

STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY  
RĘCZNO

Wrzesień 2002

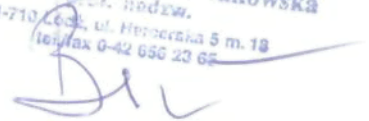
## SKŁAD ZESPOŁU

### GENERALNY PROJEKTANT

dr hab. inż. arch. prof.

Barbara Sierecka - Nowakowska

dr hab. inż. arch.  
Barbara Sierecka-Nowakowska  
prof. nadzw.  
ul. Hejnowska 5 m. 18  
tel/fax 0-42 656 23 65



### STRUKTURA PRZESTRZENNA

mgr inż. arch. Radomir Nowakowski

### UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZO-KULTUROWE, SPOŁECZNO-GOSPODARCZE

mgr Mariusz Lamprecht

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA (GOSPODARKA WODNO- SCIEKOWA)

mgr inż. Mirosław Caban

### ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA

mgr inż. Andrzej Newecki

**METODA OPRACOWANIA oraz ZAPISU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RĘCZNO PODLEGA OCHRONIE  
PRAWNEJ z TYTUŁU PRAWA AUTORSKIEGO. KOPIOWANIE I ROZPOWSZECHNIANIE BEZ  
ZGODY ZARZĄDU GMINY I AUTORA ZABRONIONE**

## SPIS TREŚCI

I. USTALENIA OGÓLNE .....	4
1. WPROWADZENIE .....	4
2. ROLA I ZADANIA STUDIUM.....	4
3. TRYB OPRACOWANIA ORAZ ZAKRES I PROBLEMATYKA STUDIUM.....	5
 DIAGNOZA.....	 7
 II. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE KIERUNKÓW ROZWOJU GMINY .....	 7
1. ZADANIA DLA REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W GMINIE RĘCZNO WYNIKAJĄCE Z PROGRAMÓW WYŻSZEGO RZĘDU .....	7
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z MIEJSCA I ROLI GMINY RĘCZNO W STRUKTURACH PONADLOKALNYCH .....	12
 III. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU ZAGOSPODAROWANIA GMINY RĘCZNO.....	 14
1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE .....	14
2. ŚRODOWISKO KULTUROWE .....	28
3. PROCESY DEMOGRAFICZNE .....	37
4. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA.....	42
5. ZASOBY MIESZKANIOWE .....	46
6. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA.....	47
7. ROLNICTWO .....	48
8. LEŚNICTWO.....	54
9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	55
10. KOMUNIKACJA.....	58
 KONCEPCJA.....	 61
 IV. KIERUNKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEGO ROZWOJU GMINY .....	 61
1. KIERUNKI ROZWOJU WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO .....	61
2. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO .....	71
3. KIERUNKI ROZWOJU GOSPODARCZEGO I PRZESTRZENNEGO GMINY .....	74
4. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	79
5. KOMUNIKACJA.....	82
 V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY .....	 85
1. OGÓLNE ZASADY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY .....	85
2. ZASADY REALIZACJI POLITYKI W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENI GMINY RĘCZNO .....	86
3. TERENY DO OBJĘCIA MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	88

# I. USTALENIA OGÓLNE

## 1. Wprowadzenie

Realizując ustalenia ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139, tekst jednolity, z późniejszymi zmianami), zgodnie z art. 6 ust. 1, Rada Gminy Ręčno podjęła Uchwałę Nr XX/108/2002 z dnia 28 marca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ręčno”.

Podstawą formalną ww. opracowania jest Umowa o dzieło zawarta pomiędzy Zarządem Gminy Ręčno a Urbanistyczno-Architektoniczną Pracownią Projektową „EKOPLAN” w Łodzi.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 sporządzającym Studium jest Zarząd Gminy.

Studium jako dokument przyjmowany jest uchwałą Rady Gminy i podlega nadzorowi wojewody co do zgodności z prawem.

Studium zawiera:

- tekst,

- rysunki:

**plansza podstawowa** – „Rozwój przestrzenny”,

**plansza tematyczna** – „Infrastruktura techniczna: gospodarka wodno-ściekowa, elektroenergetyka i telekomunikacja, utylizacja odpadów”.

## 2. Rola i zadania Studium

Pojęcie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” wprowadzone zostało ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139, tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

W art. 6 ust. 1 ww. ustawy stwierdzono „W celu określenia polityki przestrzennej gminy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej studium.”

Studium zostało uznane (w cytowanej ustawie) za element miejscowego planowania przestrzennego, w ramach którego wyodrębniono podział zadań pomiędzy studium a planem miejscowym.

Na podstawie ustawy przyjmuje się, że ogólnym celem opracowywanego Studium jest sformułowanie lokalnej polityki przestrzennej wpisanej w politykę przestrzenną państwa zaś celem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów służących realizacji określonej polityki przestrzennej gminy.

Studium wykonuje się obligatoryjnie dla całej gminy, lecz nie jest ono powszechnie obowiązującym przepisem gminnym (art. 6, ust. 7), a jedynie wewnętrznym zobowiązaniem władz gminy (aktem kierownictwa wewnętrznego). Nie stanowi podstawy wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Głównym zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy (art. 6, ust. 1) wpisanej w politykę przestrzenną państwa oraz ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy, wyrażających tę politykę. Natomiast rola planu

sprowadza się do ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu (art. 2, ust. 1) w oparciu o określoną politykę przestrzenną gminy. Generalnie można przyjąć, że studium kreuje politykę przestrzenną gminy, a plan ją konkretyzuje.

