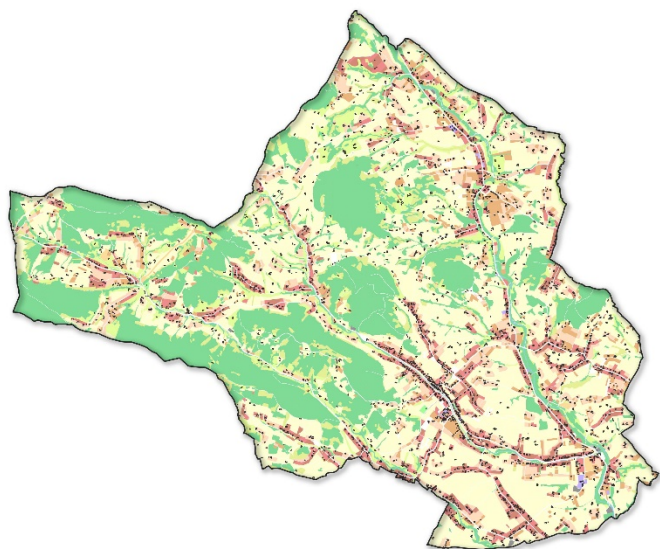




ŁUKOWICA 2021



*Sporządzanie
NOWEGO STUDIUM
uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
gminy Łukowica*

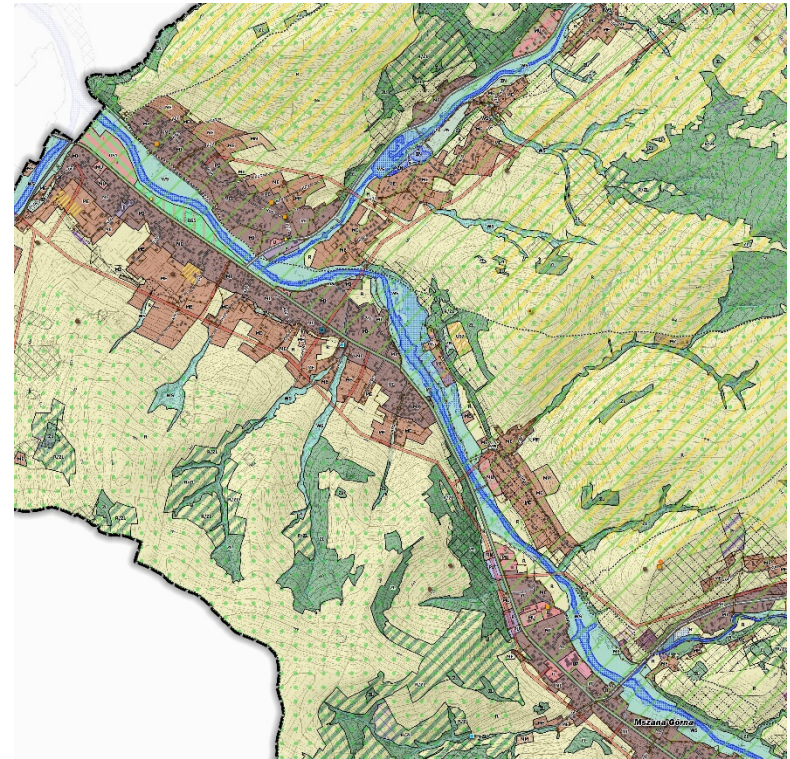
Czym jest studium?

Studium określa politykę przestrzenną gminy oraz kierunki zagospodarowania terenu

Sporządza się je dla całej gminy w skali 1:10 000 – czyli przeciętny dom na rysunku studium ma wielkość 1 milimetra

Zmiana kierunku przeznaczenia terenu w studium jeszcze nie daje bezpośrednio podstawy do dokonania np. zabudowy

Konieczna jest zmiana przeznaczenia terenu w planie miejscowym, ale zmiana ta może nastąpić tylko pod warunkiem, że będzie zgodna ze studium



Co ustala się w studium?

