

Barbara Mastalska-Cetera

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

PRAKTYKA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ NA PRZYKŁADZIE GMINY SOBÓTKA

Streszczenie: Gospodarka przestrzenna jest działalnością człowieka, która wywiera bezpośredni wpływ na środowisko przyrodnicze poprzez określanie sposobów korzystania z przestrzeni. Szczególną rolę odgrywa na terenach chronionych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Celem opracowania jest analiza dokumentów planistycznych regulujących politykę przestrzenną gminy Sobótka. W przypadku wybranej gminy można zauważyć występującą różnicę między deklaracjami a praktyką gospodarowania przestrzenią.

Słowa kluczowe: Sobótka, gospodarka przestrzenna, plan ochrony.

1. Wstęp

Jak podaje J.J. Parysek, z zasobów przyrody należy efektywnie korzystać i umiejętnie udostępniać ludziom ich walory¹. Takie podejście ma szczególne znaczenie w gminach położonych na terenach o wyjątkowych walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Z jednej strony, gminy mogą wykorzystywać posiadane walory w swoich dążeniach rozwojowych, z drugiej jednak, powinny dbać o ich utrzymanie w stanie jak najmniej zmienionym. Szczególne znaczenie przypisuje się nie tyle samej ochronie przyrody, co kształtowaniu korzystnych relacji między przyrodą a systemem społecznym². Wydaje się, że podstawowym warunkiem zachowania spójności między rozwojem a ochroną przyrody jest dokładne poznanie i określenie możliwości rozwojowych. Nie bez znaczenia jest właściwe zarządzanie zasobami środowiska uwzględniające różne potrzeby społeczne, ekonomiczne, a także dążenia lokalnych społeczności³. Podstawą ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych powinno być umiejętne gospodarowanie przestrzenią m.in. w oparciu o narzędzia polityki przestrzennej. Wskazania w Studiach uwarunkowań i kierunków zagospo-

¹ J.J. Parysek, *Wprowadzenie do gospodarki przestrzennej*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 2006.

² Tamże.

³ E. Raszeja, *Ochrona krajobrazu kulturowego w teorii i praktyce gospodarowania przestrzenią*, [w:] K. Zieniewicz (red.), *Bariery w zarządzaniu parkami krajobrazowymi w Polsce*, PWE, Warszawa 2008, s. 49-67.

darowania przestrzennego gmin, zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także zapisy różnych programów waloryzujących przyrodę są, oprócz ustawowo określonych nakazów i zakazów, opracowaniami, które kształtują sposób gospodarowania terenami chronionymi. Plany miejscowe w przypadku obszarów ekologicznie chronionych muszą zawierać rozwiązania dostosowane do ustaleń zawartych w planach ochrony sporządzanych dla poszczególnych obszarów chronionych⁴.

Przedmiotem badań jest gmina Sobótka, leżąca w odległości 30 km od Wrocławia, której ponad 50% powierzchni położona jest na terenie Ślązańskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny. W celu przedstawienia zachodzących procesów przeprowadzono analizę opracowań planistycznych oraz weryfikację ich zapisów w stanie faktycznym zagospodarowania przestrzeni badanej gminy.

2. Charakterystyka gminy Sobótka

Gmina Sobótka znajduje się w południowo-zachodniej części województwa dolnośląskiego w powiecie wrocławskim. Jest to gmina miejsko-wiejska o powierzchni 13 626 ha (miasto 3220 ha i obszar wiejski 10 406 ha). Graniczy z gminami: Mietków, Kąty Wrocławskie, Kobierzyce, Jordanów Śląski, Marcinowice oraz Łagiewniki. Gmina posiada dobre powiązania komunikacyjne z Wrocławiem, Świdnicą oraz sąsiednimi gminami poprzez drogę krajową nr 5 oraz sieć dróg powiatowych i gminnych. Miasto Sobótka znajduje się w zasięgu oddziaływania miasta Wrocławia, w odległości ok. 30 km. Sieć osadniczą tworzą: miasto Sobótka oraz 22 wsie (sołectwa) i 2 przysiółki⁵. Według danych z końca 2009 r. liczba ludności wyniosła ogółem 12 538 mieszkańców, natomiast 99 mieszkańców na 1 km² to poziom gęstości zaludnienia⁶.

