



ZPORR
Zintegrowany Program
Operacyjny
Rozwoju Regionalnego



Doc. dr arch. Romuald Dylewski
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie,
Zakład Zagospodarowania Przestrzennego i Urbanistyki w Lublinie.

Koordinator Tematu i Główny Projektant Planu.

KOMCEPCJA INNOWACYJNEGO PLANU ROZWOJU GMINY SOSNOWICA

INNOWACYJNY PLAN ROZWOJU GMINY SOSNOWICA **SYNTEZA AUTORSKA**

1. Wprowadzenie
2. Cel opracowania
3. Problem wiodący
4. Propozycja planu
5. Warunki realizacji

1. WPROWADZENIE

Przedmiotem niniejszej syntezy jest przedstawienie głównych problemów, jakie wiążą się z rozwojem gminy Sosnowica oraz syntetyczna prezentacja proponowanych rozwiązań i warunków ich realizacji.

Temat jest nietypowy, po pierwsze z racji organizacyjnej specyfiki pracy – realizowany przez gminę Sosnowica, przy wsparciu Unii Europejskiej – EFS i ZPORR. Ale też z powodu jego merytorycznego charakteru: jest to opracowanie częściowo planistyczne, częściowo badawcze. Wynika to z unikalnych potencjałów zachowanego tu, ale wrażliwego na antropopresję środowiska, a zarazem dużych szans i wytycznych rozwoju turystyki, co w praktyce może prowadzić do kolizji i nieodwracalnych strat walorów przyrodniczych i kulturowych tego niezwykłego rejonu Polski i Europy. Aby rozwiązać tak trudne zadanie, usprawiedliwiony jest wymóg „innovacyjności planu”. Można to uznać też za model elaboratu badawczo-koncepcyjnego, który powinien być zalecanym opracowaniem poprzedzającym opracowania planistyczne, w przypadku szczególnie trudnych tematów.

W efekcie opracowany w roku 2007, przez Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa „Innowacyjny Plan Rozwoju Gminy Sosnowica” składa się z następujących operatów:

Ekspertyzy:

1. „Potencjały i uwarunkowania rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych w gminie Sosnowica”,
2. „Analiza potencjałów rozwojowych gminy Sosnowica” (synteza potencjałów).

Synteza uwarunkowań planu - w postaci:

- „Mapy Gminy Sosnowica”.

Innowacyjny planu rozwoju gminy Sosnowica, w tym:

- Tekst planu
- Rysunek planu
(uzupełnieniem Rysunku planu jest „Rysunek koncepcji rozwoju ośrodka turystyczno-rekreacyjnego Sosnowica”).

Autorem ekspertyzy 1 „Potencjały i uwarunkowania rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych w gminie Sosnowica” jest zespół Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej, pod kierunkiem prof. Mariana Harasimiuka. Autorem pozostałych operatów, w tym – Innowacyjnego planu rozwoju Gminy, jest zespół Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie – Zakład w Lublinie, pod kierunkiem doc. Romualda Dylewskiego.

Opracowanie po jego zakończeniu było recenzowane merytorycznie. Opinie sporządzili:

Prof. Krzysztof Wojciechowski – Katedra Turystyki i Rekreacji ZWWF AWF oraz mgr Emilia Niećko – Urząd Marszałkowski w Lublinie, Biuro Planowania Przestrzennego. Obie opinie pozytywnie oceniają przedstawiony elaborat i jego merytoryczne wnioski, tj. zarysowane kierunki i warunki rozwoju gminy Sosnowica.

2. CEL OPRACOWANIA

Wiodącym celem opracowania jest koncepcja rozwoju Gminy, która mogłaby stać się podstawą dalszych prac planistycznych i decyzji rozwojowych. Koncepcja ta powinna być odpowiednio efektywna gospodarczo, a zarazem bezpieczna dla unikalnie cennego, ale i szczególnie wrażliwego środowiska, na którego bazie ma być realizowana. Cel trudny do osiągnięcia, dlatego też konieczne są nietypowe operaty typu badawczego i koncepcyjnego, ekologiczne i urbanizacyjne, poprzedzające formalny cykl planistyczny.

3. PROBLEM WIODĄCY

Problemem wiodącym jest zatem, jak osiągnąć cel, tj. jak pogodzić sprzeczności? Jak rozwijać gminę Sosnowicę, zwłaszcza w kierunku turystyki i rekreacji, gdy baza tego rozwoju – środowisko przyrodnicze i kulturowe Gminy – są wprawdzie szczególnie cenne, ale też i szczególnie wrażliwe na degradację? A do tego brak jest obecnie w naszym kraju odpowiednio skutecznych systemowych narzędzi obronnych.

Przyrodnicze walory krajobrazu, flory i fauny gminy Sosnowica są niekwestionowane. Środowisko przyrodnicze Polesia Zachodniego ma rangę krajową, europejską. Potwierdzeniem tego jest fakt, iż cała Gmina znalazła się w zasięgu obszarów ustawowo chronionych, w tym – Poleskiego Parku Narodowego, Poleskiego Parku Krajobrazowego,

Poleskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, różnego typu rezerwatów istniejących czy projektowanych, a także – sieci europejskich: NATURA 2000 i „Międzynarodowego Rezerwatu Przyrody – Polesie”, (obejmującego m.in. całą tę gminę). Krajobraz Gminy tworzą liczne wody powierzchniowe – jeziora, stawy, rzeki, kanały – lasy, pola, łąki, mokradła... niezwykle, zachowany tu krajobraz Polesia. Środowisko to jest jednak zarazem bardzo wrażliwe na antropopresję. Już budowa Kanału Wieprz-Krzna naruszyła jego równowagę hydrologiczną. Postępują nadal procesy osuszania i degradacji, wymagające przeciwdziałań.

Podobnie jest ze środowiskiem kulturowym. Bogata historia tej Ziemi zachowała się raczej w szczątkach zabytków materialnych, zniszczonych przez czas, głównie ze względu na nietrwałość materiału, drewno... Równie bogata i niezwykła kultura niematerialna, tradycja, obyczaj... W istocie symbioza trzech Kultur: ruskiej – bizantyjskiej, polskiej – rzymskiej i żydowskiej – judaistycznej, przerwana zniszczeniami II Wojny Światowej. Mimo to przetrwały jej resztki i ślady warte ochrony i ekspozycji. Ale też z racji swego charakteru niezwykle podatne na zniszczenie.

W tę urzekającą, choć delikatną tkanę przyrodniczą i kulturową, obecnie rzeczywiście zachwycającą i przyciągającą, ma wejść teraz nowa w istocie funkcja – turystyka i rekreacja. Śladowo wprawdzie istnieje tu od dawna, ale teraz ma stać się funkcją dominującą, bazą rozwoju tego rejonu. W strategiach i planach rozwoju kraju i województwa lubelskiego – obszar Polesia Zachodniego uznano za „najwyższej atrakcyjności turystycznej, koncentrację walorów turystycznych o znaczeniu europejskim”. Szansę tę słusznie chce województwo wykorzystać dla swojego rozwoju i promocji. Jak to jednak zrobić, by tym nie zniszczyć tak wrażliwej krainy ?

Turystyka i rekreacja współczesna bowiem to funkcje ekonomicznie atrakcyjne, ale też w praktyce –szczególnie dynamiczne i agresywne, trudne do utrzymania w ryzach niezbędnych ograniczeń. Łatwo wymykają się z pod kontroli, mogą stać się siłą niszczącą. Przykładów jest wiele... w naszym regionie, w Polsce, w Europie... Pół biedy, gdy baza jest odporna – otarte morze, góry skaliste... Gorzej gdy jest nią delikatne środowisko przyrodnicze i kulturowe typu Polesia. Tu może się zdarzyć, że rozwijając turystykę zniszczymy jej atrakcyjną bazę, na której jest rozwijana.

Sytuację pogarsza fakt kryzysu systemu gospodarki przestrzennej w Polsce, w jakim w ostatnich latach się znajdujemy. Jest to obecnie system na tyle niewydolny, że nie jesteśmy w stanie opanować żywiołowego „rozlewania się” bardziej atrakcyjnych, przyciągających miast, powstawania chaosu zabudowy, niszczenia ogromnych przestrzeni kraju. To samo dzieje się w obszarach atrakcyjnych turystycznie, przykładem choćby rejonu niektórych jezior tegoż Pojezierza Łęczyńsko – Włodawskiego.

Objęcie obszaru gminy wieloma rodzajami prawnej ochrony przyrody będzie pomocne w utrzymaniu dyscypliny inwestycyjnej, Ale nie na tyle, by trwale zabezpieczyć zachowane wartości. Szczególnie narażone na dewastację będą obszary o słabszych rygorach ochronnych, zwłaszcza te znajdujące się poza granicami rezerwatów i Poleskiego Parku Narodowego, a takich terenów jest znaczna większość – ponad 75%.

Aby efektywnie wykorzystać potencjały Gminy, nie dopuszczając jednak do urzeczywistnienia się czarnego scenariusza, tj. wymknięcia się jej rozwoju z pod kontroli, konieczne jest świadome zaostrzenie rygorów inwestycyjnych, traktowane jako warunek

podjęcia tego kierunku działań. Przy takim założeniu sformułowano przedstawiany „innovacyjny plan rozwoju gminy Sosnowica”.

4. PROPOZYCJA PLANU

Innowacyjny plan rozwoju gminy Sosnowica – w oparciu głównie o rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjnej – został przedstawiony w pełnym wymiarze w materiałach wymienionych we Wprowadzeniu. Tu wato wymienić tylko wiodące zasady i warunki, jakie leżą u podstaw jego sformułowania:

(1) Przede wszystkim musimy przygotować środowisko przyrodnicze Gminy do nowego wyzwania, wzmocnić jego kondycję, poprzez rewitalizację, poprawę stosunków wodnych (w tym – powstrzymanie procesów przesuszania), rewaloryzację krajobrazu itd., obejmując ścisłą ochroną (rezerwatową) obszary najcenniejsze. Środowisko to musi bowiem trwale zachować swoją atrakcyjność, a więc stać się bardziej odporne na presję turystyki. Podobne działania należy przeprowadzić wobec środowiska kulturowego Tu też należałoby zrewaloryzować, a tam gdzie można – zrekonstruować najcenniejsze zabytki i wartości kulturowe gminy, aby wzmocnić i wzbogacić kulturową bazę rozwoju i podnieść tym samym trwale kulturową atrakcyjność obszaru. Są to warunki wstępne programu rozwoju, powinny zostać przynajmniej wszczęte wraz z jego przyjęciem i być prowadzone równoległe.

(2) Dla zminimalizowania urbanizacyjnych przemian, jakie niesie turystyka, program pełniejszej urbanizacji turystycznej należy ograniczyć do jednego tylko ośrodka – miejscowości Sosnowica, ale rozwinąć go – nie tyle obszarowo, co – jakościowo do poziomu ośrodka godnego jakości środowiska przyrodniczego i kulturowego Gminy. Może i powinien tu powstać ośrodek turystyczno – rekreacyjny o dużej atrakcyjności, randze przynajmniej regionalnej, z wyposażeniem spełniającym normy europejskie (jedną z możliwych koncepcji jego zagospodarowania przestrzennego podano w materiałach „planu”).

(3) Wspomagającą funkcję turystyczną, w tym – usługową i noclegową, pobytową (pensjonaty), pełnić mogą wybrane „wsie rekreacyjne”. Warunkiem wyboru powinna być przede wszystkim możliwie jak najmniejsza kolizyjność ich położenia w strukturze wartości przyrodniczych Gminy. Zakłada się bowiem, że przestrzenią bazową aktywności turystycznej i rekreacyjnej pozostaną możliwie jak największe, nienaruszone pozostałe jej obszary. Przy takim założeniu do tej grupy wsi zaliczono: zespół wsi Orzechów Stary i Nowy oraz wsie północnego rejonu rekreacyjnego – Bohutyn, Mościska, Olchówka i Kropiwki. Z większymi zastrzeżeniami i ograniczeniami można dołączyć do tej grupy wsie: Zamłyniec, Lejno (związane z jeziorem Zagłębozce), Górki, Komarówka i Turno oraz Zienki i Pieszowolę. Rozwój przestrzenny „wsi rekreacyjnych” powinien być zawarty w granicach dotychczasowej, tradycyjnej ich struktury (bez „rozlewania” zabudowy na zewnątrz). Wsie pozostałe powinny zachować w jak największym stopniu ich tradycyjny wyraz, choć mogą być wzbogacane usługami turystycznymi dla obsługi turystów-pasatów. Jediną dopuszczalną formą bazy noclegowej w tych wsiach powinny pozostać gospodarstwa ekoturystyczne tworzone na bazie istniejącej zabudowy zagrodowej.

