

UCHWAŁA NR XLV/459/17
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM
z dnia 12 października 2017 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla północnej części obrębu PGR Szeligi

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1073, zm. poz. 1566.) 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. 2017 r., poz. 1875.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla północnej części obrębu PGR Szeligi.**

§ 2. 1. Granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, które oznaczono na załączniku graficznym do uchwały literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-A, przebiegają:

1) od północy – zaczynając od punktu A stanowiącego północno – zachodni narożnik działki ew. nr 1 obr. PGR Szeligi, w kierunku wschodnim poprzez punkty B, C, D, E i F po północnej granicy administracyjnej gminy Ożarów Mazowiecki wspólnej z gminą Stare Babice, do punktu G stanowiącego północno-wschodni narożnik działki ew. nr 21 obr. PGR Szeligi;

2) od wschodu – zaczynając od punktu G w kierunku południowym poprzez punkty H i I po wschodniej granicy administracyjnej gminy Ożarów Mazowiecki wspólnej z gminą Stare Babice i dalej z m.st. Warszawą, do punktu J stanowiącego południowo-wschodni narożnik działki ew. nr 23/1 obr. PGR Szeligi;

3) od południa – zaczynając od punktu J w kierunku zachodnim poprzez punkty K, L, M i N po południowo – wschodniej granicy działki ew. nr 23/2 obr. PGR Szeligi, do punktu O stanowiącego południowy narożnik działki ew. nr 23/2 obr. PGR Szeligi;

4) od zachodu – zaczynając od punktu O w kierunku północnym po południowej granicy działki ew. nr 24 obr. PGR Szeligi do punktu P i dalej po zachodnich granicach działek ew. nr 3 i 1 obr. PGR Szeligi do punktu A stanowiącego północno – zachodni narożnik działki ew. nr 1 obr. PGR Szeligi.

2. Granice obszaru objętego projektem planu przedstawione są na załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXIX/381/13 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Szeligi – obszar na północ od ul. Szeligowskiej.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
A. Cichal

SKALA 1 : 5000

0 50 100 200 300 400 500 Metrów



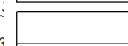
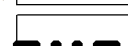
GMINA
STARE BABICE

GMINA
STARE BABICE

PGR SZELIGI

MACIERZYSZ

LEGENDA

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
-  GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
-  GRANICE GMIN

M.ST.
WARSZAWA

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla północnej części obrębu PGR Szeligi** 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. 98 ha położony w obrębie PGR Szeligi, którego granice przebiegają:

- 1) **od północy** – zaczynając od punktu A stanowiącego północno – zachodni narożnik działki ew. nr 1 obr. PGR Szeligi, w kierunku wschodnim poprzez punkty B, C, D, E i F po północnej granicy administracyjnej gminy Ożarów Mazowiecki wspólnej z gminą Stare Babice, do punktu G stanowiącego północno-wschodni narożnik działki ew. nr 21 obr. PGR Szeligi;
- 2) **od wschodu** – zaczynając od punktu G w kierunku południowym poprzez punkty H i I po wschodniej granicy administracyjnej gminy Ożarów Mazowiecki wspólnej z gminą Stare Babice i dalej z m.st. Warszawą, do punktu J stanowiącego południowo-wschodni narożnik działki ew. nr 23/1 obr. PGR Szeligi;
- 3) **od południa** – zaczynając od punktu J w kierunku zachodnim poprzez punkty K, L, M i N po południowo – wschodniej granicy działki ew. nr 23/2 obr. PGR Szeligi, do punktu O stanowiącego południowy narożnik działki ew. nr 23/2 obr. PGR Szeligi;
- 4) **od zachodu** – zaczynając od punktu O w kierunku północnym po południowej granicy działki ew. nr 24 obr. PGR Szeligi do punktu P i dalej po zachodnich granicach działek ew. nr 3 i 1 obr. PGR Szeligi do punktu A stanowiącego północno – zachodni narożnik działki ew. nr 1 obr. PGR Szeligi.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar jest w przeważającej części pokryty terenami rolniczymi. Teren znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej zlokalizowanej w ul. Szeligowskiej. W obszarze do objęcia planem występują również tereny związane z obiektami obsługi rolnictwa, zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową usługową oraz usługowo-produkcyjną.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze do objęcia projektem planu, obowiązują ustalenia „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla wsi Szeligi” przyjętego uchwałą nr 272/97 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1997 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 18 poz. 52 z dnia 25 marca 1998 r., „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Szeligi” przyjętego uchwałą nr 280/05 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 lutego 2005 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 73 poz. 1934 z dnia 7 kwietnia 2005 r. oraz „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Szeligi” przyjętego uchwałą nr 442/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 lipca 2006 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 253 poz. 9049 z dnia 8 grudnia 2006 r.

Zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu jest przeznaczony pod tereny produkcyjno-usługowe, tereny usługowe, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej, tereny usług z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, tereny upraw rolnych, tereny zaopatrzenia w wodę oraz tereny komunikacji (publicznych dróg istniejących i projektowanych).

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla północnej części obrębu PGR Szeligi” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) w celu określenia zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi pozyskanie nowych terenów dla realizacji lokalnych celów publicznych oraz wyznaczenia części korytarza komunikacji publicznej projektowanego od przystanku II linii metra w Warszawie do Żelazowej Woli i Sochaczewa.

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:
M3 – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej,
M4 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowo – potencjalne tereny rozwoju,
U – tereny usług (w szczególności usług oświaty, nauki, sportu, kultury, kultu religijnego, rekreacji, turystyki, administracji, zdrowia)
AG-UP – tereny usług, produkcji, składów i magazynów,
ZP – tereny zieleni urządzonej, w tym parki i ogrody.
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 północnej części obrębu PGR Szeligi. W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują grunty klas RII, RIIIa, RIIIb, B, Ba, Bi, N.
Zgodnie z art. 7 ust. 2 grunty ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) przeznaczenie gruntów klas I-III na cele inne niż rolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a.
Zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) grunty nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) *co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy* - w przedmiotowej sprawie tylko część analizowanego obszaru położona jest na obszarze zwartej zabudowy, a zatem warunek ten nie został spełniony;
 - 2) *położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.)* – w przedmiotowej sprawie warunku tego nie można uznać za spełnionego ponieważ nie cała powierzchnia analizowanego obszaru położona jest w odległości 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
 - 3) *położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, 774 i 870)* – analizowany obszar przylega do dróg publicznych, tym niemniej tylko część działki objętej wnioskiem znajduje się w odległości 50 m od tej drogi, a zatem ten warunek nie został spełniony;
 - 4) *ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.*

Ponieważ powierzchnia analizowanego obszaru wynosi łącznie 98 ha, zatem warunek zapisany w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie został spełniony.

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.
2. Należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania projektowanych linii rozgraniczających i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do dróg istniejących oraz weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi pozyskanie nowych terenów dla realizacji lokalnych celów publicznych oraz wyznaczenia części korytarza komunikacji publicznej projektowanego od przystanku II linii metra w Warszawie do Żelazowej Woli i Sochaczewa.

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 (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) 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 2017 r. poz. 1405 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

Podjmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla północnej części obrębu PGR Szeligi**, 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 projektem planu, obowiązują ustalenia „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla wsi Szeligi” przyjętego uchwałą nr 272/97 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1997 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 18 poz. 52 z dnia 25 marca 1998 r., „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Szeligi” przyjętego uchwałą nr 280/05 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 lutego 2005 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 73 poz. 1934 z dnia 7 kwietnia 2005 r. oraz „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Szeligi” przyjętego uchwałą nr 442/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 lipca 2006 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 253 poz. 9049 z dnia 8 grudnia 2006 r.

Zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu jest przeznaczony pod tereny produkcyjno-usługowe, tereny usługowe, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej, tereny usług z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, tereny upraw rolnych tereny zaopatrzenia w wodę, tereny komunikacji (publicznych dróg istniejących i projektowanych).

Celem sporządzanego planu będzie 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. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi pozyskanie nowych terenów dla realizacji lokalnych celów publicznych oraz wyznaczenia części korytarza komunikacji publicznej projektowanego od przystanku II linii metra w Warszawie do Żelazowej Woli i Sochaczewa.

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 północnej części obrębu PGR Szeligi oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.