Walory krajobrazowe Ślązańskiego Parku Krajobrazowego, dobry układ komunikacyjny oraz położenie w niedalekiej odległości od większych miast decydują o tym, że Sobótka jest gminą o wiodącej funkcji turystyczno-rekreacyjnej. Dla tej funkcji została przygotowana baza noclegowo-gastronomiczna, a także wyciągi narciarskie na stokach Masywu Ślęzy oraz liczne szlaki piesze i rowerowe (m.in. szlak łączący Wrocław ze Ślązą). Dodatkowo nieczynne kamieniołomy służą dziś do wspinaczki oraz dla pletwonurków. Na obrzeżach gminy, we wsi Mirosławice, znajduje się lotnisko będące w dyspozycji Aeroklubu Dolnośląskiego.

Północna część gminy ma charakter rolniczy. Ziemie użytkowane rolniczo stanowią ok. 67% powierzchni gminy (9164 ha), a lasy ok. 21% (2893 ha). Na ob-

⁴ K. Gawroński, L. Popławski, *Problemy gospodarki przestrzennej na obszarach ekologicznie chronionych na przykładzie Popradzkiego Parku Krajobrazowego*, *Administratio Locorum* 2, 2003, (1-2), s. 45-56.

⁵ Uchwała Nr XIX/152/2000 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 31 maja 2000 r., Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka.

⁶ www.stat.gov.pl.

szarze gminy znajdują się również stawy i zbiorniki wodne o łącznej powierzchni ponad 5 ha.

3. Ogólna charakterystyka Ślązkiego Parku Krajobrazowego

Ślązki Park Krajobrazowy (ŚPK) obejmuje „obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzowania tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju”⁷. Park został utworzony 8 czerwca 1988 r. uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej we Wrocławiu. Znajduje się w zasięgu trzech powiatów (wrocławski, dzierzoniowski, świdnicki), w obrębie sześciu gmin (Sobótka, Jordanów Śląski, Dzierżonów, Łagiewniki, Świdnica, Marcinowice). Park ten zajmuje powierzchnię 8190 ha, wokół niego została wyznaczona otulina o powierzchni 7450 ha. Głównymi celami powołania Ślązkiego Parku Krajobrazowego były:

- zachowanie środowiska przyrodniczo-krajobrazowego,
- ochrona zabytków archeologicznych,
- cele rekreacji,
- cele naukowe i dydaktyczne.

Szczególne cele ochrony Parku to: zachowanie krajobrazu Masywu Ślęży, w tym zachowanie lokalnego charakteru i skali zabudowy w historycznie ukształtowanych jednostkach osadniczych oraz niezabudowanych przestrzeni w otwartym krajobrazie leśno-polno-łąkowym, a także ochrona zróżnicowanych walorów przyrodniczych, geologicznych i geomorfologicznych⁸.

Ślązki Park Krajobrazowy zawiera trzy rezerваты przyrody:

- Góra Ślęza – rezerwat krajobrazowy, górski o powierzchni 142 ha, utworzony w 1954 r. dla ochrony walorów krajobrazowych i zabytków historycznych,
- Góra Radunia – rezerwat archeologiczno-florystyczny o powierzchni 44 ha, utworzony w 1958 r.,
- Łąka Sulistrowicka – rezerwat florystyczny o powierzchni 27 ha, utworzony w 1958 r. Sieć rezerwatów uzupełnia 70 pomników przyrody.

Powiązania ze światowymi proekologicznymi programami Ślązkiego Parku Krajobrazowego formułują się poprzez fragmenty obszarów Natura 2000: Masyw Ślęży oraz Wzgórza Kiełczyńskie (Specjalne Obszary Ochrony). Nakładają one na ten teren dodatkową ochronę wynikającą z powoływania tych obszarów.

⁷ Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 4 kwietnia 2007 w sprawie Ślązkiego Parku Krajobrazowego.

⁸ Tamże.

4. Podstawowe założenia Planu ochrony Ślązkiego Parku Krajobrazowego

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody podstawowym dokumentem dla parku krajobrazowego jest plan ochrony, który ma na celu m.in. określenie prac związanych z ochroną przyrody i kształtowaniem krajobrazu⁹.

Plan ochrony Ślązkiego Parku Krajobrazowego został opracowany w 1997 r. przez Pracownię Urbanistyczną we Wrocławiu. Składa się z części graficznej i opisowej podzielonych na operaty tematyczne. W *Operacie generalnym* zwrócono szczególną uwagę na zagrożenia dla Ślązkiego Parku Krajobrazowego, które stwarzają m.in.:

- dalsza niekontrolowana ekspansja indywidualnego budownictwa rekreacyjnego,
- monokultury i fermy hodowlane,
- zagospodarowanie turystyczne¹⁰.

