

**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 obrębu ewidencyjnego PGR Strzykuły w rejonie ulic Sochaczewskiej
i Strzykulskiej**

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:

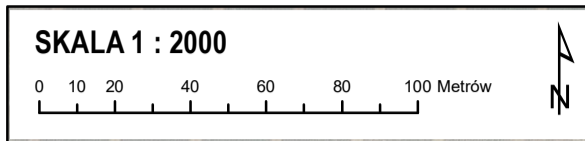
§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu ewidencyjnego PGR Strzykuły w rejonie ulic Sochaczewskiej i Strzykulskiej.

§ 2. 1. Granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, które oznaczono na załączniku graficznym do uchwały literami A-B-C-D-A, są tożsame z granicami działek ewidencyjnych nr 8/152, 8/153 i 8/154 z obrębu ewidencyjnego PGR Strzykuły.

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.



LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu ewidencyjnego PGR Strzykuły w rejonie ulic Sochaczewskiej i Strzykulskiej 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. 6,4 ha, którego granice oznaczono na załączniku graficznym do uchwały literami A-B-C-D-A i są tożsame z granicami działek ewidencyjnych nr 8/152, 8/153 i 8/154 z obrębu PGR Strzykuły.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na terenie do objęcia planem miejscowym znajduje się zabudowa dawnego Państwowego Gospodarstwa Rolnego, która obecnie służy jako usługi, składy i magazyny. Analizowany obszar znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej zlokalizowanej w ulicach Sochaczewskiej i Strzykulskiej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze do objęcia projektem planu obowiązują ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Strzykuły - Wieruchów - Piotrkówek Duży - Piotrkówek Mały, uchwalonego 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 obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w osiedlach zorganizowanych.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu ewidencyjnego PGR Strzykuły w rejonie ulic Sochaczewskiej i Strzykulskiej**” 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:
M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

Obszary z dopuszczeniem usług handlu detalicznego o dopuszczalnej powierzchni sprzedaży do 2000 m².

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 obrębie ewidencyjnym PGR Strzykuły. 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 chronionych, dla których uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze do planów obowiązujących.

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, 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 obrębu ewidencyjnego PGR Strzykuły w rejonie ulic Sochaczewskiej i Strzykulskiej** 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 przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Strzykuły - Wieruchów - Piotrkówek Duży - Piotrkówek Mały, uchwalonego 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 obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w osiedlach zorganizowanych.

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 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 obrębu ewidencyjnego PGR Strzykuły w rejonie ulic Sochaczewskiej i Strzykulskiej oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.