

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych Gminy Adamów – część A sporządzony został w następstwie Uchwały Nr XLVII/367/2023 Rady Gminy Adamów z dnia 14 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych Gminy Adamów, zmienionej uchwałą Nr XVI/81/2025 Rady Gminy Adamów z dnia 4 czerwca 2025r. . Przedmiotem planu są obszary o łącznej powierzchni około 10,7 ha zlokalizowane w obrębach: Adamów, Bliżów, Bondyrz, Jacnia, Kolonia Grabnik, Rachodoszcze, Suchowola, których zasięgi przedstawiono graficznie na załącznikach od nr 1 do nr 7 do uchwały.

Na terenie gminy Adamów występują różne formy ochrony przyrody uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Obszary objęte planem zlokalizowane są przy drogach publicznych, które jednocześnie zapewniają obsługę komunikacyjną działek przeznaczonych pod zabudowę. Uzupełniająco, tam gdzie było to wymagane, w obszarze planu wyznaczono tereny dróg lokalnych.

Plan miejscowy zgodny jest z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Adamów uchwalonym uchwałą Nr II/3/2002 Rady Gminy Adamów z dnia 4 grudnia 2002 roku z późniejszymi zmianami. Studium umożliwia wprowadzenie nowych terenów zabudowy związanej z rolniczym charakterem gminy, jak również zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców, Wójta Gminy Adamów oraz Rady Gminy Adamów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2025 r. poz. 527 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko 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 2024 r. poz. 1112 ze zm).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Miasta Kurów uchwały Nr XLVII/367/2023 z dnia 14 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych Gminy Adamów, kolejno:

- ogłoszono w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej, na stronie internetowej gminy oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego z uzasadnieniem oraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- wystąpiono o opinie i uzgodnienia dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- uzyskano odmowę dokonania uzgodnienia od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Dyrektora Roztoczańskiego Parku Narodowego,

- Rada Gminy Adamów podjęła uchwałę Nr XVI/81/2025 z dnia 4 czerwca 2025 r. dzielącą obszar opracowania na część A i B oraz wyłączającą z opracowania tereny, które nie uzyskały uzgodnienia RDOŚ i DRPN

- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Dyrektorem Roztoczańskiego Parku Narodowego,

- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu

- dalsze etapy procedury do uzupełnienia na późniejszym etapie

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenów;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez efektywne zagospodarowanie przestrzeni, poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym parametry kształtowania zabudowy, poprzez ustalenie oraz zachowanie użytkowania dotychczasowego w celu ochrony walorów środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych;

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin** poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz umożliwienie połączenia obszarów opracowania z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez wykorzystanie istniejących urządzonych dróg publicznych zapewniających obsługę komunikacyjną działek budowlanych, jak również kontynuację zabudowy w obszarach częściowo zabudowanych, wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej;

6) **prawo własności** poprzez racjonalne wykorzystanie mienia gminnego z uwzględnieniem aspektów ekonomicznych i społecznych oraz opracowanie planu zgodnie ze złożonymi wnioskami;

7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

8) **potrzeby interesu publicznego** ustalając zasady zagospodarowania pozostające w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju;

9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

10) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej gminy, a także obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o konsultacjach społecznych,

b) przeprowadzeniu wyłożenia do publicznego wglądu,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 527 ze zm), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.).przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez dopuszczenie w planie miejscowym możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowych;

13) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** poprzez brak terenów umożliwiających realizację zakładów o zwiększonym ryzyku poważnej awarii.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

- 1) wyznaczenie terenów budowlanych w bliskości wykształconego systemu komunikacyjnego gminy, jednocześnie przy dążeniu do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych w postaci wyznaczonych dróg gminnych umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) wskazanie terenów rozwoju zabudowy w nawiązaniu do zapisów dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podczas procedowania projektu planu miejscowego Wójt Gminy Adamów wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Plan miejscowy jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Adamów. Realizacja ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość realizacji nowoczesnego boiska sportowego wraz z niezbędnym dojazdem.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie miało wpływu na finanse publiczne, w szczególności na budżet Gminy Adamów. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu, to w szczególności wydatki wynikające z kosztu budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina na pokrycie kosztów uchwalenia planu miejscowego są kredyty i dotacje,