

I. ZASADY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY W ZAKRESIE STRUKTURY FUNKCJONALNEJ.

Określone w niniejszym opracowaniu zasady gospodarowania przestrzenią stanowią wolę władz samorządowych - wytyczają tym samym politykę przestrzenną. Polityka przestrzenna gminy określona w Studium, stanowi wytyczne koordynacyjne do prowadzenia dalszych prac planistycznych, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów nie posiadających opracowanego miejscowego planu.

Plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone przed 1995 r. obowiązujące obecnie, tracą ważność z końcem 1999 r. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie obliguje do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy. Jednak Studium określające politykę przestrzenną gminy wiąże organy gminy przy sporządzaniu projektu planu.

W Studium określono kiedy, zgodnie z art. 6 ust. 5 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania sporządza się obowiązkowo na podstawie przepisów szczególnych, a także ze względu na istniejące uwarunkowania. Niezależnie od powyższego gospodarka przestrzenna powinna być prowadzona w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, plany takie należy opracować w miarę możliwości dla obszarów strategicznych promujących miasto i gminę, celem pozyskania inwestorów i kapitału.

Polityka przestrzenna gminy kształtuje i ogranicza uprawnienia właścicieli do sposobu korzystania z gruntów. Z tego też powodu pomiędzy ingerencją gminy ograniczającą własność, a bieżącą i planowaną realizacją zadań należących do niej (wynikających z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym, Dz. U. Nr 16, póź. 95 z późn. zm.) powinien być zachowany umiar i harmonia. Także ważne jest godzenie aspiracji i oczekiwanego rozwoju miasta i gminy z wymaganiami wobec zachowania stanu równowagi środowiska i ładu przestrzennego. Tworząc zasady polityki zawarte w Studium Zarząd Miasta i Gminy uwzględnia nie tylko walory funkcjonalne przestrzeni odnoszące się do potrzeb gminy, ale również walory plastyczne. Wraz z rosnącym zaspokajaniem potrzeb bytowych ludzi, rosną potrzeby estetyczne i troska o otoczenie.

Z tego względu niezbędna jest świadomość skutków określonych kierunków działań, wprowadzanych ograniczeń czy wzrostu intensywności w zagospodarowaniu przestrzennym.

W Studium określono w związku z tym ramowo standardy funkcjonalne i standardy zagospodarowania przestrzennego z uwagi na istniejące uwarunkowania związane przede wszystkim ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Proces realizacji polityki przestrzennej winien być na bieżąco monitorowany. Informacja o zagospodarowaniu przestrzennym i zmianach w nim zachodzących ma fundamentalne znaczenie dla

prowadzenia optymalnej gospodarki terenami. Celowym jest stworzenie w niedalekiej przyszłości systemu informacyjnego pozwalającego prowadzić tzw. monitoring zachodzących zmian w zagospodarowaniu miasta i gminy. Rzetelna i aktualna informacja na temat tych zmian pozwoli reagować Zarządowi Miasta i Gminy na ewentualne zjawiska negatywne, pozwoli określić preferencje oraz harmonogram prac planistycznych i przedsięwzięć realizacyjnych. Rolą Studium jest też promocja gminy na zewnątrz. Określona idea rozwoju przestrzenno-gospodarczego może stać się zachętą do inwestowania, a także wyzwalać aktywność społeczną.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym (ogólnym). Zapisy Studium są na tyle szerokie (elastyczne), aby można było uniknąć szybkiej jego dezaktualizacji. W przypadku jednak zaistnienia istotnych okoliczności będących w sprzeczności z ustaleniami Studium należy dokonać jego zmian - aktualizacji.

1.1. Obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe³⁷.

Poza obszarami objętymi:

- 1) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu usług w granicach działki nr geod. 214/1 we wsi Miechcin, zatwierdzony Uchwałą Nr VII/3 9/99 Rady Miejskiej Ponieca z dnia 27 lutego 1999 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr... z dnia 1999 r., poz.....)
- 2) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w granicach działek nr geod. 812, 815, 816 w m. Poniec, zatwierdzony Uchwałą Nr VII/40/99 Rady Miejskiej Ponieca z dnia 27 lutego 1999 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr ... z dnia1999 r., poz.....)

na pozostałym terenie miasta i gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące aktualnie, stracą ważność 31.12.1999 r.³⁸.

W związku ze wskazaniem w Studium dużej powierzchni terenów rozwojowych, możliwości ich zainwestowania wiązać się będą z koniecznością sporządzenia dla nich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek sporządzania planów zagospodarowania wynikać może z następujących przepisów szczególnych:

1. Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.) i dotyczyć będzie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
2. Ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114, poz. 492 z późn.