Kontrowersyjne są obiekty, które mimo założenia, iż budowane są dla wypoczynku sezonowego, użytkowane są całorocznie. Łączy się z tym fakt podłączenia wodociągowego i kanalizacyjnego, co wpływa negatywnie na środowisko przyrodnicze. W związku z powyższymi problemami według Planu ochrony Ślązkiego Parku Krajobrazowego zaleca się ograniczenie rozpraszania zabudowy, a także wydzielenie i grupowanie większych powierzchni działek z zielenią towarzyszącą.

Przy opracowywaniu planu pokreślone zostały działania niezgodne z planami i próby omińnięcia przepisów w związku z budownictwem letniskowym, dla którego większość terenów już wtedy została wykorzystana. Do ważniejszych ustaleń Planu ochrony należą:

- rozwój osadnictwa w oparciu o historycznie i tradycyjnie wykształcone cechy, układy, charakter i skalę,
- zakaz lokalizowania dużych ośrodków wypoczynku (tj. powyżej 100 miejsc noclegowych),
- ograniczanie zabudowy w strefach o wysokich walorach, a wykluczenie jej tam, gdzie są one największe,
- ograniczanie rozpraszania zabudowy i zajmowania nowych terenów w harmonijnym otwartym krajobrazie leśno-polno-łąkowym,
- skupianie zabudowy wokół istniejących układów osadniczych,
- wykluczenie obiektów agresywnych krajobrazowo,
- nawiązanie do budownictwa regionalnego,
- wprowadzenie pasa buforowego o szerokości 100 m od zwartych ścian lasu¹¹.

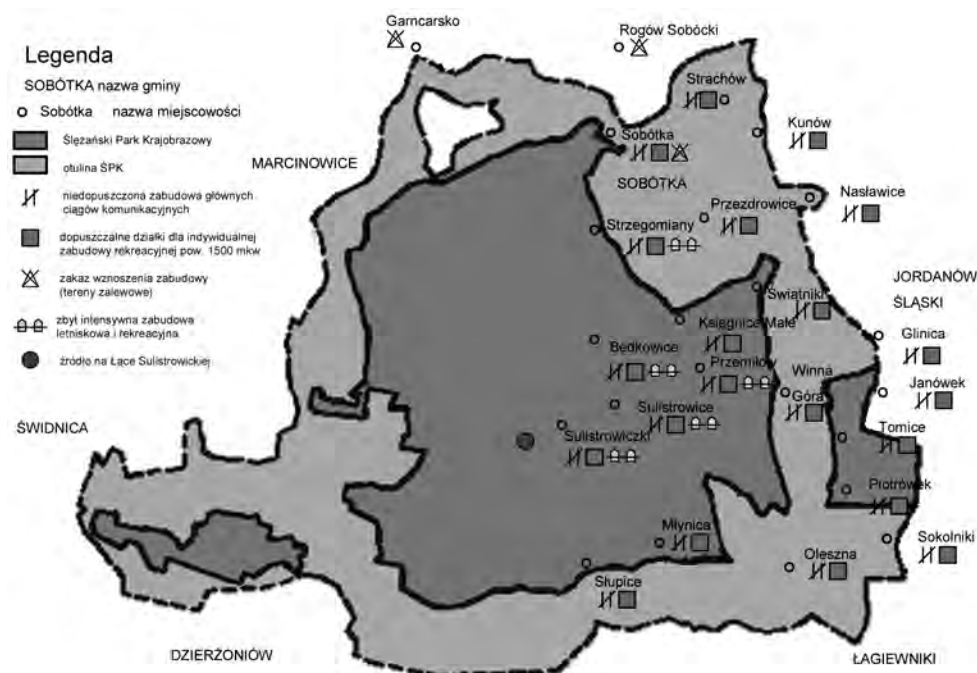
⁹ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (DzU 2004, nr 92, poz. 880).

¹⁰ Plan ochrony Ślązkiego Parku Krajobrazowego opracowany w 1997 r. przez Pracownię Urbanistyczną we Wrocławiu.

¹¹ Tamże.

