

ZARZĄD GMINY
LATOWICZ

S T U D I U M
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LATOWICZ

CZĘŚĆ I. MATERIAŁY INFORMACYJNE

LATOWICZ - 1999

ZESPÓŁ AUTORSKI

GŁÓWNY PROJEKTANT - mgr inż. arch. MAŁGORZATA SIENKIEWICZ
upr. w pl.przestrz. nr 880/89

WSPÓŁAUTORZY w zakresie:

STRUKTURA FUNKCJONALNO

-PRZESTRZENNA

- mgr inż. arch. WIESŁAW PŁĄSEK
upr. w plan.przestrz. nr 1400/94

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- mgr JACEK SKORUPSKI

ROLNICTWO. MIESZKALNICTWO

- dr STEFAN BIAŁCZAK

upr. w pl.przestrz. nr 398/88

DEMOGRAFIA, JAKOŚĆ ŻYCIA

- dr ANNA ADAMCZYK-HABIB

INŻYNIERIA SANITARNA

- mgr inż. BARBARA SKUP

KOMUNIKACJA

- mgr inż. STEFAN KOWALSKI

ELEKTROENERGETYKA

- mgr inż. ZBIGNIEW CIESZKOWSKI

OPRACOWANIE GRAFICZNE

- tech. bud. EUGENIUSZ SIERGIEJUK

WPROWADZENIE

Jednym z najważniejszych skutków przemian politycznych przełomu lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych był odwrót od koncepcji centralnego planowania ładu społeczno- gospodarczego oraz przywrócenia struktur lokalnego samorządu.

Planowanie rozwoju stało się koniecznością tak w skali kraju, jak również w lokalnej skali każdej wspólnoty samorządowej. Poszukiwanie skutecznych i gospodarczo efektywnych sposobów ominięcia przeszkód na drodze do lepszego życia jest dzisiaj jedną z najpilniejszych potrzeb w procesie codziennego kierowania sprawami gminy. Pomyślny, wszechstronny rozwój gminy uzależniony jest bowiem w bardzo dużym stopniu od tempa i jakości rozwoju lokalnej strefy gospodarczej i społecznej.

Rola samorządu terytorialnego w podnoszeniu jakości życia powinna polegać na takim kształtowaniu elementów środowiska gospodarczego, społecznego i przyrodniczego, aby jak najskuteczniej przyczynić się do zaspokojenia zbiorowych i indywidualnych potrzeb mieszkańców gminy.

Elementy te można pogrupować w następujący sposób:

- * walory środowiska przyrodniczego (klimat, atrakcyjność krajobrazu, czystość środowiska przyrodniczego, położenie)
- * jakość środowiska społecznego, kulturalnego, rekreacji (parki otwarte, tereny zielone, lasy, kluby, stowarzyszenia, kościoły itp.)
- * dostępność mieszkań i domów, ich jakość, stopień uzbrojenia terenu, itp.
- * dostępność i jakość opieki medycznej (zakres ochrony służby zdrowia, dostępność wyspecjalizowanych usług medycznych)
- * jakość i sprawność działania władz samorządowych

Główne elementy środowiska społecznego i przyrodniczego, które wpływają na jakość życia mieszkańców gminy są identyczne z tymi, które stanowią o atrakcyjności gminy dla rozwijania prywatnej przedsiębiorczości gospodarczej. Nie ma zatem sprzeczności w działaniach podejmowanych na rzecz kreowania warunków do wszechstronnego rozwoju jednostek i lokalnych grup społecznych, a działaniami

podejmowanymi na rzecz stymulowania lokalnego rozwoju gospodarczego. Kwestią wyboru jest natomiast, które z nich powinny podejmować w pierwszej kolejności.

Nowym rodzajem opracowania planistycznego wprowadzonym przez ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r (Dz. U. z 1999r. nr 15, poz. 139) jako element lokalnego systemu planowania jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium jest najważniejszym aktem kierownictwa wewnętrznego określającym kierunki polityki przestrzennej prowadzonej przez samorząd.

Przedmiotem studium są dwójakiego rodzaju ustalenia:

- * treści związane ze stanem istniejącym czyli diagnoza aktualnej sytuacji gminy i uwarunkowań jej rozwoju, dająca rozpoznanie obiektywnych okoliczności rozwoju zgodnie z wymaganiami art. 6 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym
- * treści określające kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, a więc podstawowe reguły działania w przestrzeni przyjęte przez samorząd, zgodnie z art. 6 ust. 5 ustawy.

Potrzeba powiązania kierunków zagospodarowania przestrzennego z ogólnymi celami rozwoju gminy wymaga poszukiwań związków rozwoju przestrzennego z podstawami rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, a zatem wymusza konieczność osadzenia rozwiązań przestrzennych w realiach społeczno-ekonomicznych.

Studium jest dokumentem, który zawiera między innymi bardzo szeroki zestaw informacji na temat środowiska gminy, jej społeczności i gospodarki. Władze gminy chcąc opracować i przedstawić mieszkańcom koncepcję rozwoju przestrzennego gminy muszą dysponować rzetelną bazą informacyjną uzasadniającą przyjęte rozwiązania. Temu służy część analityczna studium i zgromadzony zasób informacji który winien być systematycznie uaktualniany i wzbogacany, tak aby potem mógł każdorazowo wykorzystywany nie tylko dla realizacji polityki przestrzennej, ale także dla promocji rozwoju gminy, sporządzania programów gospodarczych i inwestycyjnych, oraz opracowywania ofert ukierunkowanych na potencjalnych inwestorów.