Zadaniem studium jest sformułowanie lokalnych uwarunkowań, celów i programów rozwoju, dzięki czemu staje się ono dokumentem wytyczającym ogólną politykę przestrzenną gminy, a jednocześnie posiadać będzie charakter „wytycznych” do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, dla których w myśl ustawy sporządzenie takich planów jest obowiązkowe (art. 6 ust. 5 pkt 7 ustawy).

W zapisie studium powinny więc zostać sformułowane takie kierunki polityki przestrzennej, które są niezbędne dla osiągnięcia zamierzonych celów rozwojowych.

Podstawowym celem polityki przestrzennej jest ukierunkowanie procesu podnoszenia jakości życia mieszkańców i poziomu funkcjonowania gminy poprzez ocenę i wykorzystywanie terytorialnych warunków dla jej rozwoju.

Opracowanie sporządzone zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, ma określić najkorzystniejsze kierunki przekształceń przestrzennych obszaru gminy, preferowane z uwagi na ich walory ekonomiczno-społeczne, poprawę życia mieszkańców, ochronę środowiska przyrodniczego i kulturalnego oraz wymogi ładu przestrzennego, uwzględniające kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa łódzkiego.

Ponadto studium powinno wskazać obszary, dla których realizacja podstawowych celów na obszarze gminy wymagać będzie sporządzenia planów miejscowych.

### **3. Tryb opracowania oraz zakres i problematyka studium**

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym koncentruje się przede wszystkim na zakresie problematyki studium, nie precyzując jednoznacznie toku prac nad jego sporządzeniem.

Ustawowy tok opracowania to:

- wymóg uchwały Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia studium;
- konieczność jego przedłożenia do zaopiniowania organom, o których mowa w art. 18, ust. 2 pkt 4 ustawy (tzn. organom i instytucjom, które uzgadniają plany miejscowe);
- uchwalenie studium przez Radę Gminy.

Zgodnie z zapisem ustawowym (art. 6 ust. 4 i 5) w niniejszym „Studium...” skoncentrowano się przede wszystkim na dwóch podstawowych zagadnieniach:

- ustaleniu występujących uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy;
- sformułowaniu kierunków polityki przestrzennej i zagospodarowania przestrzennego gminy.

Każdy z wyżej wymienionych elementów wymaga skompletowania materiałów źródłowych, przetworzenia ich na potrzeby wynikające ze specyfiki studium, określenia syntetycznych wniosków do uwarunkowań rozwoju i formułowania kierunków zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej dla obszaru objętego opracowaniem.

Analiza uwarunkowań rozwoju stanowi jedną z podstawowych faz prac nad „Studium...” ponieważ:

- zwrócenie uwagi zarówno na pozytywne, jak i negatywne elementy zagospodarowania gminy, jej funkcjonowanie, warunki naturalne, zaszczości historyczne i dotychczasowe tendencje rozwojowe itp. służy określeniu koncepcji rozwojowych i formułowaniu zasad zagospodarowania przestrzeni dla gminy;

- przedstawiony uporządkowany obraz gminy, zarówno w ujęciu analitycznym jak i syntetycznym stwarza warunki dla wykorzystywania informacji przy podejmowaniu rozstrzygnięć (przez władzę lokalną) dotyczących np. kierunków rozwoju, specjalistycznych programów związanych z ochroną środowiska, komunikacją, polityką mieszkaniową itp.

Dla dokonania analizy i oceny uwarunkowań wpływających na kierunki rozwoju za celowe uznano wyodrębnienie dwóch podstawowych nurtów:

- zewnętrznych uwarunkowań rozwoju,
- wewnętrznych uwarunkowań rozwoju.

Do nurtu uwarunkowań zewnętrznych przyjęto zależności wynikające z: położenia gminy w regionie i jej różnorodnych związków zewnętrznych (przyrodniczych, komunikacyjnych, społecznych gospodarczych itp.), przewidywanych zmian i tendencji kształtowania strategii rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego na szczeblu centralnym i wojewódzkim.

Do nurtu uwarunkowań wewnętrznych przyjęto zależności wynikające z dotychczasowych procesów urbanizacyjnych, stanu i zróżnicowania walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, stopnia ich zagrożenia, rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej gminy to kolejna faza studium.

Przyjęte w opracowaniu kierunki rozwoju gminy Ręčno określają potencjalne możliwości wykorzystania przestrzeni oraz zakres niezbędnych zmian w zagospodarowaniu. Dotyczą one głównie:

- wyznaczenia obszarów ochronnych (wynikających z przepisów szczególnych);
- określenia obszarów predysponowanych do rozwoju i intensyfikacji procesów urbanizacyjnych;
- określenia głównych elementów układu komunikacyjnego oraz obszarów rozbudowy systemów infrastruktury technicznej;
- wyznaczenia strategicznych obszarów koncentracji przedsięwzięć inwestycyjnych;
- wskazania obszarów, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe;
- wskazania obszarów przeznaczonych do koncepcyjnych opracowań strukturalnych.

Przyjęto zatem, że faza koncepcyjna „Studium ...” powinna obejmować zbiór informacji dotyczących przede wszystkim:

- polityki przestrzennej gminy z określeniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- integracji polityki przestrzennej z ogólną strategią rozwoju gminy;
- kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, głównie przez określenie elementów wymaganych ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym w art. 6 pkt 5, a w tym: obszarów objętych różnorodnymi formami ochrony, zabudowanych i wskazanych do różnorodnych form przekształceń, kierunków rozwoju komunikacji i innych rodzajów infrastruktury technicznej, obszarów wymagających opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze, że „Studium ...” ma do spełnienia różnorodne zadania, uznano, że powinno ono przyjąć formę elaboratu składającego się z:

- zapisu przedstawionego w formie uchwały Rady Gminy Ręčno;
- tekstu zawierającego uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy;
- rysunków (plansz) przedstawiających zagospodarowanie przestrzenne gminy.