

UCHWAŁA NR 47/VI/2024
RADY GMINY Nowy Duninów
z dnia 29 listopada 2024r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działek nr ewid. 74/3, 74/4 w miejscowości Nowy Duninów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr 344/XXXII/2023 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 22 września 2023r.

Rada Gminy Nowy Duninów stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 74/3, 74/4 w miejscowości Nowy Duninów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 74/3, 74/4 w miejscowości Nowy Duninów zwany dalej „planem”.

- 2.** Zakres planu obejmuje teren o powierzchni około 0,268 ha w miejscowości Nowy Duninów.
- 3.** Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:500 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- 4.** Załącznikami do Uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:500, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
 - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
- 2.** Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) wymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną roślinność na działce budowlanej zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 7) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - c) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - d) niepubliczne komercyjne usługi oświaty i kultury
- 8) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny usług handlu oznaczone symbolem UH.

Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Teren objęty planem położony jest w granicach otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego określono odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:

- 1) ochrona naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych,
- 2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody;

- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 5) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.
2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:
- 1) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;
 - 2) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
 - 3) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
 - 4) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14 m celem zachowania harmonii w krajobrazie;
 - 5) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu, zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla terenów sąsiednich w odniesieniu do ich przeznaczenia;
 - 6) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
 - 7) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
3. Według audytu krajobrazowego teren usytuowany jest w granicach typu krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk lasowych (kod 14-315.36-044), dla zachowania wartości krajobrazu rekomenduje się m.in.:
- a) kształtowanie estetyki przestrzeni i prowadzenie wszelkiej działalności z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
 - b) ochronę jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy,
 - c) zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
 - 2) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
 - 3) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów oraz możliwość ich rozbudowy lub przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący system wodociągu - minimalna średnica sieci rozbiorczej 90 mm.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych powierzchniowo na nieutwardzony teren działki lub poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy) lub w systemie kanalizacji zamkniętej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

- 1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę i utrzymanie istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym;
 - 2) przyłącza energetyczne SN, nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie obiektów z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
 - 4) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
 - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi oraz z przepisami odrębnymi wg zasad:
- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
 - 2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii oraz odnawialnych źródeł energii w tym mikroinstalacji.
11. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:
- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
13. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
14. Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) na terenach zabudowy usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,
 - 3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UH** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług handlu wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą, parking, zieleni urządzona.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi wewnętrznej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 60% działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6;
- 6) ograniczenie powierzchni sprzedaży do 400m²;

- 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) funkcja usługowa realizowana w obiektach wolnostojących;
- 9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych do 6 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;
- 4) dachy budynków usługowych o nachyleniu połaci 20 - 45°;
- 5) dachy budynków i obiektów pozostałych o nachyleniu połaci 5 - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90° lub zachowanie istniejącego kąta.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla funkcji zabudowy usługowej – 1300 m².

§ 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 11. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości:

- 1) dla terenów UH 20 %;

§ 12. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów zatwierdzonego Uchwałą Nr 86/XII/2007 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 28 grudnia 2007 r.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Duninów.

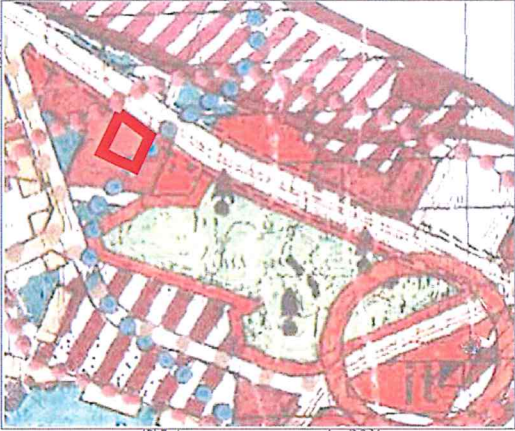
§ 14.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
A. Pietrzak
Andrzej Pietrzak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁEK NR EW. 74/3, 74/4 W MIEJSCOWOŚCI NOWY DUNINÓW

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów



Graficzne ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- tereny intensyfikacji i przekształceń istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji mieszkaniowej

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 47/VI/2024
Rady Gminy Nowy Duninów
z dnia 29 listopada 2024 r.



Rysunek planu wykonano z wykorzystaniem mapy zasadniczej (w postaci rastrowej i wektorowej) oraz zbioru danych z bazy EGiB pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępnionych przez Starostę Płockiego" oraz "układ współrzędnych PL-2000 (strefa 7)

Graficzne ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- UH** tereny usług handlu
- 12 wymiarowane odległości

Informacje:

- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDG** teren komunikacji publicznej - drogi głównej
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- granica otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Pietrzak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁEK NR EW. 74/3, 74/4 W MIEJSCOWOŚCI NOWY DUNINÓW

BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA
opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska
09-400 Plock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93 kom. 504766500 e-mail: apjaworska@wp.pl

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenu działek nr ewid. 74/3, 74/4 w miejscowości Nowy Duninów

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr 47/VI/2024 z dnia 29 listopada 2024r.	Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

.....

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Pietrzak
Andrzej Pietrzak

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 47/VI/2024
Rady Gminy Nowy Duninów
z dnia 29 listopada 2024r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 74/3, 74/4 w miejscowości Nowy Duninów” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy budowa dróg publicznych, systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia dróg publicznych. Z w/w planu nie wynikają zadania własne gminy:

- projekt planu nie przewiduje terenów dla dróg publicznych gminnych,
- w granicach planu nie będą realizowane urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), teren będzie zaopatrywany w media poprzez rozbudowę istniejących przy granicach działek systemów infrastruktury technicznej.

Realizacja przedmiotowego planu nie będzie obciążać budżetu gminy w zakresie inwestycji należących do infrastruktury technicznej.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Pietrzak
Andrzej Pietrzak

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 47/VI/2024
Rady Gminy Nowy Duninów
z dnia 29 listopada 2024r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 74/3, 74/4 w miejscowości Nowy Duninów 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 wg dominującej funkcji mieszkaniowej.

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 usługowej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, jest częścią zwartej struktury osadniczej miejscowości gminnej Nowy Duninów o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się na działkach sąsiednich i uwzględniają walory krajobrazowe związane z położeniem terenu w otulinie Parku Krajobrazowego.
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 są to grunty rolne RV, przeznaczone 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 działek budowlanych i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów środowiska, ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu zgadza się na zmianę przeznaczenia terenu w stosunku do określonego w obowiązującym planie,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – realizacja ustaleń planu przyczyni się usprawni dostęp do usług mieszkańców wsi,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących przy granicy działek 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 – przy granicy działki 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 (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (dostęp do usług, 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 krajowej Nr 62 – przystanek w odległości ok. 0,25km,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – układ przylegających do terenu dróg i połączenie z układem lokalnym umożliwia poruszanie się pieszo i rowerem,
- zabudowę zlokalizowano w zwartej 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 344/XXXII/2023 z dnia 22 września 2023 oraz poprzez Uchwałę Nr 173/XX/2017 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 30 czerwca 2017r. w/s aktualności studium i planów miejscowych

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