

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Korzenna pod nazwą plan „Nr 9 – Mogilno/Posadowa” sporządzanej na podstawie Uchwały Nr LVIII/693/2023 Rady Gminy Korzenna z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Korzenna pod nazwą plan „Nr 9 – Mogilno/Posadowa 2”, zwaną „plan Nr 9 – Mogilno/Posadowa 2”.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. *W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:*

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Obszar objęty zmianą planu położony jest we wschodniej części sołectwa Mogilno. Zasadniczym celem sporządzenia zmiany planu jest zmiana kategorii przeznaczenia z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren usług handlu detalicznego na obszarze ok. 0,27 ha. W projekcie określono zasady lokalizacji budynków oraz innych obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Dopuszczono sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki lub bezpośrednio przy jej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi. Projekt zmiany planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w zgodzie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Korzenna, które zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV/375/2018 Rady Gminy Korzenna z dnia 16 marca 2018 r.

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Proponowane w projekcie zmiany planu miejscowego ustalenia nie są sprzeczne z zasadą zrównoważonego rozwoju, rozumianego jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Przedmiotowy teren cechuje się krajobrazem osadniczo-rolniczym o niskiej atrakcyjności krajobrazowej w skali ponadlokalnej. Brak tu form ukształtowania terenu lub rodzajów pokrycia, wpływających na wysokie walory. Przez omawiany obszar nie prowadzą również ciągi i osie widokowe ani nie są zlokalizowane punkty widokowe. Obszar objęty zmianą planu nie jest eksponowany w krajobrazie; nie ma powiązań widokowych z wartościowymi wyróżnikami krajobrazu. Proponowane w projekcie zmiany planu miejscowego ustalenia nie wpływają na zmianę charakteru krajobrazu ani na walory architektoniczne i krajobrazowe gminy Korzenna. Dla zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalone zostały gabaryty zabudowy i parametry zagospodarowania terenu w nawiązaniu do istniejącej struktury zabudowy oraz ustaleniami planu obowiązującymi na terenach sąsiednich. W wyznaczonym terenie do zabudowy ograniczona została wysokość budynków, określone zostały dopuszczone formy dachów.

- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu:

Teren objęty zmianą planu nie jest położony w zasięgu obszarów objętych ochroną przyrody. W projekcie zmiany planu ustalono, że nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Ustalono również, że prowadzenie działalności usługowej nie może powodować ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń do środowiska, w szczególności: odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza. Proponowane w projekcie zmiany planu miejscowego regulacje, w szczególności dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, gospodarki wodno-ściekowej i odpadowej oraz zaopatrzenia w ciepło, zapewniające ochronę środowiska (ograniczenie ponadnormatywnych zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, gleb oraz powietrza atmosferycznego) zostały utrzymane zgodnie z zapisami dotychczas obowiązującego mpzp. Obszar objęty zmianą planu swoim zasięgiem obejmuje grunty rolne niskich klas bonitacyjnych, które nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i leśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W zasięgu omawianego obszarów nie stwierdzono występowania złóż kopalin.

- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
W związku z tym, iż na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, stanowiska archeologiczne ani obiekty wpisane do ewidencji zabytków nie formułuje się ustaleń w tym zakresie.
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731):
W obszarze objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Sformułowano zapis, iż należy zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdu spełniające wymagania, jak dla dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Teren objęty zmianą planu znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią i osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie zmiany planu miejscowego wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono pośrednio w kontekście wymagań ochrony środowiska.
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni:
W projekcie zmiany planu nie wprowadza się nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania. Ustalenia zmiany planu przewidują zmianę kategorii przeznaczenia z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren usług handlu detalicznego (UHD). Teren objęty zmianą planu położony jest w istniejącym układzie przestrzennym zabudowy. Znajdujący się w granicach obszaru objętego zmianą planu istniejący budynek mieszkalny przewidywany jest do rozbiórki. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej nie wymaga nakładów na rozbudowę infrastruktury komunikacyjnej – teren położony jest bezpośrednio przy drodze gminnej, klasy lokalnej nr 291251K. Z uwagi na charakter promowanych zmian, można stwierdzić, że uwzględniają one walory ekonomiczne przestrzeni.
- 8) prawo własności:
Ustalenia zmiany planu miejscowego nie ingerują w prawo własności. Granice terenu zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych.
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Organy i instytucje powiadomione o sporządzaniu projektu zmiany planu miejscowego nie złożyły w tym zakresie żadnych wniosków.

