

UZASADNIENIE

do uchwały Nr
Rady Gminy Przytyk
z dnia

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk

Projekt zmiany studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXX.305.2018 z dnia 9 kwietnia 2018 Rada Gminy Przytyk w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Zmiana dotyczy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, przyjętego uchwałą Nr XXV.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk.

Obszar objęty niniejszą zmianą studium obejmuje dwa tereny o powierzchni ok. 1,4 ha oraz 1,6 ha w obrębach geodezyjnych Podgajek Zachodni oraz Wólka Domaniowska, w centralnej i południowej części gminy Przytyk. Na obszarze objętym zmianą w obrębie geodezyjnym Podgajek Zachodni przeważa niezainwestowany teren rolniczy oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Na obszarze objętym zmianą w obrębie geodezyjnym Wólka Domaniowska przeważają tereny leśne i rolne. Biorąc pod uwagę rzeczywisty sposób zagospodarowania terenów, ich sąsiedztwo, ruch budowlany w gminie oraz wnioski złożone przez mieszkańców uzasadnione jest dokonanie zmiany studium. Zmiana studium umożliwi lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, a także zabudowy rekreacji indywidualnej na obszarach nią objętych. Wprowadzone tereny będą stanowić poszerzenie terenów o tej samej funkcji znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych zmianą studium.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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.

Zgodnie z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, opracowanym w ramach „Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Przytyk wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę”, przedstawionym w rozdziale XVIII.4 tekstu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, na terenie gminy można wyznaczyć w studium ok. 153 000 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej, ok. 60 000 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej, ok. 30 000 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy produkcyjnej i magazynowej oraz ok. 5 000 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy rekreacji indywidualnej. Część z nowych powierzchni możliwych do wyznaczenia została już wyznaczona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk przyjętym uchwałą Nr XXV.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r. Projekt niniejszej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk zakłada, że na

terenach objętych zmianą studium zostanie umożliwiona lokalizacja około 480 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy rekreacji indywidualnej, około 1904 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej oraz około 336 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej. Biorąc pod uwagę oszacowane wartości powierzchni użytkowej nowej zabudowy, której powstanie umożliwi zmiana studium, a także zważywszy na ilość nowych terenów budowlanych już wcześniej wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, należy stwierdzić, że zmiana studium jest zgodna z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wartości powierzchni użytkowej nowej zabudowy, która powstanie w wyniku przeprowadzenia zmiany studium są znikome w porównaniu z wartościami powierzchni użytkowej zabudowy tych funkcji możliwej do zrealizowania w związku z wynikami ww. bilansu.

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 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). W ramach procedury sporządzania zmiany studium kolejno:

- 1) Rada Gminy Przytyk podjęła uchwałę XXXX.305.2018 z dnia 9 kwietnia 2018 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk,
- 2) 7 maja 2018 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany 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 studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium (maj 2018 r.),
- 4) sporządzono ujednociony projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (czerwiec 2018 r.),
- 5) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinię do projektu zmiany studium (lipiec 2018 r.),
- 6) dokonano uzgodnień projektu zmiany studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium (sierpień/wrzesień 2018 r.),
- 7) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 listopada 2018 r. do 10 grudnia 2018 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami w dniu 7 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 8 stycznia 2019 r.,

- 9) rozpatrzono uwagi wniesione do projektu zmiany studium wyłożonego do publicznego wglądu, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych,
- 10) przedstawiono Radzie Gminy Przytyk 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 Przytyk. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Radomiu zaopiniowali projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Przytyk projekt uchwały w sprawie zmiany 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.