

**UCHWAŁA NR X/78/15**  
**RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**  
**z dnia 20 maja 2015 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów - obszar przy ul. Okrężnej**

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r., poz.199), 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 (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>),

**Rada Miejska uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów - obszar przy ul. Okrężnej.**

**§ 2. 1.** Granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, które oznaczono na załączniku graficznym do uchwały literami A- B- C- D- E- F- A, przebiegają:

**1) od północy** – zaczynając od punktu A stanowiącego północno-zachodni narożnik działki ew. nr 12/2 z obrębu Umiastów w kierunku wschodnim, po północnych granicach działek ew. nr 12/2, 12/3, 12/5 stanowiących część ulicy Okrężnej do punktu B stanowiącego południowo - wschodni narożnik działki ew. nr 15/1, następnie z przejściem prostym przez działkę ew. nr 12/5 do punktu C położonego na południowej granicy działki ewidencyjnej 12/5 i dalej w kierunku wschodnim po południowej granicy działki ew. nr 12/5 do punktu D stanowiącego północno - wschodni wierzchołek działki ew. nr 10;

**2) od wschodu** – zaczynając od punktu D, w kierunku południowym, wzdłuż zachodniej i północnej granicy działki ew. nr 12/5 oraz zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 12/6 do punktu E stanowiącego południowo-zachodni wierzchołek działki ew. nr 12/6;

**3) od południa** – zaczynając od punktu E stanowiącego południowo-zachodni wierzchołek działki ew. nr 12/6, po południowych granicach działek ew. nr 9/2, 8/2, 7/2, 7/1, 6, 5/1 do punktu F stanowiącego południowo-zachodni wierzchołek działki ew. nr 5/1;

**4) od zachodu** – zaczynając od punktu F stanowiącego południowo-zachodni wierzchołek działki ew. nr 5/1, w kierunku północnym, po zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 5/1 do punktu A.

**2.** Granice obszaru objętego projektem planu przedstawione są na załączniku graficznym stanowiącym załącznik 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.

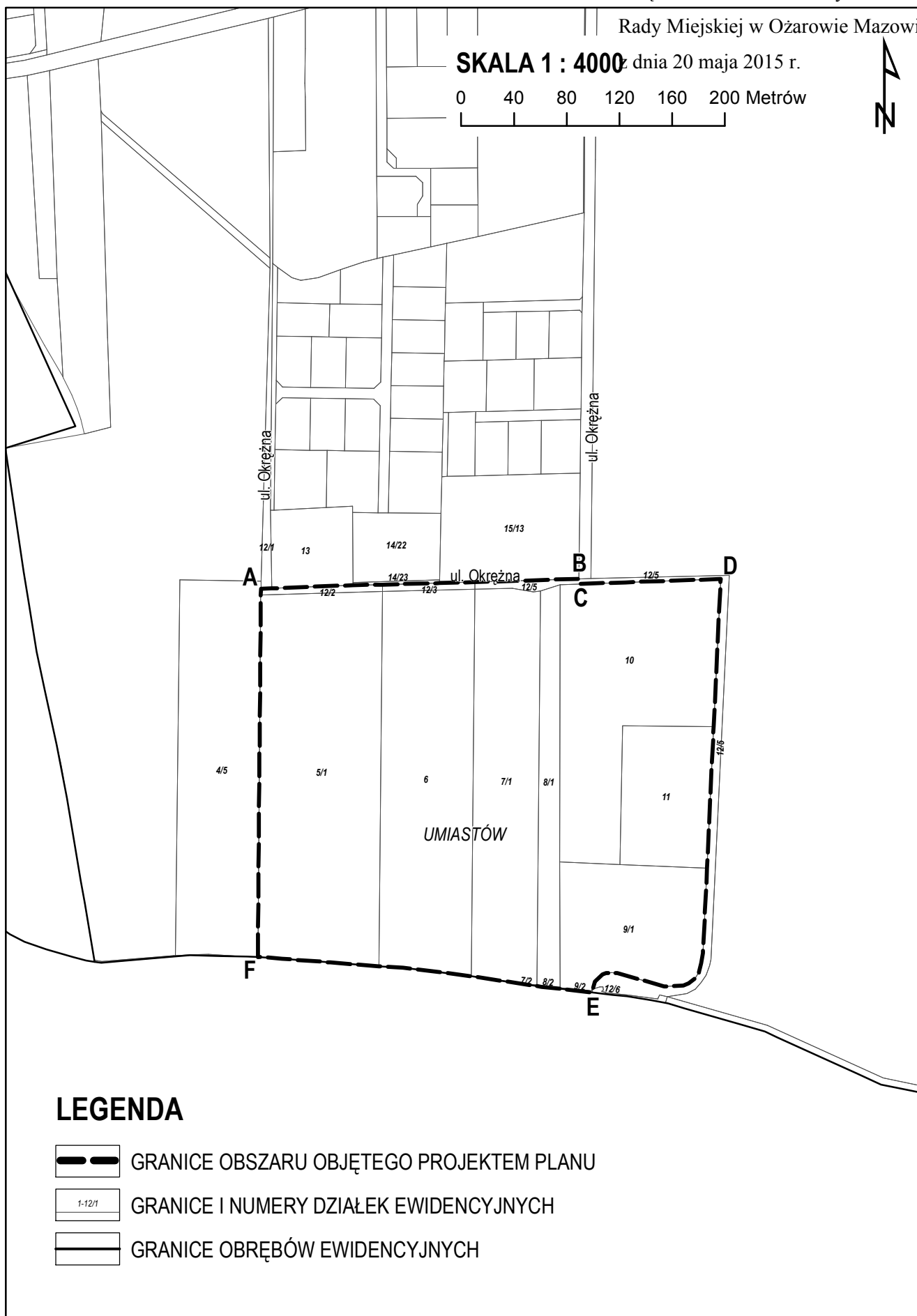
**Andrzej Cichal**  
Przewodniczący Rady Miejskiej

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072

**SKALA 1 : 4000**

0 40 80 120 160 200 Metrów



## LEGENDA

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
-  1-12/1 GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

## ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów – obszar przy ul. Okrężnej” 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. 11,00 ha położony we wsi Umiastów obręb Umiastów, obejmujący działki ewidencyjne nr 5/1, 6, 7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 9/1, 9/2, 10, 11, 12/2, 12/3 i część działki ew. nr 12/5, którego granice oznaczone na załączniku graficznym do uchwały literami A- B- C- D- E- F- A przebiegają:

- 1) **od północy** – zaczynając od punktu A stanowiącego północno-zachodni narożnik drogowej działki ew. nr 12/2 z obrębu Umiastów w kierunku wschodnim, po północnych granicach działek ew. nr 12/2, 12/3, 12/5 stanowiących część ulicy Okrężnej do punktu B stanowiącego południowo - wschodni narożnik działki ew. nr 15/1, następnie z przejściem prostopadłym przez działkę ew. nr 12/5 do punktu C położonego na południowej granicy działki ewidencyjnej 12/5 i dalej w kierunku wschodnim po południowej granicy działki ew. nr 12/5 do punktu D stanowiącego północno - wschodni narożnik działki ew. nr 10;
- 2) **od wschodu** – zaczynając od punktu D, w kierunku południowym, wzdłuż zachodniej i północnej granicy drogowej działki ew. nr 12/5 oraz zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 12/6 do punktu E stanowiącego południowo-zachodni narożnik działki ew. nr 12/6;
- 3) **od południa** – zaczynając od punktu E stanowiącego południowo-zachodni narożnik działki ew. nr 12/6, w kierunku zachodnim, po południowych granicach działek ew. nr 9/2, 8/2, 7/2, 7/1, 6, 5/1 do punktu F stanowiącego południowo-zachodni narożnik działki ew. nr 5/1;
- 4) **od zachodu** – zaczynając od punktu F stanowiącego południowo-zachodni narożnik działki ew. nr 5/1, w kierunku północnym, po zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 5/1 do punktu A.

### II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar w przeważającej większości obejmuje prywatne działki uprawiane rolniczo z fragmentem Kanału Ożarowskiego i część ulicy Okrężnej. Zabudowa zagrodowa związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym, znajduje się na działkach ew. nr 5/1 i 7/1.

W północnym pasie obszaru do sporządzenia planu przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV.

Obszar znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej.

Obszar planu położony jest na gruntach rolnych o zróżnicowanej przydatności do upraw – klasy V i IV oraz klasy III.

### III. 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” uchwalonego Uchwałą Nr 64/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 marca 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 23 sierpnia 2007 r., Nr 166, poz. 4496 z późn. zm.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu jest przeznaczony pod:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - MN/U,
- tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych

- i ogrodniczych – R,
- ulice Okrężną – dojazdową KDD.

#### **IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ**

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów – obszar przy ul. Okrężnej**” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) w celu:

- ustalenia linii rozgraniczających istniejących dróg i ustalenia linii zabudowy dla projektowanego zainwestowania na terenach przylegających do tych dróg,
- dostosowania przeznaczenia terenu do kierunków przeznaczenia ustalonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Ożarów Mazowiecki.

#### **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., w obszarze wskazanym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza następujące tereny:
  - **M3** – teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej;
  - **M4(M)** - teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej – potencjalne tereny rozwoju z przeważającą funkcją mieszkaniową;
  - oznaczony kolorem niebieskim fragment Kanału Ożarowskiego - teren chroniony na podstawie przepisów odrębnych.
2. Obszar 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 Umiastów, obręb Umiastów.  
W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują grunty leśne. Dla części terenu wyznaczonego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze do planu obowiązującego. Zmiana przeznaczenia części obszaru położonego na gruntach klasy III, wymagać będzie uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze.

#### **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 oraz położenie w obszarze Gminy Ożarów Mazowiecki w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych i urbanizowanych 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 projektowanego zainwestowania na terenach przylegających do tych dróg oraz dostosowania przeznaczenia terenu do kierunków przeznaczenia ustalonych w

obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Ożarów Mazowiecki.

## **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 w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) 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 (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 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.

## Uzasadnienie

### **w sprawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów - obszar przy ul. Okrężnej**

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów - obszar przy ul. Okrężnej**, zwanego dalej planem, po przeprowadzeniu analizy zasadności i zbadaniu stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.

Na obszarze do objęcia planem obowiązują ustalenia:

„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów – Kaputy - Kręczki” uchwalonego Uchwałą Nr 64/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 marca 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 23 sierpnia 2007 r., Nr 166, poz. 4496 z późn. zm.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu jest przeznaczony pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową - MN/U, pod uprawy rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – R oraz ulicę Okrężną – dojazdową KDD.

Celem sporządzanego planu będzie: ustalenie linii rozgraniczających istniejących dróg, ustalenie linii zabudowy dla projektowanego zainwestowania na terenach przylegających do tych dróg oraz dostosowanie przeznaczenia terenu do kierunków przeznaczenia ustalonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Ożarów Mazowiecki.

Plan zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń 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 do projektu uchwały jest „Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów – obszar przy ul. Okrężnej oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki”.