

KAROLINA CHRABĄSZCZ\*

## Wiedza tarnowian o planie zagospodarowania terenu

---

Słowa kluczowe: plan zagospodarowania, miasto Tarnów

---

**Streszczenie:** Koło Naukowe Nieruchomości „DOMUSS”, działające przy Małopolskiej Wyższej Szkole Ekonomicznej w Tarnowie, przeprowadziło anonimowe badania ankietowe wśród tarnowian w celu określenia ich wiedzy na temat planu zagospodarowania terenu. Przeprowadzone badanie objęło 125 osób w różnym przedziale wiekowym, kobiet i mężczyzn różnych zawodów i profesji. Zróżnicowanie w zatrudnieniu pomogło przebadać osoby, które mają do czynienia lub są blisko związane z planowaniem przestrzennym, jak też osoby, które nigdy o nim nie słyszały. Pytania były zadawane ludziom na ulicy, a także znajomym członków koła, pochodzącym z Tarnowa i miejscowości blisko związanych z Tarnowem. Ankieta miała na celu zobrazować poziom wiedzy tarnowian na temat planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzona ankieta pozwala stwierdzić, iż tarnowianie orientują się w temacie planowania przestrzennego. Wiedzą, czym jest plan zagospodarowania terenu, co zawiera i gdzie się znajduje. Stwierdzili oni jednak, iż dostęp do wiedzy zawartej w planie jest ograniczony, dlatego też wniosek z przeprowadzonych badań jest taki, iż władze miasta powinny ulepszyć konstrukcję planu oraz zadbać o upowszechnianie wiedzy na jego temat wśród tarnowian.

### 1. Wstęp

Koło Naukowe Nieruchomości „DOMUSS”, działające przy Małopolskiej Wyższej Szkole Ekonomicznej w Tarnowie, przeprowadziło anonimowe badania

---

\* Mgr Karolina Chrabąszcz jest członkiem Koła Naukowego Nieruchomości przy Katedrze Nieruchomości i Ubezpieczeń Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie. Artykuł powstał w oparciu o badania ankietowe przeprowadzone przez członków Koła: Karolinę Chrabąszcz, Rafała Gawrona, Krzysztofa Szweda, Sabinę Wolnik, Krystiana Żuka, Natalię Rzepkę, Arkadiusza Kosiatego, Weronikę Drozd. Opiekunami Koła są: Kierownik Katedry Nieruchomości i Ubezpieczeń prof. dr hab. Leszek Kałkowski oraz mgr Marzena Bac.

ankietowe wśród tarnowian w celu określenia poziomu ich wiedzy na temat planu zagospodarowania terenu. Fachowa literatura definiuje planowanie przestrzenne, jako całokształt działań zmierzających do zapewnienia prawidłowego rozwoju poszczególnych obszarów danego terytorium. Innymi słowy, jest to sztuka organizowania przestrzeni dla potrzeb człowieka, przy jednoczesnym uwzględnieniu wzajemnych powiązań poszczególnych regionów, a nawet nadrzędnych interesów ogólnokrajowych. Planowanie przestrzenne powiązane jest z gospodarką przestrzenną, która z kolei wpływa na wykorzystanie planowanej przestrzeni. Ponadto chroni tę przestrzeń oraz racjonalnie kształtuje i stymuluje gospodarcze procesy w niej zachodzące. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę „planowania przestrzennego” w gminie. Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest on aktem prawa miejscowego. Przy sporządzaniu planów miejscowych wiążące są ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pod rygorem nieważności planu (Wikipedia, 2008). Planowaniem przestrzennym najczęściej zajmują się zespoły specjalistów różnych dziedzin (urbaniści, architekci, geografowie, ekonomiści, ekolodzy i in.), a pierwszym etapem jest rozpoznanie warunków środowiska geograficznego (Wiem, 2008).

Przeprowadzone badanie objęło 125 osób w różnym przedziale wiekowym, kobiet i mężczyzn różnych zawodów i profesji. Zróżnicowanie w zatrudnieniu pomogło przebadać osoby, które mają do czynienia lub są blisko związane z planowaniem przestrzennym, jak też osoby, które nigdy o nim nie słyszały. Pytania były zadawane ludziom na ulicy, a także znajomym członków koła, pochodzącym z Tarnowa i miejscowości blisko związanych z Tarnowem.

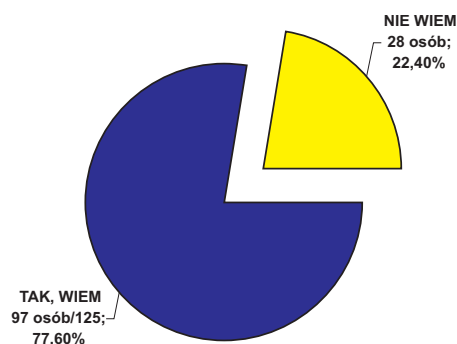
Ankieta miała na celu zobrazować poziom wiedzy tarnowian na temat planu zagospodarowania przestrzennego. Ankietowani mogli wykazać swoją wiedzę w 12 pytaniach, otwartych i zamkniętych, a także przedstawić swoją chęć wpływania na planowaną przestrzeń. Równie ważnym celem było sprawdzenie, czy tarnowianie wykazują zainteresowanie w tej dziedzinie gospodarki. To zainteresowanie lub jego brak zostało zobrazowane chęcią wypełnienia ankiety oraz jakością jej wypełnienia.

Pierwszy etap badań polegał na zbudowaniu ankiety w taki sposób, aby pytania w niej zawarte pozwoliły na zdobycie jak najwięcej informacji. W ankiecie zawarto dwanaście pytań tematycznych oraz cztery pytania o dane personalne ankietowanego.

## 2. Omówienie ankiety

Z przeprowadzonych badań wynika, iż mieszkańcy Tarnowa wiedzą, czym jest plan zagospodarowania terenu. Ich zdaniem, jest to plan rozwoju gminy i jej terenu, określającym co na danym terenie ma zostać wybudowane. Część ankietowa-

nych uważa, że „jest to przeznaczenie gruntów pod inwestycje; rozmieszczenie budynków i poszczególnych inwestycji na danym obszarze; planowany podział obszaru z przeznaczeniem do zagospodarowania; lokalizacja posiadłości z budynkami; akt prawa miejscowego, uchwalonego przez Radę Gminy, określający przestrzenny rozwój obszaru gminy i możliwość zagospodarowania jej działek; plan umiejscowienia budynków, parków, ulic, domów z wyszczególnieniem przeznaczenia budynków na sklepy, fabryki, domy, itp.; projekt urbanistyczny danego obszaru; założenia, jakie budynki w danym miejscu będą się znajdować – mieszkalne, handlowe, parkingi, drogi; to dokument obrazujący sposób zagospodarowania całego terytorium gminy; plan zorganizowania przestrzeni danego obszaru z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców; perspektywiczny plan zagospodarowania pewnej określonej przestrzeni; układ fotografii danego terenu; plan rozmieszczenia budynków na konkretnej działce; pomysł na sensowne i przyjazne środowisko; naniesione mapy – obrysy domów, wszelkiego rodzaju budowli (nieruchomości), przebieg tras komunikacyjnych, rzek, lasów; dokument przedstawiający podział danego terytorium na mniejsze jednostki (działki) wraz z ich przeznaczeniem użytkowym; lokalizacja dróg, mostów, itp.”<sup>1</sup> Około 23% ankietowanych nie posiada wiedzy na temat planu zagospodarowania przestrzeni.



Rys. 1. Wiedza tarnowian na temat tego, co to jest plan zagospodarowania przestrzennego

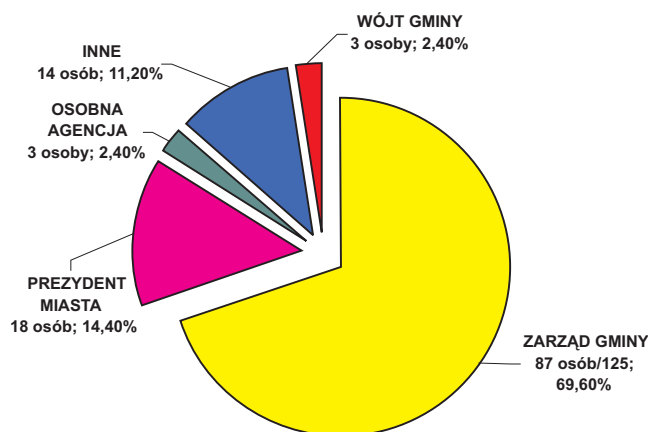
Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników ankiety.

