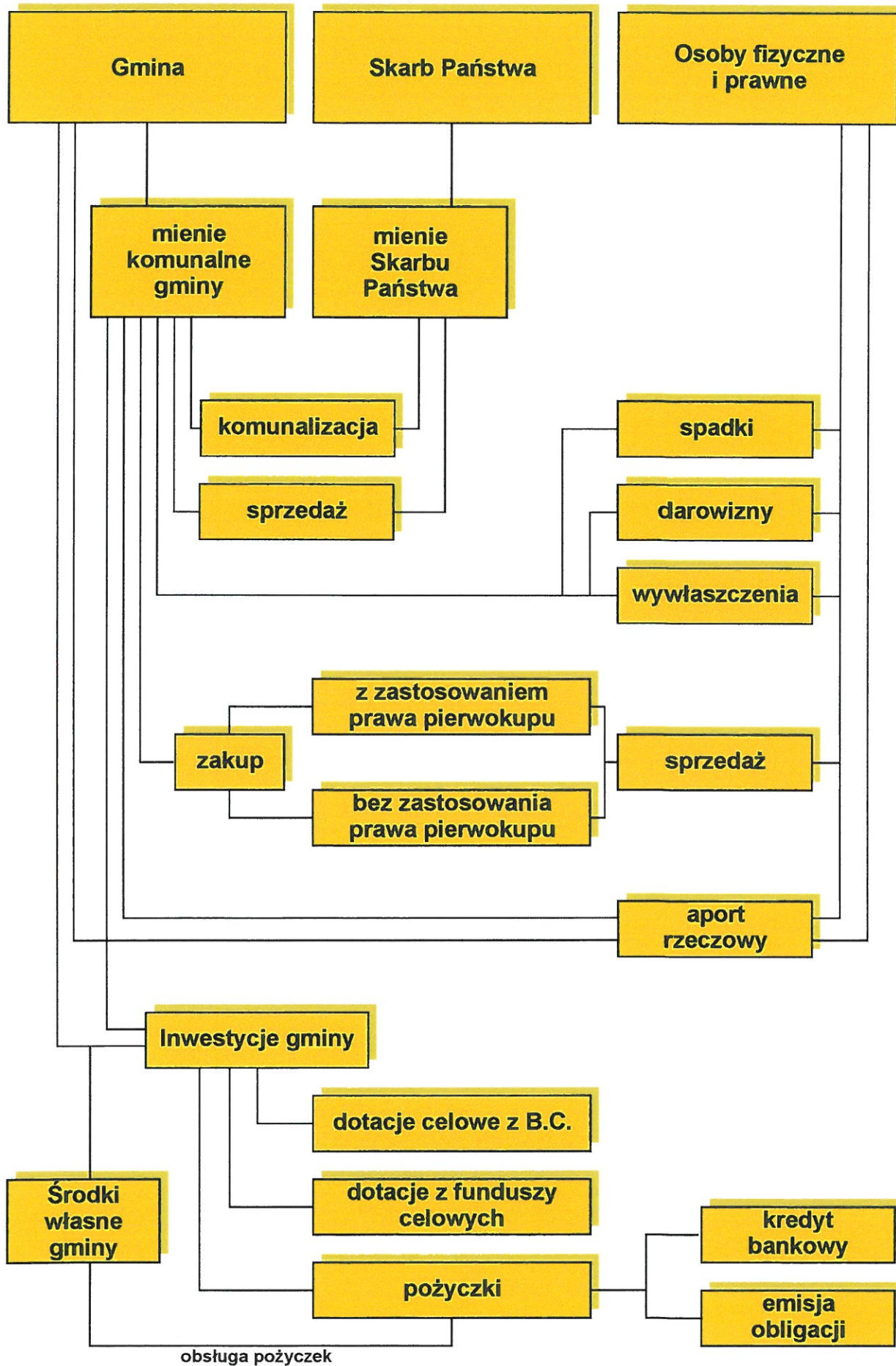
Nie bez znaczenia jest fakt, że dla gminy bardziej opłacalne jest oddanie gruntów w wieczyste użytkowanie niż sprzedanie. Sprzedając ziemię, miasto pozbywa się nie tylko kontroli nad jej wykorzystaniem ale także stałych wpływów finansowych. Jest to tylko pozorna sprzeczność. Gmina żądając stosunkowo większych opłat rocznych (w porównaniu z sumą jaką należałoby zapłacić kupując działkę) rekompensuje to sobie dzięki wzrostowi wartości gruntów w następstwie inwestycji jakie poczynili na nich i w okolicy użytkownicy wieczysti. W przyszłości, gdy dzięki temu wartość gruntów znacznie wzrośnie, gmina może je sprzedać za dużo wyższą cenę użytkownikowi wieczystemu.

Za szczególnie istotne w gospodarowaniu mieniem gminnym uważa się następujące działania:

