

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa
Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) , art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, 527 i 680) oraz w związku z Uchwałą Nr XIII/115/25 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki” przyjętego uchwałą Nr LXXIV/683/23 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2023 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres regulacji planu**

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1)** część graficzna planu, sporządzona w skali 1:1000 – stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2)** rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3)** dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Część graficzna planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1)** granice obszaru objętego planem;
- 2)** linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3)** wymiarowane odległości w metrach;
- 4)** przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym;
- 5)** nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6)** strefa zieleni izolacyjnej;
- 7)** istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV do skablowania;
- 8)** istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV do skablowania.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na części graficznej planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy;
 - 2) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na części graficznej planu symbolem literowym:

- 1) teren usług – oznaczony na części graficznej planu symbolem **U**;
 - 2) teren drogi dojazdowej – oznaczony na części graficznej planu symbolem **KDD**;
 - 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.
2. Ustala się, że tereny dróg dojazdowych KDD i teren komunikacji pieszo-rowerowej KP są przeznaczone do realizacji celów publicznych.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg dojazdowych KDD oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej KP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na części graficznej planu miejscowego.

§ 6. Obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych budynków portierni;

2) ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu, w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych;

3) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej oraz nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego, szarego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,

b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,

c) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki pokrycia dachów, nakazuje się stosowanie odcieni spośród kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, szarego, grafitowego, czarnego,

d) ustalenia lit. c nie dotyczą pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych: łupków, gontów, wióra, strzechy,

e) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

1) ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;

2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;

3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;

- 4) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
- 7) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na części graficznej planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 8) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wartość którego określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) ustala się, że składowanie na zewnątrz budynków surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności powinno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich;
- 10) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na całym obszarze planu znajdują się tereny zdrenowane, na których ustala się realizację zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) cały obszar planu znajduje się w obszarach występowania zaburzeń glacytektonicznych charakteryzujących się zmiennością podłoża, uwzględnia się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem ustala się:

- 1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza obszarem planu;
- 2) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną z istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:

- a) komunalnej sieci wodociągowej,
- b) sieci kanalizacji,
- c) sieci gazowej,
- d) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
- e) urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;

3) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:

- a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w drogach,
- b) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza drogami w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- c) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
- d) dopuszczenie zachowania, naprawy, prac remontowych i konserwacyjnych, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a)** zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu,
- b)** zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:

- a)** odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej (do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu) o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
- b)** dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),
- c)** obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a)** ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- b)** dopuszcza się możliwość wykorzystania gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- c)** odwodnienia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, z dopuszczeniem zastosowania w razie konieczności urządzeń zabezpieczających środowisko przed zanieczyszczeniami spływającymi z dróg,
- d)** nakaz utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e)** ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
- f)** dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej,
- g)** ustala się takie kształtowanie terenu na działkach budowlanych i drogach, aby nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- a)** zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem ze stacji 110/15kV zlokalizowanej poza obszarem planu,
- b)** dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi, dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych,
- c)** dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji,

d) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połąć dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,

e) nakaz skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV oznaczonych na części graficznej planu w terminie nie dłuższym niż 20 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm zlokalizowanej poza obszarem planu, zasilanej ze stacji redukcyjnej poza obszarem planu;

9) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:

a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,

c) na całym obszarze planu zakaz prowadzenia działalności w zakresie zbierania lub przetwarzania odpadów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

1) układ drogowo – uliczny obszar objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem planu – ul. Strzykulska i ul. Partyzantów;

2) dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:

a) drogę powiatową nr 4122W (ul. Strzykulska) przylegającą bezpośrednio od wschodu do obszaru planu,

b) drogi dojazdowe oznaczone na części graficznej planu symbolem KDD,

c) drogi nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8 m, przy czym obsługa komunikacyjna terenów powinna być realizowana przede wszystkim z wykorzystaniem dróg gminnych i wewnętrznych, stanowiących układ uzupełniający w stosunku do drogi powiatowej;

3) w przypadkach, gdy brak jest możliwości pełnej obsługi komunikacyjnej z dróg niższej klasy, dopuszcza się – za zgodą zarządcy drogi – realizację nowego zjazdu z drogi powiatowej, pod warunkiem spełnienia wymagań technicznych i bezpieczeństwa ruchu;

4) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

5) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;

6) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych,

b) ustala się odpowiednio minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- dla usług administracji – 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
- dla usług oświaty, usług opiekuńczych i żłobków – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych przy czym co najmniej 6 miejsc do parkowania powinno być ogólnodostępnych, jako miejsca dla osób dowożących dzieci do szkoły,
- dla restauracji i kawiarni – 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
- dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
- dla hoteli – 30 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
- dla pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
- dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,

c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
- 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

d) w sąsiedztwie miejsc do parkowania dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 11. 1. Wyznacza się teren usług oznaczony na części graficznej planu symbolem U.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;
- 3) przeznaczenie wykluczane: usługi handlu wielkopowierzchniowego.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:

- 1) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na części graficznej planu teren oznaczony symbolem U, w obrębie którego znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na części graficznej planu teren oznaczony symbolem U, w obrębie którego znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”;
- 3) w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się go do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 4) ustala się nakaz zagospodarowania roślinnością krzewiastą i drzewiastą wskazanej na części graficznej planu strefy zieleni izolacyjnej.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 2000 m² powierzchni sprzedaży;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - f) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, lukarn i okien połaciowych;
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w terminie nie dłuższym niż 20 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu, w pasie technologicznym wynoszącym po 5 m w obie strony od osi linii wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych, zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a lokalizację pozostałych obiektów dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, w terminie nie dłuższym niż 20 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu, w pasie technologicznym wynoszącym po 19 m w obie strony od osi linii wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych, zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a lokalizację pozostałych obiektów dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 15%.

8. Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczone na części graficznej planu symbolem 1-2KDD.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielenć urządzona, infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi 1KDD: 3,2 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dla drogi 2KDD: 10 m;
 - 2) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - 3) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych.
4. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.
5. Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 13. 1. Wyznacza się teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem KP.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja pieszo-rowerowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m,
4. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.
5. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.
6. Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

**Rozdział 5.
Przepisy końcowe**

§ 14. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część I, przyjętego uchwałą Nr VII/35/15 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 26 lutego 2015 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 13 marca 2015 r. poz. 2157.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

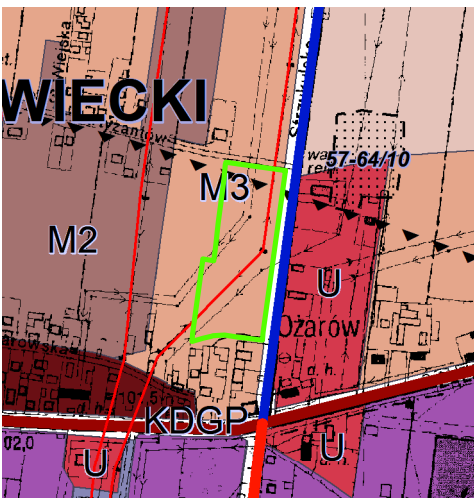
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA OŻARÓWA MAZOWIECKIEGO W REJONIE ULIC STRZYKULSKIEJ I PARTYZANTÓW

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU
SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 Metrów



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI



- LEGENDA**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ**
 - M1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - M2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - M3 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ
 - U TERENY USŁUG
 - AS TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
 - ŚRODOWISKO KULTUROWE**
 - STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW
 - ARCHAEOLOGICZNYCH WPISANYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - UKŁAD KOMUNIKACJI**
 - KDGP DROGI GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - KDZ DROGI ZBIORCZE
 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
 - LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110kV

LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 10 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- 110kV ISTNIEJĄCE NAPIĘTRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV DO SKABLOWANIA
- 15kV ISTNIEJĄCE NAPIĘTRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV DO SKABLOWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U TEREN USŁUG
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów, obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi drogi.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne oraz realizacja sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 1483) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z późn. zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla części miasta Ożarów Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarów Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów sporządzony został na podstawie uchwały Nr XIII/115/25 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarów Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów.

Obszar planu położony jest w centralnej części gminy Ożarów Mazowiecki.

Celem sporządzonego planu jest 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.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr LXXIV/683/23 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2023 r.

Obszar objęty planem wskazany jest jako tereny usług, drogi dojazdowej i komunikacji pieszo-rowerowej. Aktualnie są to tereny niezainwestowane. Dla realizacji inwestycji nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze oraz na cele nieleśne.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w tym:

1)wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,

1a) potrzebami zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju,

2)uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,

3)wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska; dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze oraz na cele nieleśne; w obszarze planu nie występują złoża kopalin,

4)wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania nie występują obiekty ani obszary wymagające ochrony,

5)wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także uwzględnia potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,

6)z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,

7)z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,

8)z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,

9)z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,

10)z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,

11)zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, na tablicach z ogłoszeniami sołeckimi lub osiedlowymi oraz w mediach społecznościowych Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, o czym społeczeństwo zostało poinformowane w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, na tablicach z ogłoszeniami sołeckimi lub osiedlowymi oraz w mediach społecznościowych Urzędu Miejskiego; w trakcie trwania konsultacji społecznych zbierano uwagi, przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego; do projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas trwania konsultacji społecznych projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Miejskiego i w Biuletynie Informacji Publicznej,

12)zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniona jest możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych są publikowane w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, na tablicach z ogłoszeniami sołeckimi lub osiedlowymi oraz w mediach społecznościowych Urzędu Miejskiego,

13)z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

14)z uwzględnieniem potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczeń ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – sporządzony plan miejscowy ustala ochronę przed poważnymi awariami oraz zawiera ustalenia ograniczające ich skutki dla zdrowia ludzkiego i środowiska,

15)z uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej– sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej w skali gminy.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Istniejąca i planowana zabudowa znajduje się w zasięgu publicznego transportu zbiorowego. Obszar objęty planem znajduje się w znacznej części na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Plan ustala nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przez stosowanie uniwersalnego projektowania lub racjonalnych usprawnień w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ożarów Mazowiecki” oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonej w 2024 r., przyjętej uchwałą Nr LXXVIII/728/24 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęcie projektu planu miejscowego wpłynie na finanse publiczne, w tym budżet gminy, generując koszty realizacji ustaleń planu.

Procedura planu jest przeprowadzana zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 1 września 2025 r. do 30 września 2025 r., w tym czasie zbierano uwagi, przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte,

poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego. Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych opisany został w przedstawionym Radzie Miejskiej raporcie z konsultacji społecznych.