Te osoby, które wiedzą, czym jest omawiany plan wypisały, co się w nim znajduje. Najczęściej wymieniano mapy, dokumenty, klasy gruntów, przeznaczenie danego terenu, dane dotyczące gruntu takie, jak powierzchnia, uzbrojenie, otoczenie, możliwość zagospodarowania terenu. Poza tym, ankietowani wymieniali także: numer nieruchomości, nazwy ulic, zaznaczone zieleńce, całokształt działek, budynków, zakładów; plany zabudowy i przeznaczenia terenów w gminie; wydzielone tereny pod usługi, drogi, obiekty sportowe, handlowe, rekreacyjne, usługowe, rolnicze, tereny leśne; rozmieszczenie zabudowy; plany zabudowy:

<sup>1</sup> Fragmenty odpowiedzi respondentów.

dróg, kanalizacji, szkół, domów i terenów przeznaczonych pod inwestycje; skalę, w jakiej jest podany plan, punkty odniesienia, wymiary oraz numery działek; informacje na temat planowanych inwestycji; to, w którym miejscu ma powstać planowane przedsięwzięcie.

Ponad połowa ankietowanych udzieliła prawidłowej odpowiedzi zaznaczając, że to gmina, a nie inne jednostki, jest odpowiedzialna za sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego.



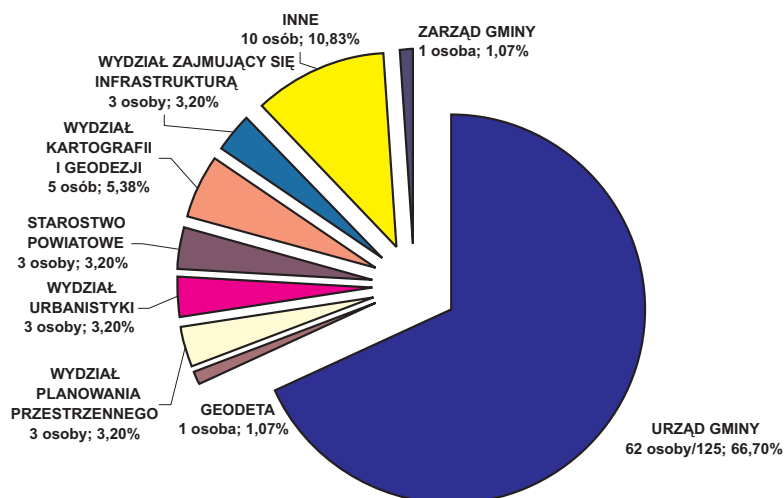
Rys. 2. Wiedza ankietowanych na temat rodzaju urzędu, który zajmuje się sporządzaniem planu zagospodarowania przestrzeni

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników ankiety.

74,4% badanych osób stwierdziło, iż wiedzą, gdzie można uzyskać dostęp do planu zagospodarowania przestrzennego, zaznaczając odpowiedź „urząd gminy”.

Ważne jest to, iż tarnowianie orientują się, iż ich miasto posiada plan zagospodarowania terenu (67,2% ankietowanych), ale nieliczni z nich (5,95%) wiedzą, iż jest to plan wykonany jedynie w części. Spośród ankietowanych osób jedynie 21,6% respondentów korzystało przynajmniej raz w życiu z wiedzy zawartej w planie. Okoliczności, które ich do tego skłoniły to przykładowo: sprawdzenie, czy dana działka jest działką budowlaną (3,7%), uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę domu drewnianego (3,7%), budowa domu (14,8%), podział nieruchomości (7,4%), kupno domu (3,7%), zakup działki budowlanej (7,4%), w związku ze swoją pracą (3,7%), w przypadku ustalenia planu rozwoju szkoły jako jednostki osobnej (3,7%) oraz inne. 78,4% ankietowanych nigdy nie miało potrzeby lub okazji do skorzystania z planu zagospodarowania przestrzeni lub nie wiedziało, iż taka możliwość w ogóle istnieje.

Przeważająca liczba respondentów (86,4%) wyraziła opinię, iż dane zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego są dla nich niezrozumiałe i nieprzejrzyste. Większość osób, które miały kiedykolwiek do czynienia z planem zago-



Rys. 3. Wiedza tarnowian na temat miejsca, w którym można uzyskać dostęp do danych zawartych w planie zagospodarowania terenu

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników ankiety.

spodarowania przestrzennego stwierdziła, iż nie spotkała się z żadnymi błędami zawartymi w planie. Pozostali wymienili kilka błędów, takich jak: niezgodność przebiegu gminnych dróg, nierzetelne oznaczenie działki i dróg, wykonanie planu przestrzennego bez wcześniejszej wizji w terenie. Odpowiadający pisali również, iż nie rozumieją konstrukcji planu.