10) potrzeby interesu publicznego:

W projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez utrzymanie zapisów dotyczących ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska. W projekcie wskazano powiązania komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną przyległą do obszaru objętego zmianą planu; utrzymano ponadto dopuszczenie rozbudowy układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych ciągów komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-jezdných i pieszych.

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

W projekcie zmiany planu sformułowano szereg zapisów dotyczących uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących ich budowy, przebudowy i rozbudowy. Dopuszczono budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych i urządzeń łączności, a także budowę przewodów światłowodowych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Ogłoszenie Wójta Gminy Korzenna o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu zostało zamieszczone w prasie miejscowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Korzenna. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy. Wskazano na możliwość składania wniosków za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszenie Wójta Gminy Korzenna o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu zostało zamieszczone w prasie lokalnej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Korzenna. Obwieszczenie Wójta Gminy Korzenna o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu wywieszone było na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

W ustaleniach zmiany planu wskazano docelowy system zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Jednocześnie dopuszczono indywidualne zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustaleniami planu dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej. W projekcie zmiany planu miejscowego sformułowano zapis nakazujący zapewnienie możliwości korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Proponowane ustalenia nie mają wpływu na warunki zapewniania odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Obszar objęty zmianą planu nie jest związany z terenami ujęć wód. Poprzez zapisy zmierzające do ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, pośrednio zapewnia się odpowiednią jakość wód.

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczeniom ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

W projekcie zmiany planu miejscowego wskazano brak dopuszczenia lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

W projekcie zmiany planu nie wprowadza się nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania, w związku z czym nie dojdzie do zmniejszenia areału użytkowanych gruntów rolnych. Na przedmiotowych obszarach nie występują grunty orne wysokich klas bonitacyjnych, podlegające ochronie prawnej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Proponowane w projekcie zmiany planu miejscowego regulacje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korzenna. Przy ich formułowaniu wyważony został interes publiczny i interesy prywatne, wyrażane m.in. poprzez wnioski intencyjne.

Analizy społeczne, ekonomiczne i środowiskowe stanowiły podstawę do podejmowania decyzji na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W toku prac nad projektem zmiany planu miejscowego, w tym analizy stanu środowiska oraz obecnego zagospodarowania omawianych obszarów, stwierdzono, że wprowadzane zmiany nie są sprzeczne z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi i nie spowodują znaczącego negatywnego oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska. Proponowane ustalenia nie wpłyną znacząco na zmiany funkcjonalne i przestrzenne w istniejącym zagospodarowaniu gminy.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez [...].*

Projekt zmiany planu miejscowego nie przewiduje wyznaczenia nowych terenów do zainwestowania, a jedynie zmianę kategorii terenu dotychczas wyznaczonego do zabudowy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W czasie trwania obecnej kadencji Rady Gminy Korzenna została podjęta decyzja w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego w zakresie umożliwienia realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W projekcie zmiany planu nie wprowadza się nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania. Celem sporządzenia zmiany planu jest zmiana kategorii przeznaczenia z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren usług handlu detalicznego na obszarze ok. 0,27 ha.

Nie przewiduje się, by przedmiotowa zmiana planu rodziła skutki finansowe wynikające ze spadku wartości nieruchomości. Ustalenia zmiany planu nie mają negatywnego wpływu dla budżetu gminy.