

**Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Korzenna – Niecew 1
zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)**

1. Sposób realizacji w zmianie planu wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

Projekt planu , uwzględnia w swoich ustaleniach:

- 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki**, poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną prowadzoną przez gminę Korzenna i zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe**, poprzez ustalenia projektu planu w zakresie wskaźników urbanistycznych oraz zasad kształtowania architektury budynków, stanowiące kontynuację rozwiązań zastosowanych w budynkach o funkcji usługowej położonych w bezpośrednim sąsiedztwie. Obszar opracowania nie jest eksponowany w krajobrazie i znajduje się w sąsiedztwie terenów zabudowanych;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**, poprzez przeznaczenie do zainwestowania terenów przekształconych antropogenicznie i pozbawionych roślinności oraz agrocenoz (łąki) o niewielkiej wartości biotycznej. Część obszaru opracowania sąsiadującą z potokiem Jasienianka, w tym działki, które w ewidencji gruntów stanowią wody płynące, wyłączone są z możliwości zainwestowania i przeznaczone dla wód płynących śródlądowych oraz zieleni naturalnej, co zapewnia drożność ekologiczną potoku. W ustaleniach planu w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, wprowadzono:
 - a) obowiązek odprowadzenia ścieków komunalnych z całego obszaru objętego planem na gminną oczyszczalnię ścieków, siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, w tym ze stanowisk postojowych, placów magazynowych i ciągów komunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek zabezpieczenia terenu oraz stosowania rozwiązań technicznych pozwalających na ochronę wód i gruntu przed niekontrolowanym przedostaniem się substancji mogących wprowadzać zanieczyszczenia do wód i gruntu.W ustaleniach ogólnych wprowadzono również zapis o zakaz lokalizacji przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływających na środowisko.
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**. Obszar objęty opracowaniem nie obejmuje terenów i obiektów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego oraz nie sąsiaduje z ww. obszarami lub obiektami;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**, poprzez następujące zapisy ograniczające wpływ planowanych inwestycji na środowisko:
 - a) zapis zobowiązujący do odprowadzenia ścieków komunalnych z całego obszaru objętego planem na komunalną oczyszczalnię, siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) zapis zobowiązujący do wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty zewnętrzne lub zapewnienia realizację zbiorników przeciwpożarowych, zabezpieczających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zapis dotyczący obowiązku realizacji w terenie parkingu pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o szerokości min. 2 metrów,
 - d) zapis o dopuszczeniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
 - e) zapis o obowiązku uwzględnienia miejsc postojowych dla osób z karatami parkingowymi w ilości min. 1 w terenach usług biurowych i administracji oraz min. 5 w terenach parkingu;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni**, poprzez uwzględnienie przy przeznaczaniu terenów i ustalaniu zasad ich zagospodarowania:

- a) istniejącego stanu zainwestowania na działkach objętych opracowaniem planu oraz terenach sąsiednich,
- b) położenia terenów w obszarze posiadającym pełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
- 7) **prawo własności**, poprzez uwzględnienie przy przeznaczeniu terenu i zasadach jego zagospodarowania dotychczasowego przeznaczenia terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania oraz wniosków właściciela terenów objętych opracowaniem planu;
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**, co zostało potwierdzone pozytywnym stanowiskiem właściwych organów na etapie uzgadniania planu;
- 9) **potrzeby interesu publicznego**, poprzez uwzględnienie w ustaleniach planu obowiązku podłączenie się do istniejącej sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej oraz stosowania rozwiązań technicznych pozwalających na ochronę wód i gruntu przed niekontrolowanym przedostaniem się substancji mogących wprowadzać zanieczyszczenia do wód i gruntu. W ustaleniach planu utrzymano tereny przeznaczone dla drogi publicznej oraz zamieszczono ustalenia w zakresie zapewniania miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych. Ochronie podlega istniejący ciek naturalny wraz z obudową ekologiczną, a w ustaleniach projektu planu wprowadzono zapis ograniczający lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności do inwestycji o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, poprzez dopuszczenie realizacji sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań. Z uwagi na położenie obszaru opracowania w sąsiedztwie terenów o funkcji mieszkaniowej, zamieszczono w ustaleniach planu zapis ograniczający lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności do inwestycji o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, poprzez zamieszczenie w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronach internetowych urzędu gminy, informacji o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego, który stanowi w części nim objętej zmianę planu obowiązującego z 2022 roku wraz informacją o sporządzaniu dla ww. projektu prognozy oddziaływania na środowisko oraz informacją o możliwości składania wniosków do ww. dokumentów w tym w postaci elektronicznej;
- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**, co wykazane zostanie w dokumentacji prac planistycznych związanych z opracowaniem planu;
- 13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**, poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz zapewnienie drożności i ciągłości, w tym ekologicznej, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie potoku Jasienianka;
- 14) **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**. Do projektu planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Tereny objęte opracowaniem planu posiadają dostęp do drogi publicznej powiatowej oraz sieci infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, wodociąg, sieć elektroenergetyczna), których rozbudowa będzie realizowana przez inwestora we własnym zakresie. W związku z powyższym budżet gminy nie będzie obciążony konsekwencjami wynikającymi z uchwalenia omawianego planu, polegającymi na budowie dróg publicznych lub sieci infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy;
- 15) **wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni przy sytuowaniu nowej zabudowy**, poprzez uwzględnienie dotychczasowego przeznaczenia terenów oraz ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korzenna. Tereny objęte opracowaniem planu zlokalizowane są w obszarach osiedleńczych posiadających pełne uzbrojenie w sieci infrastrukturalne oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w związku z czym w planie

uwzględnione są wymagania, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, związane z minimalizowaniem transportochłonności układu przestrzennego oraz preferencją dla lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o w pełni zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Gminy o której mowa w art. 31 ust. 2 ww. ustawy.

Ocena aktualności planów jest w trakcie przygotowywania i będzie zgodnie z przepisami uopiz przedstawiona Radzie gminy Korzenna w celu podjęcia stosownej Uchwały. Na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dokonanej w trakcie trwania poprzedniej kadencji Rady Gminy, można stwierdzić zgodność mpzp Gminy Korzenna – Niecew 1, z wynikami ww. analizy.

3. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

W wyniku wejścia w życie planu, gmina nie będzie musiała realizować inwestycji celu publicznego polegających na budowie lub modernizacji istniejących dróg publicznych lub sieci infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów o funkcji produkcyjno – usługowej, położonych w sąsiedztwie istniejącej drogi publicznej, posiadających dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej. Rozbudowa sieci infrastrukturalnych będzie realizowana przez inwestora we własnym zakresie. W związku z powyższym budżet gminy nie będzie obciążony konsekwencjami wynikającymi z uchwalenia omawianego planu, polegającymi na budowie dróg publicznych lub sieci infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy