

Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego

Analizę wpływu regulacji z zakresu gospodarki przestrzennej na proces inwestycyjny rozpocząć należy od rozważań na temat miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zanim jednak przejdziemy do omawiania tych aktów prawa, trzeba zwrócić uwagę na dokument będący bazą tworzenia tych aktów prawnych, czyli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, sporządzanego w celu określenia polityki przestrzennej gminy.

Tryb sporządzania i uchwalania studium, ma w porównaniu ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znacznie prostszą procedurę, w której przede wszystkim nie występuje element aktywnego udziału społeczności lokalnej. Głównym powodem powyższego jest fakt, iż studium nie jest przepisem prawa miejscowego i nie może być podstawą rozstrzygnięcia w indywidualnych sprawach obywateli, czyli nie stanowi podstawy do ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania działki.

W studium określa się w szczególności:

Elementy określone przez studium zagospodarowania przestrzennego

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
- obszary zabudowane, ze wskazaniem, w miarę potrzeby terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
- obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
- obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej województwa, określonej w strategii rozwoju województwa.

Pomimo iż opisany dokument nie stanowi prawa miejscowego, jest jednak najważniejszym wyznacznikiem do jego tworzenia. Analiza studium pozwala poznać kierunki rozwoju gminy oraz politykę przestrzenną przyjętą dla jej obszaru. Odpowiedzialny za sporządzenie studium jest zarząd gminy, natomiast uchwała go rada gminy.