- a) dokonywanie sprzedaży w drodze przetargu gruntów nie stwarzających dla gminy perspektyw aktywnego gospodarowania, w tym użytków rolnych oraz pojedynczych niewielkich działek w ramach terenów istniejącego lub przewidywanego zainwestowania,
- b) dokonywanie sprzedaży w drodze przetargów gruntów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe lub mieszkań z zasobu komunalnego, a uzyskane środki przeznaczając na uzbrojenie terenów i zapewnienie dostępności komunikacyjnej nowych obszarów mieszkaniowych (szczególnie tych, które stanowią mienie gminne),
- c) nabywanie gruntów przyległych do terenów stanowiących mienie gminne oraz pojedynczych działek dla realizacji ustalonych celów publicznych,
- d) szerokie korzystanie z prawa pierwokupu we wszystkich korzystnych dla gminy przypadkach,
- e) stosowanie instrumentu scalań w warunkach niekorzystnego układu przestrzennego własności (w tym nabywanie gruntów dla uzyskania wymaganego udziału gruntów gminnych w procesie scalania) oraz dokonywanie dobrowolnej wymiany gruntów z podmiotami społecznymi i prywatnymi dające wspólne korzyści,
- f) gromadzenie środków finansowych na udział w wykupie terenów, które mogą stanowić ofertę dla inwestycji strategicznych (nowe miejsca pracy, stały dopływ środków z podatków i dzierżawy),
- g) przeznaczanie lub dokonywanie zmian w zapisach planów miejscowych dla obszarów, na których występują grunty mienia gminnego dla umożliwienia realizacji celów publicznych oraz inwestycji istotnych dla rozwoju gminy (dotyczy sytuacji braku istotnych przeciwwskazań z zakresu ochrony dóbr kultury i środowiska naturalnego oraz uwarunkowań lokalnych).

W konkretnych uwarunkowaniach proponuje się zróżnicowanie przestrzenne polityki gospodarowania mieniem gminy w dostosowaniu do występujących uwarunkowań i ustalonych stref polityki przestrzennej. Szczególnie aktywna polityka gospodarowania mieniem gminnym winna następować w obszarach przewidzianych do urbanizacji.

Schemat Nr 2.  
Sposoby powiększenia mienia gminy





W obszarze tym pożądane są działania związane z pomnażaniem mienia gminnego (dotyczy działań określonych w punktach: c, d, e, f, g) dla zapewnienia stałych dochodów do budżetu gminy. W pozostałych obszarach, a szczególnie w obszarach związanych z utrzymaniem funkcji rolniczych i leśnych gospodarowanie mieniem winno dotyczyć sprzedaży (działania określone w punktach: a, b) oraz zabezpieczenia celów publicznych.

## **6.2. Realizacja ponadlokalnych przedsięwzięć publicznych**

W trakcie sporządzania projektu „studium” nie uzyskano wykazu zadań wpisanych do wojewódzkiego rejestru zadań o charakterze ponadlokalnym.

Niemniej jednak w ramach analizy wniosków wynikających ze „Studium zagospodarowania przestrzennego województwa tarnobrzeskiego” sporządzonego w 1998 r. wyartykułowano listę zadań, które będą miały istotne znaczenie w rozwoju społeczno – gospodarczym i strukturze przestrzennej gminy.

Zadania te są już przedmiotem analizy w strategii rozwoju województwa podkarpackiego i planie zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego. Należą do nich:

### Środowisko przyrodnicze i kulturowe

1. Organizacja stałej, systematycznej zbiórki odpadów obejmującej całą gminę.
2. Realizacja sieci kanalizacyjnej równoległe z sieci wodociągowej.
3. Budowa oczyszczalni ścieków komunalnych.

### Gospodarka rolna

Strefa rozwoju rolnictwa o zróżnicowanych warunkach:

- przeprowadzenie melioracji,
- przeprowadzenie prac scaleniowo – wymiennych mających na celu poprawienie rozłogu gruntów oraz ich scalenie.

### Komunikacja

1. Droga ekspresowa S-74 Piotrków Trybunalski - Tarnobrzeg – Rzeszów – granica państwa (Bukareszt).
2. Rozwiązanie układu komunikacyjnego w Sandomierzu w układzie docelowym – dojazd do mostu na rzece Trześniówce.
3. Modernizacja drogi krajowej Nr 859 Sandomierz – Stalowa Wola.
4. Most na rzece San w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 854 Annopol – Gorzyce.

### Elektroenergetyka

1. GPZ 110/15 kV Gorzyce.
2. Linia 110 kV zasilająca projektowany GPZ.
3. Posterunek Energetyczny w Motyczu Poduchownym
4. Stacje transformatorowe 15/0,4 kV napowietrzne w Zalesiu Gorzyckim, we Wrzawach i Motyczu Poduchownym i wewnętrzne (na 2 stacje transformatorowe wewnętrzne przy szkole Nr 1, oraz na projektowanym osiedlu „Fantazja” opracowany jest projekt techniczny.
5. Linie kablowe średniego napięcia do projektowanych stacji transformatorowych wewnętrznych 15/0,4 kV w Gorzycach przy szkole Nr 1, oraz na Osiedlu „Fantazja”.
6. Linie kablowe niskiego napięcia do zasilania odbiorców na Osiedlu „Fantazja” w Gorzycach i linie niskiego napięcia do zasilania szkoły Nr 1 i odbiorców komunalnych w rejonie szkoły.
7. Linie napowietrzne średniego napięcia do projektowanych stacji napowietrznych 15/0,4 kV w Zalesiu Gorzyckim, we Wrzawach i Motyczu Poduchownym.

- Linie niskiego napięcia w Zalesiu Gorzyckim, we Wrzawach i Motyczu Poduchownym do zasilania odbiorców bytowo – komunalnych.

#### Telekomunikacja

- Rozbudowa istniejących central cyfrowych w Gorzycach, we Wrzawach, w Sokolnikach przez Telekomunikację Polską S.A. Zakład Telekomunikacji w Tarnobrzegu.
- Rozbudowa sieci telekomunikacyjnej rozdzielczej kablowej i napowietrznej przez Telekomunikację Polską S.A. Zakład Telekomunikacji w Tarnobrzegu.
- Budowa sieci przez Pilicką Telefonię S.A. której zadaniem jest zapewnienie usług telekomunikacyjnych dla mieszkańców wsi: Sokolniki, Trześć, Furmany, Orliska, Motycze Poduchowne, Zalesie Gorzyckie, Gorzyce wieś w oparciu o system radiowy firmy NEC – antenę zbiorczą zainstalowaną na kominie firmy Pilkington Sandoglass sp. z o.o. i anteny indywidualne oraz osiedla w Gorzycach poprzez:
  - budowę anten zbiorczych na blokach osiedla Gorzyce,
  - budowę sieci rozdzielczej kablowej,
  - instalowanie w budynkach jednorodzinnych indywidualnych anteny.

#### Zaopatrzenie w wodę

- ukończenie realizacji głównej sieci magistralnej,
- zakończenie projektów technicznych sieci rozdzielczej osiedlowej,
- realizacja sieci poszczególnych sołectw,
- uruchomienie zrealizowanego ujęcia wody Wrzawy.

#### Gospodarka ściekowa

- wykonanie projektu technicznego kanalizacji sanitarnej w oparciu o program kanalizacji ściekowej w systemie kanalizacji ciśnieniowej,
- etapowa realizacja systemu kanalizacji ściekowej,
- realizacja gminnej oczyszczalni ścieków.

#### Gospodarka odpadami

- kontynuowanie działań w zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych zgodnie z zawartym porozumieniem międzygminnym,
- wprowadzenie segregacji odpadów,
- wprowadzenie koncesjonowania usług w zakresie odbioru i wywozu odpadów komunalnych z terenu gminy.

#### Gospodarka wodna

- realizacja programu odbudowy wałów w tym zadania Łęg – Wisła – San,
- melioracja gruntu w sołectwach Wrzawy, Motycze Poduchowne, Orliska w tym:
  - zmeliorowanie ok. 1000 ha gruntów ornych i użytków zielonych,
  - budowa 2 przepompowni przewałowych,
  - obudowa obwałowań rzek na długości ok. 40 km.

### 6.3. Promocja gminy

Zanim inwestor trafi do gminy, władze samorządowe mogą i powinny prowadzić aktywną promocję gminy i akwizycję inwestycji. Na tym bowiem etapie gmina może sama wybierać i decydować, kogo zainteresować swoją ofertą. Istotnym elementem w strategii pozyskiwania inwestycji bezpośrednich jest wybór takiego przedsięwzięcia, które będzie zgodne ze średnio- i długoterminowymi celami rozwoju gminy.



Dążąc do zapewnienia sobie jak największego zysku (a więc realizacji celów wyznaczonych w strategii rozwoju gminy, utworzenia nowych miejsc pracy, zwiększenia wpływów z podatków i podniesienia prestiżu regionu), władze samorządowe mogą wykorzystywać techniki marketingowe, powszechnie stosowane na rynku dóbr konsumpcyjnych i inwestycyjnych. Wychodząc z założenia, że najważniejszą częścią marketingu nie jest wcale sprzedaż i działania promocyjne, ale „poznanie i zrozumienie klienta tak dobrze, aby produkt lub usługa odpowiadała mu i sama się sprzedawała”, pierwszym i najważniejszym zadaniem gminy staje się identyfikacja potrzeb inwestora.

Podejmując decyzję o wejściu na nowy rynek, inwestor musi dokonać starannego wyboru lokalizacji, stwarzającej największe szanse na sukces przedsięwzięcia. Znajomość procedur i kryteriów wyboru, którymi kieruje się inwestor, pomaga w przygotowaniu profesjonalnej oferty.

Na wybór konkretnej lokalizacji wpływa wiele elementów, między innymi natury emocjonalnej. Japońskie firmy chętnie inwestują w małych gminach (zależy im na bliskim kontakcie z lokalnymi władzami). Koncerny amerykańskie natomiast preferują duże miasta (zwalnia je to w pewnym stopniu od odpowiedzialności za otoczenie socjalne inwestycji). Nie są to jednak powody o podstawowym znaczeniu.

O wyborze lokalizacji inwestycji decydują:

- bliskość rynku,
- bliskość bazy surowcowej,
- brak możliwości rozbudowy produkcji w dotychczasowej lokalizacji (na przykład ze względów politycznych, ekologicznych i in.),
- dostępność wykwalifikowanej siły roboczej,
- koszty produkcji,
- koszty osobowe.

Najważniejszymi elementami przyciągającymi obcy kapitał do Polski są: duży rynek nabywców, tania i wykwalifikowana siła robocza, przynależność naszego kraju do zachodniego kręgu kulturowego, przewidywalne ryzyko, infrastruktura sprzyjająca inwestycjom oraz możliwość eksportu do krajów ościennych, z którymi Polska utrzymuje bardzo dobre stosunki.

Należy jednak pamiętać, iż inwestorzy mają do wyboru alternatywne lokalizacje, na przykład w Czechach lub na Ukrainie. Poza tym fakt, iż podaż (liczba gmin zainteresowanych przyciągnięciem inwestycji) zdecydowanie przewyższa popyt (liczba potencjalnych inwestorów) powinien mobilizująco wpływać na oferujące lokalizacje.

W odniesieniu do nowego zamierzenia inwestycyjnego i opracowywanych w związku z nim planów (produkcyjnych, osobowych, logistycznych, finansowych) i harmonogramu realizacji przedsięwzięcia, przedsiębiorca określa wymagania wobec: poszukiwanej nieruchomości, rynku pracy, położenia nieruchomości i gminy, infrastruktury nieruchomości i gminy, sytuacji prawnej i podatkowej oraz możliwości uzyskania wsparcia finansowego (dotacje, ulgi) przy realizacji przedsięwzięcia.

Ważną sprawą stają się elastyczność i współdziałanie władz gminy we wszystkich kwestiach planowania i wydawania zezwoleń.

Nie bez znaczenia są też wymagania, które trudno obiektywnie skalkulować, na przykład: sytuacja mieszkaniowa (możliwość kupna lub wynajęcia domu lub mieszkania), możliwość kształcenia dzieci i doskonalenia zawodowego, oferta kulturalna i możliwości spędzania czasu wolnego.

Przed podjęciem decyzji inwestorzy zestawiają wymienione wyżej wymagania (zwane determinantami) z oferowanymi im warunkami. Im bardziej oferowane warunki odpowiadają „determinantom”, tym większa szansa na pozyskanie inwestycji. Przygotowując ofertę, należy zawrzeć w niej te informacje, które ułatwią inwestorowi podjęcie decyzji.

#### **6.4. Polityka lokalizacyjna**

Na każdym poziomie planowania rozwoju i na każdym poziomie zarządzania – na obszarze kraju, regionu i gminy występują oczywiste odniesienia do przestrzeni.

Jeszcze tak niedawno rozstrzygnięcia planistyczne nie wywoływały szerszego oddźwięku. Przede wszystkim nie odczuwano, jak mocno, nawet bardzo drobne, wąskie interesy indywidualne uzależnione są od przesądzeń planu.

Plan zagospodarowania przestrzennego może rozwój gminy zahamować, może rozwój utrudniać ale może również rozwój ułatwić. Nieruchomości gruntowe i budynkowe są bardzo często podstawowym składnikiem majątku osób i podmiotów gospodarczych. Nieraz jest to dobra lokata kapitału. Każde zagrożenie stanu posiadania rodzi odruchy obronne. Zagrożeniem mogą być również ustalenia planów miejscowych. Nikt nie może się dziwić, że zagrożony broni się wszelkimi sposobami. Nie wolno się obrażać, nie wolno nie przewidywać takich sytuacji. Szczególnego znaczenia nabiera więc jednoznaczność zapisywanych w planach podziałów przestrzeni.

Korzyści gminy (z tytułu wzrostu wartości gruntu), zobowiązania gminy (z tytułu zmniejszenia wartości gruntu) a przede wszystkim postępowania wywłaszczeniowe muszą być odniesione do konkretnych jednoznacznie wyodrębnionych wycinków przestrzeni.

Plan miejscowy musi więc precyzyjnie rozgraniczać obszary poddane określonym oddziaływaniom prawa.

Uzasadnione, z innych względów, tendencje do konstruowania „planów elastycznych”, unikających jednoznacznych sformułowań, nie mogą usprawiedliwiać stosowania „orientacyjnych linii rozgraniczających” wydzielających np. korytarze komunikacyjne. Nie należy wykonywać planów miejscowych w skalach nie pozwalających na prawidłowe wyniesienie podziałów do fizycznej przestrzeni.

### **6.5. Określenie obszarów, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe lub pożądane z uwagi na istniejące uwarunkowania**

1. Stosownie do wymogów art. 6 ust. 5 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. – tekst jednolity) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa się m.in. „obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania”. Wspomniana wyżej ustawa stanowi również w art. 13, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo:
  - a) jeżeli przepisy szczegółowe tak stanowią,
  - b) dla obszaru, na którym przewiduje się realizację programów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych określonych przez ministrów i centralne organy administracji rządowej (art. 58.1) oraz przez sejmiki wojewódzkie (art. 54 d),
  - c) dla obszarów, na których przewiduje się zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych,
  - d) dla obszarów określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ze względu na istniejące uwarunkowania.
2. Przepisem szczególnym nakładającym na gminę obowiązek sporządzenia planu miejscowego jest ustawa z 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 27, poz. 96 z późniejszymi zmianami). Ustawa ta w art. 53 stanowi, że „Dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego w trybie określonym odrębnymi przepisami, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej”. Z ustępu 6 artykułu wynika, że sporządzanie planu miejscowego dla terenu górniczego jest obligatoryjne w odniesieniu do terenów górniczych, na których prowadzona jest eksploatacja kopalni podstawowych (w rozumieniu art. 5 ust. 1 ustawy – Prawo geologiczne i górnicze), natomiast w przypadku eksploatacji terenów kopalni pospolitych można odstąpić od sporządzania takiego planu, jeżeli nie przewiduje się ujemnych wpływów na środowisko. W obszarze gminy Gorzyce brak terenów, dla których winien być sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo geologiczne i górnicze.
3. Obowiązek sporządzenia planu miejscowego istnieje również w przypadku obszarów, dla których rada gminy wprowadziła lub wprowadzi formę ochrony przyrody na mocy art. 34 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody poprzez:
  - wyznaczenie obszarów chronionego krajobrazu,
  - wprowadzenie ochrony indywidualnej w drodze uznania danego obszaru za zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Zaznacza się jednak, że wymóg ten istnieje tylko w przypadku wprowadzenia ochrony przez radę gminy, a nie przez Wojewodę. W chwili sporządzania niniejszego „Studium” nie ma innych przepisów szczególnych, z których wynikałby obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niemniej jednak w ramach „Studium” wskazuje się na tereny związane z doliną Sanu, które winne stanowić przedmiot ochrony i konsekwencją tych propozycji może być podjęcie stosownych uchwał wprowadzających formy ochrony przyrody, a więc i obowiązku opracowania planu miejscowego.



