

UCHWAŁA NR XXI/208/12
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM
z dnia 19 kwietnia 2012 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice - Ołtarzew

Na podstawie art. 7 ust 1 i 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 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 14 ust.1, ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717z późn. zm.²⁾), po stwierdzeniu wykonania zadań i czynności poprzedzających podjęcie uchwały określonych w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Przystępuje się do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice - Ołtarzew” zwanego dalej w treści uchwały planem, obejmującego obszar w obrębie Duchnice i Ołtarzew, którego granice oznaczone na załączniku graficznym do uchwały literami A - AA- B- C- D- E- F- G- H- I- J- K- L-M- N- O- P- Q- R- S- T- U- V- W- X- Y- Z- ZZ- A, przebiegają po:

- 1)** od północy: zaczynając od punktu A do punktu AA wzdłuż południowej granicy terenów PKP na działce ew. nr 361 we wsi Ołtarzew - obręb Ołtarzew, następnie od punktu AA w kierunku wschodnim wzdłuż północnej granicy administracyjnej wsi Duchnice obręb Duchnice do punktu B;
- 2)** następnie: od punktu B poprzez punkty C- D- E- F- G do punktu H wzdłuż wschodniej północnej i zachodniej granicy administracyjnej wsi Duchnice - obręb Duchnice wspólnej z granicą administracyjną miasta Ożarowa Mazowieckiego, dalej w kierunku wschodnim od punktu H do punktu I wzdłuż północnej granicy administracyjnej wsi Duchnice - obręb Duchnice;
- 3)** od wschodu: od punktu I: w kierunku południowym poprzez punkty J –K –L –M –N –O – P –Q do punktu R wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej wsi Duchnice - obręb Duchnice;
- 4)** od południa: od punktu R poprzez punkty S –T –U –V –W do punktu X wzdłuż południowej granicy administracyjnej wsi Duchnice - obręb Duchnice stanowiącej południową granicę administracyjną gminy Ożarów Mazowiecki wspólną z granicą administracyjną miasta Pruszkowa;
- 5)** od zachodu: od punktu X w kierunku północno - zachodnim poprzez punkty Y –Z do punktu ZZ wzdłuż południowo - zachodniej granicy administracyjnej wsi Duchnice - obręb Duchnice stanowiącej zachodnią granicę administracyjną gminy Ożarów Mazowiecki wspólną z granicą miasta Pruszkowa i granicą Gminy Brwinów i dalej w kierunku północnym od punktu ZZ do punktu A wzdłuż zachodniej granicy administracyjnej wsi Ołtarzew – obręb Ołtarzew stanowiącej fragment zachodniej granicy gminy Ożarów Mazowiecki wspólnej z granicą Gminy Brwinów i dalej przez grunty wsi Ołtarzew – obręb Ołtarzew wzdłuż zachodniej granicy ewidencyjnej działki drogowej nr 429 (ulica Ceramiczna) do punktu A.

2. Z obszaru planu wyłącza się położoną we wsi Duchnice przy ulicy Duchnickiej działkę ewidencyjną nr 76/33 oznaczoną na załączniku graficznym do uchwały cyframi 1-2-3-4.

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, 217, poz.1281.

²⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155 poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz.159, Nr 153, poz. 901.

3. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, przedstawione są na załączniku graficznym stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice - Ołtarzew” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2.

1. Przedmiot i zakres planu obejmie problematykę określoną w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dopuszcza się sporządzenie części graficznej planu (rysunek planu) w skali 1:2000.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Blanka Jabłońska

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/208/12
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 19 kwietnia 2012 r.