56,8% ankietowanych stwierdziło, iż planowanie przestrzenne ma wpływ na gospodarkę Tarnowa, a jako przykład ankietowani odpowiadali, że planowanie przestrzenne pozwala na optymalne wykorzystanie terenu, ułatwia inwestowanie na danym terenie, pomaga w uniknięciu lub przewidzeniu wielu spraw, informuje, gdzie coś będzie wybudowane, gdzie będzie przebiegać droga. Pomaga również w zakresie ochrony środowiska, w planowaniu rozwoju gminy bez uszczerbku na środowisku naturalnym, zapobiega dublowaniu się inwestycji. Determinuje istnienie zakładów przemysłowych, ich skupisk na terenie miasta, co ma wpływ na konkurencyjność poszczególnych przedsiębiorstw, ich atrakcyjność dla klientów i dostawców. Wpływa również na ewentualne protesty mieszkańców w kwestii konkretnego rozplanowania przestrzennego terenu. Planowanie przestrzenne ma wpływ na możliwość (lub brak) budowania obiektów gospodarczych, odpowiednie zagospodarowanie terenów dla przedsiębiorców, którzy płacą podatki. Można planować rozwój gminy bez kolizji ze środowiskiem naturalnym. Plan ułatwia organizowanie przetargów na poszczególne inwestycje, wyznacza kierunki rozwoju gminy czy miasta, pozwala pokazać, w jaki sposób Tarnów może się rozwijać, budować infrastrukturę oraz tworzyć wizję „swojego wyglądu”. Plan określa strefy, w jakich jest przewidywane powstanie produkcji lub zabudowy mieszkani-

wej, ukazuje, jakie dziedziny przemysłu są w danej gminie pożądane, co może się przyczynić do zmniejszenia bezrobocia. Dobre zagospodarowanie to atrakcyjność danego terenu oraz wzrost jego wartości. Ma także wpływ na planowanie logistyczne, niweluje chaos w budownictwie i wyglądzie miasta.

Na pytanie, czy ankietowany chciałby mieć wpływ na planowanie przestrzenne, jedynie 28% respondentów wyraziło taką chęć. Te osoby sugerowały, aby każdy mieszkaniec Tarnowa mógł wyrazić swoje zdanie na temat planowanego projektu, który, przykładowo, mógłby mieć negatywny wpływ na środowisko naturalne miasta. Proponowano również możliwość zgłaszania poprawek do wstępnych projektów w formie przygotowań. Tarnowianie chcą, aby ich sugestie były uwzględniane przy opracowywaniu planu. Chętnie wypełnialiby ankiety, w których mogliby wyrazić swoje zdanie na temat planowanej inwestycji przez gminę.

Na pytanie o formę udostępniania planu zagospodarowania przestrzennego społeczeństwu, zaproponowano: formę folderu dostarczanego każdemu mieszkańcowi do domu, przez Internet, ulotki, ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w urzędzie gminy. Także w broszurach i na billboardach, poprzez zebrania, plansze w urzędzie gminy, w postaci biuletynu, książki, w formie prostych, zwięzłych i czytelnych opracowań, poprzez stosowne rozporządzenia, zarządzenia lub prasę lokalną, a także jako obiekt trójwymiarowy.

29,6% ankietowanych odpowiedziało, iż fundusze unijne mają wpływ na funkcjonowanie planu zagospodarowania przestrzennego, uzasadniając swoją odpowiedź tym, iż bez takiego planu nie można rozpocząć inwestycji, mimo uzyskania finansowej pomocy z Unii. Zdaniem ankietowanych, dzięki tym planom można starać się o większe dotacje unijne na inwestycje. Istnienie planu skraca czas potrzebny do realizacji inwestycji. Posiadanie planu przez gminę powoduje lepsze wydatkowanie środków, gdyż władze gminne z góry wiedzą, gdzie, przykładowo, może powstać nowa oczyszczalnia. Plany muszą spełniać wymogi unijne.

Na pytanie, czy Tarnów mógłby obejść się bez planu zagospodarowania przestrzennego, 72,8% odpowiadających zaznaczyło odpowiedź „Nie”. 49,6% respondentów odpowiedziało, iż istnieje potrzeba upowszechniania wiedzy tarnowian na temat planowania przestrzennego. Powinno się zachęcać tarnowian, jak i inwestorów spoza regionu, do zapoznania się z planem przed podjęciem jakichkolwiek działań, które uzależnione są od tego planu. Wiedzę o planie powinno się upowszechniać poprzez organizowanie konferencji, poprzez akcje promocyjne, ulotki, otwarte seminaria, poprzez lokalną prasę, radio i telewizję itp.