Reasumując podstawowymi zadaniami studium są:

- * rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem
- * sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej gminy
- * stworzenie podstaw do koordynowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu
- * promocja rozwoju gminy

I. Rola i charakter studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

1. Funkcja prawna studium

Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennego wyróżnia dwa rodzaje opracowań planistycznych dotyczących zagospodarowania przestrzennego na szczeblu lokalnym:

- * studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- * miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Studium opracowane jest dla całego obszaru gminy w celu określenia polityki przestrzennej samorządu lokalnego z uwzględnieniem polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa. Zadaniem studium jest określenie uwarunkowań oraz ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy, a także wyznaczenia obszarów, które będą objęte planami miejscowymi.

W sensie prawnym studium nie jest przepisem gminnym. Nie może być podstawą do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest jedynie aktem kierownictwa wewnętrznego gminy. Działania organów gminy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z treścią studium.

Na mocy cytowanej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 67 ust. 3) gmina jest zobowiązana do uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego przed 1 stycznia 2000r. tj przed utratą mocy prawnej wszystkich planów miejscowych uchwalonych przed wejściem w życie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa przedłużyła ich ważność o 5 lat).

2. Uczestnicy procesu sporządzania studium

Z mocy ustawy w procesie sporządzania studium uczestniczą: Rada Gminy, Zarząd Gminy, zespół projektantów oraz organy kompetentne do opiniowania projektu studium. udział przedstawicieli społeczności lokalnej nie jest obligatoryjny, niemniej jednak należy uznać go za niezbędny:

1. Rada Gminy jako organ stanowiący

- podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium oraz aktywnie uczestniczy w procesie sporządzania studium i zapoznawaniu się w wynikami prowadzonych prac,
- uchwała studium.

2. Zarząd Gminy jako organ wykonawczy sporządza studium w tym zakresie;

- określa na wstępie wymagania i oczekiwania w stosunku do zespołu projektantów (dotyczące zakresu opracowania, formy opracowania, trybu postępowania itp)
- dokonuje wyboru głównego projektanta studium lub jednostki projektowej, w formie przetargu publicznego
- gromadzi materiały wejściowe do opracowania studium, dostarcza projektantom niezbędne materiały będące w gestii Urzędu oraz organizuje dostęp do materiałów będących w posiadaniu innych organów administracji lokalnej, instytucji i jednostek projektowych
- przeprowadza czynności formalno-prawne
- przedstawia Radzie Gminy informacje na temat przebiegu prac, proponowanych rozwiązań, wyników konsultacji społecznych
- udziela projektantom informacji wynikających ze znajomości terenu, specyfiki zachodzących w gminie procesów społecznych i gospodarczych.

3. Zespół projektantów:

- zespół projektantów opracowujący studium jest grupa ekspertów pracujących na zlecenie Zarządu Gminy wybrany w drodze przetargu

Zespół jest upoważniony do:

- sporządzenia opracowań planistycznych (analiz, ocen, syntez)
 - przygotowania propozycji rozwiązań wraz z oceną, uzasadnieniem i prognozą skutków ich realizacji
 - udziału w postępowaniu formalno-prawnym służąc merytoryczną pomocą i radą
- Projektanci odpowiedzialni są za merytoryczną prawidłowość przedstawionych przez siebie rozwiązań.

4. Organy opiniujące studium:

- Wojewoda
- Zarząd Województwa
- organy uprawnione na mocy przepisów szczegółowych
- zarządy gmin sąsiednich
- właściwe terytorialnie organy wojskowe i bezpieczeństwa państwa

Wojewoda jest jednym z organów opiniującym studium w zakresie uwzględnienia uwarunkowań, celów i kierunków polityki przestrzennej państwa. Studium gminy musi uwzględniać politykę przestrzenną państwa, czego ocena należy do Wojewody. Wojewoda dokonuje kontroli przestrzegania prawa przez samorząd tzn. kontroluje czy podjęta uchwała przez Radę Gminy jest zgodna z prawem.

Zarząd województwa opiniuje Studium w zakresie zgodności z zadaniami samorządów województwa wpisanymi do wojewódzkiego rejestru.

Zarząd gminy sporządza studium, uwzględniając ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

W toku opiniowania projektu studium zgłaszane uwagi mogą się wzajemnie lub w znacznym stopniu różnić, co jest zrozumiałe przy kolizji interesów. Nie ma obowiązku uzyskania pozytywnych opinii projektu studium, nie mniej jednak strony uczestniczące w procesie opiniowania powinny dążyć do uzgodnienia wspólnego stanowiska.

Ostatnim etapem procesu formalnego sporządzania studium jest jego uchwalenie przez Radę Gminy. ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym nie określa, czy ustalenia studium mają być treścią tej uchwały, czy załącznikiem do niej. Biorąc pod uwagę prawną jego funkcję tekst i rysunek stanowią załączniki do uchwały rady gminy.

Po uchwaleniu studium przez Radę Gminy, celowe będzie sporządzenie informacji zawierających syntezę ustaleń studium, umożliwiającej publikację i rozpowszechnianie. Dokument taki jest pomocny zarówno dla spopularyzowania problematyki studium jak i do celów promocyjnych i działania na rzecz rozwoju gminy.

