

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Gminy Kołbiel
z dnia r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel

Projekt zmiany studium sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXV/232/2022 z dnia 11 kwietnia 2022 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., zmienionego Uchwałą Nr XXXVI/289/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 marca 2018 r. i Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r.

Obszar objęty niniejszą zmianą studium obejmuje dwa tereny o łącznej powierzchni ok. 22,3 ha. Pierwszy teren o powierzchni ok. 5,3 ha znajduje się w południowej części obrębu geodezyjnego Nowa Wieś, drugi o powierzchni ok. 17,0 ha zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części obrębu geodezyjnego Rudzienko, przy granicy z obrębem Oleksin i Rudno. Na analizowanym obszarze, w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, produkcyjna i magazynowa oraz dotychczas niezagospodarowane tereny rolnicze, natomiast w obrębie geodezyjnym Rudzienko niniejsza zmiana obejmuje niezabudowane tereny rolnicze oraz niewielki teren lasu. Oba tereny posiadają dobre połączenie komunikacyjne, znajdują się przy drodze ekspresowej S17 oraz przy drodze krajowej nr 50, co stanowi istotny czynnik rozwoju dla funkcji produkcyjno-usługowej w sąsiedztwie. Biorąc pod uwagę istniejący ruch budowlany w gminie oraz złożone wnioski, uzasadnione jest dokonanie zmiany studium umożliwiającej lokalizację w ww. rejonie zabudowy produkcyjno-usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej.

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

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 oraz ok. 33,6 ha zmianą studium, zatwierdzoną Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r. W niniejszej zmianie studium wprowadza się tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów o powierzchni ok. 17,2 ha dla terenu w rejonie miejscowości Rudzienko oraz ok. 3,4 ha dla terenu w rejonie miejscowości Nowa Wieś (wyznaczono 3,4 ha terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, jednak w

obowiązującym studium na terenie opracowania wyznaczone jest już ok. 1,3 ha terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług) i ok. 0,7 ha terenów zabudowy usługowej. W związku z powyższym, ustalenia niniejszej zmiany studium są zgodne z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ wprowadzają 19,95 ha nowych terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz 0,05 ha nowych terenów zabudowy usługowej. Po wprowadzeniu ustaleń niniejszej zmiany studium, zgodnie z bilansem pozostanie możliwość wyznaczenia w studium ok. 14,2 ha nowej zabudowy produkcyjnej i ok. 10,5 ha nowej zabudowy usług komercyjnych. Obowiązujące dotychczas studium poza terenami zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) wyznacza na obszarze zmiany studium ok. 0,7 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MNR) oraz na pozostałym obszarze tereny rolnicze (R). Niniejsza zmiana studium wprowadza ok. 1,3 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MNR), czyli o 0,6 ha więcej niż w dotychczas obowiązującym studium. Według bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynika iż nie ma możliwości zlokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gdyż istnieje nadwyżka chłonności nad zapotrzebowaniem. Granice nowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MNR) zostały wyznaczone zgodnie ze stanem faktycznym, na obszarze gdzie występuje obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Wyznaczony teren MNR sąsiaduje z terenami oznaczonymi symbolem MNR i MNU, dlatego niniejsza zmiana nie zaburzy ładu przestrzennego w sąsiedztwie i będzie stanowić kontynuację terenów wyznaczonych w dotychczas obowiązującym studium. Wprowadzenie niniejszą zmianą nowych terenów oznaczonych MNR wynika z korekty dotychczasowych granic terenów według istniejącego zagospodarowania. W granicach niniejszej zmiany studium w rejonie miejscowości Nowa Wieś, dokonano korekty przebiegu korytarza ekologicznego, łączącego obszary objęte ochroną przyrody, w ramach którego zaprojektowano przejście dla zwierząt w ciągu drogi ekspresowej S17, który zgodnie ze stanem faktycznym biegnie wzdłuż istniejącego rowu. Na obszarze niniejszej zmiany studium, w granicy terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz terenu zabudowy usługowej dopuszczono lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrowni fotowoltaicznych. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od elektrowni fotowoltaicznych, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium obszaru, na którym dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne. 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 ujednoliconej, z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany studium kolejno:

- 1) Rada Gminy Kołbiel podjęła Uchwałę Nr XXXV/232/2022 z dnia 11 kwietnia 2022 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 25.07. 2022 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 (czerwiec 2022 r.),
- 4) sporządzono ujednoczony projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (lipiec 2022 r.),
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany studium (sierpień 2022 r.),
- 6) dokonano uzgodnień projektu zmiany studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie 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 2022 poz. 1029 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.

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.