

PROJEKT

Uzasadnienie

Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brenna, podjętego Uchwałą Nr XXIV/198/04 Rady Gminy Brenna z dnia 16 września 2004 roku.

Gmina Brenna posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr XXI/237/17 Rady Gminy Brenna z dnia 13 lipca 2017 r.

Celem opracowania planu jest zmiana parametrów zagospodarowania działki położonej w terenie z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej obejmującym działkę nr 4384/26 położonej w sołectwie Brenna. Realizacja wniosku złożonego przez inwestora i uchwalenie planu pozwoli na zagospodarowanie działki zgodnie oczekiwaniami wnioskodawcy jednocześnie nie naruszając ustaleń studium.

Zgodnie z art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. W niniejszym projekcie inwestycję główną stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej (działka nr 4388/1), będący połączeniem z drogą publiczną. Inwestycję uzupełniającą stanowi realizacja fragmentu terenu drogi dojazdowej na działce 4389/1 wraz z fragmentem działek przyległych (4389/3, 4389/4).

Zgodnie z art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez pojęcie „inwestycji uzupełniającej” należy rozumieć inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z 2022 r. poz. 1846 i 2185 oraz z 2023 r. poz. 803, 1615 i 1688), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych

przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej.

Wskazana inwestycja (budowa drogi dojazdowej) jest zgodna z definicją inwestycji uzupełniającej wskazaną powyżej, a przedmiotowa droga będzie służyła obsłudze inwestycji głównej (poprzez projektowaną drogę wewnętrzną w terenie oznaczonym symbolem 1KR).

Proponowana w projekcie funkcja nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brenna – obszar objęty planem w w/w studium znajduje się w strefie ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.

W projekcie planu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania: minimalnego i maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, które gwarantują zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby zrównoważonego rozwoju, a także potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

W terenie oznaczonym symbolem 1MN-ML przeznaczenie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, z dopuszczeniem teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, teren infrastruktury technicznej jednocześnie wykluczając teren tłoczni gazu, stacji gazowej, magazynu gazu, obsługi produktów naftowych, gospodarowania odpadami.

W terenie 1MN-ML ustalono:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalną wysokość: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków rekreacji indywidualnej, budynków usługowych: 10 m, budynków gospodarczych, garażowych: 6 m.

Na obszarze objętym planem nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków ani do gminnej ewidencji zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz żadnych stanowisk archeologicznych.

Nie występują również żadne udokumentowane złoża i tereny górnicze oraz obszary zagrożenia powodzią. Nie ma terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych ani szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zagospodarowaniu.

W obszarze planu uwzględniono wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji, wyznaczając tereny komunikacji: teren drogi dojazdowej (KDD), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) i ustalając zasadę obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - poprzez teren 1KR oraz 1KDD stanowiący kontynuację drogi publicznej (ulica Stawy) oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w w/w terenie równą:

- 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)
- 0,5 miejsca parkingowego na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
- dla zabudowy usługowej:
 - 1.5 miejsca parkingowego na 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe (dla usług hotelarskich od 50 miejsc noclegowych),
 - 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe (dla usług hotelarskich powyżej 50 miejsc noclegowych),
 - 1 miejsce parkingowe na 10 m² powierzchni sali konsumpcyjnej (dla usług gastronomii do 100 m² powierzchni sali konsumpcyjnej),
 - 1 miejsce parkingowe na 8 m² powierzchni sali konsumpcyjnej (dla usług gastronomii powyżej 100 m² powierzchni sali konsumpcyjnej),
 - 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni wystawienniczej (dla usług kultury - muzea i galerie),
 - 1 miejsce parkingowe na 10 m² powierzchni sali kinowej (dla usług kultury - kina),
 - 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni biurowej (dla usług kultury - administracja),
 - dla pozostałych usług 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni usług.

Zapewniono również możliwość rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej

i telekomunikacyjnej. Zapisy w projekcie planu umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody.

W obszarze planu nie ustalono tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby. Jest planowane zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie w Rozdziale 3.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich. Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W dalszym etapie procedury planistycznej Wójt przekaze projekt planu właściwym organom i instytucjom do uzgodnień i opiniowania oraz przeprowadzi konsultacje społeczne. W trakcie opracowywania planu zostanie zachowana jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zostanie zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja ustaleń niniejszego planu będzie miała wpływ na budżet gminy po stronie wydatków. Zasady i finansowanie inwestycji zostały wskazane w załączniku nr 3 do uchwały.

Gmina Brenna posiada dokument pn.: „aktualność studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Brenna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Brenna”. Dokument przyjęto Uchwałą LXI/495/24 Rady Gminy Brenna z dnia 26 lutego 2024 r.