

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 178/XX/2017r.
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 kształtującej się struktury osadniczej wsi Stary Duninów, w której zabudowa zagrodowa ulega przekształceniom funkcjonalnym,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się w sąsiedztwie,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową (zbiorcza kanalizacja sanitarna), wodami opadowymi. Grunty przeznaczone do zabudowy stanowią grunty odłogowane, agrocenozy RV, RVI, ŁIV nie podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
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 zasad zagospodarowania terenu w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez określenie prawidłowych linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy od dróg i rowu,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących wzdłuż drogi systemów infrastruktury technicznej – sieci elektroenergetycznej i wodociągowej, sieć kanalizacji sanitarnej jest sukcesywnie realizowana we wsi,
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 (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny

oddziaływania na środowisko, 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. 1,5km,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów
- dopuszczono ścieżki rowerowe w granicach drogi KDD,
- nową zabudowę zlokalizowano w nawiązaniu do wykształconej i kształtującej się struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi 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 125/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.

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie nieznaczny i rozłożony w czasie, 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