

V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

1. Ogólne zasady realizacji polityki przestrzennej gminy

Sporządzenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest niezbędnym ogniwem procesu planowania przestrzennego, który ustawowo jest procesem ciągłym. Studium, jako etap poprzedzający plany miejscowe, wskazuje pełen zakres możliwości przedsięwzięć planistycznych oraz realizacji idei i zamierzeń rozwoju, lub ograniczeń czy ochrony, w bliskiej i dalszej perspektywie czasowej.

Opracowanie kierowane jest zasadami rozwoju zrównoważonego i spełnia podstawowe jego kryteria:

- **cele społeczne** realizowane przez takie kształtowanie struktur przestrzennych, aby zapewnić społeczeństwu umożliwić stopniowego osiągnięcia coraz lepszej jakości życia poprzez proporcjonalne rozmieszczenie ludności w stosunku do miejsc pracy i pojemności osiedleńczej układów osadniczych, zachowanie prawidłowych relacji funkcjonalno-przestrzennych między ośrodkami zamieszkania, pracy, odpoczynku, usług i administracji, wskazanie korzystnego techniczno-przestrzennego standardu środowiska człowieka, kształtowanie środowiska przestrzennego kracującego nowe jakościowo potrzeby i wartości społeczne;
- **cele kulturowe** osiągnięte przez takie kształtowanie struktur przestrzennych, które chronią istniejące dziedzictwo kulturowe przed zniszczeniem lub dewastacją poprzez powiązanie obiektów historycznych z krajobrazem naturalnym i wkomponowanie ich we współczesne struktury funkcjonalno-przestrzenne;
- **cele ekologiczne** osiągnięte przez kształtowanie struktur przestrzennych oddziałujących hamująco na dewastację środowiska i tworzących warunki umożliwiające jego aktywną ochronę poprzez zgodność charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska przyrodniczego, zgodność intensywności zagospodarowania z naturalną chłonnością środowiska oraz jego odpornością na zniszczenia, eksponowanie wartości krajobrazowych i ich harmonijne łączenie z zagospodarowaniem, tworzenie warunków zapewniających ochronę unikatowych wartości środowiska oraz umożliwiających odzyskanie utraconej równowagi ekologicznej;
- **cele ekonomiczne** osiągnięte przez kształtowanie struktur przestrzennych tworzących warunki wzrostu efektywności gospodarowania poprzez racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych i istniejącego majątku, kształtowanie elastycznych struktur przestrzennych podatnych na dalszy rozwój, kształtowanie warunków przestrzennych tworzących korzystne procesy, kształtowanie układów przestrzennych, których struktura zwiększa sprawność i niezawodność funkcjonowania.

To nowoczesne (współczesne i przyszłościowe) kształtowanie ładu integralnego jest najistotniejszym warunkiem prawidłowego rozwoju gminy.

Generalnie, za zasadę przyjmuje się **ochronę i rozwój oraz przekształcenia i intensyfikację** istniejących walorów i zjawisk.

W ramach ochrony i rekultywacji wskazuje się uwzględnienie obszarów dolinnych jako priorytetowych w skali regionalnej.

Rozproszona struktura osadnicza nakazuje dążenie do koncentracji i komasacji terenów zabudowanych. Będzie to proces bardzo odległy w czasie, ale musi być celowy.

Jako wartości **rozwojowo-przekształcające** wprowadza się stopniowe przekształcanie rozproszonej zabudowy zagrodowej, różne formy aktywności gospodarczej wspomagające rozwój społeczno-gospodarczy oraz uaktywnienie gospodarcze potencjalnych obszarów obsługujących komunikację.

2. Zasady realizacji polityki w zagospodarowaniu przestrzeni gminy Ręczno

W wyniku przeprowadzonych analiz i studiów dokonano waloryzacji obszaru gminy, na podstawie której wydzielono tereny z określeniem ich wiodącej funkcji, znajdującej tam optymalne możliwości rozwoju. Waloryzacja ta pozwoliła wyodrębnić następujące strefy polityki przestrzennej:

• **strefę intensywności ośrodka gminnego** wyznacza się w celu:

- intensyfikacji wykorzystania terenów o dobrej dostępności komunikacyjnej oraz podniesienia ładu przestrzennego (opartego na tradycji i wynikającego z zasady kontynuacji rytmów, podziałów i skali zabudowy),
- poprawy walorów funkcjonalnych przez realizację nowych obiektów i zespołów, oraz modernizację, uzupełnianie i przekształcanie terenów o nie utrwalonej strukturze,
- koncentracji i rozwoju funkcji z zakresu nauki, oświaty, kultury, zdrowia i pomocy społecznej, administracji oraz usług;

