

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych Gminy Adamów został sporządzony na podstawie 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. Przedmiotem planu jest 21 obszarów o łącznej powierzchni około 55,77 ha przedstawione na załącznikach od 1 do nr 16.

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 2024 r. poz. 1130) 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 przestrzennego 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).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Adamów Uchwały 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, kolejno:

- ogłoszono w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- uzyskano opinie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- wystąpiono o opinie i uzgodnienia dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
-

Kolejne części procedury zostaną opisane po jej przeprowadzeniu.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, nieprzekraczalnej linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy dla terenów dotychczas niezagospodarowanych oraz na terenach z zmienianym przeznaczeniem terenu;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

c) pozostałe zapisy określone w § 10 planu miejscowego;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń oraz wskazaniem połączenia obszaru planu miejscowego z układem transportowo-komunikacyjnym gminy oraz układem ponadlokalnym poprzez drogi publiczne, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez przeznaczenie terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie terenów dotychczas zainwestowanych oraz uzbrojonych;

7) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców i potrzebami gminy;

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

9) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu przeznaczenie terenów, możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz tereny przeznaczone pod drogi publiczne;

10) **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;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Urzędu Gminy Adamów oraz obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) **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 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 przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Na obszarze planu nie zachodzą przesłanki do określenia **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**.

Umożliwiając sytuowanie nowych terenów inwestycyjnych uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez wskazanie zmiany przeznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych czy przeznaczonych pod zabudowę.

Podczas procedowania projektu planu miejscowego Wójt Gminy Adamów wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Realizacja ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość zmiany zagospodarowania części terenów nią objętych. Sporządzenie planu uzasadnione jest także ekonomicznie, gdyż wprowadza nowe tereny inwestycyjne na terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich terenów. Plan miejscowy ogranicza wydatki związane z budową układu drogowego poprzez wykorzystanie istniejących ciągów dróg publicznych przylegających do obszarów objętych planem. W przypadku infrastruktury technicznej należy zapewnić kontynuację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla terenów dotychczas nieuzbrojonych, realizacja inwestycji będzie wiązała się z wydatkami z budżetu gminy..

Z uchwały Rady Gminy Adamów w sprawie Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Adamów wynika, że jednym z najważniejszych działań z zakresu planowania przestrzennego jest zakończenie prac nad procedowanymi zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę powyższe plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy przedstawionymi w ww. uchwale, oraz z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów.

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.