³⁷ Zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, późn. 415, art. 13 ust. 1).

³⁸ p. cz. I – rozdz. 5

zm.) i dotyczyć będzie obszarów szczególnej ochrony przyrody;

3. Ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz. U. Z 1994 r. Nr 49, póź. 196 z późn. zm.)
4. Ustawy z dnia 27 czerwca 1997 r. o odpadach (Dz. U. Nr 96, póź. 592 z późn. zm.) i dotyczyć będzie składowisk odpadów
5. Ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z późn. zm.) i dotyczyć będzie terenów eksploatacji surowców.

W studium wskazuje się jako jedyny teren dla którego winien być opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - jest to teren istniejących i potencjalnych obszarów eksploatacji kruszywa w rejonie Dzieżyzny, z uwagi na przewidywany sposób rekultywacji - w kierunku utworzenia zbiorników wodnych i ich wykorzystania rekreacyjnego³⁹.

Specyfika poszczególnych jednostek osadniczych, uwarunkowania przyrodnicze, zwłaszcza krajobrazowe, historyczne układy urbanistyczne powodują, że tereny rozwojowe wskazane w studium powinny być kolejno, w miarę potrzeby objęte procedurą planistyczną.

Intensyfikacja zagospodarowania i jego lokalizacja w skali ogólnogminnej wymaga opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określonych jednostek strukturalnych, aby możliwe było zdiagnozowanie jego skutków i oceny jego zgodności z pożądanym rozwojem terytorialnym obszaru oraz kierunkami ochrony środowiska. Nie określa się jednak w Studium konkretnych granic opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zakres ich opracowań i kolejność ustalać będzie gmina, w oparciu o Ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 16, poz. 95 z późn. zm.) i Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późn. zm.), jeżeli zajdzie taka potrzeba.

Wsie, dla których przewiduje się szybki wzrost przestrzenny i gospodarczy ze względów na ich położenie, pełnione funkcje itp. i gdzie w związku z tym określone są znaczące tereny dla ich rozwoju, powinny być objęte w całości opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to szczególnie wsi Żytowiecko, Rokosowo, Łęka Wielka, Łęka Mała.

W planach miejscowych winny być każdorazowo określone zasady podziału terenu, wydzielania nowych działek, minimalna wielkość wydzielanych działek, procent zabudowy działki, procentowy udział powierzchni zieleni w zagospodarowaniu działki oraz podstawowe parametry zabudowy i zasady obsługi technicznej.

Lokalizacja działalności gospodarczej winna być poprzedzona opracowaniem udowadniającym brak konfliktu z otoczeniem. Tereny działalności gospodarczej produkcyjnej powinny być oddzielone od zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej pasami zieleni izolacyjnej.

³⁹ Zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. -Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z późn. zm.) - dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jednak można odstąpić od sporządzania mpzp, gdy nie przewiduje się ujemnych skutków wpływu na środowisko, w tym przypadku konieczność sporządzenia planu wynika z istniejących uwarunkowań - rekultywacji terenu w kierunku zbiorników wodnych i przeznaczenia terenu - pod rekreację .

Lokalizacja zabudowy na obszarach o trudnych warunkach fizjograficznych (np. tereny na zboczach, z płytką wodą gruntową) winna być poprzedzona specjalistycznymi badaniami i ekspertyzami - w tych przypadkach wielkość inwestycji, a także jej technologię należy dostosować do zbadanych warunków. W przypadkach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o trudnych warunkach fizjograficznych, ich ustalenia należy oprzeć na wspomnianych wyżej badaniach i ekspertyzach.

Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, gdzie mogłaby mieć miejsce zorganizowana działalność inwestycyjna (np. mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna) lub gdzie realizowane miałyby być cele publiczne, stworzy szansę dla rozwoju gminy, sprzyjąc będzie pozyskiwaniu inwestorów miejscowych jak i spoza gminy.

Oferta terenów pod zainwestowanie stanowi znakomity element promocyjny dla samorządów lokalnych.

1.2. Polityka przestrzenna gminy w zakresie rolnictwa.

Studium tworzone jest w okresie transformacji polskiego rolnictwa w kierunku wymaganym przez Unię Europejską. Wspólna Polityka Rolna stwarza konieczność racjonalizacji produkcji poprzez zwiększanie wielkości gospodarstw, likwidacji niewielkich gospodarstw, zaniechania upraw na części arealu, zwiększanie zalesień, odłogowania gruntów rolnych.

