

UZASADNIENIE

do uchwały Nr

Rady Gminy Przytyk

z dnia

w sprawie zmiany nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk

Projekt zmiany nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr III.13.2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. Rady Gminy Przytyk w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Zmiana nr 2 dotyczy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, przyjętego uchwałą Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, które zostało zmienione uchwałą Nr VI.44.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 20 marca 2019 r. w sprawie w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk.

Niniejsza zmiana nr 2 studium dotyczy dwóch niezainwestowanych dotąd terenów, z których pierwszy ma powierzchnię około 2,23 ha i jest położony w obrębach geodezyjnych Słowików oraz Jabłonna, zaś drugi ma powierzchnię około 4,20 ha i jest położony w obrębie geodezyjnym Oblas. Zmiana nr 2 studium dotyczy zmiany przeznaczenia obszaru położonego w obrębie Oblas, który dotychczas był wskazany jako teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i teren obiektów produkcyjnych, składów magazynów i usług, na przeznaczenie rolnicze. Ponadto zmiana nr 2 studium dotyczy także wskazania nowego przeznaczenia dla obszaru położonego w obrębach Słowików i Jabłonna. W tym obszarze zmiana polega na powiększeniu już wskazanego terenu zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 wskazanych obszarów. Omawiana zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

W ramach zmiany nr 2 studium nie wyznaczono żadnych nowych terenów zabudowy, a jedynie zmieniono lokalizację terenów budowlanych z obszaru w obrębie Oblas do obszaru w obrębach ewidencyjnych Słowików i Jabłonna. W obszarze w obrębie ewidencyjnym Oblas teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej o powierzchni 2,44 ha oraz teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług o powierzchni 1,76 ha zastąpiono terenem rolniczym bez możliwości lokalizowania zabudowy. W obszarze w obrębach ewidencyjnych Słowików i Jabłonna zwiększono teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej z dotychczasowej powierzchni 0,96 ha do 1,94 ha, czyli o 0,98 ha. Powiększenie odbyło się kosztem terenu lasu o powierzchni 0,84 ha oraz terenu turystyki i rekreacji o powierzchni 0,14 ha.

Zmiana nr 2 studium nie wyznacza nowych terenów budowlanych, a jedynie „przenosi” lokalizację już wcześniej wyznaczonych w studium terenów budowlanych z jednej części gminy do drugiej. W związku z powyższym zmiana nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk nie narusza ustaleń „Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Przytyk wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę” – wszystkie zmiany przeznaczeń oraz ich powierzchnie bilansują się w ramach obszarów objętych zmianą nr 2. Ponadto zmiana nr 2 faktycznie zmniejsza całkowitą powierzchnię terenów budowlanych o 0,14 ha terenów turystyki i rekreacji, 1,46 ha terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i 1,76 ha terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Oznacza to, że powyższe „nadmiarowe” powierzchnie terenów o tych funkcjach pozostają do wykorzystania (możliwego wskazania w innym miejscu) w przyszłości w ramach ewentualnych, kolejnych zmian studium.

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 Przytyk posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.

Projekt zmiany nr 2 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany nr 2 studium kolejno:

- 1) Rada Gminy Przytyk podjęła uchwałę Nr III.13.2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk,
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 2 studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do 21 dni od dnia ogłoszenia,
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 2 studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium;
- 4) sporządzono ujednociony projekt zmiany nr 2 studium,
- 5) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany nr 2 studium,
- 6) przeprowadzono procedurę opiniowania i uzgadniania projektu zmiany nr 2 studium z instytucjami i organami do tego właściwymi – projekt uzyskał komplet wymaganych prawem opinii i uzgodnień,
- 7) 10 października 2019 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany nr 2 studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21 października 2019 r. do 14 listopada 2019 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami w dniu 13 listopada 2019 r.,
- 8) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu zmiany nr 2 studium do 9 grudnia 2019 r.,

9) ...

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 2018 r. poz. 2081 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 nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Na podstawie tej uchwały Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem z dnia 3 października 2019 r. (znak: WOOS-III.410.579.2019.MM) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Radomiu postanowieniem z dnia 19 września 2019 r. (znak: ZNS.4800.6.2019) pozytywnie zaopiniowali projekt zmiany nr 2 studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Przytyk projekt uchwały w sprawie zmiany nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. 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.