UZASADNIENIE

do uchwały Nr …….. Rady Miejskiej w Halinowie z dnia …….. r.

Projekt zmiany nr 5 Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXI.314.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. Zmiana dotyczy Studium przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, zmienionego uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Podjęcie Uchwały Nr XXXI.314.2021 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, miało na celu aktualizację polityki przestrzennej gminy poprzez wyznaczenie nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzeby rozwojowe i inwestycyjne gminy. Zmiana studium wynika także z wniosków o dokonanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2022 r. poz. 503 z późń. 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.

Zmiana nr 5 studium obejmuje dwa tereny położone w obrębach geodezyjnych Brzeziny, Cisie, Hipolitów, Józefin, Królewskie Brzeziny, Nowy Konik, Stary Konik, Wielgolas Brzeziński, Wielgolas Duchnowski oraz Żwirówka o łącznej powierzchni około 1485,2 ha.

Zmianą nr 5 studium wyznaczono tereny o następujących przeznaczeniach: M6 – tereny zabudowy mieszkaniowej, MU3 – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, MU4 – teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, RM – tereny zabudowy zagrodowej, ML – teren rekreacji indywidualnej, PU2 – tereny produkcyjno-usługowe, PU3 – tereny produkcyjno-usługowe, PU4 – tereny produkcyjno-usługowe, P2 – tereny produkcyjne, P3 – tereny produkcyjne, P4 – tereny produkcyjne, U – tereny usługowe, UP2 – tereny usług publicznych, UP3 – teren usług publicznych, UKs – teren usług sakralnych, US – teren usług sportu i rekreacji, ZD – tereny ogrodów działkowych, ZP – teren zieleni urządzonej, ZN – tereny zieleni naturalnej, ZI – tereny zieleni izolacyjnej, GZZ – tereny grzebowiska zwłok zwierzęcych, R3 – tereny rolnicze, LS2 – tereny lasów, IT3 – teren infrastruktury technicznej, KK – teren kolejowy, WP – tereny wód powierzchniowych.

Około 72,8% (1080,3 ha) całej powierzchni terenów objętych zmianą nr 5 jest położone w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonych w ramach bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (Rozdział 7.7 Uwarunkowań). W związku z tym w terenach objętych zmianą nr 5 studium, które jednocześnie są obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dopuszczalne jest wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę (M – tereny zabudowy mieszkaniowej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, PU – tereny produkcyjno-usługowe, P – tereny produkcyjne, U – tereny usługowe, UP – teren usług publicznych, IT – teren infrastruktury technicznej).

Jednak około 27,2% (404,9 ha) obszarów objętych zmianą nr 5 Studium jest położone poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W ramach tych 404,9 ha w Kierunkach Zagospodarowania Przestrzennego spośród funkcji zabudowy analizowanych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana nr 5 Studium poza obszarami zwartej zabudowy ustala nowe tereny budowlane (tereny, które dotychczas nie były ustalone w studium oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny budowlane lub które nie zostały przeniesione z innego miejsca objętego zmianą nr 5 studium) o funkcji produkcyjnej o powierzchni około 93,7 ha.

Zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę istnieje możliwość wyznaczenia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów około 500,3 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej oraz około 0,5 ha nowych terenów usług publicznych na obszarach nie będących obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Zmiana studium przyjęta uchwałą nr XXIV.240.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r. przełożyła się na wskazanie terenu o funkcji produkcyjnej o powierzchni ok. 2,3 ha. Zmiana nr 3 studium przyjęta uchwałą nr L.452.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 sierpnia 2022 r. przełożyła się na wskazanie około 6,9 ha powierzchni nowych terenów budowlanych o funkcji produkcyjnej. W związku z powyższym w momencie opracowywania zmiany nr 5 studium istnieje możliwość wskazania około 491,1 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż zmiana nr 5 (wskazująca około 93,7 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej) nie narusza ustaleń bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem wykonawczym, część tekstowa jak i część graficzna zmiany nr 5 studium zostały sporządzone w formie jednolitej na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionym uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Przedmiotowa zmiana Studium wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., poz. 1233) oraz ustawy 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Projekt zmiany nr 5 studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania zmiany nr 5 studium kolejno:

1) Rada Miejska w Halinowie podjęła uchwałę nr XXXI.314.2021 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów;
2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 5 Studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium;

3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Halinowie, na tablicy informacyjnej w Urzędzie oraz na tablicach informacyjnych w miejscowościach Brzeziny, Cisie, Hipolitów, Józefin, Królewskie Brzeziny, Nowy Konik, Stary Konik, Wielgolas Brzeziński, Wielgolas Duchnowski oraz Żwirówka o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 5 Studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do studium do dnia 6 sierpnia 2021 r;
4) przeanalizowano i rozpatrzono wnioski złożone do zmiany nr 5 Studium przez osoby fizyczne i prawne, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych;
5) sporządzono projekt zmiany nr 5 Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
6) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany nr 5 studium;
7) przeprowadzono procedurę opiniowania i uzgadniania projektu zmiany nr 5 studium z instytucjami i organami do tego właściwymi – projekt uzyskał komplet wymaganych prawem opinii i uzgodnień;
8) projekt zmiany nr 5 studium wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 grudnia 2022 r. do 20 stycznia 2023 r. Dnia 16 stycznia 2023 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany nr 5 studium rozwiązaniami;
9) wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 13 lutego 2023 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany;
10) …

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 2022 r. poz. 1029 z późn 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 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie projekt uchwały w sprawie zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. 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 wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o studium.