

**Uchwała Nr ...../...../24**  
**Rady Gminy Ułęż**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 12 ust. 1 i art. 27 w związku z art. 64 ust. 2 oraz art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz uchwały Nr LI/280/23 z dnia 29 marca 2023r r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż - Rada Gminy Ułęż uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/157/2000 Rady Gminy w Ułężu z dnia 20 listopada 2000 r. ze zmianami wprowadzonymi późniejszymi uchwałami: uchwałą Nr VIII/49/2003 Rady Gminy Ułęż z dnia 24 czerwca 2003 r., uchwałą Nr XL/199/06 Rady Gminy Ułęż z dnia 28 czerwca 2006 r., uchwałą Nr XXVI/141/08 Rady Gminy Ułęż z dnia 8 grudnia 2008 r., uchwałą Nr XXVI/108/13 Rady Gminy Ułęż z dnia 31 stycznia 2013 r., uchwałą Nr VI/27/15 Rady Gminy Ułęż z dnia 21 maja 2015 r., uchwałą Nr X/40/15 Rady Gminy Ułęż z dnia 20 października 2015 r. oraz uchwałą Nr IV/19/19 Rady Gminy Ułęż z dnia 1 lutego 2019 r.

§ 2

Zmianę Studium stanowią:

- 1) ujednociony tekst ustaleń Studium, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) ujednociony rysunek Studium w skali 1:10 000, stanowiący Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ułęż.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Przewodniczący Rady Gminy**  
**Ułęż**

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr ..../..../24 Rady Gminy Ułęż z dnia ..... 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż**

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż sporządzono na podstawie Uchwały Rady Gminy Ułęż Nr LI/280/23 z dnia 29 marca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż (jako aktualizacja ustaleń studium w granicach administracyjnych gminy, w dostosowaniu do zgłoszonych wniosków i przepisów odrębnych).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż, uchwalono uchwałą Nr XXIX/157/2000 Rady Gminy Ułęż dnia 20 listopada 2000r. ze zmianami uchwalonymi Uchwałami Rady Gminy Ułęż: Nr VIII/49/2003 z dnia 24 czerwca 2003 r., XL/199/06 z dnia 28 czerwca 2006 r., XXVI/141/08 z dnia 8 grudnia 2008 r., Nr XXVI/108/13 z dnia 31 stycznia 2013 r., Nr VI/27/15 z dnia 21 maja 2015 r., Nr X/40/15 z dnia 20 października 2015 r., Nr XXI/108/16 z dnia 20 grudnia 2016 r., Nr IV/19/19 z dnia 01 lutego 2019 r.

Celem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż jest aktualizacja jego ustaleń w dostosowaniu do nowych zamierzeń inwestycyjnych, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania, dotychczasowego przeznaczenia oraz obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) oraz wymogów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405). Analizę możliwości rozwojowych gminy określono na podstawie aktualnych uwarunkowań demograficznych, ekonomicznych, przyrodniczych, dotyczących zasobów krajobrazu kulturowego gminy i zabytków, stanu sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Uwarunkowania infrastruktury drogowej wymagały aktualizacji w części dotyczącej zrealizowanej drogi krajowej nr 17 (droga ekspresowa S17 zaliczona do sieci dróg międzynarodowych, jako droga nr E 372) oraz uwzględnienia nowej drogi wojewódzkiej po dawnym śladzie drogi krajowej nr 17.

W szczególności w niniejszej zmianie studium zweryfikowane zostały kierunki rozwoju systemów gospodarki ściekowej. Jednym z głównych zadań inwestycyjnych w zakresie infrastruktury technicznej, stojących przed samorządem Gminy Ułęż, wpływającym na dalszą możliwość rozwoju gminy i poprawę ochrony środowiska przyrodniczego jest budowa sieci kanalizacyjnej z systemem oczyszczania ścieków. W studium ponadto ustalono nowe kierunki rozwojowe terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, letniskową oraz usługi (w tym usługi turystyki np. w Osmolicach nad Wieprzem i urzędzenia obsługi komunikacji przy szosie kockiej). Wskazano także nowe obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW, nowe tereny na rozwój przedsiębiorczości na terenie oraz w sąsiedztwie d. lotniska w Ułężu (z dopuszczeniem rozmieszczenia tam urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW). Z obszaru rezerw mieszkaniowych zlokalizowanych na północy ośrodka gminnego – Ułęża – wydzielono obszar pod usługi publiczne i komercyjne, w celu zapewnienia możliwości realizacji infrastruktury społecznej i usług podstawowych, nowopowstającego osiedla mieszkaniowego, które także poszerzono w kierunku

