

**UCHWAŁA NR VIII/118/19
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2

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 oraz z 2019 r. poz. 60 i 235) 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 2019 r. poz. 506) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2.

§ 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-E1-F1-G1-H1-A1 są tożsame z granicami działek ewidencyjnych nr 60 i 61/2 z obrębu Umiastów,

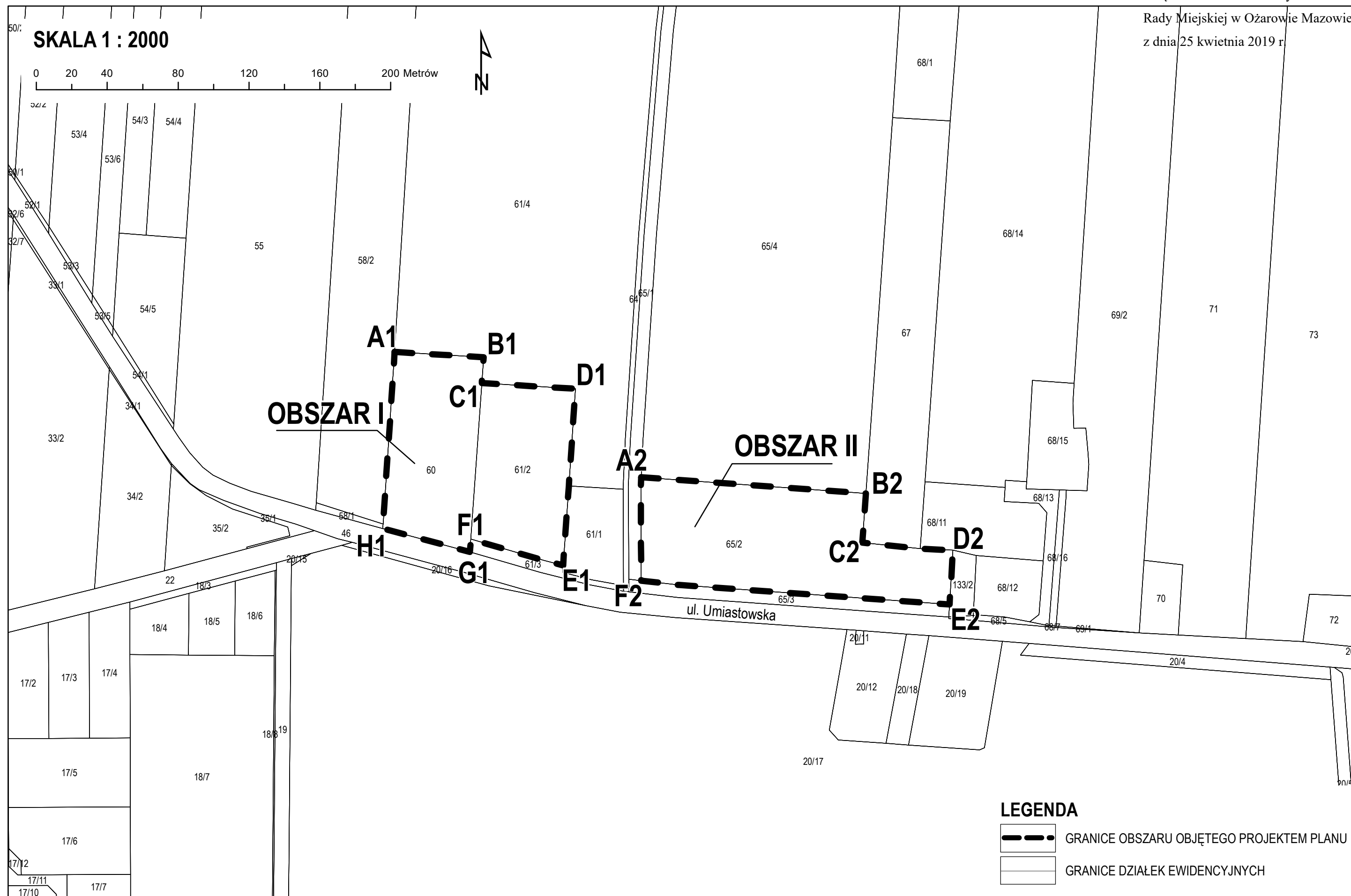
2) w obszarze II oznaczono na załączniku graficznym do uchwały literami A2-B2-C2-D2-E2-F2-A2 są tożsame z granicami działki ewidencyjnej nr 65/2 z obrębu Umiastów.

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 gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2** oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki

I. PODSTAWA PRAWNA ANALIZY

Podstawą prawną do sporządzenia przedmiotowej analizy jest art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.), który wskazuje, iż przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezbędne jest wykonanie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do jego sporządzenia.

Przy wykonywaniu analizy wykorzystano następujące dokumenty planistyczne:

- Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (Uchwała Nr XL/405/17 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 maja 2017r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki (Uchwała Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów – Kaputy – Kręczki (Uchwała Nr 64/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 marca 2007 r. zmieniona Uchwałą Nr 264/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 listopada 2008 r.).