Ustalenia te uzupełniono w części szczegółowej opisującej poszczególne miejscowości znajdujące się na terenie Ślązkiego Parku Krajobrazowego m.in. o:

- niedopuszczenie do obudowy głównych ciągów komunikacyjnych,
- grupowanie w małych enklawach oddzielonych zielenią wysoką działek o minimalnej powierzchni 1500 m² dla indywidualnego mieszkalnictwa rekreacyjnego,
- dbałość o „przestrzeń publiczną”,
- opracowanie przykładowych projektów domów letniskowych¹² (rys. 1).



Rys. 1. Przykłady ustaleń lokalnych z Planu ochrony Ślązkiego Parku Krajobrazowego

Źródło: na podstawie K. Steczek, *Problemy gospodarki przestrzennej na obszarach ekologicznie chronionych na przykładzie Ślązkiego Parku Krajobrazowego*, maszynopis pracy magisterskiej, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, 2009.

Ponadto zabroniono wznoszenia obiektów budowlanych na terenach zalewowych w miejscowościach: Sobótka, Garncarsko i Rogów Sobócki. Podkreślono, że w rejonie takich miejscowości, jak: Strzegomiany, Będkowice, Sulistrowice, Sulistrowiczki i Przemilów występuje zagrożenie zbyt intensywną zabudową letniskową, którą zaleca się ograniczyć poprzez rozsądną politykę przestrzenną (rys. 1). Dodatkowe

¹² Tamże.

zapisy dotyczą Sulistrowiczek, gdzie występuje źródło na Łące Sulistrowickiej, będące ogólnodostępnym miejscem poboru wody. Zakazano tu lokalizacji wszelkich budynków i budowli. Natomiast korzystne byłoby wprowadzenie obiektów małej architektury – parterowych, drewnianych, w miarę możliwości ażurowych, o architekturze nawiązującej do miejscowej tradycji.

5. Dokumenty planistyczne kierujące polityką przestrzenną gminy Sobótka

Polityka przestrzenna gminy Sobótka została określona w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego z dnia 31 maja 2000 r.¹³ W stosunku do ochrony krajobrazu związanego ze Ślęzańskim Parkiem Krajobrazowym w Studium wskazano, iż naczelną zasadą powinno być prawidłowe wkomponowanie zabudowy w krajobraz przyrodniczy Masywu Ślęży i Wzgórz Oleszeńskich. Proponowana zmiana Studium z 2004 r. wprowadza istotne uzupełnienia na zasadzie korekty ustalonych wcześniej kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy¹⁴. Zwrócono m.in. uwagę, że oprócz warunków fizjograficznych najważniejszymi czynnikami wpływającym na wybór terenów przeznaczonych pod zabudowę są: bogactwo przyrodnicze, ochrona krajobrazu oraz przestrzeni przyrodniczej, ochrona zabytków i ukształtowanych historycznie układów urbanistycznych, a także ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dlatego też:

- spod zabudowy powinno się wyeliminować obszary cenne przyrodniczo, obszary otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych;
- proponuje się strefę buforową wokół zwartego obszaru lasu o minimalnej szerokości 100 m, która pozwoli wyeliminować zjawisko zabudowywania ściany lasu;
- enklawy o wyjątkowych walorach krajobrazowych, korytarze ekologiczne i naturalne ekosystemy łąkowo-rolno-leśne powinny pozostać w stanie nienaruszonym;
- powinno się ograniczać wprowadzanie zabudowy zbyt rozproszonej, wykorzystującej tereny zbyt oddalone zarówno od siebie, jak i od istniejącej jednostki osadniczej. Nowa zabudowa powinna się skupiać wokół istniejących układów przestrzennych¹⁵.

¹³ Uchwała Nr XIX/152/2000 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 31 maja 2000 r., Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka.

¹⁴ Uchwała Nr XIV/131/04 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 30 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium.

¹⁵ Uchwała Nr XIV/131/04 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 30 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium.

Na terenach cennych przyrodniczo szczególnie ważna jest ochrona posiadanych zasobów. O prowadzonej w gminie polityce ochrony dóbr mogą świadczyć planowane zmiany sposobu użytkowania. Według danych zgromadzonych przez GUS w gminie Sobótka do zmiany użytkowania z rolniczego na nierolniczy przeznaczono 3,5% powierzchni gminy (tab. 1). Z kolei w zakresie polityki leśnej gmina nie przewiduje znaczących rozwiązań, udział procentowy gruntów przeznaczonych na zalesienia nieznacznie przewyższa udział gruntów przeznaczonych do zalesień. W przypadku terenów przewidzianych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod funkcje mieszkaniowe wynika, że w badanej gminie na ten cel przeznaczono 340 hektarów, co stanowi 2,4% powierzchni gminy.