• **strefę rolniczej przestrzeni produkcyjnej** wyznacza się w celu ochrony obszarów o wysokiej bonitacji gleb. Obszary w strefie dają możliwość intensyfikacji produkcji warzywno-rolniczej z preferencjami upraw ekologicznych, a także upraw specjalistycznych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, bezpośrednio związanej z rolniczym użytkowaniem gruntów. W strefie tej dopuszcza się możliwość wprowadzenia inwestycji związanych z rolniczym użytkowaniem gruntów, przetwórstwem oraz hodowlą o charakterze nieuciążliwym dla środowiska. W celu wzbogacania ekosystemów a także przeciwdziałania procesom erozyjnym jak również wzbogacania krajobrazu należy systematycznie uzupełniać systemy zadrzewień śródpolnych. Zgodnie z przepisami Planu Ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego należy utrzymać ekstensywną gospodarkę rolniczą w rejonie dna dolinnego Pilicy i jej dopływów;

• **strefę małoefektywnej produkcji rolnej**, wyznacza się w celu uaktywnienia procesów gospodarczych na obszarach gleb V i VI klasy bonitacyjnej, wyłączenia obszarów o niskiej bonitacji gleb z produkcji rolnej oraz wskazania możliwości wprowadzania nowej funkcji.

Na obszarze strefy wskazane jest:

- stopniowe przekształcanie istniejącej zabudowy siedliskowej na letniskowo – rekreacyjną oraz jej uzupełnianie na zasadzie kontynuacji z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej wzdłuż dróg, jako uzupełnienie istniejącego układu,

- inicjowanie działań gospodarczych mających na celu wzmocnienie struktury ekonomicznej obszaru w tym usług turystycznych i handlu oraz przetwórstwa i rzemiosła,
- podjęcie procesów scalania gruntów oraz wyłączenia obszarów z produkcji rolnej w celu przeprowadzenia zalesień,
- kierunkowanie produkcji rolnej na uprawy specjalistyczne, ekologiczne.

W celu przeciwdziałania procesowi dalszego rozpraszania struktury osadniczej wymuszającego zwiększone nakłady na infrastrukturę, zakłócającego prawidłowe wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, rujnującego ład przestrzenny, degradującego piękno krajobrazu, a także w celu wskazania modelu zabudowy wyznacza się:

• **strefę zespołu zabudowy zagrodowej o zwartej strukturze przestrzennej** związaną z rolniczym użytkowaniem gruntów, w których obok funkcji rolniczej dopuszcza się również działalność gospodarczą i usługową towarzyszącą rolnictwu, przede wszystkim w zakresie agroturystyki. W strefie zakłada się:

- wzmocnienie funkcji gospodarczej wiejskich jednostek osadniczych,
- rozwój funkcji rekreacyjnej poprzez:
 - stopniowe przekształcenia działek siedliskowych na rekreacyjne tzw. „drugie domy mieszkalne”, (z uwzględnieniem zastrzeżenia, iż wszelkie działania urbanistyczno-architektoniczne powinny wynikać z zasady kontynuacji zastanego układu i porządku przestrzennego),
 - dogęszczanie istniejących struktur przestrzennych (z uwzględnieniem zastrzeżenia j. w.)
 - wprowadzenie usług z zakresu agroturystyki,
 - dalszy rozwój sieci infrastruktury technicznej,
- rozszerzenie zakresu produkcji rolnej: upraw sadowniczych, warzywniczych oraz nieuciążliwej hodowli, w kierunku produkcji ekologicznej.

• **tereny letniskowe - strefę rozwoju funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej** –wyznacza się w celu ukierunkowanego i kontrolowanego rozwój tej funkcji, a także optymalnego wykorzystania walorów krajobrazowych. Na terenach objętych strefą przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowej – letniskowej (sezonowej) , oraz funkcji usługowych z zakresu rekreacji i organizacji funkcji turystycznych. Dopuszcza się możliwość poszerzenia istniejących terenów letniskowych pod warunkiem :

- nie obudowywania ciągów komunikacyjnych a poszerzaniu „w głąb” wraz z rozwojem wewnętrznej sieci komunikacyjnej
- wcześniejszego uzbrojenia terenu w infrastrukturę w pełnym wymiarze tj. woda, kanalizacja, prąd, drogi.
- zachowania minimalnej powierzchni działek 2000 m² , przy czym należy wziąć pod uwagę , że zarówno zasady równoważenia rozwoju przestrzennego jak również interes gminy wymagają aby powierzchnie działek letniskowych były dużo większe (nawet do 5000m²)

• **strefę Bąkowej Góry** wyznacza się w celu podkreślenia konieczności traktowania terenu Bąkowej Góry jako całości /bez wyodrębniania i dzielenia na fragmenty/ wymagającej wobec złożoności problematyki, zintegrowanej i kompleksowej koncepcji zagospodarowania, tak aby nie zaprzepaścić zachowanych do dziś wybitnych walorów obszaru.

