

UCHWAŁA NR XXXIX/380/13
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM
z dnia 4 lipca 2013 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Domaniewek, 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. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Domaniewek, gmina Ożarów Mazowiecki, zwanego dalej w treści uchwały planem miejscowym, obejmującego teren wsi Domaniewek w granicach administracyjnych, którego granice oznaczone są literami A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, A.

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.

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

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

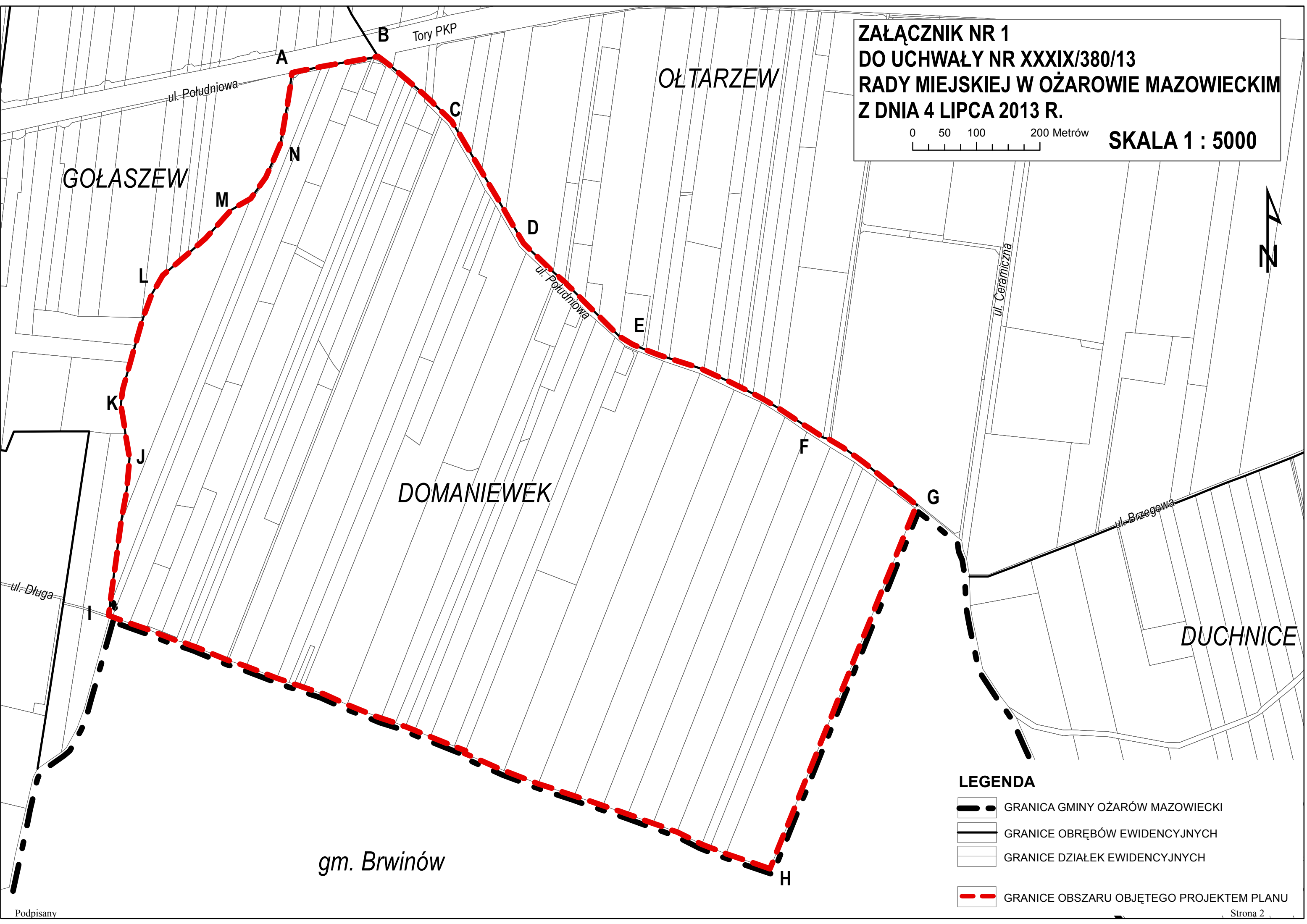
Tadeusz Szmigiel
Wiceprzewodniczący Rady

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/380/13
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM
Z DNIA 4 LIPCA 2013 R.**

0 50 100 200 Metrów

SKALA 1 : 5000



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 wsi Domaniewek, 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 cały teren wsi Domaniewek, którego granice przebiegają:

- 1) od północy** – po północnej granicy działek ewidencyjnych nr 1, 3/2, 4/1, 5/1, 6/5, 13/1 z obrębu Domaniewek,
- 2) od wschodu** – po wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 85/1 z obrębu Domaniewek,
- 3) od południa** – po południowych granicach działek ewidencyjnych nr 85/1, 83/3, 83/2, 82, 81, 80, 79, 78, 77/2, 77/6, 76/4, 75/1, 72/1, 70/2, 69/1, 68/1, 67/2, 25/3, 65/1, 61/1, 63, 19/1, 18/1, 17/1, 16/1, 52/4, 10/4, 10/3, 10/2, 8/7, 47/2, 44/1, 4/1 z obrębu Domaniewek,
- 4) od zachodu** – po zachodniej granicy działek ewidencyjnych nr 4/1, 3/3, 37/1, 1 z obrębu Domaniewek.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar jest w niewielkim stopniu zainwestowany. W obszarze do objęcia planem miejscowym występują tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej zlokalizowanej w ul. Południowej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze do objęcia projektem planu obowiązują ustalenia:

1. 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.,
2. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Domaniewek uchwalonego Uchwałą Nr 283/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 31 maja 2001 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 174, poz. 2726 z dnia 23 sierpnia 2001 r.,
3. miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Domaniewek uchwalonego Uchwałą Nr 51/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 kwietnia 2001 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 244, poz. 6437 z dnia 18 września 2003 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

IV.OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

1. 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, które ma na celu uwzględnienie parametrów dróg istniejących jak i projektowanych oraz wyznaczenie nowych linii zabudowy od strony dróg w zależności od ich kategorii i funkcji,
 - weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania, które ma na celu zmianę przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki, zwłaszcza terenów niezagospodarowanych,
2. Opracowanie nowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie uwzględniało:
 - a) teren oznaczonym w studium symbolem AG jako potencjalne tereny rozwoju: usług, produkcji, składów i magazynów przeznacza się pod zabudowę o wielofunkcyjnym przeznaczeniu usług, produkcji, składów i magazynów, usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400m², handlu ekspozycyjnego i hurtowego, logistyki, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów i sprzedaż olejów opałowych, obsługi komunikacji z dopuszczeniem zabudowy biur, banków. Zabudowa usługowa o wysokości do 20m.
 - b) teren oznaczony w studium symbolem M4 i M2 jako potencjalne tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług położone wzdłuż ul. Południowej przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usług publicznych, komercyjnych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400m². Wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 12,5m, usługowej do 15m.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki uchwalonym 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:

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

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

M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

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 Domaniewek na gruntach rolnych klasy II, IIIa, IIIb, IVa, IVb. 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 planu miejscowego 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 **3S₃₋₄ W₉₋₁₀; 4S₃₋₄ W₉₋₁₀; 9S₃₋₄ W₉₋₁₀; 10S₃₋₄ W₉₋₁₀; 15S₃₋₄ W₉₋₁₀; 14S₃₋₄ W₉₋₁₀; 13S₃₋₄ W₉₋₁₀; 8S₃₋₄ W₉₋₁₀.**

Uzasadnienie

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

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Domaniewek gmina Ożarów Mazowiecki, zwanego dalej planem miejscowym, po przeprowadzeniu zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analizy zasadności i zbadaniu stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.

Planem obejmuje się obszar położony w granicach administracyjnych wsi Domaniewek gmina Ożarów Mazowiecki.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują ustalenia:

- 1) 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.,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Domaniewek uchwalonego Uchwałą Nr 283/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 31 maja 2001 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 174, poz. 2726 z dnia 23 sierpnia 2001 r.,
- 3) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów mazowiecki dla części wsi Domaniewek uchwalonego Uchwałą Nr 51/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 kwietnia 2001 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 244, poz. 6437 z dnia 18 września 2003 r.).

Zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu został przeznaczony pod uprawy rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny dróg.

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 miejscowego, 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 oznaczone w Studium symbolem AG, tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej jako potencjalne tereny rozwoju oznaczone w Studium symbolem M4 oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone w Studium symbolem M2.

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