zachodnim w miejsce wcześniej rezerwowanych terenów pod produkcję, a także wydzielono obszar pod zielen ogólnodostępną z rekreacją ozn. symbolem ZP oraz w sąsiedztwie wskazano obszar pod rekultywację. Na podstawie analiz uwarunkowań zabudowy mieszkaniowej, wymóg minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek zabudowy zagrodowej zmniejszono do min. 2000 m<sup>2</sup>. Zaktualizowano także kierunki rozwojowe na terenie spółdzielni produkcyjnej w południowej części ośrodka gminnego (pod usługowo-produkcyjne i w części zachodniej mieszkaniowe). Ustalenia studium zaktualizowano ponadto o nowo ustanowione tereny zamknięte (MON) w Sobieszynie, w miejsce terenów wcześniej rezerwowanych pod produkcję i zaplecze techniczne oraz tereny rolne bez prawa zabudowy. Ponadto zabezpieczono rekreację indywidualną istniejący teren ogródków działkowych na osiedlu w Podłodowie. Ponadto wpisano w studium dla terenów użytków rolnych / nieleśnych w Podłodówce kierunku (przeznaczenia) tereny do zalesienia w celu powiększenia zasobów leśnych.

Przyjęte w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zostały oparte na zaktualizowanej analizie uwarunkowań rozwoju, istniejącego zagospodarowania, ocenie zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na prognozie potrzeb i celów rozwojowych gminy.

Celem strategicznym Gminy, kontynuowanym również w obecnej edycji zmiany studium jest dążenie do wszechstronnego rozwoju usług i przedsiębiorczości z zachowaniem równowagi pomiędzy aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska.

W pracach nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż, zapewniono udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. O przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ogłoszono w prasie lokalnej („Twój Głos”) z dnia 14 czerwca 2023r., umieszczono obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ułęż oraz w BIP-ie.

Rozstrzygnięć dotyczących kształtowania i rozwoju polityki przestrzennej w niniejszej zmianie studium dokonuje się przy uwzględnieniu zasad określonych w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawę tych działań, przy respektowaniu zasad konstytucyjnych, w tym ochrony własności. Przyjęte w studium rozwiązania mają na celu umożliwienie rozwoju gminy i poprawę jakości życia mieszkańców z jednoczesnym zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszanowania dziedzictwa kulturowego i uwzględnienie ponadlokalnych zadań publicznych.

W celu kształtowania ładu przestrzennego m.in. w rozwiązaniach dotyczących rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęto zasadę nie rozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój przestrzenny osadnictwa powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej i kontynuacji ciągów zabudowy, na terenach położonych przy drogach publicznych, uzbrojonych lub posiadających korzystne warunki rozwoju sieci infrastruktury technicznej.

Zmiana studium ma na celu dostosowanie jego ustaleń do przewidywanych zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenu, które zostanie ustalone w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany zaproponowane w niniejszym dokumencie służą przede wszystkim dostosowaniu polityki przestrzennej gminy do wymogów cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym oraz istniejących uwarunkowań rozwoju. Kierunki zmian w polityce przestrzennej gminy uwzględniają zarówno oczekiwania władz samorządowych jak i mieszkańców oraz pozwalają na zachowanie zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowanie ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977) studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Niniejsze Studium stanowi więc dokument kierunkowy, określający wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów inwestycyjnych i operacyjnych oraz innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią. Dzięki temu pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz skoordynowane planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.