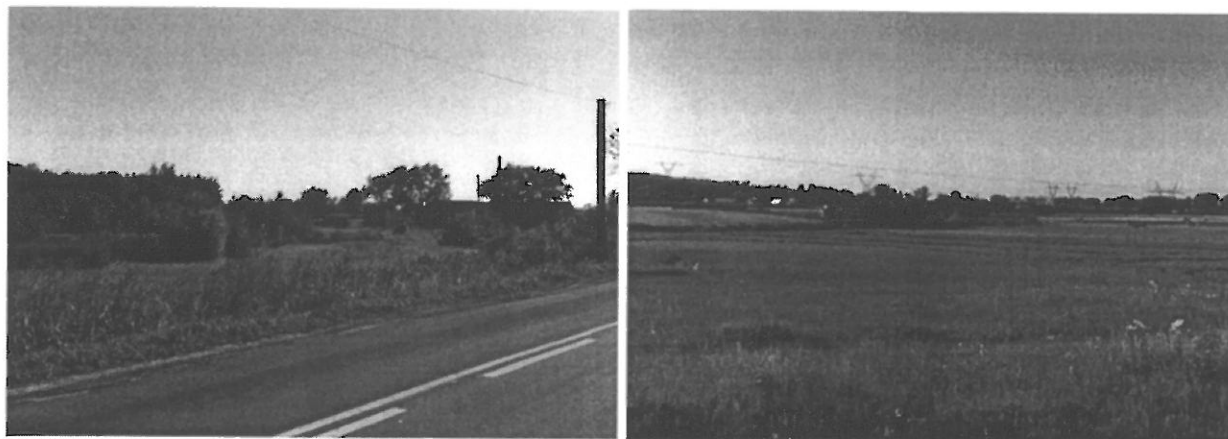
4. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym nałożyła na organy administracji rządowej obowiązek sporządzenia programów zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Programy te sporządzają:

- ministrowie i centralne organy administracji rządowej (art. 58.1),
- sejmiki wojewódzkie (art. 54 d).

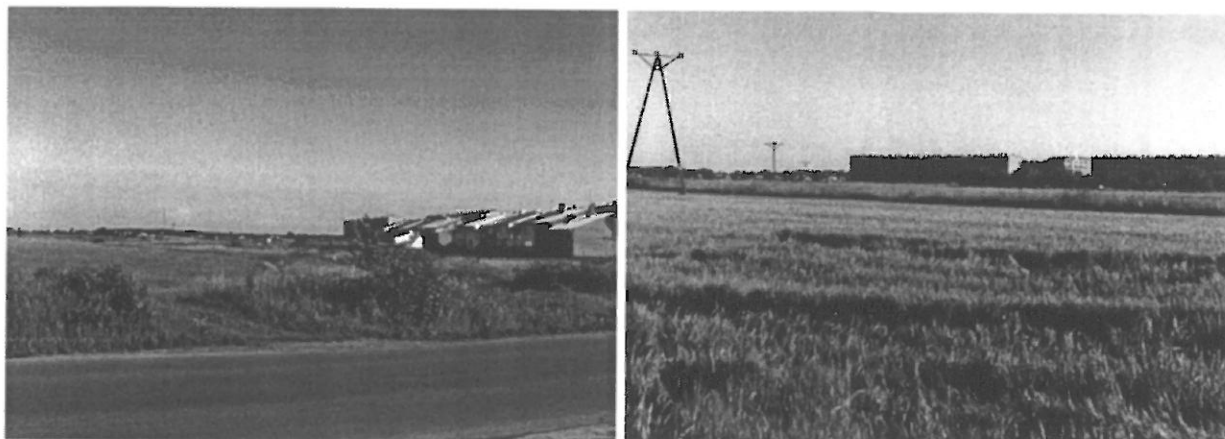
Zadania rządowe i samorządu wojewódzkiego wynikające z w/w programów wojewoda zamieszcza w tzw. „wojewódzkim rejestrze”, co stanowi podstawę ich wprowadzania do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do powyższego w „Studium” przyjmuje się określone obszary związane z realizacją tych inwestycji, jako obszary dla których będą sporządzane plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego. Zaznaczyć jednak należy, że obowiązek podjęcia sporządzenia planów miejscowych dla tych obszarów powstanie z chwilą wprowadzenia zadań do rejestru wojewódzkiego i przeprowadzenia negocjacji pomiędzy gminą a wojewodą na temat warunków wprowadzenia tych zadań do planu miejscowego. W przypadku braku zgody na wprowadzenie inwestycji jako zadań rządowych, istnieje możliwość rozważenia ich podjęcia jako zadań związanych z realizacją celów publicznych (patrz punkt poniżej), jeżeli przewidywany byłby częściowy udział gminy w finansowaniu przedsięwzięcia (lub udział aportowy).

5. Zadaniem dla realizacji celów publicznych, w tym celów publicznych lokalnych jest w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, każda działalność gminy wynikająca z ustaw, o ile wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu i jest finansowana w całości lub części z budżetu gminy. Zgodnie z tymi ustaleniami dla obszarów przewidywanych dla realizacji lokalnych celów publicznych gmina ma obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. I tak w niniejszym „Studium” określa się, że w związku z przewidywanymi zadaniami z zakresu lokalnych celów publicznych będą sporządzane miejscowe plany dla obszarów:

Potencjalne tereny atrakcyjności inwestycyjnej w miejscowości Gorzyce i Zalesie Gorzyckie.



Obszary wielofunkcyjne z preferowaną funkcją mieszkaniową w Gorzycach i Motyczu Poduchownym.



6. W odróżnieniu od wcześniej omówionych przypadków, określenie obszarów wymagających sporządzenia planów miejscowych ze względu na istniejące uwarunkowania jest wyrazem celów i kierunków polityki przestrzennej gminy, wyrażonej w „Studium” i ma charakter suwerennej decyzji. Gmina, nie będąc ustawowo zobligowana do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru, po rozpoznaniu uwarunkowań ustala w „Studium” wymóg opracowania planu miejscowego dla stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Wzgórze Pączek. Zasięg proponowanego terenu przedstawiono na planszy „Kierunki polityki przestrzennej”.



## 6.6. Strefy polityki – przestrzennej

1. Podstawowe ustalenia polityki przestrzennej w odniesieniu do gminy Gorzyce dotyczą zapewnienia warunków rozwoju zrównoważonego tj. takiej organizacji przestrzennej, która eliminowałaby ilość konfliktów między ochroną środowiska i dóbr kultury a rozwojem gospodarczym i działaniami na rzecz poprawy warunków życia mieszkańców (w tym rozwoju mieszkalnictwa). Przedstawione aspekty polityki przestrzennej dotyczą zagospodarowania obszaru wynikające z ograniczeń szczegółowo ustalonych w przepisach szczególnych i normatywnych, względnie proponowane do przyjęcia w ramach ustaleń planów miejscowych jako prawa lokalnego z uwagi na powszechną konieczność zabezpieczenia powszechnie uznanych wartości. Dotyczy to szczególnie zapewnienia warunków ochrony środowiska i ochrony dóbr kultury.
2. Oprócz zapewnienia realizacji przestrzennych aspektów ochrony środowiska, w tym zieleni i krajobrazu i ochrony dóbr kultury a także zabezpieczenia warunków dla funkcjonowania i realizacji ponadlokalnych celów publicznych do podstawowych zadań polityki przestrzennej gminy Gorzyce należą:
  - stworzenie warunków przestrzennych dla poprawy jakości życia mieszkańców,
  - stworzenie warunków przestrzennych dla ożywienia życia gospodarczego gminy (w tym także dla przekształceń rolnictwa i wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej),
  - zwiększenie efektywności gospodarowania terenami oraz zapewnienie warunków ładu przestrzennego.
3. W zakresie poprawy warunków życia mieszkańców kierunki polityki przestrzennej dotyczą:
  - zapewnienia odpowiedniej wielkości terenów mieszkaniowych w obszarach posiadających szczególnie predyspozycje dla rozwoju tej funkcji w warunkach nie stwarzających istotnych kolizji z występującymi zasobami przyrodniczo – krajobrazowymi i uwarunkowaniami ochrony środowiska oraz zasobami kulturowymi,
  - tworzenia warunków dla rozwoju inicjatyw ludności zmierzających do uruchomienia działalności związanej z obsługą ludności w zakresie usług komercyjnych (handel, gastronomia, rzemiosło usługowe i inne),
  - ustalenia przestrzennych warunków sprzyjających rozbudowie systemu infrastruktury technicznej;
  - doskonalenia systemu komunikacyjnego oraz zapewnienia warunków dostępności dla wyznaczonych terenów mieszkaniowych.
4. W odniesieniu do ożywienia życia gospodarczego w obszarze gminy poza wspomnianym tworzeniem warunków dla uruchomienia działalności związanej z obsługą ludności politykę przestrzenną należy ukierunkować na:
  - pełne wykorzystanie istniejących zasobów kubaturowych WSK oraz przeprowadzenie procesów restrukturyzacyjnych w dostosowaniu do wymogów ochrony środowiska i potrzeb społecznych,
  - zapewnienia przestrzennych warunków realizacji inwestycji strategicznych w obszarach przydatnych dla tych celów w ramach istniejącego zainwestowania lub terenów wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wyznaczenie nowych terenów dla tych inwestycji w obszarach ustalonych dla urbanizacji pod warunkiem spełnienia wymogu ich nieuciążliwości dla otoczenia,
  - wyznaczenie nowych terenów dla rozwoju funkcji gospodarczych, w tym szczególnie usług i urządzeń obsługi mając na uwadze występujące uwarunkowania;

- wspieranie inicjatyw lokalnej ludności w zakresie uruchomienia drobnej działalności gospodarczej,
  - tworzenie warunków dla rozwoju nieuciążliwych dla środowiska rolniczych gospodarstw specjalistycznych w obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
5. Zwiększenie efektywności gospodarowania przestrzenią dotyczy zarówno gospodarowania terenami, jak i zasobami kubaturowymi i jest związane z:
- intensyfikacją użytkowania terenów poprzez uzupełnienia lub rozbudowę istniejącego programu kubaturowego oraz wykonanie pełnego programu towarzyszącego lub uzupełniającego (w tym zieleni i urządzeń komunikacyjnych),
  - przeciwdziałaniu rozproszonemu zabudowy,
  - zmianą funkcji lub charakteru niektórych terenów przez wprowadzenie bardziej intensywnych form w dostosowaniu do warunków lokalnych (w tym szczególnie uwarunkowań środowiskowych),
  - racjonalnym gospodarowaniu istniejącymi obiektami kubaturowymi i ich wykorzystaniem poprzez ustalenie odpowiednich funkcji użytkowych (dotyczy obiektów stanowiących mienie gminy lub własność Skarbu Państwa).
- Powyższe wiąże się z prawidłowym wykorzystaniem istniejącego oraz projektowanego uzbrojenia, a konsekwencją tych działań winno być osiągnięcie poprawy ładu przestrzennego.
6. Bardzo istotnym w zakresie ładu przestrzennego jest określenie skali, typu i formy nowej zabudowy, w tym szczególnie jednorodzinnej dla zharmonizowania z krajobrazem oraz najbliższym otoczeniem poprzez wykonanie, a następnie tworzenie zachęt dla stosowania katalogu powtarzalnych projektów uwzględniających elementy regionalnej architektury.

#### I. Strefa wartości przyrodniczych i kulturowych

Obszar ochrony wartości i zasobów środowiska przyrodniczego swoim zasięgiem obejmuje obszary systemów ekologicznych w ramach których wydzielono:

- tereny i obiekty, które na mocy ustaw szczególnych objęte są ochroną prawną,
- systemy ekologiczne obejmujące tereny doliny Wisły, zieleni istniejącej i projektowanej (do zalesienia),
- tereny ochrony wód podziemnych (OWO) i powierzchniowych,
- tereny zagrożeń środowiska wynikające z zagrożenia powodziowego, zanieczyszczenia atmosfery oraz zanieczyszczenia wód płynących.

Podstawowymi działaniami w tych obszarach winna być ochrona i konserwacja wartości naturalnych oraz rekultywacja zniszczonych elementów krajobrazu naturalnego. Działalność inwestycyjna winna ograniczać się do:

- budowy i rozbudowy obiektów, urządzeń i elementów infrastruktury technicznej, których funkcjonowanie nie jest sprzeczne z wymogami ochrony środowiska,
- wprowadzenia zmian w ukształtowaniu i pokryciu naturalnym terenu poprawiających walory obszaru.



## II. Strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Obejmuje tereny zagospodarowania i użytkowania rolniczego przeznaczone jako źródło utrzymania ludności rolniczej oraz jako zaplecze żywnościowe dla okolicznych miast.

W ramach całego obszaru wskazano:

1. Tereny rozwoju osadnictwa wiejskiego o wielofunkcyjnym charakterze tj. zabudowy jednorodzinnej dla ludności nierolniczej, zabudowy zagrodowej oraz rozwoju usług publicznych o znaczeniu podstawowym. Charakter zabudowy winien nawiązywać do przyjętych standardów regionalnych.
2. Tereny preferowane do rozwoju intensywnego rolnictwa z wykorzystaniem obszarów na których przeprowadzone zostały prace melioracyjne:
  - a) gleb dobrej jakości tj. klasy II – IV,
  - b) sprzyjających warunków ekologicznych o m.in. dobrej wilgotności, składzie chemicznym gleb,
  - c) korzystnej struktury własnościowej,
  - d) specjalizacji produkcji i wykorzystania nowych technologii.
3. Tereny o zróżnicowanych warunkach rozwoju rolnictwa wynikające z ograniczeń:
  - a) gruntowo – wilgotnościowych posiadających obniżenie jakości gleb (klasy IV – VI),
  - b) mikroklimatycznych i higieny atmosfery wyrażających się spadkiem wydajności produkcji i jakości produktów tzw. zdrowej żywności.

Na terenach wskazanych w pkt 3 wskazana jest realizacja działań związanych z:

- a) przetwórstwem rolno – spożywczym i dystrybucją produktów rolnych,
- b) produkcją (uprawą) roślin przemysłowych,
- c) budową systemów i urządzeń wodno – melioracyjnych służących poprawie jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

## III. Strefa rozwoju gospodarczego i przekształceń

Obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych oraz rozproszoną zabudowę przemysłową.

W ramach całego obszaru wydzielono:

1. Obszary wielofunkcyjne z preferowaną funkcją usług publicznych jako centrum administracyjno – kulturalno – usługowe gminy z uzupełniającą funkcją mieszkaniową.
2. Obszary wielofunkcyjne preferowane do lokalizacji intensywnej zabudowy mieszkaniowej wyposażone w sieć usług podstawowych.
3. Obszary zabudowy ekstensywnej o charakterze mieszkaniowym typu letniskowo – rekreacyjnego oraz urządzeń i usług obsługi turystyczno – rekreacyjnej.
4. Obszary przekształceń i rozwoju gospodarczego obejmujące dotychczasowe tereny przemysłowe (WSK) oraz tereny obecnej i potencjalnej eksploatacji gliny i produkcji materiałów budowlanych. Tereny te mogą być w dalszych ciagu w ramach przeprofilowania produkcji (w razie potrzeby) objęta programem działalności inwestycyjnej o funkcjach wynikających z potrzeb środowiska lokalnego.

## **7. Polityka w zakresie ochrony ludności przed zagrożeniami żywiołowymi**

### **7.1. Zagrożenia żywiołowe i katastrofalne**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gorzyce uwzględnia wpływ i skutki zagrożeń żywiołowych i katastrofalnych na proces rozwoju przestrzennego zagospodarowania obszaru.

Gmina Gorzyce należy do rejonu o średnim natężeniu czynników zagrażających życiu i zdrowiu ludności. Zagrożenia dla ludności mogą nastąpić na skutek awarii, uszkodzeń lub zniszczeń zbiorników (magazynów) i instalacji z toksycznymi środkami przemysłowymi, awarii elektrowni jądrowych lub ładunków jądrowych rozmieszczonych na obszarach państw sąsiadujących, zagrożenia powodziowe w okresach wysokich stanów wody na rzekach, pożary przestrzenne lasów oraz skażenia środowiska naturalnego w związku z transportem niebezpiecznych substancji chemicznych.

#### **Zagrożenia powodziowe**

Wały przeciwpowodziowe na rzekach Wisła, San, Łęg, Trześniówka generalnie przygotowane są na przyjęcie wód stuletnich. W przypadku wystąpienia wyższych stanów wód i uszkodzenia wałów najbardziej zagrożone mogą być tereny położone w północnej części gminy.

Powódź nie stwarza bezpośredniego zagrożenia dla życia ludzi i zwierząt. Pogorszeniu mogą ulec warunki higieniczno – sanitarne, a w konsekwencji zagrożenie epidemiologiczne. W przypadku wystąpienia bardzo wysokich stanów wód i wystąpienia szczególnego zagrożenia uszkodzenia wałów konieczna jest ewakuacja ludności i zwierząt gospodarczych przed dotarciem fali powodziowej do terenów bezpiecznych w południowej części gminy na zasadach samoewakuacji kontrolowanej.

#### **Zagrożenia pożarowe**

Zagrożenie pożarowe stwarza zwartość zabudowy budynków drewnianych i budynków o pokryciu łatwopalnym. Na terenach dużych kompleksów leśnych w rejonach zagrożonych pożarami przestrzennymi prowadzony jest monitoring zagrożeń, sprawowany przez służby nadleśnictw będących w kontakcie z jednostkami straży pożarnej. Do tego celu wykorzystywane są wieże obserwacyjne.

Ochronę przeciwpożarową w zakładach przemysłowych, gdzie występuje zagrożenie pożarowe sprawują zakładowe straże pożarne. W ostatnich latach wprowadzane są nowoczesne formy ochrony, polegające na wprowadzeniu systemu zabezpieczeń i czujników. Systemy zabezpieczeń posiadają łączność z jednostkami straży pożarnej.

#### **Zagrożenia chemiczne**

Awaryjne skażenia chemiczne o zasięgu lokalnym mogą powstawać w zakładach gromadzących znaczne ilości niebezpiecznych substancji chemicznych z racji wykorzystywania ich w procesach technologicznych, m.in. w WSK Gorzyce.

Szczególne zagrożenie substancjami chemicznymi niebezpiecznymi dla życia i zdrowia ludzi i zwierząt oraz skażenia środowiska stanowią przewozy substancji toksycznych w transporcie kołowym i kolejowym. O skali i charakterze tego zagrożenia stanowi klasa ich toksyczności, a przede wszystkim znikoma przewidywalność wystąpienia sytuacji awaryjnych i związane z tym trudności podejmowania natychmiastowych dobrze zorganizowanych przedsięwzięć

ratunkowych. W sytuacjach powyższych może nastąpić konieczność doraźnej ewakuacji ludności, którą kieruje Szef OC województwa lub szefowie OC gmin.

### **Skażenia promieniotwórcze**

Mogą wystąpić w razie awarii elektrowni jądrowych poza granicami kraju. Największe zagrożenie stwarzają elektrownie jądrowe w:

- miejscowościach Równe – 280 km, Chmielnicki – 400 km, Czernobyl – 520 km na Ukrainie,
- miejscowościach Bohunice i Mochovce ok. 270 km w Słowacji,
- miejscowościach Dukowany – 400 km, Temelin – 440 km w Czechach.

Nie przewiduje się by skażenia osiągnęły wielkość stanowiącą bezpośrednie zagrożenie życia ludzi, należy jednak liczyć się z możliwością skażenia upraw warzyw i owoców, wody i koniecznością wprowadzenia „rygorów” w ich wykorzystaniu do spożycia oraz potrzebą zabezpieczenia preparatów jodu stabilnego i zapewnienia do celów konsumpcyjnych wody z zakrytych ujęć.

## **7.2. Aspekty obrony cywilnej**

### **W zakresie budownictwa ochronnego**

1. W istniejących budynkach wielorodzinnych (osiedlach) należy przewidywać odpowiednie podpiwniczenia na ukrycia dla mieszkańców osiedli. W razie niemożliwości wytypowania podpiwniczeń na ukrycia należy zarezerwować odpowiednie tereny pod wolno stojące budownictwo ochronne realizowane doraźnie.
2. W rejonach budownictwa jednorodzinnego przewidzieć ukrycia wykonywane w podpiwniczeniach budynków przez mieszkańców we własnym zakresie, w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa.
3. Dla zakładów pracy nie posiadających budowli ochronnych należy zarezerwować tereny pod doraźną realizację budowli na podstawie typowej lub powtarzalnej dokumentacji budowlanej. Dla nowo budowanych zakładów pracy i obiektów użyteczności publicznej, które będą kontynuować działalność w czasie wojny przewidywać budowę schronów dla załóg.

### **W zakresie alarmowania**

Dążyć do pokrycia terenu gminy syrenami elektrycznymi dla celów alarmowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń (słyszalność syreny do 300 m w zabudowie zagęszczonej). Zainstalowane syreny włączyć do obowiązującego w województwie systemu radiowego sterowania.

### **W zakresie zaciemniania**

W razie prowadzenia modernizacji, rozbudowy lub budowy nowej instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego przysposabiać ją do potrzeb zaciemniania i wygaszania.

### **W zakresie zaopatrzenia w wodę**

1. Zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej lub wytypować je z już istniejących. Odległość studni wody pitnej od miejsc zamieszkania ludności powinna wynosić nie więcej niż 800 m i posiadać wydajność min. 7,5 l na jedną osobę na dobę.
2. Istniejące ujęcia wody przysposobić do funkcjonowania w warunkach specjalnych według obowiązujących przepisów.

**W zakresie urządzeń specjalnych**

Nowo budowane obiekty sanitarne (łazienki, pralnie, myjnie samochodowe) przystosować do potrzeb prowadzenia zabiegów specjalnych – likwidacji skażeń.

**W zakresie energetyki**

Dążyć do bezawaryjnego zasilania w energię elektryczną zakładów i wszystkich obiektów ważnych dla zapewnienia warunków do przetrwania ludności.

**W zakresie formy przestrzennej i struktury wewnętrznej**

1. Sytuować strefy budownictwa mieszkaniowego z dala od obiektów zagrożonych TSP oraz od terenów zalewowych zagrożonych przez powódzie.
2. Unikać nadmiernego zagęszczenia budynków w celu zminimalizowania możliwości rozprzestrzeniania się pożarów oraz powstawania zawałów ciągłych.
3. Sytuować budynki po obu stronach ulic tak, aby odległość między nimi nie była mniejsza niż suma ich wysokości – 10 metrów.
4. Sieć ulic i terenów zielonych wraz z drogami wylotowymi powinno stanowić jednolity system ciągów komunikacyjnych promienistych i pierścieniowych, powinien on zapewniać pełną przelotowość umożliwiającą sprawną ewakuację ludności oraz manewr sił ratowniczych.