

Uchwała Nr XII/64/2011
Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą
z dnia 7 października 2011 r.

w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą w miejscowości Wólka Magierowa na terenie A obejmującym działkę nr ew. 155 oraz na terenie B obejmującym działkę nr ew.: 248/4 .

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą uchwala, co następuje:

§ 1

1. Przystępuje się do opracowania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą w miejscowości Wólka Magierowa:

- a) terenu „A” obejmującego działkę nr 155 - oznaczonego w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego miasta symbolami **MR, ZL, i RZ.**
- b) terenu „B” obejmującego działkę nr: 248/4 - oznaczonego w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego miasta symbolami **UT i RZ.**

2. Granice zmiany planu określają granice działek nr 155 i 248/4. Orientacyjne położenie działek zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

§ 2

Plan miejscowy określi sposób zagospodarowania i zabudowy oraz ustali przeznaczenie terenu w zakresie wyznaczonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) stosownie do przedmiotu planu,

§ 3

Plan miejscowy określi zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w oparciu o obowiązujące akty prawne w tym:

- 1. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 ze zmianami),
- 2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220 ze zmianami),
- 3. Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami).
- 4. Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami),

5. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U z 2002r. Nr 155, poz. 1298),
6. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2004r. Nr 229, poz. 2313),
7. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. z 2004r. Nr 220, poz. 2237),
8. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 maja 2005r. w sprawie typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymagających ochrony w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000 (Dz. U. z 2005r. Nr 94, poz. 795),
9. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007r. Nr 120, poz. 826),
10. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 sierpnia 2007r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2007r. nr 158, poz. 1105),
11. Rozporządzenie ministra Środowiska z dnia 5 września 2007r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2007r. Nr 179, poz. 1275),
12. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2008r. Nr 198, poz. 1226).
13. Rozporządzenie nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005r w sprawie ustanowienia Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nowe Miasto nad Pilicą.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

**Uchwały Nr XII/64/2011 Rady Miasta i Gminy w Nowym Mieście nad Pilicą
w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wólka Magierowa na
terenie A obejmującym działkę nr ew. 155 oraz na terenie B obejmującym
działki nr ew.: 248/4 .**

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

(w wykonaniu art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

1. Położenie

Działki objęte zmianą planu położone są w miejscowości Wólka Magierowska, gmina Nowe Miasto nad Pilicą, od wschodu graniczą z drogą wojewódzką Nr 728 relacji: Grójec – Końskie.

Północną granicę działki **nr 155** stanowi południowy brzeg rzeki Pilicy, od południa działka graniczy z zabudowaną działką nr 156 /zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/.

Działka **nr 248/4** od północy i zachodu graniczy z niezabudowanymi działkami nr 242/1 i 248/3, od południa z działką nr 248/5, na której zlokalizowany jest budynek magazynowy.

Obie działki stanowią własność osób prywatnych.

2. Istniejąca funkcja i planowane zainwestowanie.

Z uwagi na swoje położenie nad brzegiem Pilicy, na działce nr 155 funkcjonuje ośrodek hotelowo – rekreacyjny pn. „ Dworek nad Pilicą” (lider roku Firma 2009 w powiecie grójeckim na Mazowszu).

Firma specjalizuje się w organizowaniu konferencji oraz eventów dla firm, jak również imprez okolicznościowych dla gości indywidualnych.

W ofercie rekreacyjno – wypoczynkowej realizowane są spływy kajakowe, turnusy odnowy biologicznej oraz turnusy rehabilitacyjne dla dzieci i młodzieży. W związku z rozwojem firmy właściciele planują poszerzenie i wzbogacenie oferty turystycznej i rekreacyjnej w oparciu o istniejącą bazę hotelowo – gastronomiczną.

