

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr ..... Rady Gminy w Zakrzewie z dnia ..... r.

Projekt zmiany nr 2 Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXIII/289/2021 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 22 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew, zmienionej uchwałą Nr XLIV/386/2022 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 24 października 2022 r. Zmiana dotyczy Studium przyjętego uchwałą Nr XX/96/2012 Rady Gminy Zakrzew z dnia 07 marca 2012 roku.

Podjęcie Uchwały Nr XXXIII/289/2021 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 22 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew, zmienionej uchwałą Nr XLIV/386/2022 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 24 października 2022 r., miało na celu umożliwienie zagospodarowania terenów położonych w pobliżu przyszłego węzła komunikacyjnego na skrzyżowaniu krajowej drogi ekspresowej S7 oraz projektowanej drogi wojewódzkiej nr 740.

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.

Zmiana nr 2 Studium obejmuje teren o powierzchni około 137,7 ha położony w obrębach geodezyjnych Mleczków Kolonia, Mleczków i Zatopolice. Zmiana nr 2 Studium dotyczy wskazania nowych przeznaczeń dla całego obszaru nią objętego oraz przyjęcia szczegółowych ustaleń dla nowych terenów. Dotychczas obszar objęty zmianą nr 2 był wskazany w studium jako: strefy działalności gospodarczej bez udziału przemysłu (IIA), strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług (IIIA), strefy zieleni naturalnej, bez zabudowy (V), strefy dolesień (VI), strefy produkcji rolniczej (VII).

W celu wytworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz uczytelniania struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także dostosowania jej do aktualnych uwarunkowań wykształconych w skutek realizacji strategicznej inwestycji w postaci budowy węzła komunikacyjnego, na obszarze objętym zmianą nr 2 wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach: MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, PU – tereny produkcyjno-usługowe, ZN – teren zieleni naturalnej.

Zmiana nr 2 Studium jest zgodna z wynikami analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Zakrzew, w tym z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zmiana nr 2 Studium wprowadza nowe tereny produkcyjno-usługowe o łącznej powierzchni ok. 113,4 ha. Powierzchnia ta jest mniejsza niż limit wynikający z porównania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy obszarów chłonnych dla tych dwóch funkcji (produkcyjnej i usługowej).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem wykonawczym, część tekstowa jak i część graficzna zmiany nr 2 studium została sporządzona w formie jednolitej na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew, przyjętego uchwałą Nr XX/96/2012 Rady Gminy Zakrzew z dnia 07 marca 2012 roku.

Przedmiotowa zmiana nr 2 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 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Projekt zmiany nr 2 studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania zmiany nr 2 studium kolejno:

- 1) Rada Gminy w Zakrzewie podjęła uchwałę Nr XXXIII/289/2021 z dnia 22 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 2 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 Gminy w Zakrzewie oraz na tablicy informacyjnej w Urzędzie o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 2 Studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do studium do dnia 22 grudnia 2021 r.;
- 4) przeanalizowano i rozpatrzono wnioski złożone do zmiany nr 2 Studium przez osoby fizyczne i prawne oraz organy i instytucje, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych do zmiany Studium;
- 5) sporządzono projekt zmiany nr 2 Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany nr 2 studium;
- 7) przeprowadzono procedurę opiniowania i uzgadniania projektu zmiany nr 2 studium z instytucjami i organami do tego właściwymi;
- 8) uzyskano dodatkową opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany nr 2 studium;
- 9) Rada Gminy w Zakrzewie podjęła uchwałę Nr XLIV/386/2022 z dnia 24 października 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIII/289/2021 z dnia 22 października 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 2 studium uwarunkowań – zmniejszając obszar objęty zmianą nr 2 studium;
- 10) do projektu zmiany nr 2 studium wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień instytucji oraz z uchwały Nr XLIV/386/2022 z dnia 24 października 2022 r.
- 11) przeprowadzono ponownie procedurę opiniowania i uzgadniania projektu zmiany nr 2 studium z instytucjami i organami do tego właściwymi – projekt uzyskał komplet wymaganych prawem opinii i uzgodnień,
- 12) 8 lutego 2023 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany nr 2 studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 lutego

2023 r. do 10 marca 2023 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany nr 2 studium rozwiązaniami w dniu 3 marca 2023 r.,

- 13) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany nr 2 studium do 3 kwietnia 2023 r.,
- 14) ...

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 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew.