

w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno”

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno jest dokumentem planistycznym, który określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, bierze pod uwagę strategię rozwoju gminy Chmielno oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Niniejsza zmiana obowiązującego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/241/2013 Rady Gminy Chmielno z dnia 30.12.2013r. obejmuje 6 fragmentów obszaru gminy Chmielno wskazanych w Uchwałach inicjujących i oznaczonych na załącznikach graficznych nr I - VI, dla których wskazano nowe kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy dotyczącą tych fragmentów oraz wnioskami zgłaszanymi przez właścicieli nieruchomości oraz zainteresowanych inwestorów, a także potrzebami samej gminy. W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy wprowadzono nowe dyspozycje funkcjonalne i kierunkowe dla wskazanej w dotychczas obowiązującym Studium z 2013r. strefy funkcjonalno-przestrzennej „E”, dla której jako wiodący kierunek ustalono rozwój funkcji gospodarczych. Dla obszaru oznaczonego w Studium nr „V” wskazano orientacyjną lokalizację punktu widokowego na Jez. Białe w związku z planami inwestycyjnymi gminy.

Na skutek wprowadzonych zmian w Studium wskazano nowe tereny rozwojowe o podstawowej, dominującej funkcji:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej;
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- U – tereny zabudowy usługowej;
- UP – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- UT - zabudowa usług turystyki - ośrodki i domy wczasowe, obsługa turystyki zbiorowej.

Łączna powierzchnia netto terenów inwestycyjnych wprowadzonych niniejszą zmianą Studium wynosi ok. 53 ha. Na potrzeby niniejszej zmiany Studium sporządzono Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Chmielno (bilans, o którym mowa w art. 10 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zmiana wprowadzona na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji Dz. U. 2015, poz. 1777). W opracowaniu tym dokonano analizy potrzeb gminy w zakresie nowych terenów inwestycyjnych oraz bilansu chłonności terenów zarezerwowanych pod funkcje inwestycyjne w obowiązujących dokumentach planistycznych gminy (mpzp, Studium z 2013r.). Na tej podstawie stwierdzono poprawność przyjętych rozwiązań projektowych. Zaproponowane zmiany są adekwatne do potrzeb gminy, korzystne w zakresie rezygnacji ze znacznych rezerw terenowych dla funkcji mieszkaniowej oraz zgodne z kierunkiem rozwoju przyjętym w Strategii Rozwoju Gminy Chmielno na lata 2016-2022.

Ponadto zgodnie z Uchwałą Nr XV/179/2016 Rady Gminy Chmielno z dnia 23 czerwca 2016r. w stosunku do dotychczas obowiązującego dokumentu Studium z 2013r. zaktualizowano informacje o terenach zagrożonych masowymi ruchami ziemi na terenie gminy wskazując w części graficznej obszary predysponowane do występowania ruchów masowych wg materiałów Państwowego Instytutu Geologicznego (PIG). Uwarunkowania te są istotne w procesie planowania inwestycji, lecz ze względu na ich poglądowy charakter (zgodnie z zastrzeżeniem PIG) każdorazowo wymagają szczegółowego rozpoznania dla konkretnych obszarów.

Studium uaktualniono w zakresie uwarunkowań wynikających z uchwalonego w 2016r. nowego Planu zagospodarowania przestrzennego woj. pomorskiego 2030 oraz stanowiącego jego część Planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030, a także przyjętej Strategii Rozwoju Gminy Chmielno na lata 2016-2022. Aktualizacji poddano także informacje dotyczące sytuacji planistycznej, zagrożenia powodziowego (w związku z opublikowaniem Map zagrożenia powodziowego oraz Map ryzyka powodziowego), ustanowienia nowych granic aglomeracji Chmielno. Dla obszarów objętych zmianą zaktualizowano informacje dotyczące stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wynikające z aktualizacji ewidencji zabytków archeologicznych.

Do projektu zmiany studium sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie ustawą z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzanej dla dokumentu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno.