

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIV/683/23
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 14 grudnia 2023 r.



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI

BURMISTRZ OŻAROWA MAZOWIECKIEGO

Niniejsze opracowanie stworzono w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki przyjęte uchwałą nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 roku, opracowane przez poniższy zespół:

- mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122)
- mgr inż. Krzysztof Zgierski
- inż. Monika Popławska
- mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska – Macewicz
- inż. Adam Domański
- tech. arch. Urszula Ogłędzka
- tech. arch. Wiesława Ściuba

CZĘŚĆ I

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SPIS TREŚCI

Podstawa formalno – prawna	6
Cel i zakres opracowania.....	6
Forma opracowania	6
Materiały wyjściowe	7
I.1 OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE MIASTA I GMINY .	9
I.1.1 Powiązania komunikacyjne	9
I.1.2 Powiązania infrastrukturalne	10
I.1.3 Powiązania przyrodnicze.....	10
I.1.4 Powiązania funkcjonalne.....	10
I.2 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH	11
I.2.1 Strategia rozwoju województwa mazowieckiego.....	11
I.2.2 Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego	13
I.2.3 Strategia rozwoju powiatu warszawskiego zachodniego	14
I.2.4 Strategia rozwoju gminy Ożarów Mazowiecki	15
I.2.5 Audyt krajobrazowy dla obszaru województwa mazowieckiego.....	17
I.2.6 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	17
I.3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ	18
I.3.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	18
I.3.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	20
I.3.3 Decyzje o warunkach zabudowy	28
I.3.4 Wnioski złożone do Studium.....	28
I.3.5 Planowane zagospodarowanie terenów gmin sąsiednich	32
I.4 UŻYTKOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU ORAZ STAN PRAWNY GRUNTÓW	34
I.4.1 Ogólna charakterystyka użytkowania gruntów	34
I.4.2 Tereny niezabudowane.....	34
I.4.3 Tereny zabudowane.....	35
I.4.4 Zagospodarowanie terenu gminy	37
I.4.5 Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	39
I.4.6 Własność gruntów	40
I.5 UWARUNKOWANIA SPOŁECZNE I GOSPODARCZE.....	41
I.5.1 Liczba ludności.....	41
I.5.2 Struktura płci i wieku	44

I.5.3	Zatrudnienie i bezrobocie	45
I.5.4	Zasoby mieszkaniowe	46
I.5.5	Infrastruktura społeczna	47
I.5.6	Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.....	49
I.5.7	Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	49
I.5.8	Uwarunkowania gospodarcze.....	50
I.5.9	Finanse gminy	54
I.6	UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE	57
I.6.1	Położenie i powiązania przyrodnicze	57
I.6.2	Przyrodniczy System Gminy	58
I.6.3	Rzeźba terenu, budowa geologiczna i kopaliny	58
I.6.4	Gleby	59
I.6.5	Wody podziemne i powierzchniowe	60
I.6.6	Warunki budowlane	63
I.6.7	Powietrze i klimat akustyczny	63
I.6.8	Klimat.....	64
I.6.9	Szata roślinna i świat zwierząt	65
I.6.10	Obiekty i obszary objęte ochroną prawną	66
I.6.11	Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna	68
I.6.12	Ekofizjograficzne uwarunkowania dla zagospodarowania przestrzennego	69
I.7	UWARUNKOWANIA KULTUROWE	70
I.7.1	Zarys historii miasta i gminy	70
I.7.2	Obiekty zabytkowe.....	71
I.7.3	Obiekty archeologiczne	73
I.7.4	Obiekty kultu i pamięci narodowej	74
I.7.5	Pomniki historii i parki kulturowe.....	75
I.7.6	Ocena funkcjonowania obiektów i obszarów zabytkowych.....	75
I.8	UKŁAD KOMUNIKACYJNY	76
I.8.1	Infrastruktura drogowa i kolejowa	76
I.8.2	Powiązania drogowe i kolejowe	78
I.8.3	Transport zbiorowy i rowerowy	80
I.9	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	80
I.9.1	Zaopatrzenie w wodę.....	80
I.9.2	Odprowadzanie ścieków i wód opadowych	82
I.9.3	Zaopatrzenie w gaz.....	84
I.9.4	Zaopatrzenie w ciepło.....	84
I.9.5	Elektroenergetyka.....	84

I.9.6	Gospodarka odpadami	85
I.10	OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU I ZAGROŻENIA	87
I.10.1	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	87
I.10.2	Ograniczenia wynikające z sieci lotnisk i lądowisk	88
I.10.3	Obszary kolejowe	88
I.10.4	Strefy sanitarne od cmentarzy	88
I.10.5	Tereny inne	89
I.11	POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	89
I.11.1	Wnioski z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych	89
I.11.2	Prognozy demograficzne	91
I.11.3	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	92
I.11.3.A	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę	92
I.11.3.B	Szacunkowa chłonność terenów	97
I.11.3.C	Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z szacowaną chłonnością terenów	99
I.11.4	Możliwości finansowe gminy	100

Podstawa formalno – prawna

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- Uchwała Nr XL/406/17 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.

Cel i zakres opracowania

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Studium sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jednak jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Składa się na nie część tekstowa i graficzna. Zakres przedmiotowy uwarunkowań wymaganych do uwzględnienia przy sporządzaniu Studium określa art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres ustaleń Studium określa art. 10 ust. 2 ww. ustawy.

Forma opracowania

- tekst Studium – w podziale na część I dotyczącą uwarunkowań i część II dotyczącą kierunków zagospodarowania przestrzennego (załącznik nr 1 do uchwały);
- rysunek I: uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000 (załącznik nr 2 do uchwały);
- schemat I: przeznaczenie terenów zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w skali 1:20 000;
- schemat II: infrastruktura techniczna w skali 1:20 000;
- rysunek II: kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000 (załącznik nr 3 do uchwały).

Materiały wyjściowe

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki przyjęte uchwałą nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 roku z późn. zm.;
- Mapa topograficzna układ 1992 r. w skali 1 : 10 000, pozyskana z Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii;
- Mapa zasadnicza terenu gminy Ożarów Mazowiecki w skali 1:500, pozyskana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Powiecie Warszawskim Zachodnim;
- Zbiór danych bazy danych ewidencji gruntów i budynków, pozyskany z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Powiecie Warszawskim Zachodnim;
- Ortofotomapa gminy Ożarów Mazowiecki;
- Wizje terenowe;
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące tereny w gminie Ożarów Mazowiecki;
- Uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów obejmujących tereny w gminie Ożarów Mazowiecki;
- Rejestry decyzji o warunkach zabudowy wydanych na terenie gminy Ożarów Mazowiecki, Urząd Miejski w Ożarowie Mazowieckim;
- Rejestr decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie gminy Ożarów Mazowiecki, Urząd Miejski w Ożarowie Mazowieckim;
- Statystyka ludności, Urząd Miejski w Ożarowie Mazowieckim;
- Analiza demograficzna gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2019-2049;
- Dane dotyczące samorządowych placówek usługowych na terenie gminy, Urząd Miejski w Ożarowie Mazowieckim;
- Dokumentacja projektowa infrastruktury inżynierskiej, Urząd Miejski w Ożarowie Mazowieckim;
- Materiały statystyczne GUS i WUS;
- Serwisy informacji przestrzennej: Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Państwowego Instytutu Geologicznego;
- Wnioski, opinie i uzgodnienia organów administracji;
- Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+. Innowacyjne Mazowsze, Uchwała Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r.;
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r., Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego, Warszawa 2018 r.;
- Strategia rozwoju powiatu warszawskiego zachodniego na lata 2016-2025, Uchwała Nr XI/75/2015 Rady Powiatu Warszawskiego Zachodniego z dnia 17 grudnia 2015 r.;
- Strategia rozwoju gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2014-2020, Uchwała Nr LX/583/14 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 listopada 2014 r.;
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Ożarów Mazowiecki, Kraków 2021;

- Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2023-2026 dla Gminy Ożarów Mazowiecki, Uchwała Nr LX/552/22 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 17.11.2022 r.;
- Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Ożarów Mazowiecki;
- Program ochrony środowiska dla gminy Ożarów Mazowiecki do roku 2021 z perspektywą na lata 2022-2025, Uchwała Nr LIII/564/18 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 26 kwietnia 2018 r.;
- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ożarów Mazowiecki, 2017 r.;
- Raport o stanie gminy Ożarów Mazowiecki za rok 2021;
- Analiza stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy Ożarów Mazowiecki.

I.1 OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE MIASTA I GMINY

Gmina Ożarów Mazowiecki położona jest w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie warszawskim zachodnim. Sąsiaduje z gminami:

- od północy: gmina Leszno i Stare Babice,
- od wschodu: miasto stołeczne Warszawa,
- od południa: miasto Piastów i Pruszków, gmina Brwinów,
- od zachodu: gmina Błonie i Leszno.

