

PROJEKT

Zatwierdzony przez
SEKRETARZA HALINOWA
Roberta Grubka

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Halinów,

Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) tekst zmiany studium stanowiący załączniki nr 1, nr 2 i nr 6;
- 2) rysunki zmiany studium stanowiące załączniki nr 3, nr 4 i nr 5;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 7.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do Uchwały NrRady Miejskiej w Halinowie z dnia

Projekt zmiany studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 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.

Powodem podjęcia Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r. była potrzeba zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenu oraz warunków zabudowy i zagospodarowania dla działek nr 179/13, 179/18, 179/34, 179/25, 179/26 i 179/27. Ze względu na powiązania funkcjonalne, projektem zmiany studium objęto obszar działek ewidencyjnych nr 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9, 179/10, 179/11, 179/12, 179/13, 179/14, 179/16, 179/17, 179/18, 179/23, 179/24 oraz 179/25, 179/26, 179/27, 179/29, 179/30, 179/31, 179/32, 179/33, 179/34, położonych w miejscowości Nowy Konik w gminie Halinów. Obszar objęty opracowaniem jest częściowo zabudowany a częściowo stanowi tereny otwarte i niezagospodarowane. Wschodnia część obszaru stanowi tereny usług, składów i magazynów, natomiast w południowej części obszaru zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Wzdłuż południowej granicy opracowania znalazły się tereny lasów, zieleni naturalnej oraz rowy.

Zarówno część tekstowa, jak i część graficzna zmiany studium została sporządzona w formie jednolitej na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 roku.

Projekt zmiany studium ustala tereny budowlane: tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny aktywności gospodarczej. Projektowana zmiana studium nie powoduje zwiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto zmianą studium objęto tereny zieleni oraz tereny lasów. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią zagospodarowywanie terenów zgodne z wymogami ładu przestrzennego. W projekcie zmiany studium, na terenie objętym zakresem opracowania, wprowadzenie ww. funkcji jest zasadne i zgodne z polityką przestrzenną gminy.

Na potrzeby zmiany studium została opracowana analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Halinów wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę. Teren objęty zmianą studium znajduje się w większości w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczonym w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Halinów. Jedynie część terenów objętych zmianą studium, położonych w południowo zachodniej części, znalazła się poza tym obszarem. Dotyczy to terenu o powierzchni ok. 2,3 ha, oznaczonego w dotychczasowym studium jako M1 a po zmianie studium jako AG3.

Jak wynika z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zamieszczonego w treści uwarunkowań studium, (rozdział nr 7.7), tylko w przypadku funkcji produkcyjnej, usług publicznych oraz zabudowy zagrodowej zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność obszarów. Natomiast maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usług komercyjnych oraz zabudowę rekreacji indywidualnej, wyrażone w powierzchni użytkowej jest mniejsze niż wielkość powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o tych funkcjach.

W związku z powyższym należy uznać, że kierunek zmiany przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą studium odpowiada stwierdzonemu w analizie uwarunkowań gminy zapotrzebowaniu na tereny produkcyjne. Podstawowym przeznaczeniem ustalonego zmianą studium terenu aktywności gospodarczej AG3 jest działalność produkcyjna oraz usługi. Dotychczasowe przeznaczenie w obszarze M1 dopuszczało dominowanie funkcji niemieszkalnej, (np. usługi), zatem uznaje się, że zmiana studium nie wprowadza nowych terenów usługowych tylko produkcyjne.

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 2020 r. poz. 293 ze 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 2020 r. poz. 283 ze zm.). Do zmiany studium wprowadzono treści wymagane w powyższych aktach prawnych, a które dotychczas w studium nie występowały. Jednocześnie zmieniono ustalenia studium dotyczące obszaru zmiany, które na czas przyjmowania wprowadzanej zmiany były nieaktualne. Ustalenia aktualne oraz odnoszące się do obszaru nie objętego wprowadzaną zmianą studium zachowano bez zmian.

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

1) Rada Miejska w Halinowie podjęła uchwałę Nr VII.73.2019 z dnia 16 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Halinów,

2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium,

3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek),

4) sporządzono projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

5) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Halinowie do projektu zmiany studium,

6) wprowadzono do projektu zmiany studium korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Halinowie,

7) dokonano uzgodnień projektu zmiany studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie studium,

8) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 sierpnia 2020 r. do 3 września 2020 r., oraz zorganizowano w dniu 2 września 2020 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami,

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 24 września 2020 r.,

10) w wyznaczonym terminie tj. do 24 września 2020 r. nie wpłynęła żadna uwaga,

11) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt zmiany studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora 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 Halinów. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim zaopiniowali projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie projekt uchwały w sprawie zmiany 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 warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o studium.