

## Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu centrum Komarowa - Osady sporządzony został w następstwie Uchwały Nr XV/100/2025 z dnia 21 października 2025 r. Przedmiotem planu jest obszar zlokalizowany w ścisłym centrum gminy na skrzyżowaniu ulic Armii Krajowej i Piłsudskiego, którego zasięg przedstawiono graficznie na załączniku nr 1 do uchwały.

Obszar objęty planem stanowi mienie gminy z przeznaczeniem podstawowym na budynek przedszkola wraz z infrastrukturą towarzyszącą i jest uzupełnieniem sąsiadującego terenu usług publicznych. Zlokalizowany jest przy drogach publicznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną terenu przeznaczonego pod zabudowę.

Plan miejscowy zgodny jest z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarów - Osada uchwalonym uchwałą Nr II/8/2002 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 12 grudnia 2002 roku z późniejszymi zmianami. Studium umożliwia wprowadzenie nowych terenów zabudowy usługowej publicznej i komercyjnej, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców, Wójta Komarowa - Osady oraz Rady Gminy.

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 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 Gminy uchwały XV/100/2025 z dnia 21 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu centrum Komarowa - Osady, 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,
- otrzymano niezbędne opinie i uzgodnienia,
- ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu planu,
- .... Kolejne punkty do uzupełniania na późniejszych etapach procedury

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

1) **wymagania ład 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 oraz dróg;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wskazanie ochrony przypadkowych znalezisk, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi;

5) **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;

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez wykorzystanie istniejących urządzonych dróg publicznych zapewniających obsługę komunikacyjną działki budowlanej, jak również kontynuację zabudowy w obszarze zurbanizowanym wyposażonym w sieć infrastruktury technicznej;

7) **prawo własności** poprzez racjonalne wykorzystanie mienia gminnego z uwzględnieniem aspektów ekonomicznych i społecznych;

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

9) **potrzeby interesu publicznego** ustalając zasady zagospodarowania pozostające w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i potrzebami mieszkańców gminy;

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, 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) możliwości składania wniosków i uwag 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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;

13) **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;

14) **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 terenu budowlanego w obszarze o wykształconym systemie komunikacyjnym gminy, jednocześnie przy dążeniu do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych w postaci wyznaczonych dróg gminnych w obszarze planu umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) wskazanie terenów rozwoju zabudowy w nawiązaniu do zapisów dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wejście w życie ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość rozwoju i zagospodarowania terenów stanowiących mienie gminy i odpowie na potrzeby mieszkańców. Jasne określenie zasad dotyczących przeznaczenia gruntów będzie sprzyjało planowaniu inwestycji w infrastrukturę techniczną oraz rozwój okolicznych terenów.

Gmina Komarów - Osada w całości pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Konieczność zmiany i aktualizacji planów wynika z opracowanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu centrum Komarowa – Osady jest zasadne a jego uchwalenie stanowi wyraz kontynuacji polityki przestrzennej gminy oraz wsparcia lokalnej aktywności mieszkańców. Należy uchwalać nowe oraz aktualizować i zmieniać obowiązujące plany miejscowe jeśli są ku temu uzasadnione przesłanki.

Ten sam kierunek wskazuje również Strategia Rozwoju Gminy Komarów - Osada na lata 2021 – 2027 z perspektywą do roku 2030 (uchwalona uchwałą Nr XXVII/219/2021 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 29 kwietnia 2021 r.), która jako kierunek pożądaných działań wpisuje rozwój integracji planowania społeczno – gospodarczego z planowaniem przestrzennym, czego doskonałym przykładem jest procedowany teren.

Uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na lokalną aktywność oraz na demografię gminy Komarów – Osada pomimo nakładów finansowych jakie gmina poniesie na realizację inwestycji.

Projekt planu uwzględnia także 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 nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu zmiany planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Biorąc pod uwagę powyżej przedstawione uzasadnienie uchwalenie planu zagospodarowania miejscowego dla fragmentu centrum Komarowa - Osady jest w pełni zasadne.