- **strefę ochrony przedpola widoku**, wyznacza się w celu:
 - zachowania widoku i niedopuszczenia do jego przesłonięcia bądź zakłócenia oraz utrzymania roli punktów widokowych
 - zachowania terenu otwartego pomiędzy strefą widokową a oglądanym krajobrazem.

- **strefę produkcji i zaplecza technicznego** dla zapobieżenia chaotycznemu rozwojowi funkcji a także przygotowania i zabezpieczenia infrastruktury technicznej oraz przygotowania ofert terenowych dla zainteresowanych inwestorów.

- **strefę zalesień** dla poprawienia walorów krajobrazu, w tym również ochronę i dbałość o zachowanie naturalnej równowagi w środowisku przyrodniczym (np. poprzez zwiększenie retencji wodnej oraz ograniczenie oddziaływania zanieczyszczeń) a także podniesienia lesistości /wzmocnienie ekosystemów leśnych/ i zwiększenia atrakcyjności rekreacyjno – turystycznej na terenie gminy.

3. Tereny do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Tereny objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego wyznacza się w celu ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, kierowanego koniecznością kształtowania ładu przestrzennego oraz walorów architektoniczno-krajobrazowych, a także wymagań ochrony środowiska przyrodniczego-kulturowego, jak również optymalnym wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni z poszanowaniem prawa własności.

Bezpośrednimi środkami wdrażania polityki przestrzennej gminy są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanymi na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącymi przepisy gminne.

Wydana decyzja jest nieważna, jeżeli jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wykaz wymienionych obszarów wskazanych do objęcia sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyklucza możliwości opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego innych obszarów lub całego terenu gminy, jeżeli wystąpi taka potrzeba w trakcie realizacji programu rozwoju gminy.

W oparciu o uwarunkowania w pełnym zakresie problemowym, tzn. przestrzenno-historycznym, z uwzględnieniem cech szczególnych miejsca i jego tożsamości, przyrodniczo-ekologicznym, komunikacyjnym zarówno jako system lokalny, jak i w powiązaniach zewnętrznych, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społeczno-gospodarczej, a także według zamierzeń organów nadrzędnych oraz wskazań władz samorządu lokalnego zaproponowano koncepcję rozwoju gminy. Koncepcja ta określa cele społeczne, kulturowe, ekologiczne i ekonomiczne, wskazuje kierunki rozwoju gminy na czas najbliższy i dla dalszej perspektywy czasowej.

Do opracowania planem miejscowym, zgodnie z Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz.139, art. 6, pkt 4, wyznacza się:

Kompleks funkcjonalno - przestrzenny Bąkowa Góra stanowiący cenny zespół infrastruktury społecznej i gospodarczej o wybitnych walorach kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych o znaczeniu ponadlokalnym.

Wieś Ręczno jako jednostkę osadniczą, dominującą w skali gminy i koncentrującą wszelkie funkcje związane z rolą ośrodka gminnego.

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej przyjętymi w Studium, wskazany teren należy objąć planem miejscowym w pierwszej kolejności.

W procesie realizacji zamierzeń o skali ponadlokalnej należy uwzględniać czynniki zewnętrzne oraz nadrzędne (zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, rozdz. 1, art. 1, pkt 2).

Do opracowania planem miejscowym o poszerzonym zakresie uwzględniającym zasady podziału nieruchomości, uzbrojenia terenu w pełnym zakresie, wyznaczającym układ komunikacyjny a także wskazującym na szczególne przepisy w zakresie kształtowania zabudowy zgodnie z Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz.139, art. 6, pkt 4, wyznacza się:

Kompleks turystyczno – rekreacyjny Przewóz jako teren o szczególnych walorach krajobrazowych w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Pilicy, w całości leżący na terenie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego

Kierunki polityki zawarte w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Ręczno” wskazują na możliwość większej aktywności gospodarczej, dostosowanej do zmiennych uwarunkowań i potrzeb, a jednocześnie chronią i rozwijają istniejące walory przyrodniczo-kulturowe i wskazują możliwość lepszych warunków życia jej mieszkańców, oraz podnoszenia rangi gminy w strukturze województwa.