

**UCHWAŁA NR LII/542/18**  
**RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**  
**z dnia 22 marca 2018 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu Pogroszew – obszar na południe od ul. Nowowiejskiej**

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.) i 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, zm. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu Pogroszew – obszar na południe od ul. Nowowiejskiej.

**§ 2. 1.** Granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przebiegają:

**1)** w obszarze I (oznaczone na załączniku graficznym do uchwały literami A1-B1-C1-D1-E1-A1):

**a) od północy** – zaczynając od punktu A1 stanowiącego północno – zachodni narożnik działki ew. nr 157/6 obr. Pogroszew, w kierunku wschodnim po północnej granicy działki ew. nr 157/6 obr. Pogroszew, następnie przez działkę ew. nr 1 obr. Pogroszew do osi działki drogowej na dz. ew. nr 84/1 obr. Pogroszew i dalej tą osią działki drogowej nr ew. 84/1 obr. Pogroszew w kierunku wschodnim do punktu B1 stanowiącego punkt przecięcia osi działki drogowej nr ew. 84/1 obr. Pogroszew z przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 92/4 obr. Pogroszew,

**b) od wschodu** – zaczynając od punktu B1 w kierunku południowym po wschodnich granicach działek ew. nr 92/4 i 92/3 obr. Pogroszew i na ich przedłużeniu do południowej granicy działki ew. nr 128/2 obr. Pogroszew do punktu C1 stanowiącego północno-wschodni narożnik działki ew. nr 132/1 obr. Pogroszew,

**c) od południa** – zaczynając od punktu C1 w kierunku zachodnim po południowych granicach działek ew. nr 128/2 i 128/1 obr. Pogroszew, następnie po zachodniej granicy działki ew. nr 128/1 obr. Pogroszew i przez działkę ew. nr 1 obr. Pogroszew do punktu D1 stanowiącego południowo - wschodni narożnik działki ew. nr 157/6 obr. Pogroszew, dalej południowymi granicami działek ew. nr 157/6 i 157/5 obr. Pogroszew do punktu E1 stanowiącego południowo - zachodni narożnik działki ew. nr 157/5 obr. Pogroszew,

**d) od zachodu** – zaczynając od punktu E1 w kierunku północnym po zachodniej granicy obrębu Pogroszew do punktu A1 stanowiącego północno – zachodni narożnik działki ew. nr 157/6 obr. Pogroszew;

**2)** w obszarze II (oznaczone na załączniku graficznym do uchwały literami A2-B2-C2-D2-E2-A2):

**a) od północy** – zaczynając od punktu A2 stanowiącego punkt przecięcia osi działki drogowej nr ew. 84/1 obr. Pogroszew z przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 22/4 obr. Pogroszew, w kierunku wschodnim wzdłuż osi działki drogowej nr ew. 84/1 obr. Pogroszew do wschodniej granicy obrębu Pogroszew w punkcie B2,

**b) od wschodu** – zaczynając od punktu B2 w kierunku południowym po wschodniej granicy obrębu Pogroszew do punktu C2 stanowiącego południowo-wschodni narożnik obrębu Pogroszew,

**c) od południa** – zaczynając od punktu C2 w kierunku zachodnim po południowej granicy obrębu Pogroszew do punktu D2 stanowiącego wschodni narożnik działki ew. nr 149 obr. Pogroszew, dalej wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 128/2 obr. Pogroszew do punktu E2 stanowiącego punkt przecięcia południowej granicy działki ew. nr 128/2 obr. Pogroszew z przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 22/4 obr. Pogroszew,

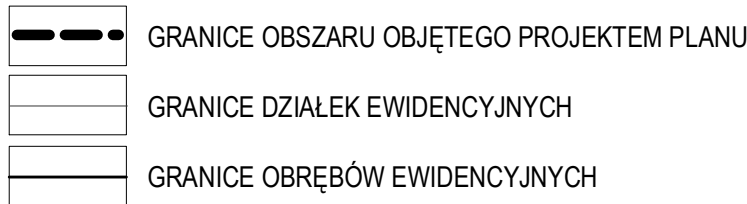
**d) od zachodu** – zaczynając od punktu E2 w kierunku północnym po przedłużeniu wschodniej granicy działki ew. nr 22/4 obr. Pogroszew do punktu A2 stanowiącego punkt przecięcia osi działki drogowej nr ew. 84/1 obr. Pogroszew z przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 22/4 obr. Pogroszew.

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*A. Cichal*



## ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu Pogroszew – obszar na południe od ul. Nowowiejskiej** 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. 47 ha położony w obrębie Pogroszew, którego granice przebiegają:

- 1) w obszarze I (oznaczone na załączniku graficznym do uchwały literami A1-B1-C1-D1-E1-A1):
  - a) **od północy** – zaczynając od punktu A1 stanowiącego północno – zachodni narożnik działki ew. nr 157/6 obr. Pogroszew, w kierunku wschodnim po północnej granicy działki ew. nr 157/6 obr. Pogroszew, następnie przez działkę ew. nr 1 obr. Pogroszew do osi działki drogowej na dz. ew. nr 84/1 obr. Pogroszew i dalej tą osią działki drogowej nr ew. 84/1 obr. Pogroszew w kierunku wschodnim do punktu B1 stanowiącego punkt przecięcia osi działki drogowej nr ew. 84/1 obr. Pogroszew z przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 92/4 obr. Pogroszew,
  - b) **od wschodu** – zaczynając od punktu B1 w kierunku południowym po wschodnich granicach działek ew. nr 92/4 i 92/3 obr. Pogroszew i na ich przedłużeniu do południowej granicy działki ew. nr 128/2 obr. Pogroszew do punktu C1 stanowiącego północno-wschodni narożnik działki ew. nr 132/1 obr. Pogroszew,
  - c) **od południa** – zaczynając od punktu C1 w kierunku zachodnim po południowych granicach działek ew. nr 128/2 i 128/1 obr. Pogroszew, następnie po zachodniej granicy działki ew. nr 128/1 obr. Pogroszew i przez działkę ew. nr 1 obr. Pogroszew do punktu D1 stanowiącego południowo - wschodni narożnik działki ew. nr 157/6 obr. Pogroszew, dalej południowymi granicami działek ew. nr 157/6 i 157/5 obr. Pogroszew do punktu E1 stanowiącego południowo - zachodni narożnik działki ew. nr 157/5 obr. Pogroszew,
  - d) **od zachodu** – zaczynając od punktu E1 w kierunku północnym po zachodniej granicy obrębu Pogroszew do punktu A1 stanowiącego północno – zachodni narożnik działki ew. nr 157/6 obr. Pogroszew;
- 2) w obszarze II (oznaczone na załączniku graficznym do uchwały literami A2-B2-C2-D2-E2-A2):
  - a) **od północy** – zaczynając od punktu A2 stanowiącego punkt przecięcia osi działki drogowej nr ew. 84/1 obr. Pogroszew z przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 22/4 obr. Pogroszew, w kierunku wschodnim wzdłuż osi działki drogowej nr ew. 84/1 obr. Pogroszew do wschodniej granicy obrębu Pogroszew w punkcie B2,
  - b) **od wschodu** – zaczynając od punktu B2 w kierunku południowym po wschodniej granicy obrębu Pogroszew do punktu C2 stanowiącego południowo-wschodni narożnik obrębu Pogroszew,
  - c) **od południa** – zaczynając od punktu C2 w kierunku zachodnim po południowej granicy obrębu Pogroszew do punktu D2 stanowiącego wschodni narożnik działki ew. nr 149 obr. Pogroszew, dalej wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 128/2 obr. Pogroszew do punktu E2 stanowiącego punkt przecięcia południowej granicy działki ew. nr 128/2 obr. Pogroszew z przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 22/4 obr. Pogroszew,
  - d) **od zachodu** – zaczynając od punktu E2 w kierunku północnym po przedłużeniu wschodniej granicy działki ew. nr 22/4 obr. Pogroszew do punktu A2 stanowiącego punkt przecięcia osi działki drogowej nr ew. 84/1 obr. Pogroszew z przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 22/4 obr. Pogroszew.

## **II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Analizowany obszar jest częściowo zainwestowany, w przeważającej części pokryty jest terenami rolniczymi. W obszarze do objęcia planem występują również tereny związane z zabudową usługową. Teren znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej zlokalizowanej w ul. Nowowiejskiej.

## **III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH**

Na obszarze do objęcia projektem planu obowiązują ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Pogroszew - Koprki” przyjętego uchwałą Nr 443/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 lipca 2006 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 264 poz. 10383 z dnia 19 grudnia 2006 r., zmienionego uchwałą Nr 239/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 11 września 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 217 poz. 9270 z dnia 16 grudnia 2008 r.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny wód powierzchniowych – Kanał Ożarowski oraz tereny komunikacji.

## **IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ**

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu Pogroszew – obszar na południe od ul. Nowowiejskiej**” 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.

## **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., zmienione zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2017 r., teren wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznacza pod:  
M3 – tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej,  
M4(M) – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej – potencjalne tereny rozwoju z przeważającą funkcją mieszkaniową,  
R – tereny rolnicze z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej.
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 centralnej części obrębu Pogroszew. W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują grunty leśne. W obszarze wyznaczonym do

sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują grunty klas RIIIa, BrRIIIa, RIIIb, Br-RIIIb, RIVa, Br-RIVa, RIVb, RV, PsIII, LzV, B. Dla części terenu wyznaczonego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze do planu obowiązującego.

## **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.

## **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 z późn. zm.) 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**

### **w sprawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu Pogroszew – obszar na południe od ul. Nowowiejskiej**

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu Pogroszew – obszar na południe od ul. Nowowiejskiej, 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 „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów dla obszaru Myszczyń – Pilaszków - Orły” przyjętego uchwałą nr 63/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 marca 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 166 poz. 4495 z dnia 23 sierpnia 2007 r.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny wód powierzchniowych – Kanał Ożarowski oraz tereny komunikacji.

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.

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 części obrębu Pogroszew – obszar na południe od ul. Nowowiejskiej oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.