W studium określa się m.in. :

- **kierunki zagospodarowania terenów** – określa się, czy tereny mają mieć funkcję mieszkaniową, zagrodową, letniskową, turystyczną, usługową, produkcyjną, rolniczą lub inną.
Niektórych funkcji nie można łączyć na jednym terenie – np. nie można wyznaczać nowych terenów z jednoczesnym dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej
- **podstawowe parametry zabudowy** takie jak: wysokość, powierzchnia biologicznie czynna,
- **kierunki rozwoju komunikacji** - układ dróg publicznych,
- **kierunki rozwoju infrastruktury technicznej,**
- **zasady ochrony środowiska i zabytków,**
- **inwestycje celu publicznego.**



Procedura - etapy

1. Składanie wniosków przez osoby indywidualne i instytucje



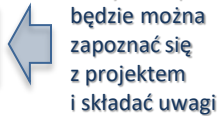
2. Rozstrzyganie wniosków

3. Przygotowanie projektu studium oraz prognozy oddziaływania na środowisko

4. Opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej

5. Opinie i uzgodnienia właściwych instytucji

6. Wyłożenie do publicznego wglądu



7. Rozstrzyganie uwag

8. Przedstawienie projektu i nieuwzględnionych uwag Radzie Gminy

9. Podjęcie uchwały przez Radę Gminy

Może być konieczne powtarzanie etapów - np. uzgodnień lub wyłożenia

Sporządzanie studium może potrwać około 1,5 roku



Czy wszystkie wnioski zostaną uwzględnione?

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, **tereny dla nowej zabudowy można wyznaczać:**

- *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, czyli w terenach pomiędzy istniejącą zabudową,*
- *na innych terenach - w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy,*

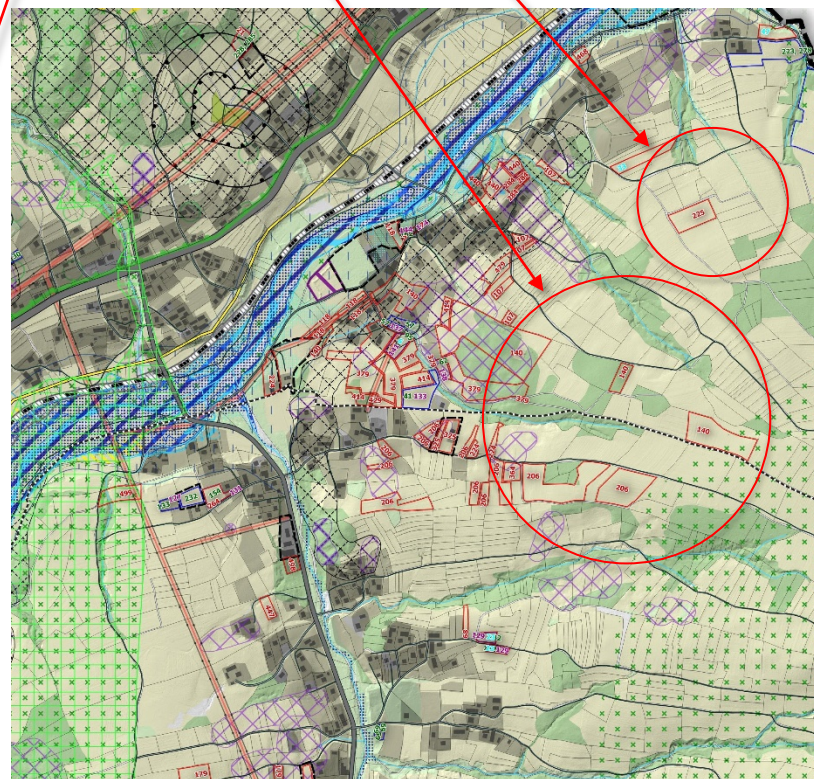
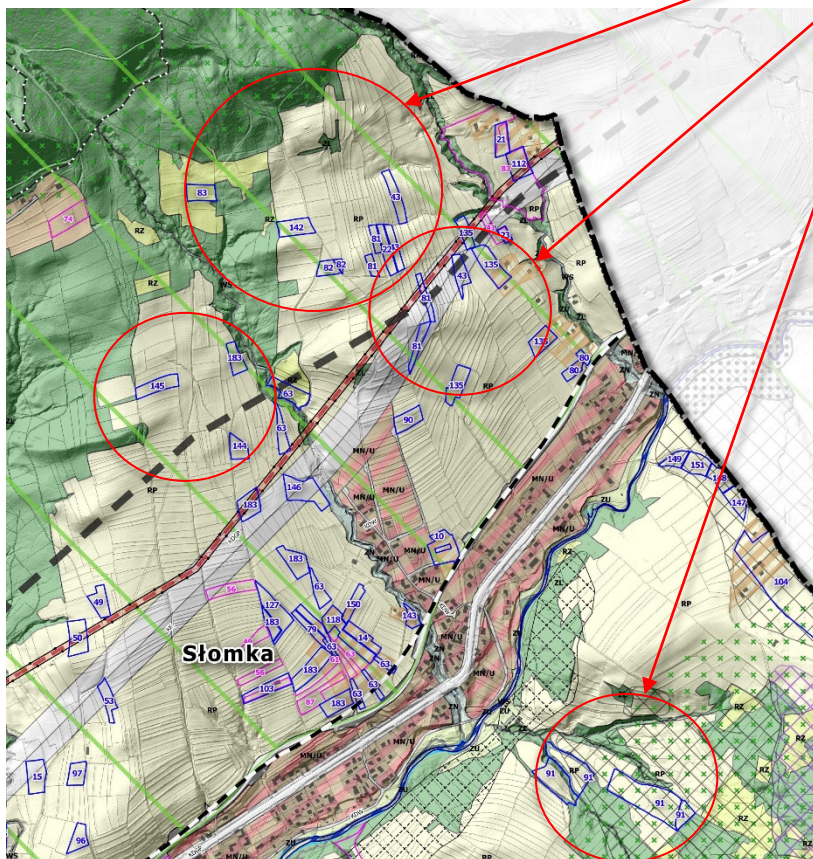
czyli z najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnie dla nowej, planowanej zabudowy



Czy wszystkie wnioski zostaną uwzględnione?

Przykłady z innych gmin

Takie wnioski dotyczą działek z brakiem (lub utrudnionym) dostępem do sieci komunikacyjnej oraz słabym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury – nie mogą być przeznaczone do zabudowy



Czy można wyznaczyć dowolną powierzchnię nowych terenów do zabudowy?

Powierzchnia nowych terenów do zabudowy **zależy** przede wszystkim **od bilansu terenów dotychczas wyznaczonych** czyli obliczenia:

- ile terenów do zabudowy jest już w obowiązujących planach,
- ile z nich jest wolnych (niezabudowanych),
- ile w nich może zmieścić się domów i mieszkańców.

Na podstawie prognoz demograficznych określa się, **ilu mieszkańców przewiduje się w gminie za 30 lat** oraz ile mieszkań/domów będzie dla nich potrzebnych

Nowe tereny wyznacza się **tylko na takiej powierzchni, jaka jest konieczna dla wyliczonej liczby mieszkań/domów, które nie zmieszczą się w terenach już wyznaczonych w obowiązujących planach.**

Przy decyzji o wyznaczaniu terenów do zabudowy bierze się również pod uwagę **możliwości finansowe gminy dla realizacji infrastruktury i komunikacji do nowych terenów**



Co jeszcze decyduje o rozpatrywaniu wniosków?

Na ustalenia studium ma wpływ wiele uwarunkowań

Przeciwwskazaniem dla wyznaczania nowych terenów do zabudowy mogą być na przykład:

- *tereny osuwiskowe,*
- *tereny zalewowe,*
- *duże spadki terenu,*
- *grunty rolne wysokich klas (I-III),*
- *udokumentowane złoża przewidywane do eksploatacji powierzchniowej,*
- *ochrona ujęć wód,*
- *korytarze ekologiczne, powiązania przyrodnicze,*
- *strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy,*
- *inne uwarunkowania.*



Czego nie ustala się w studium?

W studium nie ustala się:

- przebiegu dróg wewnętrznych,
- linii zabudowy,
- szczegółów dotyczących form zabudowy,
- minimalnych wielkości działek.

Te zagadnienia są ustalane w planie miejscowym

Do studium nie należy składać wniosków o zmianę przebiegu dróg wewnętrznych wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym



