

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr 346/XXXII/2023**  
**Rady Gminy Nowy Duninów**  
**z dnia 22 września 2023r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 43/14 w miejscowości Lipianki 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 istniejących układów osadniczych o dominującej funkcji letniskowej.

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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją istniejącej i sukcesywnie realizowanej zabudowy w sąsiedztwie, jest częścią struktury osadniczej miejscowości Lipianki o dominującej funkcji letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się na działce i działkach sąsiednich i uwzględniają walory krajobrazowe związane z położeniem terenu w Parku Krajobrazowym.
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową, wodami opadowymi; grunty rolne nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze - wg ewidencji gruntów RVIZ oraz grunty zabudowane B1,
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 zmiany podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu złożył wniosek o zmianę przeznaczenia 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 i realizowanych przy granicy działki systemów infrastruktury technicznej /sieć wodociągowa, elektroenergetyczna nN/,
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 – przy granicy działki realizowana jest sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana 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 (nie przeprowadzono strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ze względu na istniejące zagospodarowanie, ograniczenie ustaleń planu do nieznaczonej zmiany funkcji istniejącej zabudowy i milczącą zgodę w tym zakresie właściwych organów, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (atrakcyjne miejsca zamieszkania, aktywizacja gospodarcza).

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. 1km w miejscowości Goreń Duży,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – układ dróg i połączenie z układem lokalnym umożliwia poruszanie się pieszo i rowerem,
- zabudowę zlokalizowano w strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej 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 254/XXIV/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r. oraz poprzez Uchwałę Nr 173/XX/2017 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 30 czerwca 2017r.

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  
NOWY DUNINÓW  
*A. Pietrzak*  
Andrzej Pietrzak