

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 177/XX/2017
Rady Gminy Nowy Duninów
z dnia 30 czerwca 2017r.

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 zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego terenu, jest częścią wykształconej zwartej struktury osadniczej wsi Brwilno Dolne,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się na tym terenie - funkcjonującym w ramach jednostki osadniczej wsi,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową (zbiornicza kanalizacja sanitarna), wodami opadowymi. Grunty przeznaczone do zabudowy stanowią grunty odłogowane, agrocenozy RV nie podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze – przedmiotowe grunty przeznaczone już były na cele nierolnicze w obowiązującym planie,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – brak obiektów o walorach kulturowych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów zamieszkania,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu wnioskował o określenie na nowo zasad zagospodarowania terenu, w związku z potrzebą nieznacznego zakresu zmiany określonej w obowiązującym planie funkcji terenu,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez określenie prawidłowych linii zabudowy oraz ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących wzdłuż drogi systemów infrastruktury technicznej,
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 – teren posiada dostęp do istniejącej sieci wodociągowej, 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 z przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w związku z nieznacznym zakresem zmiany w stosunku

do obowiązującego planu, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (odpowiednie standardy zamieszkania).

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

- kształtowanie struktur przestrzennych jako kontynuację istniejącej zabudowy przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze krajowej Nr 62 w odległości ok. 1km,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – nie ingerowano w określony w obowiązującym planie układ komunikacyjny,
- nową zabudowę dopuszczono w ramach w wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Brwilno Dolne 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 126/XV/2016 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 16 września 2016r. oraz poprzez uchwałę Nr 173/XX/2017 z dnia 30 czerwca 2017r. w/s aktualności Studium i miejscowych planów.

Uchwalenie planu nie wpłynie na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 3 do Uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Andrzej Pietrzak
Andrzej Pietrzak