Zgodnie z wymogami prawnymi w przedmiotowej analizie określono w szczególności: przewidywane rozwiązania, ich zgodność z ustaleniami studium, oraz zakres prac planistycznych.

II. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto obszar o powierzchni ok. 2 ha, położony przy ul. Umiastowskiej (droga wojewódzka 718), w miejscowości Umiastów, w gminie Ożarów Mazowiecki, którego granice:

1. w obszarze I oznaczono na załączniku graficznym do uchwały literami A1-B1-C1-D1-E1-F1-G1-H1-A1 i są one tożsame z granicami działek ewidencyjnych nr 60 i 61/2 z obrębem Umiastów,
2. w obszarze II oznaczono na załączniku graficznym do uchwały literami A2-B2-C2-D2-E2-F2-A2 i są one tożsame z granicą działki ewidencyjnej nr 65/2 z obrębem Umiastów.

Na obszarze analizy występują nieruchomości będące własnością gminną oraz Skarbu Państwa.

III. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren do objęcia planem miejscowym znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej zlokalizowanej w ul. Umiastowskiej i jest częściowo zainwestowany. Na działce ewidencyjnej nr 60 znajduje się gminna szkoła podstawowa wraz z terenem sportowym, część działki nr 61/2 zajmuje parking, teren rekreacyjny, będący częścią otoczenia ww. szkoły.

Działka ewidencyjna nr 65/2 o powierzchni 0,9000 ha jest częściowo zabudowana gminnym budynkiem mieszkalnym wraz z niezbędną infrastrukturą. Pozostały teren poddany analizie jest niezainwestowany.

IV. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze do objęcia projektem planu, obowiązują ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów – Kaputy - Kręczki zatwierdzonego Uchwałą Nr 64/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 marca 2007r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007r. Nr 166, poz. 4496), zmieniony Uchwałą Nr 264/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 listopada 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2009 r. Nr 31, poz. 701).

Zgodnie z wyżej wymienionym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

- działka ewidencyjna nr 60 wyznaczona do sporządzenia planu miejscowego przeznaczona jest pod teren usług oświaty (symbol UO),
- działka ewidencyjna nr 61/2 wyznaczona do sporządzenia planu miejscowego przeznaczona jest pod tereny zabudowy usługowej (symbol 1U),
- działka ewidencyjna nr 65/2 wyznaczona do sporządzenia planu miejscowego przeznaczona jest pod:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (symbol 17MN/U)
 - tereny usług handlu z dopuszczeniem funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol UH/MN),
 - tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (symbol 4R).

V. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2**” 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 gminnej zabudowy mieszkaniowej jak i usług w tym publicznych poprzez odpowiednie 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.

VI. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

1. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.) stwierdza się, że przewidywane rozwiązania planu miejscowego nie będą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki zatwierdzonego Uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r., w którym teren wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego przeznaczony jest pod:

- U – tereny usług (w szczególności: usługi oświaty, nauki, sportu, kultury, kultu religijnego, rekreacji, turystyki, administracji, zdrowia);
- M3 – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej.

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 centralnej części obrębu Umiastów, przy drodze wojewódzkiej 718 – ul. Umiastowska. Nie występują tu grunty leśne. W obszarze wyznaczonym do sporządzenia planu miejscowego występują natomiast grunty rolne klas II i IIIa, dla których w przeważającej części uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze do obowiązującego planu miejscowego (Uchwała Nr 64/07 z dnia 27 marca 2007r.).

VII. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU

1. Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych gminy oraz obowiązujących ustaleń planistycznych, uwarunkowań stanu istniejącego jak 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 weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, dostosowania projektowanych linii rozgraniczających i linii zabudowy, określenia podstaw obsługi komunikacyjnej i prawidłowej polityki parkingowej, stwarzając jednocześnie warunki formalno-prawne dla wyważonego uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

VIII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania

Zgodnie z opisem w pkt. II 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 w 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 gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2

Podjęte się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2** 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 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr 64/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 marca 2007 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2007 r., Nr 166 poz. 4496), zmienionego Uchwałą Nr 264/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 listopada 2008 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2009 r., Nr 31, poz. 701).

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka ewidencyjna nr:

- 60 przeznaczona jest pod teren usług oświaty,
- 61/2 przeznaczona jest pod tereny zabudowy usługowej,
- 65/2 przeznaczona jest w przeważającym obszarze pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, a także tereny usług handlu z dopuszczeniem funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w północnym fragmencie pod tereny rolne z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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 60, 61/2 i 65/2, obręb Umiastów, którego celem będzie dostosowanie zapisów planu do potrzeb inwestycyjnych gminy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki uchwalonego Uchwałą Nr 464/10 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.

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 gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2 oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.