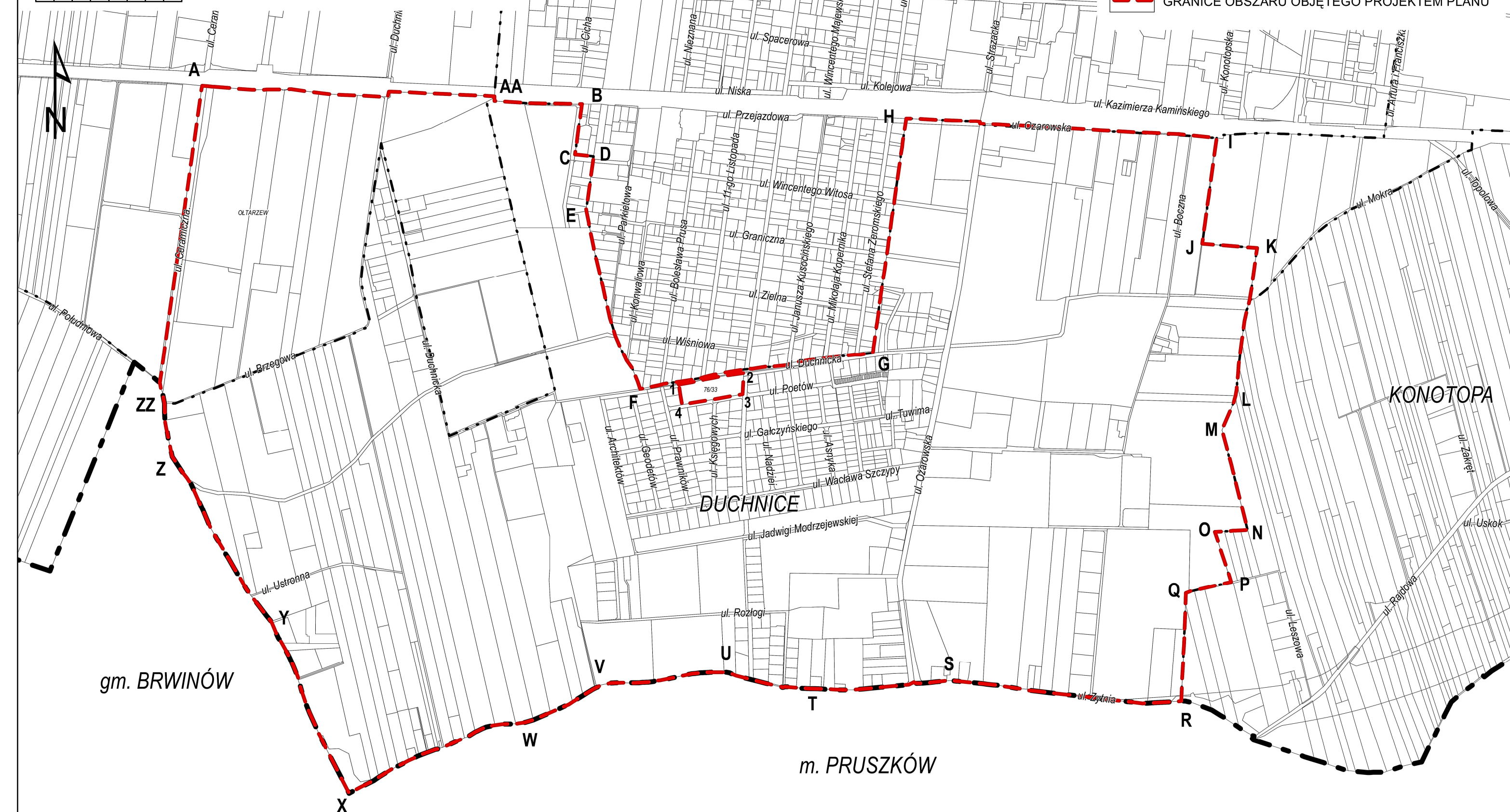
0 100 200 400 Metrów

SKALA 1 : 10 000

OŻARÓW MAZOWIECKI

LEGENDA

- 
 GRANICA GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI
 GRANICE WSI
 GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU



ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice –Ołtarzew” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki, uchwalonego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 roku.

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

1. Analizowany obszar położony jest przy południowej granicy gminy Ożarów Mazowiecki we wsi Duchnice – obręb Duchnice w jej granicach administracyjnych i we wsi Ołtarzew - obręb Ołtarzew (część terenu wsi położona: pomiędzy torami PKP na działce ew. nr 361, wschodnią i południową granicą administracyjną wsi Ołtarzew i zachodnią granicą ulicy Ceramicznej na działce ewidencyjnej nr 429).

Z obszaru planu wyłącza się położoną we wsi Duchnice działkę ewidencyjną nr 76/33 dla, której sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęty jest:

1) „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice –Ołtarzew” uchwalonym uchwałą Nr 410/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 marca 2006 r. (opublikowana w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 2006 r. Nr 171, poz. 6743 ze zmianami):

a) uchwałą Nr 425/06 z dnia czerwca 2006 r. (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 29 sierpnia 2006 r. Nr 171, poz. 6744),

b) uchwałą Nr 211/08 z dnia 20 maja 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część I (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 21 października 2008 r. Nr 180, poz. 6450);

2) zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Duchnice uchwalonego Uchwałą Nr 299/98 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 18 czerwca 1998 r. (opublikowana w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 1998 r. Nr 53, poz. 207);

3) zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, gminy Ożarów Mazowiecki dla fragmentu wsi Ołtarzew - uchwalonym uchwałą Nr 294/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2001 r. (opublikowana w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 23 sierpnia 2001 r. Nr 174, poz. 2729);

4) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Duchnice-uchwalonym Uchwałą Nr 52/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 kwietnia 2003 r. (opublikowana w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2003 r. Nr 229, poz. 6029);

5) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Duchnice-uchwalonym uchwałą Nr 170/04 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 marca 2004 r. (opublikowana w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 2 kwietnia 2004 r. Nr 75, poz. 1900).

3. Wymienione w pkt 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U nr 15 poz. 139 z późn. zm) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i są planami obowiązującymi w odniesieniu do obszaru opisanego w § 1 uchwały.

II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU

Obszar analizowany obejmuje zainwestowane działki zlokalizowane wzdłuż istniejących ulic, osiedla mieszkaniowe z zabudową wielorodzinną i jednorodziną, zespoły zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz niezainwestowaną przestrzeń rolniczą na pozostałym obszarze. W celu ochrony w obszarze planu, walorów środowiska i przyrody, zadaniem planu będzie określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym także wprowadzenie zakazów zabudowy.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew, o których mowa w pkt I.1. Analizy obszar wyznaczony do sporządzenia planu jest przeznaczony odpowiednio pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- **MN** ; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej- **MN/U** ; tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - **U/MN**; tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW**; tereny zabudowy usługowej- **U** ; teren usług administracji- **UA**; tereny usług handlu- **UH**; teren usług kultu religijnego i oświaty- **UKr/UO**; teren zabytkowego parku podworskiego z dworem z dopuszczeniem usług- **ZP/MN/U**; teren zabytkowego parku podworskiego z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **ZP/MN**; teren ogrodów działkowych **ZD**; tereny wód powierzchniowych - **WS**; teren rolniczy - **R**; tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów- **U/P**; teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów - **P**; teren obsługi komunikacji samochodowej- **KS**; tereny ujęć wody ze stacją uzdatniania- **WZ** oraz tereny komunikacji **KD** .

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Dla umożliwienia realizacji zabudowy zgodnie z wnioskami właścicieli działek położonych w obszarze sporządzanego planu oraz zgodnie z kierunkami rozwoju wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki uchwalonym uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 roku stwierdza się potrzebę rozpoczęcia procedury sporządzenia planu miejscowego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.).

W obszarze wyznaczonym na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice - Ołtarzew, sporządzony plan, po przyjęciu przez Radę Miejską w Ożarowie Mazowieckim, zastąpi wymienione w pkt I. 2 obowiązujące plany miejscowe.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI

STUDIUM

1. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki uchwalonym uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 roku, teren którego granice oznaczone są na załączniku graficznym nr 1 do uchwały literami: A- AA- B- C- D- E- F- G- H- I- J- K- L –M- N- O- P- Q- R- S -T- U- V- W- X- Z- AA- AB- AC –AD –AE - A, wskazano jako „zamierzenie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nowego terenu pod zabudowę oraz terenu z zabudową istniejącą”.

2. Obszar wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest na gruntach klas RII i RIII i RIV. Dla części gruntów klasy RII i RIII niezbędnym jest uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

3. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki, obszar wskazany do sporządzenia planu położony jest w terenach o następujących kierunkach przeznaczenia: **M1** - pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi; **M2** - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi; **M3** - pod zabudowę usługowo – mieszkaniową; **M4** – pod zabudowę mieszkaniowo – usługową – potencjalne tereny rozwoju; **M4(M)** – pod zabudowę mieszkaniowo – usługową – potencjalne tereny rozwoju z przeważającą funkcją mieszkaniową; **U** – pod usługi (w szczególności usług oświaty, nauki, sportu, kultury, kultu religijnego, rekreacji, turystyki, administracji, zdrowia); **ZP** pod zieleń urządzoną, w tym parki i ogrody; **AG-P** – na cele produkcji, składów i magazynów; **AG-UP** – na cele usług, produkcji, składów i magazynów; **ZD** – pod ogrody działkowe i **KD** - komunikację. Przeprowadzona analiza wykazała, że ustalenia projektu planu w zakresie kierunków przeznaczenia nie naruszają ustaleń studium.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej:

- potrzeb inwestycyjnych z zakresu funkcji usług,
- uwarunkowań stanu istniejącego,
- uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów o wiodącej funkcji zabudowy mieszkaniowej określonych w Studium (rysunek Studium zał. nr 4),

jak również w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, uwzględnienia art. 46 ust.1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675) czyli usunięcia zakazów lokowania masztów telefonii komórkowej, a także dla uporządkowania spraw formalno - prawnych projektowanych dróg, wyznaczenia rezerwy terenu pod planowaną linię kolejową dużych predkości Warszawa - Łódź - Wrocław należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice –Ołtarzew jest zasadne.

Realizując ustalenia polityki przestrzennej przyjętej w Studium i mając na uwadze ograniczenie skutków finansowych dla budżetu gminy z tytułu uchwalenia planów uznaje się za celowe, a nawet niezbędne sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenów.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania

Zgodnie z opisem w pkt. I. 1 Analizy.

Zakres merytoryczny

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń planu, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz odpowiednio do zakresu planu z uwzględnieniem stosownych zapisów z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Zakres prac

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

Materiały geodezyjne:

Rysunek planu zostanie sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiącej urzędową kopię sekcji mapy zasadniczej.

Uzasadnienie

Obszar obejmujący wieś Duchnice – obręb Duchnice i część wsi Ołtarzew - obręb Ołtarzew położony: we wsi Duchnice w jej granicach administracyjnych i we wsi Ołtarzew - obręb Ołtarzew (część terenu wsi Ołtarzew położona pomiędzy: torami PKP na działce ew. nr 361, wschodnią i południową granicą administracyjną wsi Ołtarzew i zachodnią granicą ulicy Ceramicznej na działce ewidencyjnej nr 429) objęty jest kilkoma obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także ich zmianami.

W celu ujednolicenia ustaleń dla sposobów zagospodarowania oraz zabudowy terenów w poszczególnych planach w obszarze Duchnic i Ołtarzewa, dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym dla uwzględnienia art. 46 ust.1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675) czyli usunięcia zakazów lokowania masztów telefonii komórkowej, uporządkowania spraw formalno - prawnych projektowanych dróg, wyznaczenie rezerwy terenu pod planowaną linię kolejową dużych prędkości Warszawa - Łódź - Wrocław, a także w celu uzyskania dodatkowych zgód na przeznaczenie terenów na cele nierolnicze, koniecznym jest sporządzenie jednego spójnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jak wykazała przeprowadzona analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki, uchwalonego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 roku, sporządzony plan miejscowy nie naruszy ustaleń Studium.

Obszar Duchnic i części wsi Ołtarzew do sporządzenia planu miejscowego obejmuje wskazane w Studium: teren do sporządzenia planu miejscowego; teren wskazany do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego, tereny wskazane jako tereny zabudowy oraz teren wnioskowany do zmiany przeznaczenia przez właścicieli działek. Połączenie tych terenów z jednym dokumencie – miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pozwoli na zaprojektowania jednolitego układu komunikacji obsługującej oraz ujednolicenia zasad zagospodarowania terenów.

Z obszaru wskazanego do sporządzenia planu wyłącza się działkę ewidencyjną nr 76/33 w Duchnicach, dla której sporządzany jest plan zagospodarowania przestrzennego w celu umożliwienia realizacji usług oświaty.