

Uchwała Nr XLIII/313/2021
Rady Gminy Radziejowice
z dnia 29.11.2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Radziejowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIII/169/2020 Rady Gminy Radziejowice z dnia 09.03.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, Rada Gminy Radziejowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, przyjętego uchwałą nr XLII/213/2006 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 września 2006r. i zmienionego uchwałą nr XIII/87/2011 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14.11.2011r., uchwałą XIV/89/2011 Rady Gminy Radziejowice z dnia 5.12.2011 r., uchwałą nr XXII/158/2012 Rady Gminy Radziejowice z dnia 21.06.2012 r., uchwałą nr X/41/2015 Rady Gminy Radziejowice z dnia 18.06.2015 r., uchwałą nr LII/246/2018 Rady Gminy Radziejowice z dnia 26.02.2018 r., uchwałą nr XXIX/227/2020 Rady Gminy Radziejowice z dnia 26.10.2020 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) tekst w formie ujednoliconej zmiany studium stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek w formie ujednoliconej zmiany studium stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice stanowiące załącznik nr 3.
- 4) dane przestrzenne zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego zmianą studium w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o zmianie studium oraz część graficzną zmiany studium w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejowice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLIII/313/2021 Rady Gminy Radziejowice z dnia 29.11.2021 r.

Projekt zmiany studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr XXIII/169/2020 z dnia 09.03.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice. Zmiana dotyczy studium przyjętego uchwałą nr XLII/213/2006 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 września 2006r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, zmienionego uchwałą nr XIII/87/2011 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14.11.2011r., uchwałą XIV/89/2011 Rady Gminy Radziejowice z dnia 5.12.2011 r., uchwałą nr XXII/158/2012 Rady Gminy Radziejowice z dnia 21.06.2012 r., uchwałą nr X/41/2015 Rady Gminy Radziejowice z dnia 18.06.2015 r., uchwałą nr LII/246/2018 Rady Gminy Radziejowice z dnia 26.02.2018 r, uchwałą nr XXIX/227/2020 Rady Gminy Radziejowice z dnia 26.10.2020 r.

Podjęcie Uchwały XXIII/169/2020 z dnia 09.03.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice miało na celu:

- wyznaczenie nowej strefy zagospodarowania przestrzennego w celu rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w miejscowości Korytów i Krzyżówka,
- likwidację błędnie naniesionego cmentarza w miejscowości Adamów Parcel,
- wprowadzenie zmian w kierunkach zagospodarowania uwzględniających istniejące uwarunkowania przestrzenne na pozostałych obszarach określonych w uchwale intencyjnej,
- zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów oznaczonych symbolem PU3, zmianą objęte zostały ich ustalenia tekstowe w zakresie wskaźników zagospodarowania i wskaźników urbanistycznych.

Obszary objęte zmianą Studium wprowadzają nowe kierunki przeznaczenia:

- Krzyżówka – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod funkcje turystyczne i rekreacyjno – sportowe, pod funkcje usługowe, w tym usługi biznesowe i konferencyjno-szkoleniowe, z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w związku z sąsiedztwem Parku Wodnego Suntago oraz tereny pomiędzy linią kolejową a drogą krajową nr 50 wskazane pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - fotowoltaika,
- Korytów – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - fotowoltaika,
- Budy Mszczonowskie – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod produkcję, składy i magazyny lub eksploatację, w związku z sąsiedztwem drogi S8, DK50,
- Korytów A – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod zabudowę wielofunkcyjną - usługi, drobna wytwórczość i zabudowa mieszkaniowa,
- Radziejowice – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod:
 - turystykę i rekreację, w związku z zakończeniem eksploatacji górniczej na południe od ul. Przemysłowej

- zabudowę wielofunkcyjną - usługi, drobna wytwórczość i zabudowa mieszkaniowa na północ od ul. Przemysłowej.
- Adamów Parcel – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod tereny leśne.

Zmiana Studium nie przewiduje realizacji nowych dróg publicznych w ramach terenów objętych zmianą, ale dopuszcza taką możliwość na etapie planu miejscowego. Obszary te posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz możliwość podłączenia do istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Zmiana ta może wpłynąć na poprawę kondycji finansowej gminy, ze względu na potencjalny znaczny wzrost dochodów z tytułu podatków od gruntów i budynków.

Studium określa politykę przestrzenną gminy uwzględniając zasady określone w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, a także uwarunkowania wynikające z analiz przeprowadzonych opracowania niniejszego studium. Uwzględnieniu podlegają także potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego gminy, wynikające z „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Radziejowice” oraz z „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice”

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 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 247 ze zm.).

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 Gminy Radziejowice podjęła uchwałę nr XXIII/169/2020 z dnia 09.03.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice;
- 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 zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Radziejowice, na tablicy informacyjnej w Urzędzie o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do studium do dnia 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia;
- 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 projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany studium;
- 7) wprowadzono do projektu zmiany studium korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

- 8) dokonano uzgodnień projektu zmiany studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21.07.2021 r. do 12.08.2021r., oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami w dniu 26.07.2021 r.;
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 2.09.2021 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany studium;
- 11) w wyznaczonym terminie tj. do 2.09.2021 r. wpłynęło 4 uwagi, które nie zostały uwzględnione;
- 12) przedstawiono Radzie Gminy Radziejowice do uchwalenia projekt 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 2021 r. poz. 247 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 Radziejowice. Na podstawie tej ustawy, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie zaopiniowali projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Radziejowice projekt uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice. 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 wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o studium.