

**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 Umiastowskiej i Parkowej**

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), w związku z Uchwałą Nr LXXVII/712/24 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Umiastowskiej i Parkowej, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki” uchwalonego 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 Umiastowskiej i Parkowej, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu usług edukacji oznaczone symbolem literowym UE.

**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 lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 m;
  - 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 terenu 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: teren usług edukacji – oznaczony na części graficznej planu symbolem UE.
2. Ustala się, że teren usług edukacji UE jest przeznaczony do realizacji celów publicznych.
  3. Określa się linie rozgraniczające terenu usług edukacji UE 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.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu usług edukacji UE**

**§ 6. 1.** Wyznacza się teren usług edukacji oznaczony na części graficznej planu symbolem UE.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

**3.** Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

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

**4.** Obowiązują następujące zasady, 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) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
- 6) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na części graficznej planu teren należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; nakaz stosowania rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne;
- 7) 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.

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

- 1) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
  - 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;

2) dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;

3) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów (np. łukowych lub sferycznych), a także lukarn i okien połaciowych;

4) 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:

a) nakazuje się zapewnić co najmniej 25 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,

b) 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,

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

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu 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 zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad 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, nie przekraczających 50% powierzchni danej elewacji, pozostała część elewacji zgodnie z lit. a.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m<sup>2</sup>;
- 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.
9. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:
- 1) uwzględnia się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego wynikające z położenia całego obszaru planu na obszarach występowania zaburzeń glaciektonicznych charakteryzujących się zmiennością podłoża;
  - 2) obszar planu znajduje się w strefie ochronnej pomiędzy 50 m a 150 m od granicy cmentarza, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu wymagań dla lokalizacji cmentarzy.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu, zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi, a także zakazuje się lokalizacji indywidualnych studni i źródeł wody;
  - 2) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się: odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej (do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu) o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
  - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzonym (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) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub 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) dopuszczenie zasilania 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 połacie dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zasilanej ze stacji redukcyjnej poza obszarem planu;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
  - 7) 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.

**11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1)** bezpośrednią obsługę komunikacyjną z przylegającej do obszaru planu drogi publicznej – ul. Umiastowskiej oraz pośrednio przez teren szkoły z ul. Parkowej i ul. Lipowej (zlokalizowanych poza obszarem planu);
- 2)** 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;
- 3)** ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**12.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

**13.** 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%.

## **Rozdział 5.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 7.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarów Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część II, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/384/17 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 marca 2017 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. poz. 3417).

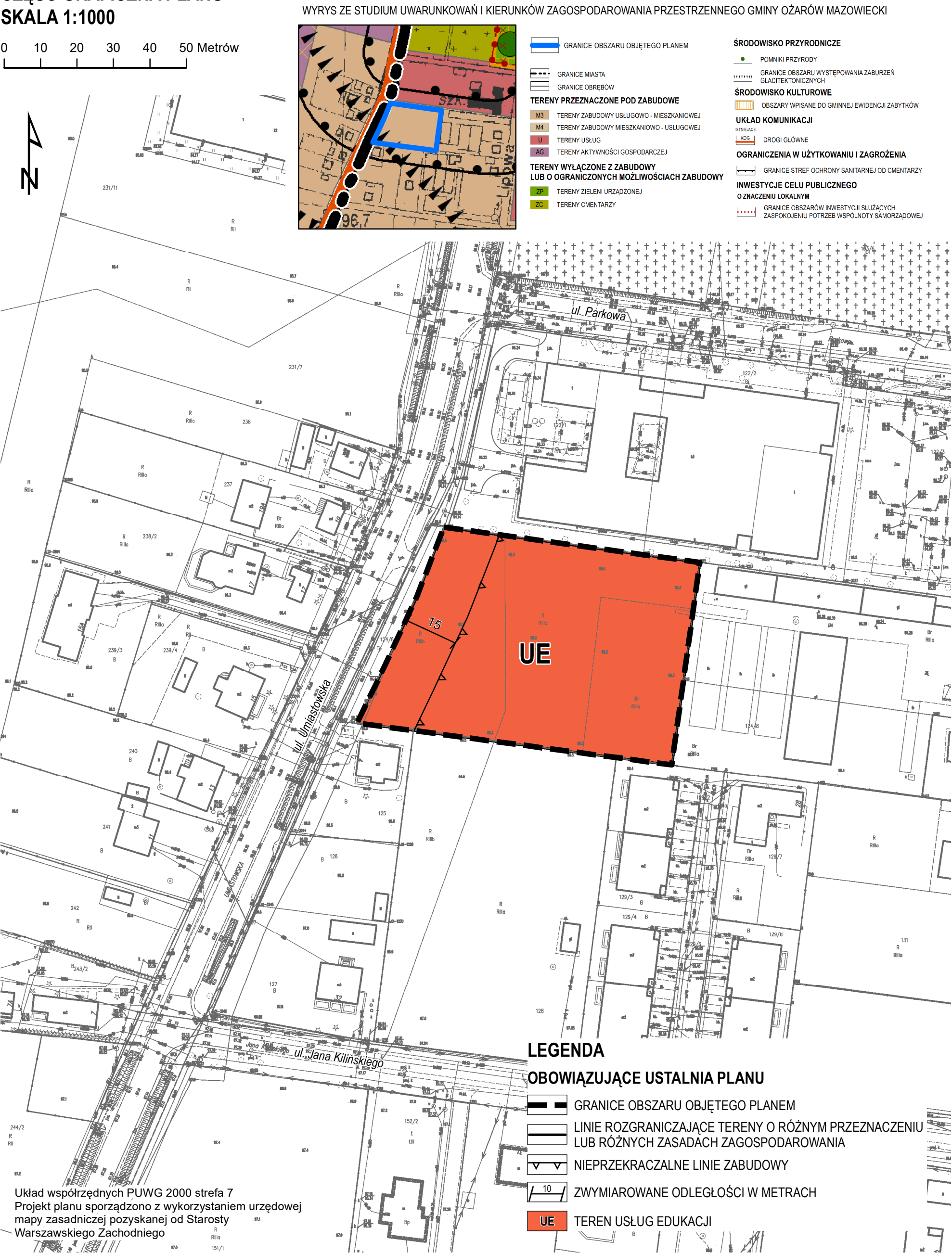
**§ 8.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarów Mazowieckiego.

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA OŻAROWA MAZOWIECKIEGO W REJONIE ULIC UMIASTOWSKIEJ I PARKOWEJ

## CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim  
z dnia ..... 2025 r.



**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALNIA PLANU**

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

10 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH

UE TEREN USŁUG EDUKACJI

Układ współrzędnych PUWG 2000 strefa 7  
Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej  
mapy zasadniczej pozyskanej od Starosty  
Warszawskiego Zachodniego

**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 Umiastowskiej i Parkowej**

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 Umiastowskiej i Parkowej.

**§ 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 Umiastowskiej i Parkowej, 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 Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Umiastowskiej i Parkowej**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Umiastowskiej i Parkowej sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXXVII/712/24 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Umiastowskiej i Parkowej.

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 teren usług edukacji. Aktualnie są to tereny niezainwestowane. Dla realizacji inwestycji nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i 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 i 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 oraz na tablicach z ogłoszeniami sołeckimi lub osiedlowymi 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 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 11 lipca 2025 r. do 26 sierpnia 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.