

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXVIII/310/2018

Rady Gminy Kołbiel

z dnia 28 maja 2018 r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel

Projekt zmiany studium sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXVII/203/2017 Rady Gminy Kołbiel z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel. Zmiana dotyczy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, przyjętego Uchwałą Nr X/70/2015 Rady Gminy Kołbiel z dnia 17 listopada 2015 r. i zmienionego Uchwałą Nr XXXVI/289/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 marca 2018 r.

Obszar objęty niniejszą zmianą studium obejmuje dwa tereny o powierzchni ok. 24,3 ha oraz 10,5 ha w obrębach geodezyjnych Człkówka i Skorupy, w zachodniej części gminy Kołbiel, na północ od istniejącej drogi krajowej nr 50. Na analizowanym obszarze przeważają niezabudowane tereny rolnicze. Biorąc pod uwagę istniejący ruch budowlany w gminie, złożone wnioski oraz projektowane zmiany w układzie komunikacyjnym na terenie gminy Kołbiel, uzasadnione jest dokonanie zmiany studium umożliwiającej lokalizację w ww. rejonie zabudowy produkcyjno-usługowej. Przebudowa drogi krajowej nr 17 do parametrów trasy ekspresowej oraz budowa obwodnicy Kołbieli wraz z nowym skrzyżowaniem z drogą krajową nr 50 spowoduje większe zapotrzebowanie na tereny pod lokalizację przedsiębiorstw z zakresu logistyki, transportu, spedycji, produkcji, magazynowania w bliskim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się m.in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu. Celem opracowania niniejszej zmiany jest dokonanie modyfikacji ustaleń obowiązującego studium, w szczególności poprzez określenie nowych sposobów zagospodarowania w obrębie wskazanego obszaru. Omawiana zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Zgodnie z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, opracowanym w ramach Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Kołbiel, przedstawionym w rozdziale XII tekstu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, na terenie gminy można wyznaczyć w studium ok. 53,5 ha nowej zabudowy produkcyjnej i ok. 29,9 ha nowej zabudowy usług komercyjnych. Zmianą studium, zatwierdzoną Uchwałą Nr XXXVI/289/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 marca 2018 r., wyznaczono już ok. 5,1 ha nowej zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, a w projekcie niniejszej zmiany studium ok. 33,6 ha. Biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy, oraz możliwości finansowania przez gminę inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina Kołbiel posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.

Projekt zmiany studium został sporządzony w formie ujednocionej, z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany studium kolejno:

- 1) Rada Gminy Kołbiel podjęła Uchwałę Nr XXVII/203/2017 z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel,
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 11 sierpnia 2017 r.,
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium (lipiec 2017 r.),
- 4) sporządzono ujednociony projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (sierpień 2017 r.),
- 5) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinię do projektu zmiany studium (wrzesień 2017 r.),
- 6) dokonano uzgodnień projektu zmiany studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium (październik–listopad 2017 r.),
- 7) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 stycznia 2018 r. do 31 stycznia 2018 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami w dniu 24 stycznia 2018 r.,
- 8) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany studium do dnia 23 lutego 2018 r.,
- 9) rozpatrzono 2 uwagi wniesione do projektu zmiany studium wyłożonego do publicznego wglądu, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych,
- 10) przedstawiono Radzie Gminy Kołbiel do uchwalenia projekt zmiany studium wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku zaopiniowali projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Koźbiel projekt uchwały w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koźbiel. Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na zrównoważony rozwój gminy poprzez wprowadzenie zasad zagospodarowania przestrzennego, tworzących ład przestrzenny, a także odpowiadających aktualnym potrzebom i oczekiwaniom społecznym oraz umożliwi określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o studium.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Waldemar Kloch
Waldemar Kloch