Tabela 1. Tereny przewidziane do zmiany użytkowania na terenie gminy Sobótka według wskazań Studium uikzp (stan na rok 2007)

Tereny przeznaczone do:		
zalesienia	powierzchnia w ha	5,0
	% powierzchni gminy	0,03
odrolnienia	powierzchnia w ha	490,0
	% powierzchni gminy	3,5
odlesienia	powierzchnia w ha	2,0
	% powierzchni gminy	0,01
zabudowy mieszkaniowej	powierzchnia w ha	340,0
	% powierzchni gminy	2,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS-u.

Dane GUS-u pokazują, że 76% powierzchni gminy Sobótka objętych jest obowiązującymi planami miejscowymi (tab. 2). Na uwagę zasługuje fakt, że zdecydowaną większość stanowią plany sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. W 2006 r. obszar gminy Sobótka został objęty kompleksowym opracowaniem obejmującym 23 obrębów¹⁶. Plan ten zawiera zarówno wytyczne dla całego obszaru opracowania, jak i wytyczne szczegółowe dla objętych jego zasięgiem obrębów.

Obowiązujące plany miejscowe wskazują, iż łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę wynosi 698 ha, co stanowi 5% powierzchni gminy, przy czym pod zabudowę mieszkaniową przewidziano 1,8% powierzchni gminy (tab. 3). Jest to wskaźnik dość duży, jeśli weźmie się pod uwagę fakt, że gmina prawie w całości leży na terenie parku krajobrazowego i jego otuliny. Ważne jest, aby tereny mieszkaniowe w jak najmniejszym stopniu oddziaływały na środowisko naturalne.

¹⁶ Uchwała Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka z wyłączeniem obszaru miasta.

Tabela 2. Liczba i struktura obowiązujących planów miejscowych w gminie Sobótka (stan na rok 2008)

Plany sporządzone na podstawie obydwu ustaw	
ogółem (szt.)	66
ogółem (ha)	10 439,0
% powierzchni gminy	76,0
udział planów z ustawy z 2003 r. (%)	98,8
Plany sporządzone na podstawie ustawy z 1994 r.	
ogółem (szt.)	35
ogółem (ha)	124,0
% powierzchni gminy	0,9
w tym obligatoryjnych (%)	–
Plany sporządzone na podstawie ustawy z 2003 r.	
ogółem (szt.)	31
ogółem (ha)	10 315,0
% powierzchni gminy	75,0
w tym obligatoryjnych (%)	–

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS-u.

Tabela 3. Tereny przewidziane w miejscowych planach pod zabudowę mieszkaniową w gminie (stan na rok 2008)

Według studium uikzp (ha)	340
Według obowiązujących planów (ha)	256
Stopień realizacji studium (%)	75,0
% powierzchni gminy	1,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS-u.

Realizację polityki gminnej można ocenić m.in. poprzez ocenę realizacji zapisów Studium w planach miejscowych. Zalesienia są realizowane w 100%, natomiast zmiany przeznaczenia z rolnego na nierolnicze w 80% (tab. 4).

Decyzje o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego zostały uniezależnione od planu miejscowego. Są one wydawane na obszarach pozabawionych planu. Stanowią swego rodzaju małe plany miejscowe, określając sposób zagospodarowania konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjnego. W przypadku badanej gminy występuje wysokie pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi, dlatego dziwi liczba złożonych wniosków o warunki zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego. I tak dla tych pierwszych do gminy wpłynęły 63 wnioski, a o lokalizację celu publicznego 11 wniosków. W obu przypadkach odsetek pozytywnie wydanych decyzji był wysoki (tab. 5).

Tabela 4. Zmiany przeznaczenia terenów w planach miejscowych (stan na rok 2008)

Odrolnienia	
powierzchnia w studium uikzp (ha)	490
powierzchnia w planie miejscowym (ha)	400
% realizacji zapisu studium	81,0
% powierzchni gminy	2,9
Odlesienia	
powierzchnia w studium uikzp (ha)	2
powierzchnia w planie miejscowym (ha)	3
% realizacji zapisu studium	–
% powierzchni gminy	0,02
Zalesienia	
powierzchnia w studium uikzp (ha)	5
powierzchnia w planie miejscowym (ha)	5
% realizacji zapisu studium	100
% powierzchni gminy	0,03

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS-u.

Tabela 5. Wnioski o wydanie decyzji lokalizacyjnej celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy w gminie Sobótka w roku 2008

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	
złożone wnioski	11
wydane decyzje	11
Decyzje o warunkach zabudowy	
złożone wnioski	63
wydane decyzje	63
w tym wydane na cele mieszkaniowe	59

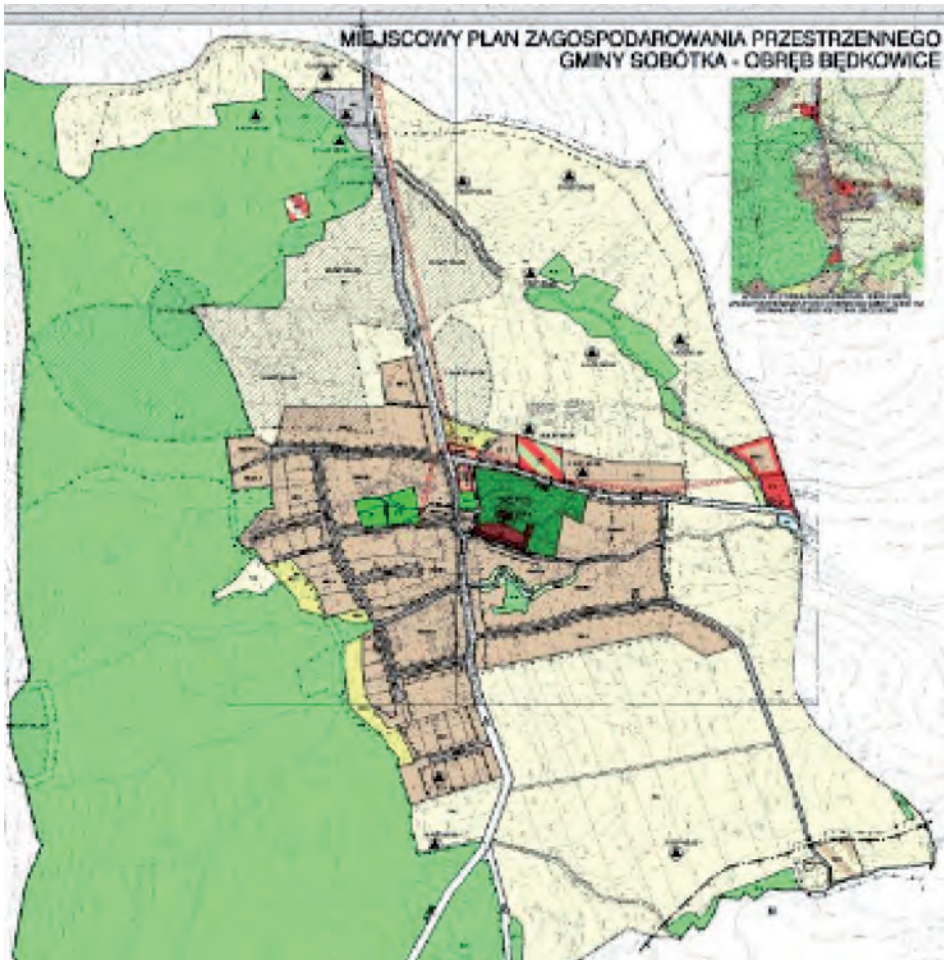
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS-u.

6. Stan zagospodarowania przestrzennego

Walory przyrodnicze, klimatyczne i krajobrazowe Ślezańskiego Parku Krajobrazowego oraz dogodna komunikacja powodują, że gmina Sobótka jest atrakcyjna turystycznie i rekreacyjnie dla pobliskich większych miast, w tym dla Wrocławia. Cechy te zachęcają zarówno do sezonowego odwiedzania, jak i do osiedlania się na stałe. Jak wcześniej wspomniano, udział powierzchni ochronnej w stosunku do powierzchni ogólnej gminy jest znaczny, zatem każdorazowa penetracja w głąb przyrodniczo

cennego obszaru stwarza pewnego rodzaju zagrożenie. Warunkiem odpowiedzialnego sezonowego korzystania z dóbr natury w Parku jest m.in. dobrze zorganizowana baza turystyczna. Natomiast problemowe dla środowiska stają się nowo powstające całoroczne osiedla oraz pojedyncze zabudowania, budowane często poza granicami wsi, czyli poza zwartą starą zabudową.

Na terenie Ślązańskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny wiele nowych pojedynczych obiektów budowlanych znajduje się poza granicami administracyjnymi miejscowości. Ponieważ kubaturowo są one znaczne, kolidują z krajobrazem, wręcz go zasłaniając. Przez tworzenie kolejnych domostw i skupienie ich w formie osiedli istnieje ryzyko dla samego funkcjonowania przyrody oraz jej walorów widokowych.



Rys. 2. Fragment mpzp gminy Sobótka, obrębu Będkowice

Źródło: www.wrosip.pl.

Zapisy planów miejscowych pozwalają na zabudowę mieszkaniową w bliskim sąsiedztwie granicy lasu (rys. 2). Podobnie jak i w innych parkach krajobrazowych¹⁷, wiele nowych obiektów (osiedli) powstaje w bliskim sąsiedztwie parku, dokładnie w miejscu, gdzie kończy się strefa ochronna lasu (rys. 2, fot. 1). Inne natomiast naruszają niekiedy granicę zadrzewień, zaburzając tym samym naturalną wewnętrzną harmonię obszaru leśnego. Najbardziej wpływają na Ślązański Park Krajobrazowy obiekty pseudoletniskowe między Sulistrowicami a Sulistrowiczkami. Region intensyfikacji zabudowań całorocznych w Sulistrowiczkach, oprócz nieprzestrzegania zakazu budowy w odległości 100 m od granicy lasu, wprowadza na teren Parku infrastrukturę techniczną zaburzającą czystość pejzażu formy chroniącej przyrodę. Wiąże się z tym kolejny element związany z racjonalnym gospodarowaniem przestrzenią, wskazywany również w planach miejscowych wszystkich gmin ŚPK, a mianowicie zakaz prowadzenia nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych oraz nakaz skablowania istniejących. W rzeczywistości do nowo powstających budynków całorocznych energia elektryczna nie jest doprowadzana pod ziemią.

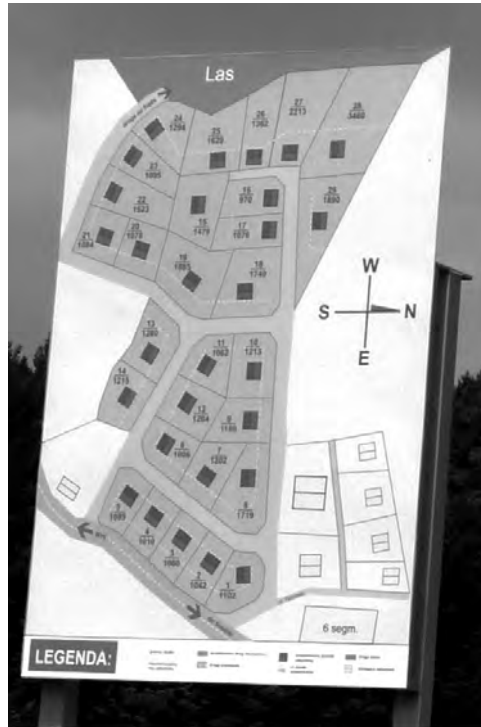


Fot. 1. Nowo powstająca zabudowa (fot. Katarzyna Steczek)

Krajobraz samego Parku i jego okolic sprzyja sprzedaży kolejnych działek pod zabudowę letniskową. Niepokojące są informacje odnośnie do dalszego zagospodarowywania terenu pojawiające się w prasie, Internecie, a także na billboardach re-

¹⁷ Park Krajobrazowy Promno, Lednicki Park Krajobrazowy, Rogaliński Park Krajobrazowy, Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka – zob. E. Raszeja, *Ochrona krajobrazu kulturowego w teorii i praktyce gospodarowania przestrzenią*, [w:] K. Zieniewicz (red.), *Bariery w zarządzaniu parkami krajobrazowymi w Polsce*, PWE, Warszawa 2008.

klamowych. Niektóre oferty sprzedaży działek są sprzeczne chociażby z zapisem w Planie Ochrony ŚPK o nakazie grupowania w małych enklawach oddzielonych zielenią wysoką działek o minimalnej powierzchni 1500 m² dla indywidualnego mieszkalnictwa rekreacyjnego. Przykładowy projekt zagospodarowania terenów tuż pod lasem pokazuje, iż mimo zachowania 100-metrowej odległości zabudowy od granicy zwartego zadrzewienia, działki o powierzchni poniżej 1500 m² zajmują większość, tj. 70% ich ilości (fot. 2).