Gmina Ożarów Mazowiecki jest gminą miejsko-wiejską. Miasto Ożarów Mazowiecki zajmuje powierzchnię 812 ha i zamieszkuje w nim 12 358 osób (stan na koniec 2021 r. wg danych UM). Miasto dzieli się na 6 osiedli i 11 obrębów ewidencyjnych. Stanowi ośrodek o znaczeniu powiatowym. Obszar wiejski gminy zajmuje powierzchnię 6 311 ha i zamieszkuje go 13 521 osób (stan na koniec 2021 r. wg danych UM). Obszar wiejski gminy obejmuje 30 miejscowości, 34 obrębów ewidencyjnych, 25 sołectw.

I.1.1 Powiązania komunikacyjne

Gminę i miasto przecinają w kierunku wschód – zachód dwa szlaki komunikacyjne o znaczeniu krajowym. Droga krajowa nr 92 Warszawa – Poznań oraz linia kolejowa E-20 Warszawa – Poznań – Kunowice. Stanowią one oś indywidualnego i zbiorowego transportu na terenie gminy oraz jej zewnętrznych powiązań komunikacyjnych, w szczególności z sąsiadującym m. st. Warszawa.

W skali krajowej powiązania komunikacyjne zapewniają gminie również trzy drogi najwyższych klas: autostrada A2 oraz drogi ekspresowe S2 i S8. Przecinają one gminę w jej południowo-wschodniej części. Możliwość włączenia się do ruchu zapewniają trzy węzły komunikacyjne:

- „Warszawa Zachód” – usytuowany we wschodniej części gminy, łączący drogę ekspresową S8 z drogą krajową nr 92,
- „Konotopa” – usytuowany we wschodniej części gminy, łączący autostradę A2 oraz drogi ekspresowe S2 i S8 (zapewnia połączenia pomiędzy autostradą i drogami ekspresowymi – nie umożliwia włączenia się do ruchu z dróg niższych klas),
- „Pruszków” – usytuowany na terenie miasta Pruszków w niewielkiej odległości od południowej granicy gminy Ożarów Mazowiecki, łączący autostradę A2 z drogą wojewódzką nr 718.

Powiązania w skali ponadlokalnej realizowane są również za pośrednictwem przebiegających przez teren gminy dróg wojewódzkich:

- nr 701 od Józefowa przez Płochocin do granicy z gminą Brwinów – następnie przez teren Pruszkowa, wsi Duchnice i ulicę Konotopską w m. Ożarowie Mazowieckim do drogi krajowej nr 92,
- nr 718 od granicy z gminą Stare Babice w Borzęcinie – do granicy z Pruszkowem,
- nr 700 od granicy z Gminą Błonie w Rokitnie – przez Józefów – do drogi krajowej nr 92 w Świącicach,
- nr 888 od drogi krajowej nr 92 w Świącicach – do Myszczyzna graniczącego z gminą Leszno.

Powyższy układ komunikacyjny wzmocniony jest systemem dróg powiatowych i gminnych.

I.1.2 Powiązania infrastrukturalne

Przez gminę przebiega kilkanaście linii elektroenergetycznych najwyższych napięć – 400 kV, 220 kV i 110 kV. W miejscowości Pogroszew zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 400/220/110 kV „Ołtarzew”, która stanowi jeden z głównych punktów powiązania sieci warszawskiego węzła elektroenergetycznego z systemem krajowym.

W granicach gminy przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia DN 400/500 MOP 5,5 MPa relacji Rembelszczyzna – Mory oraz DN 300/400 MOP 5,5 MPa relacji Mory – Wola Karczewska. W Morach znajduje się stacja gazowa „Mory” $Q_d = 50\,500\text{ m}^3/\text{h}$.

Obsługa z zakresu oczyszczania ścieków komunalnych realizowana jest głównie poza granicami gminy – w oczyszczalni zlokalizowanej na terenie miasta Pruszków.

Zaopatrzenie w wodę odbywa się głównie ze źródeł zlokalizowanych na terenie gminy.

I.1.3 Powiązania przyrodnicze

Obszar gminy Ożarów Mazowiecki leży poza głównym systemem przyrodniczym aglomeracji warszawskiej. Podstawę ponadlokalnych powiązań przyrodniczych stanowi dolina rzeki Utraty, która przecina południowo-zachodni kraniec gminy. Objęta jest ona ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który zapewnia ciągłość cennych przyrodniczo obszarów centralnej części województwa mazowieckiego. Na terenie gminy, w granicach WOChK, znajduje się rezerwat przyrody Wolica.

Pozostała część terenów otwartych w granicach gminy w dominującej mierze ma charakter rolniczy. Przecinają je rowy i kanały, które jednak nie mają istotnego znaczenia w ponadlokalnym systemie powiązań przyrodniczych.

I.1.4 Powiązania funkcjonalne

Istotny wpływ na rozwój gminy Ożarów Mazowiecki wywiera bezpośrednie sąsiedztwo m. st. Warszawa, które wiąże się m.in. z dużym zapotrzebowaniem na:

- tereny mieszkaniowe;
- zaplecze logistyczno-magazynowe;
- produkty rolne.

Gmina posiada korzystne połączenia z miastem stołecznym – zarówno drogowe, jak i kolejowe, a także znaczne zaplecze terenów niezainwestowanych, co sprawia, że stanowi atrakcyjny obszar dla rozwoju funkcji mieszkaniowej.

Łatwa dostępność do autostrady i dróg szybkiego ruchu, które zapewniają powiązania komunikacyjne zarówno z Warszawą, jak i resztą kraju, a także połączenia międzynarodowe, stanowi istotny atut dla rozwoju funkcji produkcyjnej i magazynowej.

Gmina Ożarów Mazowiecki położona jest na obszarze występowania gleb wysokiej jakości i silnie rozwinięta jest w jej granicach produkcja rolna. W Broniszach znajduje się Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy, który stanowi jeden z głównych punktów zaopatrzenia w produkty rolne dla m.st. Warszawa.

Powyższe powiązania determinują profil funkcjonalny gminy, który opiera się o funkcję rolniczą, mieszkaniową i produkcyjno-magazynową.

I.2 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH

I.2.1 Strategia rozwoju województwa mazowieckiego

Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+. Innowacyjne Mazowsze została przyjęta Uchwałą Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r.

Wizja rozwoju województwa, przyświecająca Strategii, to „Mazowsze z Warszawą, Warszawa ku Europie”. Celem głównym, służącym realizacji powyższej wizji, określono zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa, służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie, przy poszanowaniu zasobów środowiska. Istotnym elementem celu głównego jest spójność terytorialna. Osiągnięcie celu nadrzędnego będzie możliwe poprzez wykorzystanie potencjału rozwojowego obszarów miejskich i wiejskich województwa, zwiększenie produktywności, rozwój innowacji i cyfryzacji, przy jednoczesnym zapewnieniu dostępu do usług publicznych o wysokiej jakości na terenie całego województwa.

Cel główny, wynikający z wizji województwa, jest możliwy do osiągnięcia poprzez realizację celów strategicznych, którym przypisano kierunki działań, z zaznaczeniem kierunków priorytetowych, oraz działania.

W strategii określono pięć celów strategicznych:

- w zakresie gospodarki: konkurencyjne i innowacyjne Mazowsze – wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii,
- w zakresie dostępności: dostępne i mobilne Mazowsze – poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko, kształtowanie ładu przestrzennego,
- w zakresie środowiska i energetyki: zielone, niskoemisyjne Mazowsze – poprawa stanu środowiska poprzez racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody,
- w zakresie społeczeństwa: Mazowsze zintegrowane społecznie – poprawa jakości i dostępności do usług społecznych oraz wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki,
- w zakresie kultury i dziedzictwa: Mazowsze bogate kulturowo – wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia.

W Strategii na poziomie regionalnym zostały wyznaczone dwa typy Obszarów Strategicznej Interwencji (OSI): problemowe oraz bieguny wzrostu (miejskie obszary funkcjonalne).

Gmina Ożarów Mazowiecki zlokalizowana jest w regionie Warszawskim stołecznym, który stanowi istniejący biegun wzrostu województwa mazowieckiego. W przypadku Warszawy i jej miejskiego obszaru funkcjonalnego niezbędne jest dalsze wzmacnianie współpracy ponadlokalnej dla podtrzymania i rozwoju funkcji obszaru jako istniejącego bieguna wzrostu, zarówno w skali województwa, jak i kraju. Sprzyjać powyższemu będzie koncentracja współpracy na działaniach wspólnych dla wszystkich MOF oraz na budowaniu konkurencyjności na bazie innowacji, cyfryzacji, przemysłu przyszłości, wysoko wykwalifikowanych kadr, jak również korzyści wynikających z koncentracji funkcji administracyjnych.

