

UCHWAŁA NR XXXIX/379/13
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM
z dnia 4 lipca 2013 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ołtarzew, gmina Ożarów Mazowiecki

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.¹⁾), w związku z 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 2013 r., poz. 594)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. 1 Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ołtarzew, gmina Ożarów Mazowiecki, zwanego dalej w treści uchwały planem miejscowym, obejmującego teren części wsi Ołtarzew, którego granice przebiegają:

1) od północy – po północnej granicy działek ewidencyjnych nr 362, 363, 476/1, 447/1, 366/2, 367/1, 371/2, 372/2, 373/5, 373/7, 376/2, 378/2, 380/2, 385/2, 388/1, 394/2, 398/2, 401/2, 405/2, 407/3, 410/1, 416/1, 417/8 z obrębu Ołtarzew;

2) od wschodu – po wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 416/1 oraz wschodniej granicy działek ewidencyjnych nr 417/8, 420/1, 421/3 z obrębu Ołtarzew;

3) od południa – po południowej granicy działek ewidencyjnych nr 421/3, 416/1, 414/1, 408/1, 405/3, 401/5, 401/4, 398/3, 394/3, 390/1, 384/1, 381, 378/3, 376/6, 373/9, 373/10, 373/12, 373/13, 372/5, 371/3, 367/1, 366/3, 447/2, 476/2, 363, 362 z obrębu Ołtarzew stanowiącej granice administracyjna wsi Ołtarzew;

4) od zachodu – po zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 362 z obrębu Ołtarzew.

2. Granice obszaru objętego projektem planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1, przedstawione są na załączniku graficznym stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone literami A, B, C, D, E, F, G, H, A.

§ 2. Zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmie problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Tadeusz Szmigiel
Wiceprzewodniczący Rady

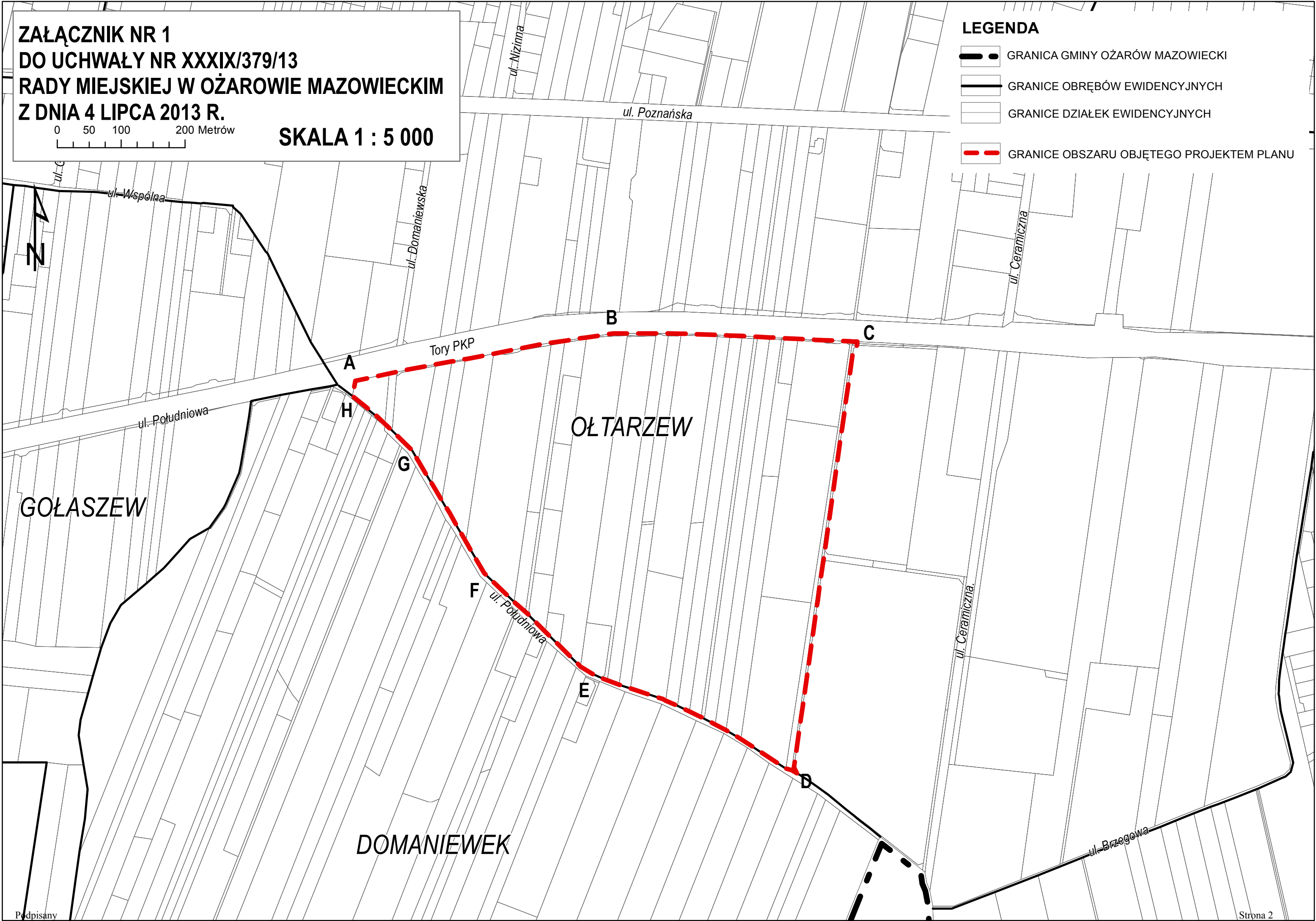
¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445 oraz z 2013 poz. 21, 405.