Fot. 2. Jeden z billboardów oferujących działki pod zabudowę w gminie Sobótka
(fot. Katarzyna Steczek)

7. Podsumowanie

Podstawą gospodarowania przestrzenią na terenach cennych przyrodniczo powinno być równoważenie rozwoju oraz ochrona walorów. Jak podaje B. Raszka¹⁸, w pol-

¹⁸ B. Raszka, *Problematyka ochrony przyrody w planowaniu miejscowym*, [w:] *Problemy planistyczne jesień 2008*, Oficyna Wydawnicza ZOIU, Wrocław 2008, s. 79-88.

skim systemie prawnym istnieją instrumenty ochrony środowiska, które są powiązane z procesem planowania przestrzennego. W rzeczywistości jednak zauważa się niedostatki w wykorzystaniu tych możliwości. W przypadku gminy Sobótka można stwierdzić, że instrumentarium zostało wykorzystane. Dla Parku został sporządzony plan ochrony, którego zapisy były uwzględniane w planach miejscowych. Jednak zawarte w nim ostrzeżenia, np. przed zbyt intensywną zabudową letniskową, jak również proponowana kontrola aktywizacji zachodnich terenów Parku nie zostały zrealizowane. Gmina posiada duże pokrycie powierzchni planami miejscowymi, jednak różnie obchodzone zakazy tych planów, jak również Planu ochrony, doprowadzają do niekontrolowanego zagospodarowania terenu prawnie chronionego. Składane wnioski o sporządzenie planów miejscowych, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wymusiły decyzję o konieczności zweryfikowania dotychczasowej polityki przestrzennej, przez co gmina Sobótka przystąpiła do sporządzania zmian do Studium. Ponadto ze względu na potrzebę wzmocnienia charakteru zapisów Planu ochrony Parku dotyczących: rozproszenia zabudowy, postępującej parcelacji terenów rolnych, a także zmiany użytkowania rolniczego, zwrócono się również o opracowanie nowego Planu ochrony dla Ślezańskiego Parku Krajobrazowego, który ma zawierać nową charakterystykę stanu zagospodarowania Parku, a także zaktualizowaną treść zakazów i nakazów.

Literatura

- Gawroński K., Popławski Ł., *Problemy gospodarki przestrzennej na obszarach ekologicznie chronionych na przykładzie Popradzkiego Parku Krajobrazowego*, Administratio Locorum 2, 2003, (1-2).
- Parysek J.J., *Wprowadzenie do gospodarki przestrzennej*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 2006.
- Plan ochrony Ślezańskiego Parku Krajobrazowego utworzony w 1997 r. przez Pracownię Urbanistyczną we Wrocławiu.
- Raszeja E., *Ochrona krajobrazu kulturowego w teorii i praktyce gospodarowania przestrzenią*, [w:] K. Zieniewicz (red.), *Bariery w zarządzaniu parkami krajobrazowymi w Polsce*, PWE, Warszawa 2008.
- Raszka B., *Problematyka ochrony przyrody w planowaniu miejscowym*, [w:] *Problemy planistyczne jesień 2008*, Oficyna Wydawnicza ZOIU, Wrocław 2008.
- Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie Ślezańskiego Parku Krajobrazowego.
- Steczek K., *Problemy gospodarki przestrzennej na obszarach ekologicznie chronionych na przykładzie Ślezańskiego Parku Krajobrazowego*, maszynopis pracy magisterskiej, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, 2009.
- Uchwała Nr XIX/152/2000 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 31 maja 2000 r., Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka.
- Uchwała Nr XIV/131/04 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 30 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium.
- Uchwała Nr XLIV/305/06 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka z wyłączeniem obszaru miasta.

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (DzU 2004, nr 92, poz. 880).
www.stat.gov.pl (20.05.2010).
www.wrosip.pl (19.05.2010).

PRACTICE OF SPATIAL PLANNING ON THE EXAMPLE OF SOBÓTKA COMMUNE

Summary: Land management is a human activity which has a direct impact on the natural environment through determining how to use an area. It has a special role in protected areas and in their direct neighborhood. The aim of this paper is the analysis of policy documents controlling the spatial planning of Sobótka commune. In the case of the selected commune there is a difference between declarations and practice of spatial planning.