Istotne znaczenie dla gminy o funkcji rolniczej i mieszkańców, których blisko 70% utrzymuje się z rolnictwa ma fakt, ciągle obniżającej się wartości pracy przy prostej produkcji rolnej. Sytuacja taka spowoduje w gminie rolniczej naturalną potrzebę lokowania kapitału w przetwórstwie dającym wyższe zyski oraz, aby zapobiec spadkowi dochodów uzyskiwanych z prostej produkcji rolnej zwiększanie arealu gospodarstw dla podniesienia efektywności produkcji i obniżenia kosztów przypadających na 1 osobę zatrudnioną w rolnictwie. Przy takiej zmianie struktury rolnictwa, nadmiar ludności utrzymującej się z rolnictwa będzie szukać zatrudnienia w pozostałych działach gospodarki - usługach, handlu i produkcji, w tym i przetwórstwie rolno-spożywczym. Dlatego w studium wyznacza się przestrzeń mogącą przejąć ludność odchodzącą z pracy w rolnictwie.

Stwarzać się będzie warunki dla:

- rozwoju drobnego przemysłu rolnego przetwarzającego miejscowe surowce
- rozwoju działalności pozarolniczej pod warunkiem zachowania pełnego bezpieczeństwa względem środowiska,
- rozbudowy sieci usług produkcyjnych, społecznych i komunalnych.

Przebudowa wsi w kierunku rozwoju funkcji związanych z gospodarką rolną (obsługa rolnictwa, przetwórstwo) i funkcji pozarolniczych usługowych na terenach wiejskich, np. turystyką, umożliwi powstanie nowych miejsc pracy, co zaktywizuje siłę roboczą, ożywi życie gospodarcze i społeczne

wsi, a w końcowym efekcie wpłynie na poprawę statusu materialnego ludności.

1.3. Gospodarka nieruchomościami - tworzenie gminnego zasobu nieruchomości.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, póź. 741, art. 24, ust: 3) stanowi, że podstawą tworzenia gminnego zasobu nieruchomości jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W związku z faktem, że budowa poprawnego zasobu nieruchomości w przyszłości będzie ważnym instrumentem kształtującym pożądane kierunki rozwoju gminy, określenie jego wielkości i zasięgu stanowić będzie jedno z ważniejszych zadań Zarządu. Przy właściwie ustalonych granicach zasobu i jego przeznaczenia (dotyczy terenów pod budownictwo mieszkaniowe i infrastrukturę) po zapisaniu w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego tego stanu, możliwe będzie przez gminę nabywanie nieodpłatne od Skarbu Państwa gruntów i kreowanie w tym zakresie rozwoju gminy.

Posiadając zasoby wolnych gruntów do zagospodarowania Gmina może także stać się sama inwestorem, albo wnosząc grunty w formie aportu jako udziałowiec w spółkach prawa handlowego. Przedsięwzięcia na gruntach z zasobu mogą dotyczyć zarówno celów publicznych, jak i mieszkalnictwa i działalności gospodarczej. Posiadanie przez gminę zasobów gruntów w pełni uzbrojonych przeznaczonych pod zainwestowanie stanowić może ważny element w polityce przestrzennej i promocji gminy.

Przewiduje się, że rynek nieruchomości w gminie, podobnie jak w całym regionie będzie stopniowo się zmieniał w zakresie cen gruntów i dostosowywał do poziomu cen europejskich, jeżeli nie zostanie zagwarantowana jego prawna ochrona. Dotyczyć to będzie zarówno cen gruntów rolnych jak i przeznaczonych na cele nierolnicze.

Obecnie na terenie gminy notuje się niewielką podaż nieruchomości w stosunku do popytu. Gmina może i powinna tworzyć zasoby gruntów i w ramach tych zasobów, ma bowiem wpływ na kierunki rozwoju przestrzennego jak i gospodarczego. Zasoby mogą być wykorzystywane pod komunalne budownictwo, usługi w zakresie zadań nałożonych na gminy przez normy prawne, obiekty administracyjne, zielen komunalną jak również na aktywizację gospodarczą.

1.4. Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec.

Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

1.4.1. Zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów zmiany studium:

A. Gmina Poniec:

- obszar orientacyjny lokalizacji siłowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną,
- potencjalne obszary rozwoju miejscowości – zabudowa mieszkaniowo – usługowa, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem „1”;

B. Obszar zbiornika retencyjnego, oznaczony na rysunku zmiany studium symbolem „2”;

C. Obszary zabudowy techniczno – produkcyjnej, oznaczone na rysunku studium symbolami „3”, „4”, „5” i „6”.

1.4.2. W granicach opracowania zmiany studium dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

1.5. Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec.

Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

- dla obszarów objętych zmianą studium.

1.6. Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec.

Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

- dla obszarów objętych zmianą studium.