W problemowym obszarze strategicznej interwencji warszawsko – zachodnim interwencja zorientowana będzie na poprawę koordynacji rozwoju nowych funkcji, związanych z intensywnym procesem urbanizacji, prowadzącym do powstawania konfliktów przestrzennych i chaosu przestrzennego. Działania w OSI warszawsko-zachodnim skoncentrowane będą na wskazanych poniżej obszarach:

- Wsparcie bardziej trwałego i zrównoważonego rozwoju poprzez:
 - dbałość o cenne zasoby środowiska naturalnego oraz ochronę zasobów przyrodniczych i terenów rolnych przed presją antropogeniczną,
 - rozwój skoordynowanej oferty inwestycyjnej,
 - wdrażanie przyjaznych dla środowiska rozwiązań technologicznych w przedsiębiorstwach.
- Poprawa dostępności do infrastruktury komunalnej i usług społecznych poprzez:

- rozbudowę i modernizację infrastruktury komunalnej,
- poprawę dostępności do usług publicznych w zakresie edukacji, ochrony zdrowia i opieki senioralnej,
- modernizację systemu gospodarki odpadami – wdrażanie gospodarki o obiegu zamkniętym,
- zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należy, iż gmina Ożarów Mazowiecki posiada wysoki potencjał dla realizacji celów przyjętych w *Strategii rozwoju województwa mazowieckiego*.

I.2.2 Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Uchwała Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.) gmina Ożarów Mazowiecki w całości położona jest w Miejskim Obszarze Funkcjonalnym Warszawy (MOFW).

Spośród inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, przewidzianych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy, na terenie gminy Ożarów Mazowiecki przewiduje się:

- infrastruktura transportowa – transport kolejowy:
 - budowa Kolei Dużych Prędkości Warszawa - CPK - Łódź - Poznań/Wrocław wraz z połączeniem do CMK,
 - przebudowa i rozbudowa infrastruktury liniowej w zakresie systemów sterowania ruchem,
 - przebudowa i rozbudowa infrastruktury liniowej na odcinku Warszawa - Ożarów Mazowiecki,
- infrastruktura transportowa – transport drogowy:
 - postulowana budowa drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki” na odcinku od A2 do planowanej S7,
 - budowa skrzyżowań bezkolizyjnych z liniami kolejowymi na drogach wojewódzkich DW701 i DW718,
 - rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 718 na odcinku od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 580 w m. Borzęcin Duży do węzła autostrady A2 „Pruszków” na terenie gmin: Stare Babice, Ożarów Mazowiecki i Pruszków,
- infrastruktura transportowa – transport rowerowy: trasa rowerowa o zasięgu regionalnym,

- infrastruktura transportowa – transport lotniczy: uwzględnia się ograniczenia wynikające z sieci lotnisk i lądowisk: strefy ograniczenia wysokości zabudowy oraz obszary ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie,
- infrastruktura transportowa – dokończenie budowy II linii metra: odcinek pomiędzy stacją "Powstańców Śląskich" i STP Mory wraz z zakupem taboru,
- infrastruktura energetyczna – infrastruktura elektroenergetyczna: rozbudowa i modernizacja systemu przesyłowego, budowę nowej linii 400 kV Kozienice – Ołtarzew (z częściowym wykorzystaniem tras istniejących linii przesyłowych),
- infrastruktura energetyczna – infrastruktura gazowa: budowa gazociągu Rembelszczyzna – Mory – Wola Karczewska (rozbudowa zachodniej części „warszawskiego pierścienia gazowego”),
- infrastruktura energetyczna – odnawialne źródła energii: uwzględnia się obowiązujące regulacje prawne, w tym szczególnie wymóg zachowania minimalnej odległości elektrowni wiatrowych od różnego rodzaju obiektów, zwłaszcza budynków mieszkalnych,
- infrastruktura wodno-kanalizacyjna i oczyszczanie ścieków: budowa i rozbudowa systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków oraz inwestycje w zakresie indywidualnych systemów oczyszczania,
- gospodarka wodna i ochrona przeciwpowodziowa: zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta Kanału Ożarowskiego zad. V w km 13+056÷16+294,
- gospodarka odpadami: uwzględnia się tworzenie odpowiednich warunków dla funkcjonowania systemu gospodarki odpadami.

I.2.3 Strategia rozwoju powiatu warszawskiego zachodniego

Zgodnie z **wizją powiatu** warszawskiego zachodniego przedstawioną w Strategii rozwoju powiatu warszawskiego zachodniego na lata 2016-2025 (Uchwała Nr XI/75/2015 Rady Powiatu Warszawskiego Zachodniego z dnia 17 grudnia 2015 r.), ma stać się on konkurencyjnym i dostępnym regionem, który jest regionem sukcesu, łączącym wysoki poziom życia mieszkańców z wysoką jakością usług dla obywateli oraz bezpieczeństwem wspólnoty, atrakcyjnym miejscem zamieszkania z wysoką jakością środowiska naturalnego i kulturowego oraz być zintegrowany komunikacyjnie z Warszawą, a dzięki układowi atrakcyjnych terenów zieleni funkcjonuje jako rekreacyjne serce subregionu, zapewniać obsługę oraz realizację potrzeb rekreacyjnych mieszkańców, Stolicy oraz otaczającego obszaru. Osiągnięciu powyższego stanu służyć ma pięć głównych **celów strategicznych** i służące ich realizacji **cele operacyjne**:

- usługi społeczne wysokiej jakości:
 - rozwój oferty usług społecznych,
 - podwyższenie jakości usług oraz szkolenie i rozwijanie kompetencji kadry instytucji pracujących w obszarze usług społecznych,

- wzrost znaczenia NGO-sów w realizacji usług społecznych i działań wspomagających;
- zagospodarowanie przestrzenne i ochrona środowiska:
 - troska o ład przestrzenny – kontrolowanie procesu suburbanizacji,
 - zachowanie i ochrona środowiska naturalnego,
 - tworzenie warunków do wypoczynku i rekreacji;
- dostępność komunikacyjna:
 - poprawa stanu infrastruktury drogowej i bezpieczeństwa w ruchu drogowym,
 - warunki do rozwoju komunikacji publicznej wewnątrz PWZ oraz linii Powiat-Warszawa;
- potencjał edukacyjny, przyrodniczy, kulturalny i historyczny dla rozwoju Powiatu:
 - rozwój edukacji i jej dostosowanie do potrzeb rynku pracy,
 - wsparcie rozwoju kultury jako czynnika budującego kapitał ludzki i wzmacniającego więzi społeczne,
 - działania promujące dziedzictwo historyczne i kulturowe;
- warunki do rozwijania przedsiębiorczości oraz lokowania inwestycji w obszarach innowacyjnych:
 - zwiększenie innowacyjności przedsiębiorstw poprzez rozwój współpracy pomiędzy przedsiębiorstwami a sektorem nauki,
 - stały rozwój atrakcyjności inwestycyjnej powiatu,
 - rozwój wsparcia dla MŚP.

I.2.4 Strategia rozwoju gminy Ożarów Mazowiecki

W Strategii rozwoju gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2014-2020 (Uchwała Nr LX/583/14 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 listopada 2014 r.) przeprowadzono diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej. Wskazała ona na atuty położenia gminy – w bezpośrednim sąsiedztwie m.st. Warszawa, rozwiniętą sieć transportu drogowego i szynowego oraz dobre warunki glebowo – klimatyczne. Zwrócono uwagę na dogodny dostęp do szkół i uczelni, który daje możliwość zdobycia różnorodnych kwalifikacji zawodowych. A także na działania podejmowane przez gminę – rozbudowę systemu transportu publicznego, uporządkowaną gospodarkę przestrzenną oraz wspieranie rozwoju Specjalnej Strefy Ekonomicznej i Rynku Hurtowego w Broniszach. Jako obszar, który wymagał by zwiększenia aktywności, wskazano pozyskiwanie środków z funduszy unijnych. Na podstawie danych demograficznych stwierdzono dynamiczny rozwój gminy pod względem liczby mieszkańców, przy dużym udziale ludności w wieku produkcyjnym. Generuje to konieczność dostosowania obszaru infrastruktury i polityki społecznej. Przy wspieraniu

rozwoju budownictwa mieszkaniowego wskazano na konieczność równoległego podejmowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Zwrócono również uwagę, iż postępująca urbanizacja pociąga za sobą konieczność ewaluacji planów zagospodarowania przestrzennego i budowanie ładu przestrzennego o miejskotwórczym charakterze. Jako istotny kierunek działania wskazano podejmowanie działań wspierających działalność gospodarczą, ze zwróceniem uwagi na potencjalny nowy kierunek rozwoju – przemysłu czasu wolnego. Na podstawie wniosków z diagnozy, w Strategii wskazano plan rozwoju gminy.

