

PROJEKT

**Uchwała Nr XXXII/ /17
Rady Gminy Izabelin
z dnia 22 listopada 2017 r.**

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Izabelin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017 r., poz. 1875) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XX/163/16 Rady Gminy Izabelin z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izabelin, zmienionej uchwałą Nr XXV/202/17 Rady Gminy Izabelin z dnia 26 kwietnia 2017 r. uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin, stanowiącą ujednocicone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią załączniki:

- 1) Załącznik Nr 1 – Tekst Studium.
- 2) Załącznik Nr 2 – Rysunek Studium „Uwarunkowania rozwoju”, sporządzony w skali 1:10 000.
- 3) Załącznik Nr 3 – Rysunek Studium: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, sporządzony w skali 1:10 000.
- 4) Załącznik Nr 4 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany Studium.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Przestrzennej
mgr inż. architekt. Andrzej Stąńczyk

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym

RADCA PRAWNY
Paweł Duszyński
WA-10278

Z up. WÓJTA
Ryszard Haczek
ZASTĘPCA WÓJTA

UZASADNIENIE

Do projektu uchwały w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izabelin.

W dniu 30.11.2016 r. Rada Gminy Izabelin przystąpiła do sporządzania punktowej zmiany obowiązującego od 2013 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana Studium, zgodnie z treścią uchwały Nr XX/163/16 miała obejmować trzy obszary:

- Obszar położony we wsi Mościska pomiędzy ul. Makową, Kanałem Wólczyńskim, ul. Estrady i ul. 3 Maja - *w zakresie analizy funkcji terenu, proporcji powierzchni biologicznie czynnej, układu komunikacyjnego oraz wprowadzenia (na działkę planowanej do nabycia przez Gminę Izabelin) funkcji umożliwiającej powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy;*
- Obszar położony we wsi Mościska, w bezpośrednim sąsiedztwie strefy przemysłowej (działki Nr 236/97, 210/3 oraz 211) - *w zakresie wprowadzenia funkcji umożliwiającej realizację Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (dalej „PSZOK”);*
- Obszar położony we wsi Hornówek, pomiędzy ul. Miazgowskich, 3 Maja, Wojska Polskiego, od południa ograniczony: południową granicą działki nr 191/8 do jej południowo-zachodniego narożnika, do południowo-wschodniego narożnika działki nr 87/3 i dalej południową granicą działki 87/3 do jej południowo zachodniego narożnika, dalej linią prostą południowymi granicami działek 83/4, 80, linią prostą na drugą stronę ulicy Pietkiewicza, dalej południową granicą działki 74 do jej południowo-zachodniego narożnika, dalej do południowo-wschodniego narożnika działki nr 69 i dalej południową granicą działki 69 do jej południowo-zachodniego narożnika, dalej do południowo-wschodniego narożnika działki nr 67/15 i dalej południową granicą działki 67/15 do jej południowo-zachodniego narożnika, dalej do południowo-wschodniego narożnika działki nr 222/2 i dalej południową granicą działek 222/2, 221/2, 61/2, 305 do południowo-zachodniego narożnika działki 305 – *w zakresie analizy dotychczasowych zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym analizy rozgraniczenia poszczególnych funkcji i obsługi komunikacyjnej;*

W toku prac nad koncepcją Studium oraz mając na uwadze konieczność pilnego wprowadzenia we wsi Mościska funkcji umożliwiającej powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy, uznano za zasadne rezygnację ze sporządzania zmiany Studium dla pozostałych obszarów, przyjmując jako priorytetowe procedowanie (zarówno w Studium), jak też w planie miejscowym (prace prowadzone na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy) nad ustaleniami dla działki Nr 79/2 położonej we wsi Mościska przy ul. Chabrowej stanowiącej własność gminy.

W tym celu uchwałą intencyjną z listopada 2016 r. zmieniono uchwałą Nr XXV/202/17 Rady Gminy Izabelin w dniu 26 kwietnia 2017 r., zawężając zakres opracowania wyłącznie do działki Nr 79/2, położoną przy ul. Chabrowej, obr. Mościska.

Obszar zmiany studium obejmuje działkę ew. nr 79/2 położoną we wsi Mościska, przy ul. Chabrowej, o powierzchni 2427m². Celem zmiany, zgodnie z uzasadnieniem do uchwały intencyjnej, było umożliwienie przeprowadzenia planowanej inwestycji gminnej, polegającej na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na budynek mieszkaniowy i zwiększenie w ten sposób gminnego zasobu mieszkaniowego.

Zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2017r. poz. 1073), zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich

treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności w zakresie określonym w art. 10 ust. 1 ustawy (uwarunkowania rozwoju gminy).

Zmiany Studium, wprowadzone w oparciu o Uchwałę Nr XX/163/16 Rady Gminy Izabelin z dnia 30 listopada 2016 r. i Uchwałę Nr XXV/202/17 Rady Gminy Izabelin z dnia 26 kwietnia 2017 r., obejmują – oprócz zmiany przeznaczenia terenu i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru zmiany studium – aktualizację całego dokumentu w zakresie wymagań obowiązujących przepisów prawa i uwarunkowań wynikających z aktualnie obowiązujących nadrzędnych dokumentów planistycznych i strategicznych.

Zmiany obejmują także aktualizację danych demograficznych, społecznych, związanych z rozwojem infrastruktury technicznej i drogowej, a także dot. sytuacji planistycznej gminy - w tym przeznaczenia terenów na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Część zmian dotyczy problematyki wskazanej we wnioskach, złożonych przez instytucje uzgadniające i opiniujące, w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany Studium.

W części tekstowej, w Załączniku Nr 1 – Tekście Studium, wprowadzono zmiany:

- w części *WPROWADZENIE* w treści rozdziałów: *1. Podstawa prawa i cel sporządzania opracowania*, *2. Materiały wyjściowe*, *3. Wnioski do zmiany Studium*
- w części *UWARUNKOWANIA ROZWOJU* w treści rozdziałów: *1.2 Polityka Przestrzenna Województwa Mazowieckiego*, *2.2. Dotychczasowe przeznaczenie wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, *2.3. Dotychczasowe zagospodarowanie*, *4.2.4. Wody podziemne*, *4.2.6. Klimat*, *4.3.6. Użytkowanie gruntów*, *4.4. Rolnicza przestrzeń produkcyjna*, *4.5. Leśna przestrzeń produkcyjna*, *6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, granice krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym*, *7. Warunki i jakość życia mieszkańców*, *8. Bezpieczeństwo ludności i jej mienia*, *9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy*, *10. Stan prawny gruntów*, *12. Komunikacja*, *13. Infrastruktura techniczna*, *14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych*, *15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej*
- w części *KIERUNKI ROZWOJU* w treści rozdziałów: *1.1. Rozwój demograficzny*, *1.4. Sieć osadnicza*, *1.5. Obsługa ludności*, *2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów*, *5.4. Gazownictwo*, *5.6. Elektroenergetyka*, *5.9. Ropociągi naftowe*, *5.10. Pozostałe uwarunkowania wynikające z infrastruktury technicznej*, *12. Tereny zamknięte*
- w części *ZAKOŃCZENIE* w treści rozdziału *2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań*
- w całym dokumencie zaktualizowano numerację rozdziałów i podrozdziałów, w zakresie wynikającym z wprowadzenia wyżej wymienionych zmian.

Zmiany w części tekstowej Studium zostały wyróżnione odrębną czcionką.

W części graficznej wprowadzono zmiany:

- w Załączniku Nr 2 – Rysunku studium „Uwarunkowania rozwoju” w zakresie przeznaczenia terenów, w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych, wskazania strefy ochronnej dla kompleksu wojskowego nr 800 Hornówek oraz zapisy legendy
- w Załączniku Nr 3 – Rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w zakresie przeznaczenia terenu w granicach zmiany studium, wskazania strefy ochronnej dla kompleksu wojskowego nr 800 Hornówek oraz zapisy legendy.

Pozostała zawartość dokumentu (zarówno część tekstowa, jak i graficzna Studium) została zachowana w brzmieniu dotychczasowym, gdyż zawarte w niej treści nie utraciły aktualności w wyniku zmiany, wprowadzonej na podstawie Uchwały Nr XX/163/16 Rady Gminy Izabelin z dnia 30 listopada 2016 r. i Uchwały Nr XXV/202/17 Rady Gminy Izabelin z dnia 26 kwietnia 2017 r.

Zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233) zmiana studium została opracowana w formie ujednoliconej.

Niniejszy projekt zmiany Studium wykładano do publicznego wglądu w okresie od 02.10.2017 r. do 23.10.2017 r. o czym informowano w "Listach do Sąsiada", poprzez strony internetowe, newslettera oraz tablice ogłoszeń. W ramach wyłożenia do publicznego wglądu zorganizowano dyżur autorski głównego projektanta oraz dyskusję publiczną przy udziale władz gminy oraz głównego projektanta dokumentu. Z możliwości uczestniczenia w spotkaniach mieszkańcy nie skorzystali.

Termin składania uwag do projektu dokumentu upłynął w dniu 13.11.2017 r. Do projektu nie wpłynęła żadna uwaga, co obrazuje Załącznik Nr 4 do przedmiotowej uchwały.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Wójt przedstawia Wojewodzie uchwałę w sprawie zmiany Studium wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.