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIX/379/13
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM
Z DNIA 4 LIPCA 2013 R.**

SKALA 1 : 5 000

LEGENDA

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



ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ołtarzew, gmina Ożarów Mazowiecki** i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto obszar części wsi Ołtarzew położony pomiędzy południową stroną torów kolejowych PKP i ul. Południową, którego granice przebiegają:

- 1) od północy** – po północnej granicy działek ewidencyjnych nr 362, 363, 476/1, 447/1, 366/2, 367/1, 371/2, 372/2, 373/5, 373/7, 376/2, 378/2, 380/2, 385/2, 388/1, 394/2, 398/2, 401/2, 405/2, 407/3, 410/1, 416/1, 417/8 z obrębu Ołtarzew,
- 2) od wschodu** – po wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 416/1 oraz wschodniej granicy działek ewidencyjnych nr 417/8, 420/1, 421/3 z obrębu Ołtarzew,
- 3) od południa** – po południowej granicy działek ewidencyjnych nr 421/3, 416/1, 414/1, 408/1, 405/3, 401/5, 401/4, 398/3, 394/3, 390/1, 384/1, 381, 378/3, 376/6, 373/9, 373/10, 373/12, 373/13, 372/5, 371/3, 367/1, 366/3, 447/2, 476/2, 363, 362 z obrębu Ołtarzew,
- 4) od zachodu** – po zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 362 z obrębu Ołtarzew.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar jest w niewielkim stopniu zainwestowany. W obszarze do objęcia planem miejscowym występują tereny rolnicze. Teren znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej zlokalizowanej w ul. Południowej i w działkach drogowych zlokalizowanych wzdłuż wschodniej granicy obszaru wyznaczonego do sporządzenia planu.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze do objęcia projektem planu miejscowego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew – Domaniewek przyjętego Uchwałą Nr 444/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 lipca 2006 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 274 poz. 10803 z dnia 31 grudnia 2006 r.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu miejscowego jest przeznaczony pod tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ołtarzew, gmina Ożarów Mazowiecki** w trybie

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) w celu:

- dostosowania projektowanych linii rozgraniczających dróg i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych dróg,
- weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, 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 uchwalone 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:

M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

M4 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – potencjalne tereny rozwoju,

AG – potencjalne tereny rozwoju (usług, produkcji, składów i magazynów).

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 administracyjnych wsi Ołtarzew na gruntach klasy II, IIIa i IIIb. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) użytki rolne klasy II i III wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze. W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują grunty leśne.

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 oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne. Obszar planu wyróżnia się pod względem położenia. Zmiana uwarunkowań ekonomicznych, rozwój gospodarczy terenu, wnioski właścicieli gruntów, oddanie do użytkowania Autostrady A-2 z węzłem Pruszków (w odległości niespełna 1,5 km) oraz położenie w obszarze Gminy Ożarów Mazowiecki stanowi o zasadności podjęcia uchwały.
2. Należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania projektowanych linii rozgraniczających dróg i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych dróg (także w kontekście podziałów geodezyjnych wprowadzonych na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

oraz weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

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. Nr 164, poz. 1587) odpowiednio do zakresu planu, z uwzględnieniem stosownej problematyki wskazanej art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz ustawy 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 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 **4S** ₃₋₄ **W** ₉₋₁₀; **9S** ₃₋₄ **W** ₉₋₁₀.

Uzasadnienie

w sprawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ołtarzew, gmina Ożarów Mazowiecki

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ołtarzew, gmina Ożarów Mazowiecki, zwanego dalej planem miejscowym, po przeprowadzeniu analizy zasadności i zbadaniu stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.

Planem obejmuje się część wsi Ołtarzew, teren położony pomiędzy torami kolejowymi PKP, a ul. Południową.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew – Domaniewek uchwalonego Uchwałą Nr 444/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 lipca 2006 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 274 poz. 10803 z dnia 31 grudnia 2006 r. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu został przeznaczony pod uprawy rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Celem sporządzanego planu będzie zmiana przeznaczenia ww. terenu pod rozwój usług, produkcji, składów i magazynów oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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) oraz zapisów 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. zgodnie z którym teren wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest jako potencjalne tereny rozwoju usług, produkcji, składów i magazynów oznaczony w Studium symbolem AG, tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej jako potencjalne tereny rozwoju oznaczone w Studium symbolem M4 oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone w Studium symbolem M2.

Załącznikiem do niniejszego uzasadnienia projektu uchwały jest analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ołtarzew gmina Ożarów Mazowiecki i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.