(4) Tereny otwarte poza istniejącymi wsiami powinny pozostać trwale niezabudowane, tj. zachowane w całym bogactwie ich krajobrazu i walorów przyrodniczych

i kulturowych jako obszary penetracji turystycznej. Rygor ochrony tych terenów przed presją zabudowy wymuszanej powinien być bardzo poważnie traktowany przez władze Gminy, co nie będzie łatwe, ale musi być przestrzegane. Zakłada się, że tereny te będą w większym stopniu udostępnione turystom przez rozbudowaną sieć szlaków i ścieżek turystycznych – pieszych, rowerowych, konnych, wodnych... , w zimie – sankowych (kuligowych), narciarskich... Ograniczyć natomiast należy dopuszczalność ruchu samochodowego. Z tych też względów nie zakłada się rozbudowy istniejącego układu drogowego (poza kilkoma fragmentami w rejonie planowanego ośrodka Sosnowica).

(5) Rozwój innych działów gospodarki Gminy powinien być podporządkowany działowi wiodącemu – turystyce i rekreacji. Zaleca się rozwijanie rolnictwa ekologicznego i „zdrowej żywności”, a także – hodowli krów i koni, gospodarki rybnej i częściowo też leśnej jako m.in. atrakcji turystycznych Gminy.

5. WARUNKI REALIZACJI PLANU

Realizacja planu rozwoju gminy Sosnowica nie będzie łatwa, jeśli ma być prowadzona pod rygiem ochrony cennego środowiska przyrodniczego i kulturowego. Stąd:

Po pierwsze, celowe jest wzmocnienie koordynacji, nie tylko lokalnej, ale też – regionalnej i międzygminnej. Gmina Sosnowica jest bowiem elementem większego obszaru Polesia Zachodniego, o podobnych walorach środowiskowych i potencjalnie podobnych aspiracjach rozwojowych. Byłoby źle, gdyby każda z gmin tego obszaru miała w pełni niezależny, a może nawet konkurencyjny program rozwoju. Utrudniłoby to osiągnięcie optymalnych rozwiązań zarówno ochronnych, jak i rozwojowych. Zadaniem Urzędu Marszałkowskiego Województwa jest, by programy te i plany były odpowiednio skoordynowane.

Po drugie, pożądane jest opracowanie szeregu szczegółowych operatów badawczo-studialnych i koncepcyjnych, które pozwolą na trafniejszą realizację poszczególnych zadań rozwojowych. Do opracowań takich należałoby zaliczyć przede wszystkim:

- Studium rewitalizacji przyrodniczej i krajobrazowej Gminy (w oparciu o szczegółową inwentaryzację przyrodniczą i krajobrazową całości obszaru),
- Studium rozwoju kulturowego Gminy,
- Koncepcję rozwoju szlaków turystycznych,
- Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną ośrodka Sosnowica.

Po trzecie, konieczne jest sporządzenie nowego

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sosnowica, (uwzględniającego przyjęty program rozwoju Gminy).

A następnie:

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka centralnego, tj. miejscowości Sosnowica (uwzględniającego przyjętą koncepcję urbanistyczno-architektoniczną tego ośrodka, jw) oraz
- Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wszystkich zespołów i wsi rekreacyjnych.

Wariantem tych wymogów jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy. Byłoby to celowe zwłaszcza dlatego, żeby zapobiec rozpraszaniu zabudowy w oparciu o „furtki prawne”, jakimi są – w sytuacji

braku planu – możliwość zabudowy działki sąsiadującej z działką już zabudowaną bądź zabudowy letniskowej, mieszkaniowej lub innej pod pozorem zabudowy rolniczej.

Po czwarte. W celu wdrożenia programu i planów, celowe jest aktualizacja dokumentów strategicznych gminy, nb. niedawno uchwalonych, w tym:

- „Strategii rozwoju gminy Sosnowica”,
- „Planu Rozwoju Lokalnego Gminy Sosnowica” oraz
- „Planu Rozwoju Miejscowości Sosnowica”.

W oparciu o te dokumenty należałoby przygotować odpowiednie wnioski o środki Unii Europejskiej na realizację projektu, uwzględniając fakt, iż jest on w pełni zgodny ze strategiami unijnymi dotyczącymi rozwoju tej szczególnej części jej terytorium.

Po piąte, należy podjąć działania w kierunku promocji projektu, w tym – opracowanie informatorów, w celu zainteresowania potencjalnych inwestorów, ale też mieszkańców gminy i regionu. Mieszkańcy Gminy powinni też być objęci odpowiednią akcją szkoleniową, przygotowującą ich do zmian, jakie są planowane, do wykorzystania szans, jakie one stwarzają, ale też do nowych wymagań, jakie zmiany te wniosą w ich życie.

Lublin, grudzień 2007r.