

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Zambrów
z dnia 2022 r.

**w sprawie zmiany Nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Zambrów**

Projekt zmiany nr 3 Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 243/XXI/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 3 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów”, zmienionej uchwałą Nr 281/XXVI/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 21 grudnia 2021 r. Zmiana nr 3 dotyczy zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, przyjętej uchwałą Nr 144/XXII/2016 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, zmienionej uchwałą Nr 218/XVII/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie zmiany nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów.

Powodem podjęcia Uchwały Nr 243/XXI/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 3 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów”, zmienionej uchwałą Nr 281/XXVI/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 21 grudnia 2021 r., była zmiana polityki przestrzennej gminy w związku z nowymi potrzebami i uwarunkowaniami, zgłoszonymi wnioskami mieszkańców, inwestorów.

Projekt zmiany nr 3 Studium obejmuje sześć terenów o łącznej powierzchni ok. 29,25 ha, położonych w obrębach geodezyjnych Polki-Teklin, Wola Zambrowska, Stary Skarżyn, Tabędz, Stary Laskowiec. Zarówno część tekstowa, jak i część graficzna zmiany nr 3 Studium została sporządzona w formie jednolitej na Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, przyjętej uchwałą Nr 144/XXII/2016 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, zmienionej uchwałą Nr 218/XVII/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie zmiany nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów.

Projekt zmiany nr 3 Studium zmienia przeznaczenie terenów objętych zmianą:

- 1) w terenie „A” z „R – tereny rolnicze” na „UT – tereny turystyki i rekreacji”;
- 2) w terenie „B” z „PU – tereny obiektów produkcyjno-usługowych” na „MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny zabudowy usługowej”;
- 3) w terenie „C” z „R – tereny rolnicze”, „ZL – tereny lasów i zadrzewień” i „MR – tereny zabudowy zagrodowej” na „PU/R – tereny obiektów produkcyjno-usługowych z dopuszczeniem terenów rolniczych”.
- 4) w terenie „D” z „R – tereny rolnicze” na „PU/R – tereny obiektów produkcyjno-usługowych z dopuszczeniem terenów rolniczych”;
- 5) w terenach „E” i „F” z „R – tereny rolnicze” i „MR – tereny zabudowy zagrodowej” na „PU/R – tereny obiektów produkcyjno-usługowych z dopuszczeniem terenów rolniczych”.

W projekcie zmiany nr 3 Studium, na terenie objętym zakresem opracowania, wprowadzenie ww. funkcji jest zasadne ze względów społecznych, ekonomicznych i środowiskowych i zgodne z polityką przestrzenną gminy.

Ponadto w terenach „D” i „F” objętych zmianą nr 3 studium wyznaczono tereny oznaczone symbolem PU/R, tożsame z obszarem, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zamykającą się we wskazanym obszarze.

Na potrzeby zmiany nr 3 Studium została opracowana nowa analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Zambrów wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, która uwzględnia zarówno założenia analizy wykonanej na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, przyjętej uchwałą Nr 144/XXII/2016 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. oraz opisane w niej uwarunkowania, jak i nowe założenia, uwzględniające aktualne dane i uwarunkowania. Do zaktualizowania analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Zambrów przystąpiono ze względu na zmiany w przestrzeni gminy, które zaszły w ostatnich latach, wynikające przede wszystkim z ruchu budowlanego, przyjęcia nowych planów miejscowych, zmian demograficznych, polityki przestrzennej gminy oraz uwarunkowań ekonomicznych i przyrodniczych. Zmiana nr 3 studium, zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznacza nowe tereny zabudowy usługowej komercyjnej o powierzchni ok. 8,59 ha oraz produkcyjnej o powierzchni ok. 7,32 ha, wykorzystując częściowo możliwe do dodania w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów tereny o funkcji usług komercyjnych oraz produkcyjnej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami wskazanymi w planach miejscowych pod zabudowę. Zmiany nr 3 dokonano biorąc pod uwagę rzeczywiste potrzeby mieszkańców i mając na celu zapewnienie optymalnego zagospodarowania terenów nią objętych.

Projekt zmiany nr 3 Studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania zmiany nr 3 Studium kolejno:

- 1) Rada Gminy Zambrów podjęła uchwałę Nr 243/XXI/21 z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 3 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów”,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 3 studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium (wrzesień 2021 r.),
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 3 Studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- 4) przeanalizowano i rozpatrzono wnioski złożone do zmiany nr 3 Studium przez osoby fizyczne i prawne, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych do zmiany nr 3 Studium,
- 5) Rada Gminy Zambrów podjęła uchwałę Nr 281/XXVI/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 21 grudnia 2021 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 3 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów”,

zmniejszającą zasięg opracowania zmiany nr 3 Studium o teren „G”, położony w obrębie ewidencyjnym Długobórz Drugi,

- 6) sporządzono ujednolicony projekt zmiany nr 3 Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (styczeń 2022 r.),
- 7) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany nr 3 Studium,
- 8) wprowadzono do projektu zmiany nr 3 Studium korekty wynikające z uzyskanej opinii GKUA,
- 9) dokonano uzgodnień projektu zmiany nr 3 Studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany nr 3 Studium;
- 10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Zgodnie z ustawą o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko 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 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zambrowie zaopiniowali projekt zmiany nr 3 Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.