

Studium uwarunkowań a plan przestrzennego zagospodarowania

Poniżej wyjaśniamy, jakie funkcje pełni oraz jakiego rodzaju dokumentem jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium nie jest aktem prawa miejscowego w przeciwieństwie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Studium to tylko wyraz przyjęcia pewnej polityki i kierunków planowania na danym obszarze. Szczegóły rozwiązań planistycznych oraz przeznaczenie terenu określa wyłącznie plan miejscowy, który uchwalany jest po zatwierdzeniu studium, i który nie może być sprzeczny ze studium.

Za „Komentarzem Becka. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne .”pod redakcją prof. Z. Niewiadomskiego:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwała rada gminy. Jest ono formą realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne. Sporządzenie i uchwalanie studium jest obowiązkowe. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest nie tylko aktem określającym założenia lokalnej polityki przestrzennej, lecz zawiera ustalenia wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz elementy regulacyjne w postaci lokalnych zasad zagospodarowania. Studium jest aktem wewnętrznie obowiązującym w gminie.

Studium jest obligatoryjnie sporządzane dla całego obszaru gminy.

Studium ma być z założenia aktem elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania miejscowego, pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych.

Polityka przestrzenna jest jednym z przejawów polityki lokalnej gminy. Jak każda polityka wiąże się ona z oznaczaniem priorytetów i dokonywaniem wyborów.

Poprzez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego władze gminy podejmują podstawowe ustalenia w zakresie polityki przestrzennej, przede wszystkim poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę (gdzie się zamierza sporządzić plany miejscowe), wstępną lokalizację infrastruktury technicznej, obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obszarów chronionych i innych.

Studium pełni trzy podstawowe funkcje. Przede wszystkim jest aktem polityki przestrzennej gminy stąd wynika jego funkcja polegająca na określeniu założeń polityki rozwoju przestrzennego gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Drugą istotną funkcją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest koordynacja ustaleń planów miejscowych. Studium obejmuje cały obszar gminy i zawiera wytyczne do planowania miejscowego dostosowane do potrzeb gminy jako całości. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszarów części gminy, ale przy ich sporządzaniu obowiązuje zasada zgodności ze studium.

Studium pełni również funkcję promocyjną poprzez wskazanie obszarów atrakcyjnych inwestycyjnie lub turystycznie. Informuje mieszkańców, przedsiębiorców i inwestorów zewnętrznych o zamierzeniach władz lokalnych.

Organem sporządzającym studium, zgodnie z ustawą, jest wójt, burmistrz, czy prezydent miasta. Nie oznacza to oczywiście, że wykonuje on projekt studium osobiście. Zgodnie z art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowanie projektu studium jest projektowaniem zagospodarowania przestrzennego i wykonać go może osoba wpisana na listę urbanistów uprawnionych do tego rodzaju czynności, zgodnie z przepisami tej ustawy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa się strukturę przestrzenną gminy, dokonuje kwalifikacji i przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy oraz wstępnej lokalizacji przestrzeni publicznych i infrastruktury publicznej. Realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jako aktów prawa miejscowego, których ustalenia muszą być zgodne z ustaleniami studium.

Uchwała w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pomimo że wiąże organ gminy przy realizacji polityki przestrzennej, nie może stanowić podstawy prawnej dla decyzji administracyjnych. W szczególności ustalenia studium nie mogą być podstawą dla decyzji o pozwoleniu na budowę ani decyzji o warunkach zabudowy (ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego). Nawet jeśli studium ustala tereny wyłączone spod zabudowy, a dla tego terenu nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, organ orzekający w sprawie ustalenia warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej nie może rozstrzygać na podstawie ustalenia studium.

Studium sporządza się dla obszaru całej gminy. Wyklucza się w ten sposób prowadzenie polityki przestrzennej gminy etapowo lub wybiórczo. Ma ona być z założenia kompleksowa, w odniesieniu do całej gminy.

Urząd Miejski w Supraślu