

**UCHWAŁA NR VII/68/19
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 21 marca 2019 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z 2019 r. poz. 60) i art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 1000, 1349, 1432 i 2500) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003.

§ 2. 1. Granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, które:

1) w obszarze I oznaczono na załączniku graficznym do uchwały literami A1-B1-C1-D1-A1 są tożsame z granicami działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2 i 147/3 z obrębu ewidencyjnego 0003 w Ożarowie Mazowieckim,

2) w obszarze II oznaczono na załączniku graficznym do uchwały literami A2-B2-C2-D2-A2 są tożsame z granicami działki ewidencyjnej nr 21/10 z obrębu ewidencyjnego 0003 w Ożarowie Mazowieckim.

2. Granice obszaru objętego projektem planu przedstawione są na załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
A. Cichal

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarów Mazowieckiego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003** oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto obszar o powierzchni ok. 2,3 ha, położony w obrębie ewidencyjnym 0003 w mieście Ożarów Mazowiecki, którego granice:

1. w obszarze I oznaczono na załączniku graficznym do uchwały literami A1-B1-C1-D1-A1 są tożsame z granicami działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2 i 147/3 z obrębu 0003 w Ożarowie Mazowieckim,
2. w obszarze II oznaczono na załączniku graficznym do uchwały literami A2-B2-C2-D2-A2 są tożsame z granicami działki ewidencyjnej nr 21/10 z obrębu 0003 w Ożarowie Mazowieckim.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren do objęcia planem miejscowym nie jest zainwestowany, występują tu tereny rolnicze. Analizowany obszar znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej zlokalizowanej w ul. Szkolnej (dla działki ewidencyjnej nr 21/10) oraz ul. Nadbrzeżnej (dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3).

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze do objęcia projektem planu, obowiązują ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarów Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew zatwierdzonego Uchwałą Nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006r. (Dz. Urz. z 2006r. Nr 264, poz. 10384) dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 oraz Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarów Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część II zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/384/17 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 marca 2017r. (Dz. Urz. z 2017r., poz. 3417) dla działki ewidencyjnej nr 21/10.

Zgodnie z wyżej wymienionymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- działki ewidencyjne nr 147/1, 147/2, 147/3 wyznaczone do sporządzenia planu miejscowego przeznaczone są pod teren centrum usługowego;
- działka ewidencyjna nr 21/10 wyznaczona do sporządzenia planu miejscowego przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarów Mazowieckiego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003**” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) w celu wyważonego uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej poprzez odpowiednią ilość i rodzaj usług oraz określenia zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu

obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki zatwierdzone Uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r., teren wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznacza pod:
 - M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
 - M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
 - U – tereny usług (w szczególności: usługi oświaty, nauki, sportu, kultury, kultu religijnego, rekreacji, turystyki i administracji, zdrowia)
2. Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki pod zainwestowanie, położony jest w granicach miasta Ożarów Mazowiecki. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Dla części terenu uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze do obowiązującego planu miejscowego (Uchwała Nr 453/06 z dnia 12 września 2006r.). W obszarze planu nie ma gruntów leśnych.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU

1. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych oraz uwarunkowań stanu istniejącego, uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów określonych w Studium, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.
2. Należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania projektowanych linii rozgraniczających i linii zabudowy, określenia podstaw obsługi komunikacyjnej i prawidłowej polityki parkingowej oraz weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, stwarzając jednocześnie warunki formalno-prawne dla wyważonego uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej poprzez odpowiednią proporcjonalnie ilość i rodzaj usług.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania

Zgodnie z opisem w pkt. I analizy.

Zakres merytoryczny

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń w projekcie planu, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587) w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, odpowiednio do zakresu planu, z uwzględnieniem stosownej problematyki wskazanej art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz

ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.).

Zakres prac

Do planu zagospodarowania zostanie wykorzystane Opracowanie ekofizjograficzne z 2004 r. Odpowiednio do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Materiały geodezyjne

Odpowiednio do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony rysunek planu. Rysunek planu zostanie sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiącej urzędową kopię sekcji mapy zasadniczej.

Uzasadnienie

w sprawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003** zwanego dalej planem, po przeprowadzeniu analizy zasadności i zbadaniu stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.

Obszar do objęcia projektem planu podlega ustaleniom następujących planów miejscowych:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew, uchwalony Uchwałą Nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 264 poz. 10384 z dnia 19 grudnia 2006 r) dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3, obręb 0003, m. Ożarów Mazowiecki,

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część II, uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/384/17 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 marca 2017r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. poz. 3417) dla działki ewidencyjnej nr 21/10, obręb 0003, m. Ożarów Mazowiecki.

Zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjne nr 147/1, 147/2, 147/3 przeznaczone są pod teren centrum usługowego, a działka ewidencyjna nr 21/10 przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeprowadzona analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami studium na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) wykazała celowość przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003, którego celem będzie dostosowanie planu do ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki uchwalonego Uchwałą Nr 464/110 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r. poprzez określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania, co umożliwi realizację na tym terenie nowych zamierzeń inwestycyjnych.

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Załącznikiem do niniejszego uzasadnienia projektu uchwały jest Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003 oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.