

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr X/70/2015
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 17 listopada 2015 r.**

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel

Projekt zmiany studium sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XVI/93/2012 Rady Gminy Kołbiel z dnia 20 kwietnia 2012 r. w sprawie: przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel. Zmiana dotyczy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, przyjętego Uchwałą Nr XIII/78/2008 Rady Gminy Kołbiel z dnia 29 lutego 2008 r.

Dokument zmiany studium obejmuje teren zawarty w granicach administracyjnych gminy i dotyczy zagadnień określonych w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). Zmian w studium dokonano w zakresie aktualizacji części dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz wytyczono kierunki zagospodarowania przestrzennego w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Zarówno część tekstowa, jak i część graficzna zmiany studium (2 rysunki w skali 1:10 000) stanowią nową edycję dokumentu.

Zasadność dokonania zmiany studium wynika ze zmiany przepisów odrębnych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz potrzeby posiadania przez gminę aktualnego dokumentu określającego politykę przestrzenną gminy Kołbiel, służącego jako podstawa do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Procedura sporządzenia dokumentu

Projekt zmiany studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany studium kolejno:

- 1) Rada Gminy Kołbiel podjęła Uchwałę Nr XVI/93/2012 z dnia 20 kwietnia 2012 r. w sprawie: przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium (wrzesień 2012 r.),
- 3) 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 31 października 2012 r.,
- 4) przeanalizowano i rozpatrzono wnioski złożone do zmiany studium przez osoby fizyczne i prawne, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych do zmiany studium,

- 5) sporządzono ujednolicony projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (listopad 2012 r.–sierpień 2013 r.),
- 6) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinię do projektu zmiany studium (październik 2013 r.),
- 7) dokonano uzgodnień projektu zmiany studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium (kwiecień 2014 r.–marzec 2015 r.), wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 maja do 12 czerwca 2015 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami w dniu 2 czerwca 2015 r.,
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu zmiany studium do dnia 6 lipca 2015 r.,
- 10) rozpatrzono uwagi wniesione do projektu zmiany studium wyłożonego do publicznego wglądu, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych i wprowadzono korekty do projektu zmiany studium wynikające z uwzględnionych uwag,
- 11) przedstawiono Radzie Gminy Kołbiel do uchwalenia projekt zmiany studium wraz z listą nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu zmiany studium.

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 2013 r. poz. 1235 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 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 i uzgodnili pozytywnie projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Polityka przestrzenna

W zmianie studium określono zasady kształtowania polityki przestrzennej gminy Kołbiel. Przyjęto, że generalnym celem polityki rozwojowej gminy jest: „maksymalizacja poziomu rozwoju gospodarczego z jednoczesnym podnoszeniem standardu warunków życia mieszkańców gminy przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju”. Powyższy cel zbieżny jest z ogólną wizją rozwoju województwa mazowieckiego, określoną w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz aktualnymi poglądami na kierunki rozwoju gminy zawartymi w Planie rozwoju lokalnego gminy Kołbiel. W ten sposób respektowana jest generalna zasada kontynuacji i rozwijania zasadniczych kierunków rozwoju gminy i stałej oceny uwarunkowań tego rozwoju.

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel i przyjęty nadrzędny cel rozwoju stanowią podstawę do sformułowania kierunków kształtowania struktury przestrzennej gminy, w ramach których opracowano podział obszaru gminy na tereny o różnych funkcjach, ze wskazaniem głównych kierunków i wskaźników ich zagospodarowania. Uruchomienie nowych

terenów inwestycyjnych jest przede wszystkim zależne od realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Dla realizacji określonego nadrzędnego celu rozwoju gminy Kołbiel, sformułowano następujące działania w zakresie polityki przestrzennej:

- w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - planowanie i realizowanie zabudowy na terenie gminy z zachowaniem obowiązujących standardów jakości środowiska (m.in.: w zakresie odprowadzania ścieków i wód deszczowych, emisji pyłów i gazów do powietrza, gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem) oraz z uwzględnieniem form ochrony przyrody występujących w granicach administracyjnych gminy,
 - zagospodarowanie terenów nad rzeką Świder w celu ich udostępnienia dla turystów i lokalnej społeczności, przy utrzymaniu jej funkcji jako głównego korytarza ekologicznego,
 - utrzymanie naturalnych ciągów ekologicznych wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych oraz uzupełnianie ciągów komunikacyjnych zielenią uliczną,
 - ochrona połączeń pomiędzy obszarami o znaczącej funkcji środowiskowej,
 - nie dopuszczanie do lokalizowania w najbliższym otoczeniu terenów i obiektów o największych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i ekologicznych wszelkich form użytkowania terenu zagrażających równowadze środowiska,
 - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - ochrona cennych obiektów i obszarów objętych ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków,
 - wykorzystanie walorów kulturowych gminy w celu rozwoju turystyki,
 - ochrona ekspozycji obiektów i zespołów zabytkowych oraz zachowanie historycznych relacji przestrzennych,
 - zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu – eksponowanie walorów kulturowych gminy w połączeniu z walorami krajobrazowymi;
- w zakresie rozwoju komunikacji:
 - nowy przebieg drogi krajowej nr 17 w klasie drogi ekspresowej (S17) oraz drogi krajowej nr 50 w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - reorganizacja układu komunikacyjnego polegająca na wyprowadzeniu ruchu tranzytowego i transportu ciężkiego z miejscowości Kołbiel projektowaną obwodnicą w ciągu drogi krajowej nr 50 oraz budowa w nowej lokalizacji bezkolizyjnego węzła na skrzyżowaniu dróg krajowych, co pozwoli na zmniejszenie uciążliwości komunikacyjnych dla mieszkańców gminy,
 - budowa i modernizacja sieci dróg lokalnych;
- w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej:
 - pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną w terenach istniejącej zabudowy, przygotowanie terenów pod nowe inwestycje poprzez kompleksowe uzbrojenie terenu,
 - zasada równoległej realizacji zabudowy z wyposażeniem terenów w infrastrukturę techniczną,
 - poprawa stanu istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich rozbudowa, z zachowaniem niezawodności dostępu do poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,

- zapewnienie dostępu do mediów, w celu poprawy warunków życia mieszkańców;
- w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy:
 - wykorzystanie położenia i funkcji gminy w strukturze osadniczej województwa, różnorodnych związków zewnętrznych oraz terytorialnych warunków rozwoju dla podnoszenia jej atrakcyjności jako obszaru korzystnego do inwestowania,
 - uzyskanie przestrzennej ciągłości terenów zurbanizowanych i terenów otwartych przy uwzględnieniu zasady eliminacji rozpraszania zabudowy, wykorzystanie terenów już zainwestowanych i uzbrojonych oraz maksymalnego zachowania terenów otwartych spełniających funkcję ekologiczną, przestrzenno-kompozycyjną i funkcjonalną,
 - uzyskiwanie coraz wyższej sprawności funkcjonowania struktur przestrzennych poprzez korektę układu komunikacyjnego oraz podnoszenie stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
 - lokowanie zabudowy zagrodowej w zespołach, oddzielnie od zespołów zabudowy mieszkaniowej,
 - dążenie do przeniesienia funkcji uciążliwych poza zespoły zabudowy mieszkaniowej, w tym m.in. rozdzielenie funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej,
 - realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gabarycie i formie oraz układzie zgodnym z istniejącą zabudową,
 - przygotowanie terenów pod inwestycje mieszkaniowe – wyposażenie ich w infrastrukturę techniczną (wodociąg, kanalizacja), modernizację dróg i dostosowanie ich do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - wykorzystanie położenia gminy w stosunku do układu dróg międzyregionalnych i regionalnych (droga ekspresowa S17, droga główna ruchu przyspieszonego nr 50) dla aktywizacji gospodarczej terenów gminy,
 - stworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej, przygotowanie bazy terenowej pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą.
 - wspieranie modernizacji i remontów istniejących zasobów mieszkaniowych, szczególnie tych zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej nr 50 oraz przy rynku w Kołbieli,
 - tworzenie warunków dla rozwoju handlu, gastronomii i rzemiosła, poprzez dopuszczenie lokalizacji usług niekolidujących z zabudową mieszkaniową w terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej,
 - rozwój funkcji usługowych przede wszystkim na terenie centrum gminnego zlokalizowanego w miejscowości Kołbiel.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Kołbiel projekt uchwały w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel. 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