

**UCHWAŁA 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**

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), 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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów.

**§ 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-A.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
**Andrzej Cichal**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/115/25  
 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim  
 z dnia 20 lutego 2025 r.



## ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów** 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. 1,94 ha, którego granice oznaczono na załączniku graficznym do uchwały literami A-B-C-D-E-F-G-A.

### II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren do objęcia planem miejscowym w znacznej części jest obecnie użytkowany rolniczo. Analizowany obszar znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej zlokalizowanej w ulicach Strzykulskiej i Partyzantów.

### III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze do objęcia projektem planu obowiązują 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. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2015 r. poz. 2157).

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej i teren ciągu pieszego.

### IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów**” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu racjonalnego rozwoju usług publicznych poprzez odpowiednie 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.

### V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki uchwalone uchwałą Nr LXXIV/683/23 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2023 r., teren wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznacza pod:  
M3 – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej.
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 granicach miasta Ożarów Mazowiecki, w obrębie ewidencyjnym 0007. W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego nie występują grunty leśne. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody 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 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 zapisów planu do potrzeb inwestycyjnych gminy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki, poprzez 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.

## **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

### **w sprawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarów Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów**

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarów Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów** 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 miasta Ożarów 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. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2015 r. poz. 2157).

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia planu jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej i teren ciągu pieszego.

Celem sporządzanego planu będzie dostosowanie zapisów planu do potrzeb inwestycyjnych gminy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki, poprzez 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 dla części miasta Ożarów Mazowieckiego w rejonie ulic Strzykulskiej i Partyzantów oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.