3. Okres ważności studium, odniesienia czasowe

Polityka przestrzenna formowana w studium powinna odnosić się zarówno do dalekich jak i bliskich horyzontów czasu. Powinna pokazywać drogę prowadzącą do celów osiągalnych w dalszej przyszłości, a na tym tle sposoby, środki i instrumenty możliwe do zastosowania w okresie najbliższym i cele realne osiągalne w tym okresie.

Uchwalone Studium nie ma określonego terminu ważności. Z charakteru jego ustaleń wynika, że raz sporządzone studium aktualizowane w miarę potrzeb w niezbędnym zakresie powinno mieć długi żywot.

Stabilność ustaleń studium jako podstawy sporządzania planów miejscowych jest jednym z podstawowych warunków osiągnięcia pozytywnych efektów w kształtowaniu ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

4. Obszary objęte Studium

Studium musi być opracowane w granicach administracyjnych gminy jako jedyne opracowanie planistyczne obejmujące całą gminę.

II. Główne założenia proponowane do rozważenia przez Radę Gminy w celu określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy to określenie długofalowego procesu zmian struktury przestrzennej wyznaczonych z jednej strony przez cele rozwoju gminy a z drugiej strony przez możliwości ograniczenia (uwarunkowania) wynikające ze stanu istniejącego.

Sformułowane cele stanowią więc podstawę ustalenia kierunków rozwoju gminy. Jest to moment bardzo ważny i wymaga rozważenia następujących warunków:

- * ustalone cele rozwoju gminy nie zawsze mogą być utożsamiane z aspiracjami i dążeniami mieszkańców i władze gminy. Muszą one być realne poprzez odniesienie do uwarunkowań rozwoju określających możliwości ograniczenia wynikające ze stanu istniejących
- * ustalenie listy celów nie może odbyć się bez aktywnego i świadomego udziału oraz akceptacji ze strony władz gminy i społeczności lokalnej
- * cele rozwoju powinny zostać skoncentrowane w postaci celów operacyjnych.

Należałoby określić główny cel rozwoju gminy formułowany często jako współczesne hasło rozwojowe.

Określenie kierunków rozwoju przestrzennego sprowadza się do ustalenia miejsca, zakresu i parametrów zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, wymaga więc znalezienia odpowiedzi na szereg pytań, m.in.

- * jakie zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej będą potrzebne z punktu widzenia realizacji celów?
- * na jakich obszarach te zmiany są najbardziej pożądane?
- * jakie są realne szanse na przeprowadzenie zmian?
- * jakie będą nieuniknione skutki wywołane tymi zmianami i jakich elementów środowiska będą dotyczyć?
- * czy będą to skutki oczekiwane z punktu widzenia obranego kierunku rozwoju?

Obszary o dużej dynamice przekształceń oraz główne problemy posiadac będą kluczowy charakter dla rozwoju i w związku z tym powinny stać się przedmiotem szczególnego zainteresowania władz gminy. Przykładowo, mogą to być obszary lub pasma koncentracji przedsięwzięć publicznych o różnym charakterze bądź problemy takie jak zwiększenie dostępności wybranych obszarów gminy, podniesienie ładunku przestrzennego w określonych obszarach, zwiększenie atrakcyjności wybranych terenów dla inwestowania, itp.

Trafność wyboru kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga wnikliwej oceny pod kątem nie tylko szans osiągnięcia założonych celów, ale także przewidywanych konsekwencji, jakie niosą poszczególne sposoby ich osiągania w:

- * środowisku przestrzennym gmin

- * strukturze funkcjonalno-przestrzennej
- * środowisku społeczno-gospodarczym gminy
- * zarządzaniu gminą

Przyjęte kierunki rozwoju przestrzennego prowadzić winny do określenia potencjalnych możliwości wykorzystania przestrzeni oraz niezbędnych, z punktu widzenia realizacji celów i zmian w zagospodarowaniu. Z uwagi na specyfikę gminy i jej problemy, różny będzie zakres ustaleń określających te możliwości i zmiany, niemniej jednak niezbędne będzie:

- * wyznaczenie obszarów, które z uwagi na zasoby przyrodnicze lub kulturowe podlegają ochronie na mocy ustaw szczególnych
- * określenie przestrzennych preferencji poszczególnych obszarów dla różnych rodzajów użytkowania
- * określenie głównych elementów układu komunikacyjnego
- * określenie obszarów o różnych sposobach wyposażenia w infrastrukturę techniczną
- * wyodrębnienie obszarów koncentracji przedsięwzięć publicznych
- * wyodrębnienie obszarów, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe.

III. Cele i zasady polityki przestrzennej gminy

Celem generalnym jest osiągnięcie wszechstronnego zrównoważonego i trwałego rozwoju gminy, zapewniającego zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców, warunków umożliwiających wzrost poziomu życia a także umożliwiających zaspokojenie potrzeb następnych pokoleń, na ten cel składają się cele ekonomiczne, społeczne, przyrodnicze, kulturowe i przestrzenne.

