Uchwała Nr XXXVI/266/22

rady Gminy Brudzeń DuŻy

z dnia 29 marca 2022r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla terenów części działki Nr ewid. 390 w miejscowości Siecień

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXIV/174/20 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 29 grudnia 2020r.,

Rada Gminy Brudzeń Duży stwierdza:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części działki Nr ewid. 390 w miejscowości Siecień nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części działki Nr ewid. 390 w miejscowości Siecień zwany dalej „planem”.

1. Zakres planu obejmuje część obszaru działki ewidencyjnej Nr 390 o powierzchni ok. 0,35 ha położonej w obrębie geodezyjnym Siecień.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do Uchwały są:
4. rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
5. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
6. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3;
7. dane przestrzenne w postaci cyfrowej - Zał. Nr 4.

§ 2.1. 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. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;
4. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
5. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
6. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
8. sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
9. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
10. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
11. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

1. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych t.j. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
3. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Na rysunkach planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
5. granice obszaru objętego ustaleniami planu;
6. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
7. nieprzekraczalne linie zabudowy;
8. przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
9. zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

**§ 3.** 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 (funkcji podstawowej) - 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 (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć funkcję inną 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 biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
7. 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.

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

1. teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku oznaczony symbolem US;
2. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

1. kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości obiektów do 1 kondygnacji;
2. zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację określonej (w ustaleniach szczegółowych) dla poszczególnych terenów wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
3. dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.
4. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

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

1. ochrona zieleni wiejskiej: zakrzewień i zadrzewień śródpolnych oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień,
2. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego,
3. zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
2. przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego;
3. zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
4. ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień jako zieleni towarzyszącej zabudowie oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
5. zagospodarowanie, wg określonego wskaźnika, powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
6. zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
7. zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

1. drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem KDD
2. teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku oznaczony symbolem US.
3. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie:
4. budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych,
5. obiektów komunikacji związanych z obsługą ruchu drogowego i pieszego (m.in. parkingi, ścieżki).

3. Ustala się nakaz - przy realizacji inwestycji – zagospodarowania terenu z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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:
3. 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;
4. dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
5. urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
6. z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
7. dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
8. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnychuzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
9. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym we wsi poprzez budowę sieci rozbiorczej o min. średnicy 90mm.
10. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Siecieniu;

1) minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej 110 mm.

1. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie zamkniętej kanalizacji. 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.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
2. przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
3. stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu.
4. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
5. rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
6. ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:

1. selektywna zbiórka odpadów komunalnych do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

1. w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia;
2. dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. Teren objęty planem nie figuruje w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów;

1. zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

1) **1KDD, 2KDD** – tereny komunikacji kołowej, drogi publiczne w klasie drogi dojazdowej,

a) szerokość w liniach rozgraniczających - wg oznaczenia na rysunku planu, ulice jednoprzestrzenne,

b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

**14**. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 13.

1. odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie kanalizacji zamkniętej,
2. opuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych.

**15**. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

**16**. Ustala się następujące zasady parkowania:

1. obowiązują następujące wskaźniki parkingowe:

* dla zabudowy usługowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej;

1. potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki,
2. w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się 1 miejsce na terenie **U**S.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku związane z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;
2. przeznaczenie uzupełniające – obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową, obiekty małej gastronomii, obiekty komunikacji związane z obsługą ruchu pieszego (m.in. ścieżki) oraz obiekty architektury ogrodowej służące rekreacji codziennej, utrzymaniu porządku i komunikacji społecznej, zieleń urządzona.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
2. zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
3. funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
4. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
5. obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych,;
6. realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą;
7. wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1-0,4;
8. dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1. maksymalna wysokość obiektów do 6m;
2. geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 10-45o.

**4**. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1. minimalna powierzchnia działki – 2000m2;
2. minimalna szerokość frontu działki 50m;
3. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90o lub zachowanie istniejącego.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m2.

**§ 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 30%.

**§ 12.** Wobszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Siecień i Murzynowo zatwierdzonego Uchwałą nr iv/27/07 rady Gminy w Brudzeniu Dużym z dnia 08 marca 2007r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 120 poz. 3102).

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brudzeń Duży.