Zamierzenie inwestycyjne obejmuje rozbudowę budynku restauracji i budynku hotelowego na działce nr 155 a na działce nr 248/4:

- stworzenie bazy turystycznej z wyciągiem wodnym dla dzieci i młodzieży,
- stworzenie bazy kajakowej oraz rowerów wodnych dla dzieci i dorosłych, bazy wędkarskiej,
- budowa budynków do obsługi turystyki z zapleczem noclegowym,
- stworzenie mini zoo
- budowa stodoły (budynku gospodarczego) obsługującej mini zoo z technicznym budynkiem pomocniczym;
- budowa miejsca do grillowania z zadaszonym grillowiskiem
- rozbudowa istniejącego stawu dla potrzeb turystyki wodnej i wędkarstwa z infrastrukturą towarzyszącą, m.in. deptakiem spacerowym i pomostami.

3. Obszary chronione

Działki objęte planem znajdują się w całości na terenie obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

1. Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB 140003 Dolina Pilicy
2. Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 140016 Dolina Dolnej Pilicy
3. Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki ustanowionego Rozporządzeniem nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005 r.

4. Teren zalewowy

Działki objęte zmianą planu położone są na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią.

5. Zapisy obowiązującego planu

Przeznaczenie terenów w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy, na których położone są działki będące przedmiotem uchwały:

- część działki nr 155 położona jest terenie **MR** zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem nieuciążliwych usług i **RZ** – tereny nieużytków
- część działki nr 248/4 położona jest na terenie **UT** usługi turystyczne i **RZ** – tereny nieużytków.



Wyrrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto uchwała Nr XX/127/2004 Rady Miejskiej w Nowym Mieście z dnia 08 października 2004r.

Obecnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzony został w skali 1: 10 000 i uchwalony uchwałą Nr XX/127/2004 Rady Miejskiej w Nowym Mieście z dnia 08 października 2004r. w trybie ustawy o planowaniu przestrzennym z 1999r.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) w art. 16 oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) określają skalę sporządzania m.p.z.p. Aby spełnić wymagania w przepisach określonych w art. 15 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan należy sporządzić w skali 1: 1000, a w szczególnych przypadkach w skali 1:500 lub 1:2000.

Zbyt ogólna skala obowiązującego planu (w przypadku działek objętych zmianą) nie pozwala dostosować zapisów planu w części rysunkowej do podziałów własnościowych terenu. Opracowania geodezyjne wykonane na potrzeby planu w skali 1:1000 wskazują na znaczne różnice dotyczące rzeczywistego zagospodarowania i ukształtowania terenu w stosunku do mapy topograficznej, na której został wykonany plan w 2004 roku.

6. Ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych

Projektowanymi funkcjami wiodącymi będą funkcje związane z usługami turystyki, rekreacją i wypoczynkiem.

Zmiana planu określi elementy zawarte w art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a w szczególności:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - zasady kształtowania zabudowy;
 - granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
- uwzględniając prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego.

7. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

Przewidywane rozwiązania planistyczne, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą, w którym obszar objęty planem położony jest na terenach: MR – zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem usług, UT – usługi turystyki. Plan uszczegółowi zasady zagospodarowania terenów uwzględniając ochronę prawną 2 obszarów należących do sieci Natura 2000, Obszaru Chronionego Krajobrazu, oraz terenów zagrożonych powodzią.

8. Uzasadnienie

Główne kierunki polityki zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów określono w programie ochrony środowiska dla Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą na lata 2009 – 2012 z uwzględnieniem lat 2013 – 2016.

W w/w programie gmina wyznaczyła cel strategiczny jakim jest rozwój miasta i gminy przyjazny środowisku poprzez cele operacyjne:

- I. Ochrona przyrody i podniesienie jakości środowiska naturalnego;
- II. Przyjazny środowisku naturalnemu rozwój miasta i gminy.

Pkt. II zakłada rozwój turystyki, agroturystyki i ekoturystyki poprzez umożliwianie prowadzenia działalności gospodarczej w tym zakresie.

„Dworek nad Pilicą” dzięki swoim walorom architektonicznym, położeniu podkreślającym walory krajobrazowe, niewielką odległość od centrum oraz ofertę turystyczną jest wizytówką miasta Nowe Miasto.

Planowane inwestycje wygenerują nowe miejsca pracy w gminie oraz zyski z podatków. Zwiększenie oferty turystycznej nastawionej na zróżnicowane grupy społeczne zwiększy liczbę turystów, a tym samym wspomogą działalność gospodarczą mieszkańców.