### 3. Podsumowanie

Przeprowadzona ankieta pozwala stwierdzić, iż tarnowianie orientują się w temacie planowania przestrzennego. Przeważająca większość z nich potrafi zdefiniować swoimi słowami plan zagospodarowania przestrzeni, a także wymienić, co

on zawiera. Tarnowianie wiedzą, iż to gmina odpowiedzialna jest za stworzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzeni oraz, że właśnie w gminie można uzyskać dostęp do planu. Ankietowani wykazali się wiedzą na temat tego, iż Tarnów posiada taki plan, a niektórzy nawet zaznaczyli, iż plan dla Tarnowa jest wykonany tylko w części. Niestety, niewielka liczba ankietowanych korzystała w swoim życiu z planu zagospodarowania przestrzennego. Ale pocieszający jest fakt, iż w razie takiej konieczności tarnowianie wiedzą, w jakich celach i gdzie można skorzystać z wiedzy zawartej w planie zagospodarowania terenu. Jednak nie można zapominać o tych, którzy nie znają lub nie rozumieją pojęcia „planowanie przestrzenne”.

Ankietowani stwierdzili, iż plan zagospodarowania przestrzeni jest skonstruowany nieprzejrzyście i mało zrozumiale. Stąd też apel do władz miasta Tarnowa, aby ulepszyły konstrukcję planu, a także zadbały o upowszechnianie wiedzy na jego temat wśród tarnowian. Może interesującym pomysłem byłoby zorganizowanie w Tarnowie akcji, która promowałaby wiedzę na temat planowania przestrzennego. Można byłoby podczas niej porozmawiać z fachowcami, zapytać o plany inwestycyjne dla Tarnowa, wyrazić swoją opinię na temat rozwoju miasta. Warte przemyślenia są również „pogadanki” dla młodzieży podczas godziny wychowawczej czy też w ramach przedmiotu *wiedza o społeczeństwie*. Pozwoliłoby to młodym ludziom wkroczyć w życie z przygotowaniem do budowy domu, kupna nieruchomości itp.

Tarnowianie skarżą się na ograniczony dostęp do informacji o planowaniu przestrzennym. Proponują zatem upowszechnianie tej wiedzy poprzez ulotki, biuletyny, ogłoszenia w Internecie czy na tablicach ogłoszeń w urzędzie gminy. Tarnowianie chcą mieć wpływ na planowanie rozwoju swojego miasta, mieć możliwość wyrażenia swojego zdania, co do konkretnych inwestycji, czy zaprezentowania własnych propozycji. Taką szansę mogłyby dać zebrania zainteresowanych mieszkańców Tarnowa z ludźmi odpowiedzialnymi za planowanie przestrzenne czy też podczas sesji rady gminy/miasta.

Planowanie przestrzenne jest ważną dziedziną życia mieszkańców. Kupno domu mieszkalnego, założenie działalności gospodarczej, rozwój inwestycyjny miasta, to nieliczne z wielu aspektów naszego życia. Dlatego nie można bagatelizować tego tematu, a władze miasta powinny w szczególny sposób mieć go na uwadze.

## Bibliografia

- Wiem: portal wiedzy Onet.pl. 2008. Dostępne w Internecie: [http://portalwiedzy.onet.pl/10585,,,planowanie\\_przestrzenne,haslo.html](http://portalwiedzy.onet.pl/10585,,,planowanie_przestrzenne,haslo.html) [dostęp: 2008-08-28].
- Wikipedia: wolna encyklopedia. 2008. Dostępne w Internecie: [http://pl.wikipedia.org/wiki/Miejscowy\\_plan\\_zagospodarowania\\_przestrzennego](http://pl.wikipedia.org/wiki/Miejscowy_plan_zagospodarowania_przestrzennego) [dostęp: 2008-08-28].
- Wyniki ankiety opracowanej i przeprowadzonej przez członków KNN „DOMUSS”.



## Tarnów Citizens' Knowledge of Town Development Plan

**S u m m a r y:** 'DOMUSS' Real Estate Scientific Circle, acting at the Małopolska School of Economics in Tarnów, has run an anonymous opinion poll among Tarnów citizens in order to determine their knowledge on the subject of the town development plan. The poll covered 125 people of various ages, females and males of different professions and occupations. Employment diversity helped to examine people who are concerned with or are closely connected with the land development plan, as well as those who had not heard about it. Questions were asked to people in the street and acquaintances of the circle who come from Tarnów and towns closely connected with Tarnów. The aim of the survey was to present the level of knowledge of Tarnów citizens on the subject of the land development plan.

The conducted poll indicates that Tarnów inhabitants are acquainted with the topic of spatial development. They know what the land development plan is, what it contains and where it is. However, they declared that access to the knowledge contained in the plan is limited and therefore the conclusion from the conducted survey is that the city authorities should improve the plan structure and take care of spreading the knowledge about it among Tarnów citizens.

---

---

**Key words:** town development plan, Tarnów

---

---