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

1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 2

**do Uchwały Nr XXXVI/266/22**

Rady Gminy Brudzeń Duży

**z dnia 29 marca 2022r.**

#### Wykaz uwag WNIESIONYCH do wyłożonego do publicznego wglądU projektu

#### Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**DLA TERENÓW CZĘŚCI DZIAŁKI NR ewid. 390 W MIEJSCOWOŚCI SIECIEŃ**

| **Lp.** | **Data wpływu uwagi** | **Nazwisko i imię,  nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi** | **Treść uwagi** | **Oznaczenie nierucho-mości, której  dotyczy uwaga** | **Ustalenia projektu planu dla nierucho-mości, której  dotyczy uwaga** | **Rozstrzygnięcie  Wójta w sprawie  rozpatrzenia uwagi** | | **Rozstrzygnięcie  Rady Gminy  Załącznik do  Uchwały nr** ................... **z dnia** ............................ | | **Uwagi** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | **uwaga uwzględ- niona** | **uwaga nie-uwzględ-niona** | **uwaga uwzględ- niona** | **uwaga nie-uwzględ-niona** |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1. |  | NIE WNIESIONO |  |  |  |  |  |  |  |  |

Zał. zbiór uwag ujętych w wykazie - brak

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Załącznik Nr 3

**do Uchwały Nr XXXVI/266/22**

Rady Gminy Brudzeń Duży

**z dnia 29 marca 2022r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów części działki Nr ewid. 390 w miejscowości Siecień” 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:

- modernizacja i urządzenie dróg dojazdowych KDD – koszt kształtuje się na poziomie ok. 468.000,-zł. Realizacja sukcesywnie według potrzeb,

- 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 systemów infrastruktury technicznej.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2027 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. t

.t

**UZASADNIENIE**

**do Uchwały Nr XXXVI/266/22**

Rady Gminy Brudzeń Duży

**z dnia 29 marca 2022r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części działki Nr ewid. 390 w miejscowości Siecień wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży. W studium obszar objęty planem określony jest jako:

- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej.

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

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji usług sportu, rekreacji i wypoczynku i ustalonych gabarytach jest dopełnieniem istniejącej na działkach sąsiednich zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiąc przestrzeń publiczną wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców osiedla. Zabudowa jest częścią zwartej struktury osadniczej wsi Siecień,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe –parametry kształtowania zabudowy zostały określone w odniesieniu do wielkości obiektów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie i uwzględniają walory krajobrazowe związane z położeniem terenu w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową, wodami opadowymi, ekologiczne źródła ciepła. Grunty w granicach planu nie podlegają ochronie prawnej – są to już przekształcone oznaczone w ewidencji gruntów jako *dr*. Intensywność zabudowy określono biorąc pod uwagę bliskość zabudowy mieszkaniowej i standardy dla jednostek wiejskich,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – nie określano, w granicach planu nie występują obiekty o walorach kulturowych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia – uwzględniono poprzez określenie przestrzeni do rekreacji i wypoczynku, ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów środowiska oraz odpowiednie parametry dróg umożliwiające działania ratunkowe,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – usytuowanie funkcji rekreacyjnych dla mieszkańców osiedla zwiększy atrakcyjność przestrzeni zamieszkania,
7. prawo własności – właściciel terenu – gmina, złożyła wniosek o zmianę planu w związku z planowanym uporządkowaniem terenu co wymagało zmiany przeznaczenia terenu,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez sytuowanie zabudowy rekreacyjnej służącej mieszkańcom, ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu, a także poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media poprzez rozbudowę istniejących na terenie systemów infrastruktury technicznej (wodociąg, linie elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna),
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 – planowana zabudowa zaopatrywana będzie w wodę z istniejącej sieci rozbiorczej, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając zasady zagospodarowania 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 zabudowy, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (zapotrzebowanie na atrakcyjne tereny do wypoczynku i rekreacji).

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

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do sąsiedztwa i przy ustalonych w obowiązującym planie układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,

- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze wojewódzkiej Nr 540 usytuowanej w odległości ok. 140m od terenu objętego planem,

- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – dostęp do dróg publicznych,

- nową zabudowę zlokalizowano w wykształconej zwartej strukturze 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 XXIV/174/20 z dnia 29 grudnia 2020r..

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie nieznaczny i rozłożony w czasie, natomiast ze względu na realizację funkcji służących mieszkańcom, z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu nie wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 3 do Uchwały.