

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 264/XXV/2022
Rady Gminy Nowy Duninów
z dnia 16 września 2022r.

Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów. W studium obszar objęty planem określony jest jako:

- tereny intensyfikacji i przekształceń istniejącego układu osadniczego wg dominującej funkcji turystycznej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Nowy Duninów dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji rekreacyjno - turystycznej i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz ustalonych gabarytach jest adaptacją i kontynuacją istniejącej zabudowy na działce, jest częścią struktury osadniczej miejscowości związanej z położeniem nad rzeką Skrwą w granicach byłego ośrodka wypoczynkowego.
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się na działce – teren po realizacji zabudowy będzie częścią istniejącego zagospodarowania o funkcji rekreacyjnej, która ulega też przekształceniu pełniąc funkcje mieszkaniowe.
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową, wodami opadowymi; grunty rolne nie występują, natomiast grunty leśne wg ewidencji Ls uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne w procedurze obowiązującego planu,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – brak obiektów o walorach kulturowych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działek budowlanych i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów zamieszkania,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu złożył wniosek o uzupełnienie zasad zagospodarowania terenu określonego w obowiązującym planie,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – nie występują,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących na działce systemów infrastruktury technicznej /sieć wodociągowa, elektroenergetyczna nN, kanalizacyjna/,
11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, wyłożenie do publicznego wglądu, możliwość składania wniosków i uwag,

12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – na działce istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (uzyskano zwolnienie ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ze względu na nieznaczną zmianę funkcji istniejącej zabudowy, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (atrakcyjne miejsca zamieszkania, aktywizacja gospodarza).

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do sąsiedztwa z dostępem do układu komunikacyjnego - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze powiatowej – przystanek w odległości ok. 200m,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – układ dróg i połączenie z układem lokalnym umożliwia poruszanie się pieszo i rowerem,
- zabudowę zlokalizowano w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki rekreacyjnej z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr 178/XVIII/2021 z dnia 25 czerwca 2021r. oraz poprzez Uchwałę Nr 173/XX/2017 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 30 czerwca 2017 r.

Określone zasady zagospodarowania nie będą miały wpływu na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków, powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 3 do Uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
A. Pietrzak
Andrzej Pietrzak