Cele ekonomiczne wyrażają się w kształtowaniu mechanizmów generujących efektywny rozwój ekonomiczny, w tym w podejmowaniu działań prowadzących do zapewnienia mieszkańcom dobrobytu i źródeł utrzymania na terenie gminy w drodze rozwoju gospodarczego poprzez:

- * rozwój podstawowej funkcji gminy jaką jest rolnictwo oraz rozwijanie innych zakresów działalności gospodarczej w kierunkach zgodnych z uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego oraz w sposób nie wywołujący kolizji z wymaganiami ochrony środowiska
- * intensyfikacja i specjalizacja rolnictwa z uwzględnieniem rynku zbytu
- * rozwój przemysłu związanego z występowaniem złóż surowców budowlanych
- * aktywacja rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej jako funkcji uzupełniającej poprzez:
 - poprawę standardów związanych z bazą usług oraz wyposażeniem terenów w infrastrukturę techniczną wodociąg, kanalizację oraz dostępność komunikacyjną w zgodzie z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego.
 - zwiększenie procesów gospodarczych poprzez rozwój układów osadniczych i drobnej wytwórczości

Cele społeczne wyrażają się w poprawie standardu jakości życia społeczności lokalnej oraz w sprawnym funkcjonowaniu gminy jako miejsca zamieszkania, miejsca pracy i obsługi a w szczególności poprzez:

- * inwestowanie w rozwój urządzeń obsługi ludności będących w zakresie ustawowych obowiązków samorządu.
- * scharmonizowanie programu zagospodarowania przestrzennego z budową i rozbudową systemów infrastruktury technicznej w tym komunikacji
- * zapewnieniu możliwie wysokiego standardu zamieszkania i obsługi mieszkańców gminy
- * umożliwieniem innego wykorzystania mało przydatnych rolniczo gruntów ornych przez przeznaczanie ich dla rozwoju funkcji nierolniczych związanych z mieszkalnictwem, rekreacją, usługami, produkcją nieuciążliwą

Cele przyrodnicze wyrażają się w traktowaniu ochrony środowiska jako nierozłącznej części wszystkich procesów rozwojowych. Ochrona przyrodniczych wartości środowiska stanowi jedno z podstawowych ogniów w celu osiągnięcia zrównoważonego rozwoju oraz atrakcyjności gminy, a w szczególności:

- * rozwijanie funkcji gminy w zgodzie z predyspozycjami środowiska

- * kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych w nawiązaniu do systemów ekologicznych
- * prowadzenie racjonalnej gospodarki zasobami zwłaszcza takimi jak wody, lasy, przestrzeń, w tym ochrona gruntów wysokich klas oraz ochrona powietrza.
- * zabezpieczenie szczególnych i wybitnych w skali regionalnej i lokalnej wartości przyrodniczych i kulturowych

Cele kulturowe to ochrona dziedzictwa kulturowego wyraża się poprzez:

- * zachowanie tożsamości kulturowej w sferze materialnej i niematerialnej
- * kształtowanie krajobrazu kulturowego w nawiązaniu do krajobrazów naturalnych
- * rozpoznanie archeologiczne terenów gminy i uwzględnianiu jego wyników w strukturze przestrzennej gminy i działalności inwestycyjnej
- * kształtowaniu ładu przestrzennego poprzez rozwój zwarty układów osadniczych, zapobieganiu samowoli budowlanej oraz przeciwdziałaniu zabudowie rozproszonej
- * wpisanie ładu przestrzennego w strefę świadomości osób odpowiedzialnych za gospodarkę przestrzenną na podstawowym szczeblu samorządowym m.in. poprzez konsekwentne przestrzeganie planów miejscowych oraz prowadzenie właściwej polityki przestrzennej zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium .

IV. Gmina Latowicz na tle regionu

Gmina Latowicz położona jest w południowo-wschodniej części powiatu Mińsk Mazowiecki. Obszar gminy wynosi 114,15 km² zamieszkuje go (stan na 31.12.1998r.) 5848 osób rozmieszczonych w 18 miejscowościach wiejskich.

Na 1 km² przypadało 51 osób co oznacza, że jest to teren wiejski słabo zaludniony. Gmina graniczy z następującymi gminami: Cegłów, Mrozy, Wodynie, Borowie, Parysów, Siennica.

Podstawowe wskaźniki obrazujące sytuację społeczno-gospodarczą gminy na tle powiatu mińskiego i terenów wiejskich byłego województwa siedleckiego w 1997r. przedstawia poniższa tabela:

| Wyszczególnienie | Powiat miński | Gmina | Tereny wiejskie w byłym wojewódz |
|--|---------------|-------|----------------------------------|
| Ludność na 1 km ² | 126 | 51 | 54 |
| Przyrost naturalny | 0,6 | -1,19 | 1,23 |
| Abonenci telefoniczni na 1000 ludności (na 30.VI.99) | 181,1 | 16,6 | 48,9 |
| Zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych w m ³ /mieszkańca (wraz z Latowiczem) | * | 3,1 | 7,8 |
| Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² /osobę | 19,1 | 19,8 | 19,0 |
| Liczba osób na izbę | * | 1,06 | 1,07 |
| Liczba mieszkań oddanych do użytku średniorocznie w latach 1992-1997 na 1000 ludności | * | 3,7 | 2,2 |
| Wartość rolniczej przestrzeni w skali IUNG | * | 62,1 | 59,7 |
| Lasy i grunty leśne w % powierzchni ogólnej gminy (Nadleśnictwo) | 22,2 | 11,2 | 22,6 |
| Udział subwencji w dochodach budżetowych gminy | * | 44,1 | 44,8 |
| Udział inwestycji w wydatkach budżetowych gminy | 29,6 | 35,4 | 25,7 |
| Dochody budżetowe na 1 mieszkańca | 851 | 711 | 808 |
| Podmioty z rejestru REGON na 1000 ludności | 68,6 | 33,3 | 34,5 |

1. Sytuacja społeczno-gospodarcza

Wieś Latowicz ze względu na wysoki potencjał usługowy i ludzki w porównaniu do innych ośrodków gminnych oraz historyczny charakter (byłe miasto) zaliczono do ośrodków lokalnych rozwojowych. Dalszy rozwój ośrodka gminnego jest konieczny ze względu na peryferyjne położenie gminy w stosunku do miasta powiatowego.