2. ZASADY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU

Polityka przestrzenne gminy w tym zakresie sprowadza się do pełnego wprowadzenia zasad zrównoważonego rozwoju w działalności społeczno – gospodarczej i uzyskania stanu środowiska, który wg obecnie przyjmowanych kryteriów można uznać za pożądany i zapewniający bezpieczną

egzystencję społeczności lokalnej oraz stabilne funkcjonowanie przyrody.

W ochronie środowiska przyjęto dwie strategie:

1. strategię pasywną, która jest w zasadzie ochroną prywatną zmierzającą do zachowania walorów i zasobów środowiska w najcenniejszych jego obszarach (ochrona konserwatorska cennych przyrodniczo obszarów, pomników przyrody)
2. strategię aktywną – oznaczającą podniesienie przyrodniczego potencjału obszaru gminy, przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska środkami technicznymi, administracyjnymi i przestrzennymi.

W studium uwarunkowana i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec sprawy środowiska, zgodnie z zapisaną w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym zasadą zrównoważonego rozwoju – są priorytetowe.

Wynika z tego potrzeba ukierunkowania działań społeczności lokalnej na racjonalne użytkowanie krajobrazu i naturalnych zasobów przyrody. Składa się na to utrzymanie odpowiedniej jakości poszczególnych abiotycznych komponentów środowiska (powietrza, wody, gleby, rzeźby) oraz zapewnienie trwałości naturalnych i seminaturalnych ekosystemów leśnych, torfowiskowych, bagiennych, wodnych, łąkowych oraz kształtowania ładu ekologicznego, przestrzennego i estetycznego w gminie.

Efektom tych działań ma być podniesienie jakości życia człowieka, jego bytowanie w czystym, zdrowym środowisku i pięknym otoczeniu. Istotne znaczenie ma tu kwestia świadomości ekologicznej mieszkańców, rozróżnianiu ładu i nieładu. Bowiern problemy ekologiczne to problemy moralności i odpowiedzialności – woli oraz potrzeb społeczności lokalnej, co do jakości środowiska i poszanowania otoczenia.

Planowanie przestrzenne jest podstawowym narzędziem dla realizacji postulatów ochrony przyrody i kształtowania środowiska.

Ustalenia dotyczące polityki gminy w stosunku do środowiska przyrodniczego będą stanowiły obowiązującą podstawę w formułowaniu zasad zagospodarowania terenów w sporządzanych w następnej kolejności miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla gminy Poniec kształtowane obszary rekreacyjne w rejonie Dzięczyzny są jedną z niewielu podstaw jej rozwoju. Gmina położona jest z boku znaczących pasm zurbanizowanych i terenów atrakcyjnych dla inwestorów przedsięwzięć gospodarczych. Pokazanie możliwości i kierunków jej rozwoju w kontekście wykorzystania tych zasobów stanowić może jeden z najważniejszych elementów strategii gminy. W zakresie realizacji tak ustaleń planu ochrony jak i studium dotyczących rozwoju rekreacji ogromne znaczenie będzie miała inicjatywa indywidualna. Od lokalnej społeczności zależeć będzie i różnorodna oferta turystyczna (agroturystyka, ośrodki jazdy konnej, pensjonaty, obiekty gastronomiczne, pokoje gościnne) jak i podnoszenie jakości przestrzeni rekreacyjnej (estetyzacja wsi, zagród, zadrzewienia śródpolne, informacja turystyczna). Bowiern należy zdać sobie sprawę, że

rekreacja na obszarze gminy Poniec odbywać się będzie w szeroko pojętym krajobrazie kulturowym - rolniczym, dlatego też tak ważna jest dbałość o jego fizjonomię. Atrakcyjny krajobraz rolniczy, malowniczość, większa różnorodność - nabiera cech krajobrazu wypoczynkowego. Alternatywą dla masowej turystyki w dużych zorganizowanych zespołach wypoczynkowych, może być oferta gminy w zakresie specjalistycznych form turystyki, których bazą będą miejscowe walory naturalnej przyrody, lasy, krajobraz, woda, zasoby dziedzictwa kulturowego (sieć dróg rowerowych, konnych, szlaki turystyki pieszej).

Wobec przyjęcia jako wiodącej dla miasta i gminy - funkcji wypoczynkowo-turystycznej, poza oczywistymi rygorami zapewnienia odpowiedniej jakości wszystkich komponentów środowiska, niezwykle istotne jest wykreowanie krajobrazu wypoczynkowego, którego znaczącymi elementami są zieleń i wody.

W tym układzie potrzebna jest rehabilitacja zabudowy śródmiejskiej w Poniecu (w sensie architektonicznym, funkcjonalnym - usługi centrotwórcze, obsługa turystyki), która powinna stać się wizytówką miasta.