

**Załącznik
do uchwały nr XXII/166/17
z dnia 22 lutego 2017 r.**

**WYNIKI ANALIZ
DOTYCZĄCYCH AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ADAMÓW**

Podstawa prawna i cel sporządzenia analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Opracowanie analiz stanowi realizację wymagań art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), która nakłada na Wójta Gminy Adamów obowiązek dokonania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena dotyczy analiz: obowiązujących dokumentów planistycznych, zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, postępów w opracowaniu planów miejscowych oraz składanych wniosków w sprawie zmian lub sporządzenia nowych planów miejscowych. Analizą objęto również ponad 170 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych w ciągu ostatnich 10 lat.

Wyniki przeprowadzonych analiz Wójt Gminy Adamów, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, przekazuje Radzie Gminy Adamów w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów. Rada Gminy w przypadku uznania studium lub planów miejscowych za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do ich zmiany.

Dodatkowo obowiązująca od dnia 18 listopada 2015 r. nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadziła obowiązek badania zgodności prowadzonych prac planistycznych z wynikami analiz przyjętych niniejszą uchwałą. Wykazanie zgodności prowadzonych prac planistycznych z uchwałą Rady Gminy oceniającą aktualność studium i planów, stanowi obligatoryjną część uzasadnienia do nowopropodowanych projektów planów miejscowych.

Wyniki analiz uzyskały pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 20 grudnia 2016 r.

Wyniki oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest planistycznym aktem kierownictwa wewnętrznego, określa politykę przestrzenną gminy i wiąże organy gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Określa wizje i cele rozwoju przestrzennego gminy.

Gmina Adamów posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów, zatwierdzone uchwałą Nr XXIII/114/96 Rady Gminy Adamów z dnia 28 grudnia 1996 roku. Zawarte w dokumencie uwarunkowania i kierunki zagospodarowania gminy zostały sporządzone na podstawie analiz społeczno-gospodarczych i danych przestrzennych z początku lat 90-tych XX wieku oraz wg nieobowiązujących obecnie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. W 2012 r. przeprowadzono jedynie fragmentaryczną korektę części graficznej Studium.

Przeprowadzona analiza studium w oparciu o art. 10 ust 1 i 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała dezaktualizację dokumentu w wielu aspektach i konieczność opracowania nowego dokumentu studium. Nowy dokument studium winien uwzględniać obecne wymogi merytoryczne opracowań studialnych (zmiany przepisów regulujących prowadzenie gospodarki przestrzennej) jak również być dostosowany do aktualnego stanu faktycznego (dokonane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy), oraz zamierzeń inwestycyjnych (wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych). Ponadto nowy dokument studium winien zawierać bilans potrzeb terenowych pod zabudowę w oparciu o aktualne prognozy demograficzne gminy wymagany przez znowelizowane w dniu 18 listopada 2015r. przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także uwzględnić nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego uchwalonego uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2015 r. poz. 5441).

Wyniki oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy.

Gmina Adamów objęta jest jedynie w ok 10 % miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałym obszarze inwestycje realizowane są na podstawie decyzji administracyjnych o ustaleniu warunków zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są jedynymi skutecznymi narzędziami prowadzenia gospodarki przestrzennej, uwzględniającymi ważenie interesu publicznego (dobra wspólnego) z interesami prywatnymi oraz określają zasady zagospodarowania terenu oparte na precyzyjnie dobranych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy dla szerszego obszaru, zaś decyzje administracyjne, wydawane dla pojedynczych działek - takich właściwości nie posiadają. Potrzeby rozwojowe gminy oraz często zmieniające się wymogi prawne stawiane miejscowym planom

zagospodarowania przestrzennego powodują jednakże konieczność zmian obowiązujących planów.

Na terenie gminy obecnie obowiązuje 5 uchwał planistycznych opracowanych pomiędzy rokiem 2006 a 2012. Obejmują one tereny zwartej zabudowy obszaru ośrodka gminnego – Adamowa oraz Gułowa, Woli Gułowskiej – Centrum, Dąbrówki, Hordzieżki, Lipin, Turzystwa i Konorzatki.

Dokonując analizy obowiązujących planów miejscowych należy zauważyć, że zostały sporządzone w trybie obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz nie odbiegają znacząco od obecnego stanu zainwestowania i potrzeb mieszkańców oraz w większości wypełniają wymogi merytoryczne stawiane miejscowym planom zagospodarowania przestrzennego.

Analiza wykazała konieczność dokonania fragmentarycznych zmian obowiązujących planów miejscowych w oparciu o zasadne wnioski, jak również opracowania kolejnych planów miejscowych, obejmujących obszary zabudowy lub tereny planowane pod inwestycje, a dotychczas nie objęte ustaleniami planu. Postulowane prace planistyczne winny jednak nastąpić po opracowaniu nowego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wyniki analiz zgłoszonych wniosków postulujących zmiany Studium i planów miejscowych.

Przedmiotem analizy objęto również 37 wniosków osób fizycznych i prawnych o zmianę obowiązujących planów lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które wpłynęły do Wójta Gminy Adamów w okresie od 2010 r. do 2016 r. Wnioski dotyczą dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy na pojedynczych działkach, przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną oraz na usługi. Te wnioski, które dotyczą obszarów posiadających uzbrojenie techniczne, sąsiedztwo zabudowy oraz przylegają do głównych dróg uznano za zasadne w całości lub częściowo. Jednakże ponad połowa wniosków, która dotyczyła realizacji zabudowy głównie mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach rozproszonych, bez koniecznego uzbrojenia winna zostać zakwalifikowana jako wnioski niezasadne zarówno przestrzennie jak i infrastrukturalnie (brak wystarczającego dostępu do sieci). Przeciwdziała to rozproszonemu zabudowy, które generuje wysokie koszty dla gminy i mieszkańców związane z zapewnieniem właściwej obsługi komunikacyjnej i infrastruktury społecznej oraz podłączeń do sieci technicznego uzbrojenia. Gmina jednocześnie posiada wystarczające rezerwy terenów budowlanych (np. w południowej części

ośrodka gminnego), które w pierwszej kolejności należy zagospodarować.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów.

W oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Wójt Gminy Adamów dokonał oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Adamów.

Analizie poddano Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XXIII/114/96 Rady Gminy Adamów z dnia 28 grudnia 1996 roku, obowiązujące plany miejscowe oraz wnioski o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych, a także wydane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do zapisów art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Adamów przedstawiona została Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która na posiedzeniu w dniu 20 grudnia 2016 r. pozytywnie zaopiniowała przedłożony dokument.

Zgodnie z przedłożoną oceną aktualności, stwierdza się potrzebę opracowania wg nowej metodyki i perspektywy planowania, nowego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, opartego na aktualnych danych społeczno-gospodarczych gminy. Nowy dokument Studium m.in. winien uwzględniać możliwości finansowe gminy jak również zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane powiązane z demografią. Przeprowadzona Ocena wykazała także potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o zasadne pod względem przestrzennym i infrastrukturalnym wnioski o zmianę planów miejscowych i Studium w celu przeciwdziałania rozproszonemu zabudowy, które generuje wysokie koszty dla gminy i mieszkańców.

Zasadne jest także stopniowe opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarach inwestycyjnych, dotychczas nieobjętych ustaleniami planów miejscowych.

Wobec powyższego istnieją podstawy formalno-prawne do przyjęcia przez Radę Gminy Adamów przedłożonego projektu uchwały.