W gminie Latowicz występują niekorzystne procesy demograficzne jakimi są niski przyrost naturalny, ujemne saldo migracji oraz wysoki udział ludności w wieku poprodukcyjnym.

Stan zdrowia ludności w gminie jest dobry, gdyż standaryzowany współczynnik zgonów ogółem jest niższy od średniego krajowego. Małe zagęszczenie mieszkań w gminie świadczy o tym, że warunki mieszkaniowe w gminie są pod tym względem dobre. Sprzyja temu duży ruch budowlany.

Jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej w gminie Latowicz jest nieco wyższa od średniej w byłym województwie siedleckim, a niższa od średniej krajowej. Średnio korzystna jest struktura agrarna gospodarstw indywidualnych i poziom zatrudnienia. Poziom rozwoju na tle wszystkich gmin w byłym województwie siedleckim jest wysoki. Intensyfikacja produkcji rolnej oraz wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich są szansą na ekonomiczną poprawę warunków życia ludności rolniczej.

2. Środowisko przyrodnicze

Dolina Świdra posiada w granicach gminy Latowicz zróżnicowaną rangę przyrodniczą: krajową (część zachodnia) i regionalną (część wschodnia). Tak zróżnicowane walory przyrodnicze znalazły swoje odzwierciedlenie w "Waloryzacji przyrodniczej woj. siedleckiego" zamieszczonej w "Studium zagospodarowania przestrzennego woj. siedleckiego". Natomiast w koncepcji Krajowej Sieci Ekologicznej (ECONET - PL), opracowanej przez sekcję polską Światowej Rady Ochrony Przyrody (IUCN-POLAND) cała dolina Świdra stanowi korytarz ekologiczny o randze krajowej. Rzeka Świder w sąsiadującej od zachodu gminie Siennica i dalej w gminie Kolbiel, aż do ujścia tej rzeki jest chroniona w granicach rezerwatu przyrody "Świder" ustanowionego w roku 1978. Rezerwat ten obejmuje odcinek rzeki o krajowej randze przyrodniczej, z wyjątkiem fragmentu rzeki o tej samej randze, położonej w gm.

Latowicz. Należałoby rozważyć możliwość powiększenia rezerwatu "Świder". Poza doliną Świdra na terenie gminy Latowicz występuje kilkanaście obiektów i obszarów o regionalnej lub lokalnej randze przyrodniczej. Znajduje się ponadto 11 pomników przyrody oraz kilka drzew o randze pomnika przyrody. Zachodzi konieczność utrzymania istniejących form ochrony przyrody oraz wprowadzenie nowych, adekwatnych do rangi przyrodniczej.

Do projektowanych zadań rządowych w zakresie ochrony przyrody zalicza się:

- utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu w północno-wschodniej części gminy.

Gmina Latowicz charakteryzuje się bardzo niską lesistością. Zwiększenie lesistości poprzez wprowadzenie zalesień na gruntach porolnych jest ograniczone występowaniem dobrych gleb (kl. I-IV). Jest ono możliwe na większą skalę w południowo-zachodniej części gminy. W tej sytuacji dużego znaczenia nabierają zadrzewienia (wzdłuż dróg i cieków wodnych oraz we wsi Gole Łąki). Postuluje się powiększenie istniejących obszarów leśnych na niskich klasach gleb i nieużytkach (Starchomin).

Gmina położona jest na obszarze trzeciorzędowego głównego zbiornika wód podziemnych "Subniecka warszawska - część centralna" o zasobach dyspozycyjnych 0,10 l/s/km².

Do proponowanych zadań rządowych w zakresie gospodarki wodnej należy:

- wyznaczenie granic obszaru najwyższej ochrony głównych zbiorników wód podziemnych i określenie zasad gospodarowania,
- budowa zbiornika małej retencji "Waliska" o projektowanej pojemności 6000 m³,
- budowa zbiornika małej retencji w Latowiczu o powierzchni lustra wody ok. 50 ha.

3. Infrastruktura techniczna

Przez teren gminy Latowicz przebiega droga wojewódzka nr 802 Mińsk Maz.-Seroczyn.

Dotychczasowe drogi wojewódzkie, realizujące powiązania zewnętrzne gminy zostały przekwalifikowane na drogi powiatowe. Należy przewidzieć modernizację dróg powiatowych i gminnych poprzez: poszerzenie pasów drogowych, wyposażenie w nawierzchnię twardą ulepszoną o parametrach odpowiadających ich klasie technicznej.

W zakresie infrastruktury komunalnej w gminie Latowicz istnieje potrzeba:

- porządkowania gospodarki wodno-ściekowej - w tym przede wszystkim urządzeń oczyszczających ścieki ,
- stworzenie zorganizowanego systemu segregacji, zbiórki i wywozu odpadów stałych,
- kontynuowanie procesu gazyfikacji (gazociąg wysokiego ciśnienia do Wodyń).

Gmina Latowicz nie posiadając na swym terenie stacji elektroenergetycznej 110/15 kV zasilana jest z takich stacji zlokalizowanych w gminie Mrozy i Stoczek Łukowski.

Przez teren gminy nie przebiegają linie elektroenergetyczne wysokich napięć, nie jest planowana też ich budowa.

Modernizacji i rozbudowy wymagają lokalne urządzenia elektroenergetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia, przy czym około 50% wsi gminy powinno być poddane reelektryfikacji w perspektywie do 2005 roku.

ZARZĄD GMINY
LATOWICZ

S T U D I U M
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LATOWICZ

CZĘŚĆ I. MATERIAŁY INFORMACYJNE

LATOWICZ - 1999

ZESPÓŁ AUTORSKI

GŁÓWNY PROJEKTANT - mgr inż. arch. MAŁGORZATA SIENKIEWICZ
upr. w pl.przestrz. nr 880/89

WSPÓŁAUTORZY w zakresie:

STRUKTURA FUNKCJONALNO

-PRZESTRZENNA

- mgr inż. arch. WIESŁAW PŁĄSEK
upr. w plan.przestrz. nr 1400/94

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- mgr JACEK SKORUPSKI

ROLNICTWO. MIESZKALNICTWO

- dr STEFAN BIAŁCZAK

upr. w pl.przestrz. nr 398/88

DEMOGRAFIA, JAKOŚĆ ŻYCIA

- dr ANNA ADAMCZYK-HABIB

INŻYNIERIA SANITARNA

- mgr inż. BARBARA SKUP

KOMUNIKACJA

- mgr inż. STEFAN KOWALSKI

ELEKTROENERGETYKA

- mgr inż. ZBIGNIEW CIESZKOWSKI

OPRACOWANIE GRAFICZNE

- tech. bud. EUGENIUSZ SIERGIEJUK

WPROWADZENIE

Jednym z najważniejszych skutków przemian politycznych przełomu lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych był odwrót od koncepcji centralnego planowania ładu społeczno- gospodarczego oraz przywrócenia struktur lokalnego samorządu.

Planowanie rozwoju stało się koniecznością tak w skali kraju, jak również w lokalnej skali każdej wspólnoty samorządowej. Poszukiwanie skutecznych i gospodarczo efektywnych sposobów ominięcia przeszkód na drodze do lepszego życia jest dzisiaj jedną z najpilniejszych potrzeb w procesie codziennego kierowania sprawami gminy. Pomyślny, wszechstronny rozwój gminy uzależniony jest bowiem w bardzo dużym stopniu od tempa i jakości rozwoju lokalnej strefy gospodarczej i społecznej.

Rola samorządu terytorialnego w podnoszeniu jakości życia powinna polegać na takim kształtowaniu elementów środowiska gospodarczego, społecznego i przyrodniczego, aby jak najskuteczniej przyczynić się do zaspokojenia zbiorowych i indywidualnych potrzeb mieszkańców gminy.

Elementy te można pogrupować w następujący sposób:

- * walory środowiska przyrodniczego (klimat, atrakcyjność krajobrazu, czystość środowiska przyrodniczego, położenie)
- * jakość środowiska społecznego, kulturalnego, rekreacji (parki otwarte, tereny zielone, lasy, kluby, stowarzyszenia, kościoły itp.)
- * dostępność mieszkań i domów, ich jakość, stopień uzbrojenia terenu, itp.
- * dostępność i jakość opieki medycznej (zakres ochrony służby zdrowia, dostępność wyspecjalizowanych usług medycznych)
- * jakość i sprawność działania władz samorządowych

Główne elementy środowiska społecznego i przyrodniczego, które wpływają na jakość życia mieszkańców gminy są identyczne z tymi, które stanowią o atrakcyjności gminy dla rozwijania prywatnej przedsiębiorczości gospodarczej. Nie ma zatem sprzeczności w działaniach podejmowanych na rzecz kreowania warunków do wszechstronnego rozwoju jednostek i lokalnych grup społecznych, a działaniami

podejmowanymi na rzecz stymulowania lokalnego rozwoju gospodarczego. Kwestią wyboru jest natomiast, które z nich powinny podejmować w pierwszej kolejności.

Nowym rodzajem opracowania planistycznego wprowadzonym przez ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r (Dz. U. z 1999r. nr 15, poz. 139) jako element lokalnego systemu planowania jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium jest najważniejszym aktem kierownictwa wewnętrznego określającym kierunki polityki przestrzennej prowadzonej przez samorząd.

Przedmiotem studium są dwojakiego rodzaju ustalenia:

- * treści związane ze stanem istniejącym czyli diagnoza aktualnej sytuacji gminy i uwarunkowań jej rozwoju, dająca rozpoznanie obiektywnych okoliczności rozwoju zgodnie z wymaganiami art. 6 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym
- * treści określające kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, a więc podstawowe reguły działania w przestrzeni przyjęte przez samorząd, zgodnie z art. 6 ust. 5 ustawy.

Potrzeba powiązania kierunków zagospodarowania przestrzennego z ogólnymi celami rozwoju gminy wymaga poszukiwań związków rozwoju przestrzennego z podstawami rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, a zatem wymusza konieczność osadzenia rozwiązań przestrzennych w realiach społeczno-ekonomicznych.

Studium jest dokumentem, który zawiera między innymi bardzo szeroki zestaw informacji na temat środowiska gminy, jej społeczności i gospodarki. Władze gminy chcąc opracować i przedstawić mieszkańcom koncepcję rozwoju przestrzennego gminy muszą dysponować rzetelną bazą informacyjną uzasadniającą przyjęte rozwiązania. Temu służy część analityczna studium i zgromadzony zasób informacji który winien być systematycznie uaktualniany i wzbogacany, tak aby potem mógł każdorazowo wykorzystywany nie tylko dla realizacji polityki przestrzennej, ale także dla promocji rozwoju gminy, sporządzania programów gospodarczych i inwestycyjnych, oraz opracowywania ofert ukierunkowanych na potencjalnych inwestorów.

Reasumując podstawowymi zadaniami studium są:

- * rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem
- * sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej gminy
- * stworzenie podstaw do koordynowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu
- * promocja rozwoju gminy

I. Rola i charakter studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

1. Funkcja prawna studium

Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennego wyróżnia dwa rodzaje opracowań planistycznych dotyczących zagospodarowania przestrzennego na szczeblu lokalnym:

- * studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- * miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Studium opracowane jest dla całego obszaru gminy w celu określenia polityki przestrzennej samorządu lokalnego z uwzględnieniem polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa. Zadaniem studium jest określenie uwarunkowań oraz ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy, a także wyznaczenia obszarów, które będą objęte planami miejscowymi.

W sensie prawnym studium nie jest przepisem gminnym. Nie może być podstawą do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest jedynie aktem kierownictwa wewnętrznego gminy. Działania organów gminy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z treścią studium.

Na mocy cytowanej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 67 ust. 3) gmina jest zobowiązana do uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego przed 1 stycznia 2000r. tj przed utratą mocy prawnej wszystkich planów miejscowych uchwalonych przed wejściem w życie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa przedłużyła ich ważność o 5 lat).

2. Uczestnicy procesu sporządzania studium

Z mocy ustawy w procesie sporządzania studium uczestniczą: Rada Gminy, Zarząd Gminy, zespół projektantów oraz organy kompetentne do opiniowania projektu studium. udział przedstawicieli społeczności lokalnej nie jest obligatoryjny, niemniej jednak należy uznać go za niezbędny:

1. Rada Gminy jako organ stanowiący

- podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium oraz aktywnie uczestniczy w procesie sporządzania studium i zapoznawaniu się w wynikami prowadzonych prac,
- uchwała studium.

2. Zarząd Gminy jako organ wykonawczy sporządza studium w tym zakresie;

- określa na wstępie wymagania i oczekiwania w stosunku do zespołu projektantów (dotyczące zakresu opracowania, formy opracowania, trybu postępowania itp)
- dokonuje wyboru głównego projektanta studium lub jednostki projektowej, w formie przetargu publicznego
- gromadzi materiały wejściowe do opracowania studium, dostarcza projektantom niezbędne materiały będące w gestii Urzędu oraz organizuje dostęp do materiałów będących w posiadaniu innych organów administracji lokalnej, instytucji i jednostek projektowych
- przeprowadza czynności formalno-prawne
- przedstawia Radzie Gminy informacje na temat przebiegu prac, proponowanych rozwiązań, wyników konsultacji społecznych
- udziela projektantom informacji wynikających ze znajomości terenu, specyfiki zachodzących w gminie procesów społecznych i gospodarczych.

3. Zespół projektantów:

- zespół projektantów opracowujący studium jest grupa ekspertów pracujących na zlecenie Zarządu Gminy wybrany w drodze przetargu

Zespół jest upoważniony do:

- sporządzenia opracowań planistycznych (analiz, ocen, syntez)
 - przygotowania propozycji rozwiązań wraz z oceną, uzasadnieniem i prognozą skutków ich realizacji
 - udziału w postępowaniu formalno-prawnym służąc merytoryczną pomocą i radą
- Projektanci odpowiedzialni są za merytoryczną prawidłowość przedstawionych przez siebie rozwiązań.

4. Organy opiniujące studium:

- Wojewoda
- Zarząd Województwa
- organy uprawnione na mocy przepisów szczegółowych
- zarządy gmin sąsiednich
- właściwe terytorialnie organy wojskowe i bezpieczeństwa państwa

Wojewoda jest jednym z organów opiniującym studium w zakresie uwzględnienia uwarunkowań, celów i kierunków polityki przestrzennej państwa. Studium gminy musi uwzględniać politykę przestrzenną państwa, czego ocena należy do Wojewody. Wojewoda dokonuje kontroli przestrzegania prawa przez samorząd tzn. kontroluje czy podjęta uchwała przez Radę Gminy jest zgodna z prawem.

Zarząd województwa opiniuje Studium w zakresie zgodności z zadaniami samorządów województwa wpisanymi do wojewódzkiego rejestru.

Zarząd gminy sporządza studium, uwzględniając ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

W toku opiniowania projektu studium zgłaszane uwagi mogą się wzajemnie lub w znacznym stopniu różnić, co jest zrozumiałe przy kolizji interesów. Nie ma obowiązku uzyskania pozytywnych opinii projektu studium, nie mniej jednak strony uczestniczące w procesie opiniowania powinny dążyć do uzgodnienia wspólnego stanowiska.

Ostatnim etapem procesu formalnego sporządzania studium jest jego uchwalenie przez Radę Gminy. ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym nie określa, czy ustalenia studium mają być treścią tej uchwały, czy załącznikiem do niej. Biorąc pod uwagę prawną jego funkcję tekst i rysunek stanowią załączniki do uchwały rady gminy.

Po uchwaleniu studium przez Radę Gminy, celowe będzie sporządzenie informacji zawierających syntezę ustaleń studium, umożliwiającej publikację i rozpowszechnianie. Dokument taki jest pomocny zarówno dla spopularyzowania problematyki studium jak i do celów promocyjnych i działania na rzecz rozwoju gminy.

3. Okres ważności studium, odniesienia czasowe

Polityka przestrzenna formowana w studium powinna odnosić się zarówno do dalekich jak i bliskich horyzontów czasu. Powinna pokazywać drogę prowadzącą do celów osiągalnych w dalszej przyszłości, a na tym tle sposoby, środki i instrumenty możliwe do zastosowania w okresie najbliższym i cele realne osiągalne w tym okresie.

Uchwalone Studium nie ma określonego terminu ważności. Z charakteru jego ustaleń wynika, że raz sporządzone studium aktualizowane w miarę potrzeb w niezbędnym zakresie powinno mieć długi żywot.

Stabilność ustaleń studium jako podstawy sporządzania planów miejscowych jest jednym z podstawowych warunków osiągnięcia pozytywnych efektów w kształtowaniu ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

4. Obszary objęte Studium

Studium musi być opracowane w granicach administracyjnych gminy jako jedyne opracowanie planistyczne obejmujące całą gminę.

II. Główne założenia proponowane do rozważenia przez Radę Gminy w celu określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy to określenie długofalowego procesu zmian struktury przestrzennej wyznaczonych z jednej strony przez cele rozwoju gminy a z drugiej strony przez możliwości ograniczenia (uwarunkowania) wynikające ze stanu istniejącego.

Sformułowane cele stanowią więc podstawę ustalenia kierunków rozwoju gminy. Jest to moment bardzo ważny i wymaga rozważenia następujących warunków:

- * ustalone cele rozwoju gminy nie zawsze mogą być utożsamiane z aspiracjami i dążeniami mieszkańców i władze gminy. Muszą one być realne poprzez odniesienie do uwarunkowań rozwoju określających możliwości ograniczenia wynikające ze stanu istniejących
- * ustalenie listy celów nie może odbyć się bez aktywnego i świadomego udziału oraz akceptacji ze strony władz gminy i społeczności lokalnej
- * cele rozwoju powinny zostać skoncentrowane w postaci celów operacyjnych.

Należałoby określić główny cel rozwoju gminy formułowany często jako współczesne hasło rozwojowe.

Określenie kierunków rozwoju przestrzennego sprowadza się do ustalenia miejsca, zakresu i parametrów zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, wymaga więc znalezienia odpowiedzi na szereg pytań, m.in.

- * jakie zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej będą potrzebne z punktu widzenia realizacji celów?
- * na jakich obszarach te zmiany są najbardziej pożądane?
- * jakie są realne szanse na przeprowadzenie zmian?
- * jakie będą nieuniknione skutki wywołane tymi zmianami i jakich elementów środowiska będą dotyczyć?
- * czy będą to skutki oczekiwane z punktu widzenia obranego kierunku rozwoju?

Obszary o dużej dynamice przekształceń oraz główne problemy posiadac będą kluczowy charakter dla rozwoju i w związku z tym powinny stać się przedmiotem szczególnego zainteresowania władz gminy. Przykładowo, mogą to być obszary lub pasma koncentracji przedsięwzięć publicznych o różnym charakterze bądź problemy takie jak zwiększenie dostępności wybranych obszarów gminy, podniesienie ładu przestrzennego w określonych obszarach, zwiększenie atrakcyjności wybranych terenów dla inwestowania, itp.

Trafność wyboru kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga wnikliwej oceny pod kątem nie tylko szans osiągnięcia założonych celów, ale także przewidywanych konsekwencji, jakie niosą poszczególne sposoby ich osiągania w:

- * środowisku przestrzennym gmin

- * strukturze funkcjonalno-przestrzennej
- * środowisku społeczno-gospodarczym gminy
- * zarządzaniu gminą

Przyjęte kierunki rozwoju przestrzennego prowadzić winny do określenia potencjalnych możliwości wykorzystania przestrzeni oraz niezbędnych, z punktu widzenia realizacji celów i zmian w zagospodarowaniu. Z uwagi na specyfikę gminy i jej problemy, różny będzie zakres ustaleń określających te możliwości i zmiany, niemniej jednak niezbędne będzie:

- * wyznaczenie obszarów, które z uwagi na zasoby przyrodnicze lub kulturowe podlegają ochronie na mocy ustaw szczególnych
- * określenie przestrzennych preferencji poszczególnych obszarów dla różnych rodzajów użytkowania
- * określenie głównych elementów układu komunikacyjnego
- * określenie obszarów o różnych sposobach wyposażenia w infrastrukturę techniczną
- * wyodrębnienie obszarów koncentracji przedsięwzięć publicznych
- * wyodrębnienie obszarów, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe.

III. Cele i zasady polityki przestrzennej gminy

Celem generalnym jest osiągnięcie wszechstronnego zrównoważonego i trwałego rozwoju gminy, zapewniającego zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców, warunków umożliwiających wzrost poziomu życia a także umożliwiających zaspokojenie potrzeb następnych pokoleń, na ten cel składają się cele ekonomiczne, społeczne, przyrodnicze, kulturowe i przestrzenne.

Cele ekonomiczne wyrażają się w kształtowaniu mechanizmów generujących efektywny rozwój ekonomiczny, w tym w podejmowaniu działań prowadzących do zapewnienia mieszkańcom dobrobytu i źródeł utrzymania na terenie gminy w drodze rozwoju gospodarczego poprzez: