

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 2023 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów ewidencyjnych PGR Strzykuły, Kaputy i PGR Kręczki Kaputy w rejonie ulic Sochaczewskiej i Poniatowskiego

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 i 1506) , 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 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów ewidencyjnych PGR Strzykuły, Kaputy i PGR Kręczki Kaputy w rejonie ulic Sochaczewskiej i Poniatowskiego.

§ 2. Granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oznaczono na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały odpowiednim symbolem oraz literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-A.

§ 3. 1. Dopuszcza się sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wskazanego w §2 w dwóch częściach zwanych Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów ewidencyjnych PGR Strzykuły, Kaputy i PGR Kręczki Kaputy w rejonie ulic Sochaczewskiej i Poniatowskiego – część I oraz Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów ewidencyjnych PGR Strzykuły, Kaputy i PGR Kręczki Kaputy w rejonie ulic Sochaczewskiej i Poniatowskiego – część II.

2. Granice Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów ewidencyjnych PGR Strzykuły, Kaputy i PGR Kręczki Kaputy w rejonie ulic Sochaczewskiej i Poniatowskiego – część I oznaczono na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały odpowiednim symbolem oraz literami A-B-C-J-K-L-M-A .

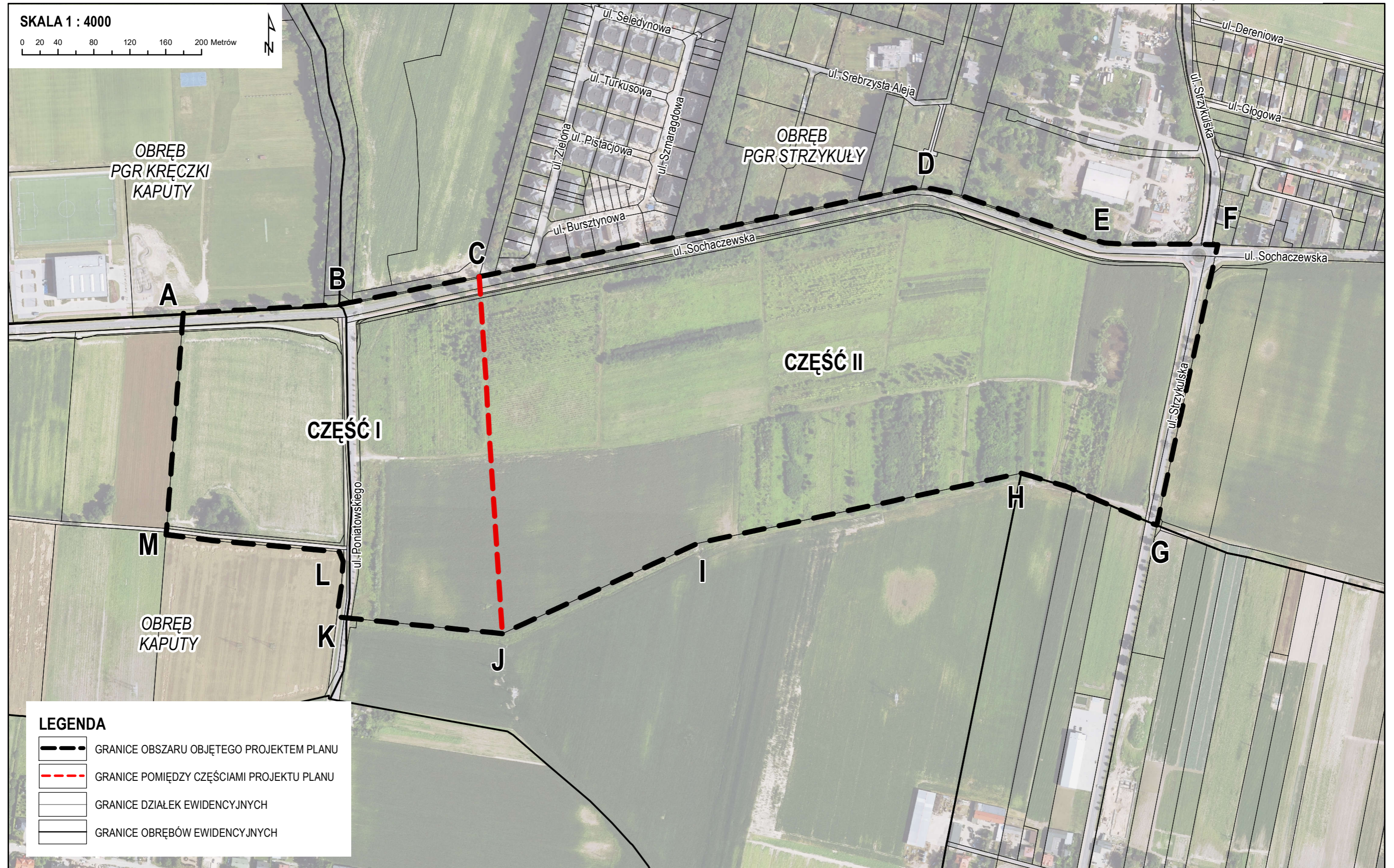
3. Granice Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów ewidencyjnych PGR Strzykuły, Kaputy i PGR Kręczki Kaputy w rejonie ulic Sochaczewskiej i Poniatowskiego – część II oznaczono na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały odpowiednim symbolem oraz literami C-D-E-F-G-H-I-J-C.

4. Sporządzenie i uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów ewidencyjnych PGR Strzykuły, Kaputy i PGR Kręczki Kaputy w rejonie ulic Sochaczewskiej i Poniatowskiego – część I na obszarze określonym w ust. 2 nastąpi odrębnie, oddzielną uchwałą Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim w trybie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Sporządzenie i uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów ewidencyjnych PGR Strzykuły, Kaputy i PGR Kręczki Kaputy w rejonie ulic Sochaczewskiej i Poniatowskiego – część II na obszarze określonym w ust. 3 nastąpi odrębnie, oddzielną uchwałą Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim w trybie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów ewidencyjnych PGR Strzykuły, Kaputy i PGR Kręczi Kaputy w rejonie ulic Sochaczewskiej i Poniatowskiego 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. 37,5 ha, którego granice oznaczono na załączniku graficznym do uchwały literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-A. Dopuszcza się sporządzenie planu w częściach, zgodnie z projektem uchwały.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na terenie do objęcia planem miejscowym obecnie znajdują się tereny rolnicze. Analizowany obszar znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej zlokalizowanej w ulicach Poniatowskiego i Strzykulskiej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze do objęcia projektem planu obowiązują ustalenia:

- Miejscowego planu zagospodarowania terenu we wsi Kręczi w gminie Ożarów Mazowiecki, przyjętego Uchwałą Nr 195/04 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 29 kwietnia 2004 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 174 z dnia 15 lipca 2004 r. poz. 4506),
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów - Kaputy - Kręczi, przyjętego Uchwałą Nr 64/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 marca 2007 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 166 z dnia 23 sierpnia 2007 r. poz. 4496)
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Strzykuły - Wieruchów - Piotrkówek Duży - Piotrkówek Mały przyjętego Uchwałą Nr 98/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 sierpnia 2007 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 261 z dnia 15 grudnia 2007 r. poz. 8547).

Zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu jest przeznaczony pod tereny produkcji rolniczej oraz dróg publicznych.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów ewidencyjnych PGR Strzykuły, Kaputy i PGR Kręczi Kaputy w rejonie ulic Sochaczewskiej i Poniatowskiego**” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. oraz Uchwałą Nr XXX/281/20 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 17 września 2020 r., teren wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznacza pod:

R – tereny rolnicze z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej

Jednocześnie w chwili obecnej procedowane jest sporządzanie projektu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym przeznacza się część terenów rolnych pod zabudowę usługową oraz aktywności gospodarczej.

2. W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują grunty rolne klas chronionych, których ewentualne przeznaczenie pod zabudowę będzie wiązało się koniecznością 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 obecnym studium i jego projekcie, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, odpowiednio do zakresu planu, z uwzględnieniem stosownej problematyki wskazanej art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zakres prac

Do planu zagospodarowania zostanie wykorzystane Opracowanie ekofizjograficzne z 2021 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

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów ewidencyjnych PGR Strzykuły, Kaputy i PGR Kaputy Kręczki w rejonie ulic Sochaczewskiej i Poniatowskiego zwanego dalej planem, po przeprowadzeniu analizy zasadności i zbadaniu stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.

Obszar do objęcia projektem planu podlega ustaleniom:

·Miejscowego planu zagospodarowania terenu we wsi Kręczki w gminie Ożarów Mazowiecki, przyjętego Uchwałą Nr 195/04 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 29 kwietnia 2004 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 174 z dnia 15 lipca 2004 r. poz. 4506),

·Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów - Kaputy - Kręczki, przyjętego Uchwałą Nr 64/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 marca 2007 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 166 z dnia 23 sierpnia 2007 r. poz. 4496) oraz

·Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Strzykuły - Wieruchów - Piotrkówek Duży - Piotrkówek Mały przyjętego Uchwałą Nr 98/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 sierpnia 2007 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 261 z dnia 15 grudnia 2007 r. poz. 8547).

Zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu jest przeznaczony pod tereny produkcji rolniczej oraz dróg publicznych.

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. Umożliwione zostało sporządzenie planu w częściach – obszar planu podzielono na części, które można będzie uchylać jako odrębne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Podział obszaru planu może pozwolić na przyspieszenie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jego poszczególnych części.

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznikiem do niniejszego uzasadnienia projektu uchwały jest analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów ewidencyjnych PGR Strzykuły, Kaputy i PGR Kręczki Kaputy w rejonie ulic Sochaczewskiej i Poniatowskiego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.