

Uchwała Nr 178/XVIII/2021
RADY GMINY NOWY DUNINÓW

z dnia 25 czerwca 2021 r.

w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka
uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nr 181/XXIII/13 z dnia 15.03.2013 r.
(Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2013, poz.5281, ogłoszony: 06.05.2013 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i 1378), art.14 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 741, 784, i 922), po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu nie narusza podstawowych ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowy Duninów uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Nr 121/XII/99 z dnia 10.12.1999 r., **Rada Gminy uchwała, co następuje:**

§ 1

1. Przystępuje się do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Soczewka, obejmującego działkę o nr. ewid. 284/7 o pow. 0,427 ha.
2. Granice obszaru objętego zmianą mpzp wyznaczają:
 - od strony północnej - geodezyjna granica działki nr ewid. 348 - rzeka „Skrwa” (Wody Polskie),
 - od strony wschodniej i południowej - geodezyjne granice działki nr ewid. 284/6 - tereny zabudowy rekreacyjnej (Stowarzyszenie Właścicieli Domków Rekreacyjnych „Nad Skrwą” w Soczewce),
 - od strony zachodniej - geodezyjna granica działki nr ewid. 284/5 - pas drogowy drogi publicznej (ul. Ks. Kwiatkowskiego w Soczewce),
3. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na mapie w skali 1 : 1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Opracowanie obejmuje problematykę wskazaną w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Planuje się dokonanie zmian zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka w sposób następujący:
 - a) **§ 6 ust. 1 pkt. 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** otrzyma brzmienie:

maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje do 8 m, z wyjątkiem budynków o charakterze ogólnodostępnym oraz budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) **§ 7 ust. 1 pkt. 8 Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego** otrzyma brzmienie:

Pozostawienie pasa wolnego od zabudowy w odległości 10 m od górnej krawędzi skarpy doliny rzeki Skrwy, z wyłączeniem terenu położonego bezpośrednio w obrębie przeprawy mostowej na rzece Skrwa na długości 45 m krawędzi skarpy w kierunku zachodnim, od linii rozgraniczającej poszerzonego pasa drogowego drogi KDZ ;

- c) w **§ 9 ust. 14 pkt. 2** *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji* dodany zostanie zapis:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 1 miejsce parkingowe na mieszkanie;
- d) **§ 10 ust. 1 pkt. 2** *Dla terenów zabudowy rekreacyjno-turystycznej oznaczonych na rysunku planu symbolem US ustala się* otrzyma brzmienie:
Funkcję uzupełniającą: zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową oraz obiekty małej architektury, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa władających i właścicieli, zabudowa o charakterze rekreacji indywidualnej, istniejąca zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi jako obiekty ogólnodostępne z możliwością zmiany funkcji obiektu na budynek mieszkalny wielorodzinny;
- e) **§ 10 ust. 4 pkt. a** *zasady kształtowania wysokości* otrzyma brzmienie:
Maksymalna wysokość budynków – 8 m, dopuszcza się 11 m dla budynków ogólnodostępnych oraz budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. W pozostałym zakresie zapisy Uchwały Rady Gminy Nowy Duninów Nr 181/XXIII/13 z dnia 15 marca 2013 r. nie ulegają zmianie

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Duninów.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Andrzej Pietrzak

Uzasadnienie

Do Uchwały Nr 178/XVIII/2021 z dnia 25 czerwca 2021r.

Rady Gminy Nowy Duninów

Zgodnie z art.14 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 293) w celu ustalenia zmiany przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka.

Teren działki Nr ewid. 284/7 – co do której zostanie rozpoczęta procedura dokonania zmian w mpzp – jest terenem wyodrębnionym z działki nr ewid. 284, objętej Uchwałą Rady Gminy Nr 181/XXII/13 z dnia 15 marca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka (Dz. Urz. Woj. Maz. 2013, poz.5281, ogłoszony: 06.05.2013 r.).

Dokonując analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Duninów, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Nowym Duninowie Nr 121/XIII/99 z dnia 10.12.1999 r. stwierdzono, że zmiany ustaleń planu miejscowego na wskazanym obszarze nie stoją w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium.

Wskazać należy, że w okresie ostatnich 15 lat doszło do znaczących zmian w obrębie działki nr ewid. 284, objętej pierwotnym mpzp. Doszło min. do podziału działki nr ewid. 284, szeregu zmian właścicielskich oraz deklarowanych przez właścicieli zmian sposobu użytkowania budynków rekreacyjnych z funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej na funkcję typowo mieszkalną. Zmiany te zostały uwidocznione w Rejestrze Budynków Gminy Nowy Duninów, jednostka ewidencyjna 141909_2 Nowy Duninów, obręb 0015 Soczewka.

Z terenu działki Nr ewid 284 wyodrębniono min. działkę o Nr. Ewid. 284/7 o powierzchni 0,427 ha, zabudowaną ogólnodostępnym budynkiem gastronomicznym pod nazwą „stołówka”. Budynek ten stanowił zaplecze gastronomiczne dla funkcjonującego w przeszłości Ośrodka Wypoczynkowego „Nad Skrwą”. Jest to jednak funkcja historyczna przedmiotowego budynku.

Decyzją członków Stowarzyszenia Właścicieli Domków Rekreacyjnych „Nad Skrwą” budynek został zbyty nowemu właścicielowi z przeznaczeniem go na cele mieszkalne wielorodzinne.

Dokonując analizy środowiskowej, ekonomicznej i społecznej przedmiotowego obszaru zważono, co następuje:

1. Analizowany teren działki nr ewid. 284/7 jest położony w zwartej strukturze jednostki osadniczej;

2. Teren funkcjonuje w ramach jednostki osadniczej o funkcji turystycznej, stanowi zabudowany teren leśny, posiada walory przyrodnicze związane z rzeką Skrwą;
3. Na terenie i w sąsiedztwie istnieje zabudowa rekreacyjna z możliwością zabudowy mieszkaniowej władających i właścicieli, tereny posiadają dostęp do systemów infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć elektroenergetyczna);
4. Określone zasady zagospodarowania pozwolą na zrównoważony ze środowiskiem rozwój zabudowy z zapewnieniem ładu przestrzennego;
5. Adaptacja i rozbudowa istniejącej zabudowy usługowej obsługi rekreacji i turystyki rozszerzona o funkcje mieszkaniowe wielorodzinne zwiększy w perspektywie dochody budżetu gminy.

Biorąc pod uwagę w/w przesłanki stwierdza się zasadność dokonania korekt w przeznaczeniu przedmiotowego terenu i rozpoczęcia procedury dokonania zmiany w zapisach Uchwały Rady Gminy Nowy Duninów Nr 181/XXIII/13 z dnia 15 marca 2013 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Pietrzak
Andrzej Pietrzak