Wizję gminy przedstawiono jako wspólnoty nowoczesnej, dynamicznie się rozwijającej i atrakcyjnej dla mieszkańców, przedsiębiorców, o wysokiej jakości życia i dobrze zorganizowanej przestrzeni publicznej. W celu realizacji przyjętej wizji wyodrębniono **trzy główne obszary do podjęcia działań**, w każdym z nich określając **cel strategiczny i cele operacyjne**:

▪ gospodarka lokalna:

cel strategiczny: wielofunkcyjny i zrównoważony rozwój gospodarczy:

- rozwój przedsiębiorczości i wzmacnianie atrakcyjności inwestycyjnej gminy,
- wzrost konkurencyjności mikro i małych przedsiębiorstw poprzez wspieranie powiązań kooperacyjnych,
- gospodarcze wykorzystanie potencjału przyrodniczego i rozwój przemysłu czasu wolnego;

▪ kapitał ludzki:

cel strategiczny: budowa zintegrowanego systemu wsparcia dla osób starszych:

- poprawa jakości życia osób starszych i niepełnosprawnych,
- budowa skutecznego systemu zapobiegania wykluczeniu społecznemu,
- kształtowanie społeczeństwa informacyjnego;

cel strategiczny: rozwój bazy instytucjonalnej i zwiększenie usług publicznych wysokiej jakości:

- wysoki standard funkcjonowania systemu opieki społecznej,
- poprawa jakości i zakresu usług zdrowotnych,
- zapewnienie wysokiego poziomu kształcenia,
- integracja społeczna poprzez rozwój kultury, sportu i rekreacji,
- podnoszenie poziomu bezpieczeństwa publicznego,
- budowanie społeczeństwa obywatelskiego;

▪ infrastruktura i środowisko:

cel strategiczny: wzrost dostępności komunikacyjnej i rozwój infrastruktury technicznej:

- poprawa stanu technicznego i estetyki ciągów komunikacyjnych,
- kreowanie ładu przestrzennego,
- wielofunkcyjny rozwój przestrzeni publicznej;

cel strategiczny: zrównoważony rozwój gminy z uwzględnieniem wymogów ekologicznych:

- rozbudowa sieci wodociągowo – kanalizacyjnej i infrastruktury liniowej,
- racjonalna gospodarka wodami opadowymi i gruntowymi,
- intensyfikacja działań na rzecz kształtowania postaw proekologicznych.

I.2.5 Audyt krajobrazowy dla obszaru województwa mazowieckiego

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, zarząd województwa zobowiązany jest do sporządzenia audytu krajobrazowego, a sejmik wojewódzki do jego uchwalenia. Na moment uchwalenia niniejszego Studium audyt krajobrazowy dla obszaru województwa mazowieckiego nie został sporządzony, w związku z czym brak jest możliwości określenia uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

I.2.6 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Z przedstawionych powyżej nadrzędnych dokumentów strategicznych wynikają ponadlokalne cele publiczne, które będą, lub w przypadku zamierzeń o nieokreślonej jeszcze ostatecznie lokalizacji, potencjalnie mogą być zlokalizowane na terenie gminy Ożarów Mazowiecki. W niektórych przypadkach może się to wiązać z koniecznością podjęcia przez gminę kroków celem zapewnienia możliwości ich lokalizacji – do jednych z podstawowych zadań gminy w tym zakresie będzie wyznaczanie w dokumentach planistycznych odpowiednich rezerw terenowych, w miarę znajomości ostatecznej lokalizacji i zasięgu przestrzennego inwestycji oraz zgodności z przepisami odrębnymi, w tym z art. 44 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do inwestycji ponadlokalnych, których lokalizację przewiduje się na terenie gminy należą:

- budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarnia (bez odcinka w obrębie Węzła kolejowego CPK) – zgodnie ze złożonym przez inwestora wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

- przebudowa i rozbudowa kolejowej infrastruktury liniowej na odcinku Warszawa - Ożarów Mazowiecki,
- postulowana budowa drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki” na odcinku od A2 do planowanej S7,
- budowa skrzyżowań bezkolizyjnych z liniami kolejowymi na drogach wojewódzkich nr 701 i 718,
- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 718,
- realizacja trasy rowerowej o zasięgu regionalnym,
- dokończenie budowy II linii metra: odcinek pomiędzy stacją „Powstańców Śląskich” i STP Mory,
- rozbudowa i modernizacja elektroenergetycznego systemu przesyłowego, budowę nowej linii 400 kV Kozienice – Ołtarzew (z częściowym wykorzystaniem tras istniejących linii przesyłowych),
- budowa gazociągu Rembelszczyzna – Mory – Wola Karczevska (rozbudowa zachodniej części „warszawskiego pierścienia gazowego”),
- budowa i rozbudowa systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

I.3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ

I.3.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Do tej pory na terenie gminy Ożarów Mazowiecki obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r. W trakcie obowiązywania powyższego Studium zostały do niego dwukrotnie wprowadzone zmiany:

- zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki,
- Uchwałą Nr XXX/281/20 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 17 września 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki.

W dokumencie wzięto pod uwagę specyfikę gminy Ożarów Mazowiecki, na którą w znacznej mierze składa się fakt istnienia w jej granicach rozległych terenów o korzystnych

warunkach rolniczych, przy jednoczesnym położeniu w bezpośrednim sąsiedztwie z m.st. Warszawa.

Powyższe czynniki sprawiły, iż w Studium dokonano podziału gminy na cztery strefy polityki przestrzennej:

- strefa północna – zachowania rolnej przestrzeni produkcyjnej, gdzie w użytkowaniu terenu przeważają grunty rolne;
- strefa środkowa – dominacji rozwoju mieszkalnictwa i usług, gdzie w użytkowaniu terenu przeważają tereny zabudowane;
- strefa południowo-wschodnia – dominacji rozwoju aktywności gospodarczej w sąsiedztwie autostrady i dróg ekspresowych, gdzie w użytkowaniu terenu przeważają tereny usług, produkcji, składów i magazynów;
- strefa południowo-zachodnia – dominacji funkcji ochronnych, gdzie w użytkowaniu terenu przeważają tereny łąk i gruntów rolnych wyłączonych z produkcji zlokalizowane w dolinie rzeki Utraty.

Dla każdej ze stref przyjęto odmienny kierunek polityki przestrzennej.

Strefa północna charakteryzuje się korzystnymi warunkami dla rozwoju rolnictwa, w znacznej mierze ze względu na fakt występowania tam gleb najwyższych klas przydatności rolniczej (klasy II i III). Kierunek rozwoju tego obszaru determinuje również fakt niskiego pokrycia sieciami infrastruktury technicznej i drogowej oraz niski stopień jego zainwestowania.

W przypadku strefy środkowej oś jej rozwoju stanowi droga krajowa nr 92, która zapewnia bezpośrednie połączenie z Warszawą i Poznaniem. W strukturze przestrzennej gminy wyraźnie widoczne jest, iż rozwój zabudowy następuje nawet na terenach w nieco większym oddaleniu od drogi krajowej, co świadczy o wysokiej istotności tej arterii. Dominuje zabudowa usługowo-mieszkaniowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. Korzystne połączenie komunikacyjne z Warszawą i Poznaniem powoduje intensywny rozwój terenów usług, produkcji, składów i magazynów. W strefie tej znajduje się największa miejscowość na terenie gminy – miasto Ożarów Mazowiecki – w której koncentrują się przestrzenie publiczne oraz usługi społeczne. Pomimo najsilniejszego stopnia zainwestowania w skali gminy, w strefie tej znajdują się jeszcze znaczne powierzchnie wolnych terenów inwestycyjnych. Na rozwój zabudowy mieszkaniowej w strefie środkowej wpływ ma również lokalizacja stacji kolejowych na linii kolejowa E-20 Warszawa – Poznań – Kunowice: Ożarów Mazowiecki i Płochocin. Są to miejscowości o najwyższym stopniu zainwestowania w gminie, o czytelnej i zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Strefa południowo-wschodnia zdeterminowana jest lokalizacją autostrady i dróg ekspresowych oraz związanymi z powyższymi drogami węzłami komunikacyjnymi. Dominuje zabudowa usługowa, produkcyjna, składy i magazyny, które jednocześnie stanowią pewną strefę buforową dla zabudowy mieszkaniowej od uciążliwości dróg.

Rozwój strefy południowo-zachodniej podporządkowano zlokalizowanym tam obszarom bezpośredniego zagrożenia powodzią związanymi z rzeką Utratą, tym samym nowe zainwestowanie zostało istotnie ograniczone. Przebiegają tam najważniejsze w gminie ciągi ekologiczne i zlokalizowane są tam tereny Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz rezerwatu Wolica. Dopuszczono tam jedynie tereny łąk i gruntów rolnych wyłączonych z zabudowy.

Na potrzeby wyznaczenia kierunków rozwoju gminy, w dotychczas obowiązującym Studium wydzielono kategorie terenów różniące się między sobą funkcją, a także dopuszczalnymi maksymalnymi wskaźnikami zainwestowania. Generalnie dokonano podziału na tereny zabudowy mieszkaniowej (M1, M2), tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (M3, M4, M4(M), U), tereny aktywności gospodarczej (UC, AG-P, AG-UP, AG, KP), rolniczą przestrzeń produkcyjną (R, R1, RU), tereny zieleni (ZP/Ls, ZP, ZD, ZC, Z, Ls) oraz tereny infrastruktury technicznej i drogowej (IT, KS, KD). Podział gminy na tereny był wynikiem zróżnicowanych warunków i możliwości zagospodarowania poszczególnych jej części.

Dotychczas obowiązujące Studium stanowiło przez ostatnie lata podstawę działań planistycznych na terenie gminy. Jednak przedmiotem działalności planistycznej jest przestrzeń, która ze swej natury podatna jest na nowe koncepcje związane z jej kształtowaniem i wykorzystaniem. Zarówno na terenie gminy, jak i w skali regionalnej i krajowej, przez ten czas zaszły zmiany, w obliczu których część ustaleń dotychczas obowiązującego dokumentu stała się nieadekwatna do potrzeb rozwojowych. Z tego też powodu pojawiły się postulaty i wnioski o wprowadzenie zmian w przeznaczeniu terenu wraz ze zmianą wskaźników odnoszących się do zagospodarowania tych terenów. Również opracowywane w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego analizy projektowanych rozwiązań i koncepcji przestrzennych wskazywały, iż część określonych w Studium wskaźników zagospodarowania należy poddać weryfikacji.

I.3.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W gminie Ożarów Mazowiecki miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają aż 97,5% powierzchni gminy. Jedynie niewielkie fragmenty miejscowości Myszczyń, Macierzysz i Mory nie zostały jeszcze objęte planami.

Analiza przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wykazała, iż ponad połowa objętych nimi terenów wyznaczona została jako tereny rolne (w tym z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej oraz tereny usług z zakresu obsługi rolnictwa). Drugą co do powierzchni funkcją wyznaczoną w planach jest funkcja mieszkaniowa, która łącznie zajmuje około 20% powierzchni planów. Wyraźnie przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która koncentruje się w mieście Ożarów Mazowiecki oraz w poszczególnych miejscowościach, a także liniowo wzdłuż części dróg. Zabudowa wielorodzinna ma udział marginalny i koncentruje się w dominującej części w mieście Ożarów Mazowiecki oraz w Józefowie. Znaczny jest również udział terenów wyznaczonych pod rozwój aktywności gospodarczej – terenów zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów – zajmują one łącznie ponad 17% powierzchni planów. Koncentrują się one wzdłuż głównych dróg:

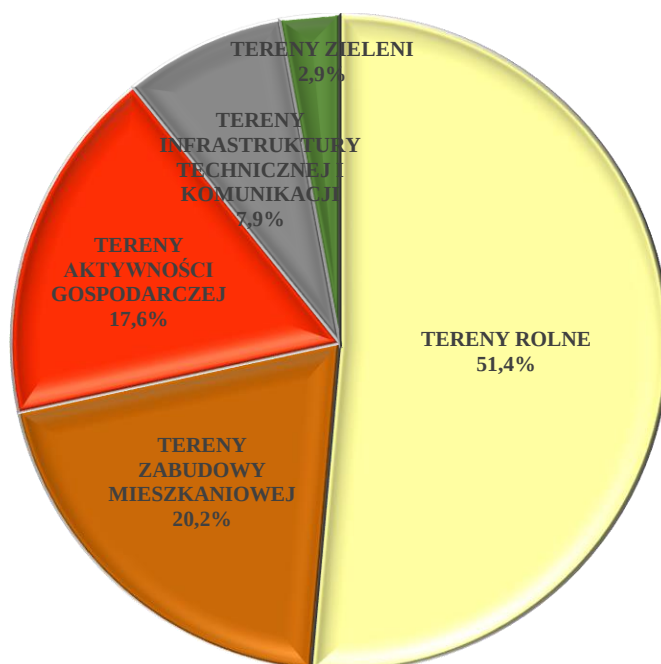
autostrady A2, dróg ekspresowych S2 i S8 oraz drogi krajowej nr 92. Tereny zieleni zajmują niewielką powierzchnię – około 3% powierzchni planów – i składają się na nie głównie tereny wód powierzchniowych, zieleni urządzonej, cmentarzy i ogrodów działkowych. Pozostały obszar (ok. 8%) zajmują tereny infrastruktury technicznej i tereny komunikacji (w tym tereny kolejowe).

Tabela 1. Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	523,7	7,5
2.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	797,0	11,5
3.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	83,7	1,2
	Razem tereny zabudowy mieszkaniowej	1404,3	20,2
4.	Tereny usług	169,7	2,4
5.	Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	380,7	5,5
6.	Tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m ²	45,3	0,7
7.	Tereny usług, produkcji, składów i magazynów	570,9	8,2
8.	Tereny produkcji, składów i magazynów	55,7	0,8
	Razem tereny usług i aktywności gospodarczej	1222,3	17,6
9.	Tereny rolne (w tym zabudowy zagrodowej i usług obsługi rolnictwa)	3573,3	51,4
	Razem tereny rolne	3573,3	51,4
10.	Tereny lasów	49,4	0,7
11.	Tereny zieleni (w tym cmentarzy i ogrodów działkowych)	107,8	1,6
12.	Tereny wód	45,9	0,7
	Razem tereny zieleni i wód	203,1	2,9
13.	Tereny infrastruktury technicznej	23,5	0,3
14.	Tereny komunikacji	525,4	7,6
	Razem tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	548,9	7,9
	RAZEM	6951,9	100

źródło: opracowanie własne

Wykres 1. Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego



źródło: opracowanie własne

Szczegółowe przestrzenne rozmieszczenie poszczególnych rodzajów przeznaczeń terenów zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przedstawia schemat 1.

Pośród poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów, zakresy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalone w poszczególnych planach zagospodarowania przestrzennego są bardzo szerokie. Wynika to z dużego zróżnicowania struktury przestrzennej gminy – od intensywnie zagospodarowanych terenów miasta i wzdłuż głównych dróg, po ekstensywną zabudowę terenów rolnych. Zakres rozpiętości głównych parametrów i wskaźników zagospodarowania dla poszczególnych kategorii terenów przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych kategorii terenów zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Przeznaczenie terenu	Wysokość zabudowy	Powierzchnia zabudowy	Max. intens. zabudowy	Min. pow. biologicznie czynna
Tereny zabudowy mieszkaniowej					
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	8,5-13,5 m	40-80%	0,4-2,0	20-60%
2.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	11-15 m	35-70%	0,6-3,5	15-50%
3.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	8,5-18,5 m	30-70%	0,3-3,2	20-50%

Lp.	Przeznaczenie terenu	Wysokość zabudowy	Powierzchnia zabudowy	Max. intens. zabudowy	Min. pow. biologicznie czynna
Tereny usług i aktywności gospodarczej					
4.	Tereny usług	6-35 m	20-90%	0,5-5,0	1-70%
5.	Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	11-22 m	50-80%	0,4-2,0	20-60%
6.	Tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m ²	25 m	80%	0,8	10%
7.	Tereny usług, produkcji, składów i magazynów	12-20 m	60-90%	1,0-5,0	10-20%
8.	Tereny produkcji, składów i magazynów	20 m	60-90%	1,8	10%
Tereny rolne					
9.	Tereny rolne (w tym zabudowy zagrodowej i usług obsługi rolnictwa)	8,5-20 m	15-80%	0,6-0,7	15-90%

źródło: opracowanie własne

Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mają kluczowe znaczenie dla możliwości planowania nowych kierunków rozwoju gminy. Plany miejscowe są aktami prawa miejscowego, zatem ich ustalenia stanowią obowiązującą normę prawną. Tym samym w przypadku chęci zmiany ustaleń planistycznych na terenach objętych planami, należy mieć na uwadze, iż jeśli w jej wyniku korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe lub ograniczone, może wiązać się to z koniecznością wypłaty odszkodowań. Dotyczy to zarówno struktury funkcjonalnej, jak i wskaźników i parametrów zabudowy obowiązujących na danym terenie.

Wykaz obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia tabela 3.

Tabela 3. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p	Numer uchwały i data jej wydania	Dziennik urzędowy	Nazwa MPZP lub zmiany
1	176/96 z dnia 22.08.1996	Nr 32, poz. 403 z dnia 25.09.1996	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rolno-spożywczego rynku hurtowego w Broniszach
2	272/97 z dnia 30.12.1997	Nr 18, poz. 52 z dnia 25.03.1998	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla wsi Szeligi
3	254/2000 z dnia 28.12.2000	Nr 53, poz. 510 z dnia 18.03.2001	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obrębu SHR Wolica
4	260/01 z dnia 06.02.2001	Nr 75, poz. 779 z dnia 23.04.2001	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Płochocin
5	262/01 z dnia 06.02.2001	Nr 75, poz. 780 z dnia 23.04.2001	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Wieruchów
6	263/01 z dnia 06.02.2001	Nr 75, poz. 781 z dnia 23.04.2001	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla fragmentu wsi Kaputy

7	264/01 z dnia 01.02.2001	Nr 75, poz. 782 z dnia 25.04.2001	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla fragmentu wsi Ożarów
8	271/01 z dnia 18.06.2001	Nr 122, poz. 1645 z dnia 18.06.2001	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla fragmentu wsi Koprki
9	293/01 z dnia 28.06.2001	Nr 182, poz. 2995 z dnia 03.09.2001	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla fragmentu wsi Święcice
10	295/01 z dnia 28.01.2001	Nr 182, poz. 2996 z dnia 03.09.2001	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla fragmentu SHR Wolica
11	296/01 z dnia 28.06.2001	Nr 182, poz. 2997 z dnia 03.09.2001	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla fragmentu wsi Bronisze, obręb SHRO Bronisze
12	297/01 z dnia 28.08.2001	Nr 182, poz. 2998 z dnia 03.09.2001	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla fragmentu wsi Jawczyce
13	344/01 z dnia 27.11.2001	Nr 28, poz. 671 z dnia 01.02.2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w gminie Ożarów Mazowiecki
14	345/01 z dnia 27.11.2001	Nr 28, poz. 672 z dnia 01.02.2002	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Wieruchów
15	356/02 z dnia 19.02.2002	Nr 118, poz. 2661 z dnia 07.05.2002	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki
16	357/02 z dnia 19.02.2002	Nr 118, poz. 2662 z dnia 07.05.2002	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla fragmentów wsi Bronisze i wsi Ożarów
17	358/02 z dnia 19.02.2002	Nr 118, poz. 2663 z dnia 07.05.2002	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki
18	390/02 z dnia 03.10.2002	Nr 65, poz. 1706 z dnia 07.03.2002	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla fragmentu wsi Święcice
19	24/02 z dnia 30.12.2002	Nr 69, poz. 1806 z dnia 11.03.2003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Kręczki w gminie Ożarów Mazowiecki
20	53/03 z dnia 03.04.2003	Nr 229, poz. 6030 z dnia 25.08.2003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Kolonia Pogorszew
21	55/03 z dnia 03.04.2003	Nr 203, poz. 5196 z dnia 28.07.2003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Konotopa
22	56/03 z dnia 03.04.2003	Nr 203, poz. 5198 z dnia 28.07.2003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Myszczyn
23	57/03 z dnia 03.04.2003	Nr 203, poz. 5197 z dnia 28.07.2003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Pogorszew
24	58/03 z dnia 03.04.2003	Nr 229, poz. 6031 z dnia 25.08.2003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów
25	59/03 z dnia 03.04.2003	Nr 229, poz. 6032 z dnia 25.08.2003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Święcice

26	62/03 z dnia 03.04.2003	Nr 156, poz. 3891 z dnia 10.06.2003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Ołtarzew i Płochocin w gminie Ożarów Mazowiecki
27	123/03 z dnia 25.09.2003	Nr 314, poz. 9952 z dnia 18.12.2003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla fragmentu wsi Płochocin
28	138/03 z dnia 18.10.2003	Nr 313, poz. 9540 z dnia 17.12.2003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Kaputy
29	157/03 z dnia 02.12.2003	Nr 15, poz. 450 z dnia 19.01.2005	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Ołtarzew
30	171/04 z dnia 02.03.2004	Nr 136, poz. 3407 z dnia 06.06.2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Jawczyce
31	172/04 z dnia 02.03.2004	Nr 136, poz. 3408 z dnia 06.06.2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Wieruchów
32	173/04 z dnia 02.03.2004	Nr 136, poz. 3409 z dnia 06.06.2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Wieruchów
33	195/04 z dnia 29.04.2004	Nr 174, poz. 4506 z dnia 15.07.2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Kręczki w gminie Ożarów Mazowiecki
34	197/04 z dnia 29.04.2004	Nr 268, poz. 7320 z dnia 28.10.2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Ołtarzew
35	280/05 z dnia 03.02.2005	Nr 73, poz. 1934 z dnia 07.04.2005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Szeligi
36	410/06 z dnia 28.03.2006	Nr 171, poz. 6743 z dnia 29.08.2006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice –Ołtarzew
37	442/06 z dnia 27.07.2006	Nr 253, poz. 9049 z dnia 08.12.2006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Szeligi
38	443/06 z dnia 27.07.2006	Nr 264, poz. 10383 z dnia 19.12.2006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Pogroszew - Koprki (wraz ze zmianą uchwałą 239/08 z dnia 11 września 2008 r.)
39	444/06 z dnia 27.07.2006	Nr 274, poz. 10803 z dnia 31.12.2006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew-Domaniewek
40	453/06 z dnia 12.09.2006	Nr 264, poz. 10384 z dnia 19.12.2006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew
41	454/06 z dnia 12.09.2006	Nr 271, poz. 10661 z dnia 28.12.2006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Wolica - Józefów
42	50/07 z dnia 06.03.2007	Nr 140, poz. 3791 z dnia 21.07.2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Święcice - Wolica
43	51/07 z dnia 06.03.2007	Nr 187, poz. 5250 z dnia 19.09.2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Wolskie - Płochocin - Pogroszew Kolonia - Michałówek
44	52/07 z dnia 06.03.2007	Nr 111, poz. 2860 z dnia 16.06.2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ożarów Wieś - Bronisze - Jawczyce
45	63/07 z dnia 27.03.2007	Nr 166, poz. 4495 z dnia 23.08.2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów dla obszaru Myszczyń - Pilaszków - Orły
46	64/07 z dnia 27.03.2007	Nr 166, poz. 4496 z dnia 23.08.2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów - Kaputy - Kręczki
47	77/07 z dnia 18.05.2007	Nr 226, poz. 6547 z dnia 10.11.2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Konotopa - Jawczyce - Ożarów Wieś

48	98/07 z dnia 28.08.2007	Nr 261, poz. 8547 z dnia 15.12.2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Strzykuły - Wieruchów - Piotrkówek Duży - Piotrkówek Mały
49	208/08 z dnia 20.05.2008	Nr 190, poz. 6890 z dnia 07.11.2008	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Wolskie – Płochocin - Pogroszew Kolonia - Michałówek
50	220/08 z dnia 25.06.2008	Nr 190, poz. 6892 z dnia 07.11.2008	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ożarów Wieś - Bronisze - Jawczyce
51	258/08 z dnia 04.11.2008	Nr 117, poz. 3410 z dnia 23.07.2009	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Płochocin - Świącice - Ołtarzew - Gołaszew
52	392/2009 z dnia 17.11.2009	Nr 45, poz. 648 z dnia 02.03.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew - Domaniewek
53	438/10 z dnia 05.03.2010	Nr 45, poz. 1493 z dnia 28.03.2011	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów - Kaputy - Kręciki
54	466/10 z dnia 15.06.2010	Nr 137, poz. 3225 z dnia 15.07.2010	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Pogroszew
55	XXVI/249/12 z dnia 11.10.2012	poz. 7231 z dnia 31.10.2012	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew dla Osiedla Mickiewicza
56	XXXIII/325/13 z dnia 14.03.2013	poz. 4139 z dnia 05.04.2013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Duchnice
57	XXXV/344/13 z dnia 18.04.2013	poz. 5947 z dnia 28.05.2013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rolno spożywczych rynku hurtowego w Broniszach
58	XXXVII/363/13 z dnia 23.05.2013	poz. 6803 z dnia 17.06.2013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Płochocin Gmina Ożarów Mazowiecki
59	XLVII/456/14 z dnia 13.02.2014	poz. 1546 z dnia 18.02.2014	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla części obszaru Ożarów Wieś – Poznańska
60	LVII/563/14 z dnia 30.09.2014	poz. 9721 z dnia 16.10.2014	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Jawczyce - obszar przy ul. Piwnej
61	VII/35/15 z dnia 26.02.2015	poz. 2157 z dnia 13.03.2015	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część I
62	X/79/15 z dnia 20.05.2015	poz. 5200 z dnia 09.06.2015	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część III
63	XV/156/15 z dnia 17.11.2015	poz. 10521 z dnia 11.12.2015	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu PGR Szeligi – teren przy ul. Sosnowej
64	XXIV/249/16 z dnia 19.05.2016	poz. 5048 z dnia 01.06.2016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzykuły po północnej stronie ul. Sochaczewskiej
65	XXVII/290/16 z dnia 22.09.2016	poz. 9251 z dnia 31.10.2016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część V

66	XXX/324/16 z dnia 22.11.2016	poz. 10169 z dnia 28.11.2016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Święcice – w rejonie ul. Księżycowej i ul. Zaborowskiej – obszar II
67	XXXVI/384/17 z dnia 28.03.2017	poz. 3417 z dnia 07.04.2017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część II
68	LII/540/18 z dnia 22.03.2018	poz. 3023 z dnia 27.03.2018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Domaniewek, gmina Ożarów Mazowiecki – część II
69	LXII/637/18 z dnia 04.10.2018	poz. 10558 z dnia 05.11.2018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Święcice – w rejonie ulic Wiosennej i Kopytowskiej
70	LXII/638/18 z dnia 04.10.2018	poz. 10559 z dnia 05.11.2018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz – Jawczyce – Mory – część I
71	XVIII/176/19 z dnia 24.10.2019	poz. 14346 z dnia 06.12.2019	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część VI
72	XVIII/177/19 z dnia 24.10.2019	poz. 14347 z dnia 06.12.2019	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla obrębu ewidencyjnego numer 0011 - część I
73	XVIII/178/19 z dnia 24.10.2019	poz. 14348 z dnia 06.12.2019	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Święcice – w rejonie ul. Księżycowej i ul. Zaborowskiej – obszar I
74	XXII/224/20 z dnia 27.02.2020	poz. 4433 z dnia 08.04.2020	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu PGR Szeligi – w rejonie ul. Klonowej
75	XXVI/248/20 z dnia 02.06.2020	poz. 6354 z dnia 05.06.2020	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu PGR Pilaszków – pomiędzy ulicami Wolską i Marszewskiego
76	XXX/280/20 z dnia 17.09.2020	poz. 10723 z dnia 28.10.2020	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003 – obszar I
77	XXXVI/347/21 z dnia 25.02.2021	poz. 2705 z dnia 29.03.2021	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla działek ewidencyjnych nr 147/1, 147/2, 147/3 i 21/10, obręb ewidencyjny 0003 – obszar II
78	XXXVI/348/21 z dnia 25.02.2021	poz. 2706 z dnia 29.03.2021	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla obrębu ewidencyjnego numer 0011 - część II
79	XL/374/21 z dnia 08.06.2021	poz. 5316 z dnia 11.06.2021	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2
80	XLIV/401/21 z dnia 21.10.2021	poz. 9239 z dnia 29.10.2021	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część I i IV
81	LV/502/22 z dnia 28.06.2022	poz. 7618 z dnia 13.07.2022	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ożarowa Mazowieckiego w rejonie ulic Poznańskiej i Kapuckiej
82	LVIII/529/22 z dnia 22.09.2022	poz. 10845 z dnia 21.10.2022	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów Płochocin i Ołtarzew – w rejonie ulicy Gołaszewskiej

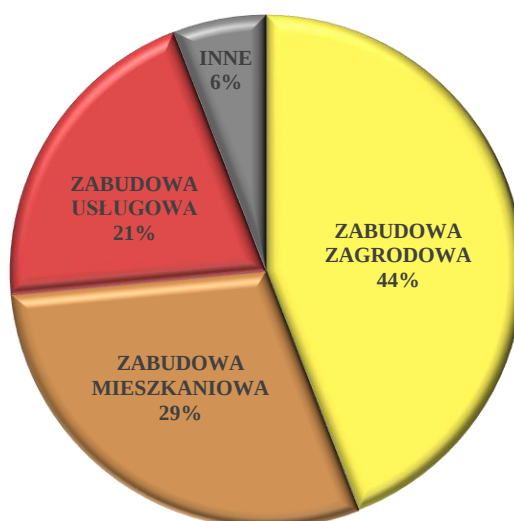
83	LIX/542/22 z dnia 20.10.2022		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część II
----	------------------------------------	--	---

źródło: opracowanie własne

I.3.3 Decyzje o warunkach zabudowy

Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) są decyzjami administracyjnymi wydawanymi na potrzeby realizacji obiektów budowlanych na terenach pozbawionych planów miejscowych. Stanowią w związku z tym dobry wskaźnik określający, w których częściach gminy istnieje największa presja inwestycyjna. W przypadku gminy Ożarów Mazowiecki, której prawie cała powierzchnia pokryta jest planami miejscowymi, udział decyzji WZ w planowaniu przestrzennym jest marginalny. W latach 2015 - 2021 wydano łącznie 35 decyzji WZ (uwzględniono decyzje dotyczące budowy, rozbudowy lub zmiany użytkowania budynku). Większość decyzji wydano na realizację zabudowy zagrodowej (zarówno budynków gospodarczych, jak i mieszkaniowych). Rodzaje zabudowy, na które zostały wydane decyzje WZ przedstawiono na wykresie 2.

Wykres 2. Decyzje o warunkach zabudowy wg. rodzaju zabudowy



źródło: opracowanie własne na podstawie danych z UM

Niespełna 10% decyzji wydano dla obrębu Myszczyń. Zdecydowaną większość decyzji (ponad 90%) wydano we wschodniej części gminy, w obrębach Macierzysz, Jawczyce, Mory. Dla większości tych terenów w ostatnim czasie uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tym samym w kolejnych latach można spodziewać się spadku ilości wydawanych decyzji WZ.

I.3.4 Wnioski złożone do Studium

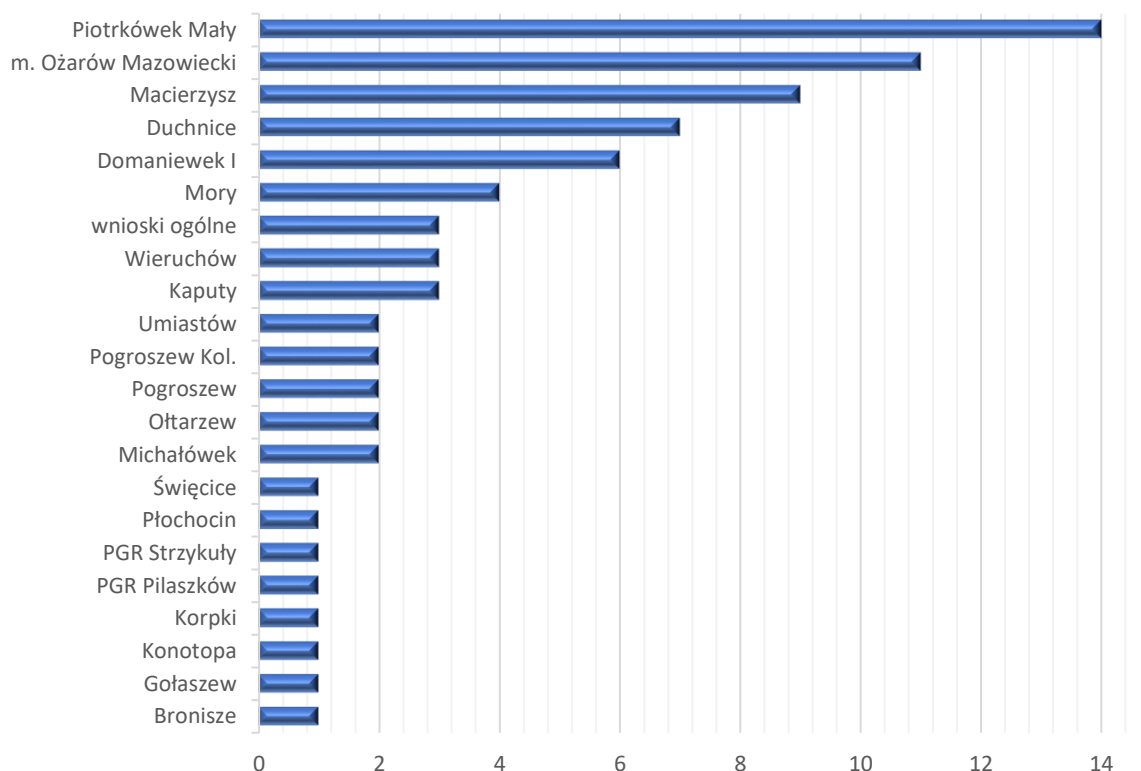
Wnioski osób fizycznych i prawnych

W związku z uchwałą Nr LII/510/17 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 maja 2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki, od dnia 14 lipca 2017 r. do dnia 31 sierpnia 2017 r. istniała możliwość składania wniosków do Studium. W terminie tym wpłynęło 75 wniosków złożonych przez osoby fizyczne i prawne.

Najwięcej wniosków dotyczyło terenów położonych w Piotrkówku Małym, mieście Ożarów Mazowieckim oraz Macierzyszu. Liczbę wniosków złożonych dla poszczególnych miejscowości przedstawia wykres 3.

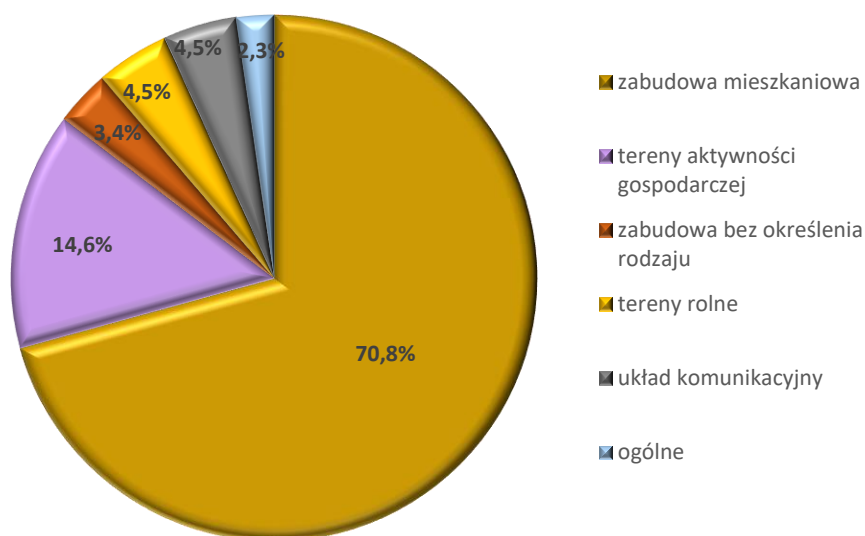
Wykres 3. Liczba wniosków do Studium w podziale na miejscowości



źródło: opracowanie własne

Jeżeli chodzi o przedmiot wniosku, to zdecydowana większość (blisko 90%) dotyczyła zmiany przeznaczenia na tereny budowlane. Wśród złożonych wniosków przeważały wnioski o ustalenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową (ponad 70%). W ok. 15% wnioskowano o ustalenie terenów aktywności gospodarczej. Trzy wnioski dotyczyły umożliwienia zabudowy bez określenia jej rodzaju. W czterech wnioskach występowało o utrzymanie na nieruchomości przeznaczenia rolnego. Również cztery wnioski dotyczyły układu komunikacyjnego. Dwa wnioski miały charakter ogólny i dotyczyły całego obszaru gminy. Dane w tym zakresie przedstawia wykres 4.

Wykres 4. Wnioski w podziale na przedmiot



źródło: opracowanie własne

Wnioski organów i instytucji

Zgodnie z procedurą sporządzania dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania Studium instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu Studium. Na zawiadomienie odpowiedziały instytucje i organy przedstawione w tabeli 4.

Tabela 4. Odpowiedzi instytucji i organów na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania Studium

Data wpływu	Nazwa jednostki	Treść wniosku
31.07.2017	Zarząd Województwa Mazowieckiego	Uwzględnienie zadań zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.
21.08.2017	Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urząd m.st. Warszawy	Uwzględnienie ustaleń SUiKZP m.st. Warszawy oraz umieszczenie w Studium projektowanego gazociągu DN 700.
11.08.2017	Burmistrz Miasta Piastowa	Uwzględnienie przy planowaniu zagospodarowania terenów przy granicy z miastem Piastów sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
14.08.2017	Prezydent Miasta Pruszkowa	Uwzględnienie w Studium uwarunkowań wynikających z obowiązujących planów miejscowych oraz Studium miasta Pruszków w strefie bezpośrednio graniczącej z gminą Ożarów Mazowiecki. Zachowanie rezerw terenu pod wskazane we wniosku inwestycje. Nie uwzględnianie korytarza pod planowaną Kolej Dużych Prędkości oraz linię 400 kV.
07.08.2017	Urząd Miejski w Błoniu	Umieszczenie w Studium projektu z zakresu obsługi komunikacyjnej pasa zachodniego województwa mazowieckiego. Sprzeciw wobec przebiegu trasy Kolei Dużych Prędkości i linii 400 kV, który wprowadzał by te inwestycje na teren gminy Błonie.

24.07.2017	Wójt Gminy Leszno	Uwzględnienie w Studium uwarunkowań wynikających z projektowanego oraz istniejącego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno.
08.08.2017	Wójt Gminy Stare Babice	Uwzględnienie w Studium uwarunkowań wynikających z ustaleń planów miejscowych i Studium Gminy Stare Babice obowiązujących w strefie bezpośrednio graniczącej z gminą Ożarów Mazowiecki oraz zakładanego rozwoju sieci energetycznych. Utrzymanie wcześniej ustalonych linii rozgraniczających projektowanej drogi 580Bis.
23.08.2017	Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków	Wskazania w zakresie ochrony dóbr kultury i zabytków.
27.07.2017	Wydział Administracyjny – Gospodarczy Komendy Stołecznej Policji	Nie zgłasza wniosków.
03.08.2017	Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie	Nie zgłasza wniosków.
25.07.2017	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie	Uwzględnienie ustawy Prawo wodne, w szczególności w zakresie ochrony przed powodzią.
10.08.2017	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	Wrysowanie na rysunku Studium istniejących dróg krajowych oraz dróg lokalnych i dojazdowych zrealizowanych w ramach budowy autostrady i dróg ekspresowych. W przypadku planowania nowych dróg publicznych mających włączenie do drogi krajowej 92 uwzględnienie właściwych przepisów odrębnych.
07.08.2017	Zarząd Dróg Powiatowych	Uwzględnienie ograniczeń tonażowych obowiązujących na drogach powiatowych. Nadanie drogom powiatowym klasy zbiorczej.
24.07.2017	Urząd Lotnictwa Cywilnego	Uwzględnienie ograniczeń wysokości wynikających z sąsiedztwa lotniska Chopina oraz Warszawa – Babice oraz powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.
31.07.2017	PGE Dystrybucja S.A.	Wnioski w zakresie sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.
11.08.2017	Polskie Sieci Elektroenergetyczne	Informacja o znajdujących się na terenie gminy urządzeniach sieci przesyłowej oraz przebiegu trasy planowanej linii 400 kV.
10.08.2017	Polskie Linie Kolejowe S.A.	Informacja o przebiegających przez teren gminy liniach kolejowych oraz projektowanej linii kolei dużych prędkości. Uwzględnienie planowanego zwiększenia liczby torów na linii kolejowej nr 3. Przy projektowaniu zagospodarowania terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi uwzględnienie uwarunkowań wynikających z ich sąsiedztwa.
31.07.2017	Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych	Informacja, iż Studium wymaga uzgodnienia z Marszałkiem Województwa w zakresie melioracji wodnych.
31.07.2017	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.	Wnioski w zakresie zapisów dotyczących sieci gazowej.
06.08.2017	Gaz System	Informacja o przebiegu przez teren gminy gazociągów wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponad lokalnym i wniosek o uwzględnienie stref kontrolowanych. Informacja o planowanej na terenie gminy inwestycji w postaci gazociągu wysokiego ciśnienia oraz stacji gazowej.

24.07.2017	Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej	Uwzględnienie w Studium zapisów dotyczących nie pogorszenia warunków ochrony przeciwpożarowej. Informacja o zakładach o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zlokalizowanych na terenie powiatu.
24.07.2017	Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska	Informacja, iż na terenie gminy nie funkcjonują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
16.08.2017	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska	Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
01.08.2017	Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny	Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
07.08.2017	Starostwo Powiatu Warszawskiego Zachodniego	Informacje w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, granic terenów udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. Wnioski w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Informacje w zakresie terenów zamkniętych.

źródło: opracowanie własne

I.3.5 Planowane zagospodarowanie terenów gmin sąsiednich

Gmina Ożarów Mazowiecki sąsiaduje z gminami: Leszno, Stare Babice, Błonie i Brwinów oraz miastami: Warszawa, Piastów i Pruszków. Polityka przestrzenna gmin sąsiednich może niekiedy wywierać wpływ na zagospodarowanie terenów przy granicy pomiędzy gminami, tak, by nie doszło do niekorzystnego sąsiedztwa funkcji lub innych konfliktów przestrzennych. Wymaga też często porozumienia w zakresie projektowanego układu komunikacyjnego lub innych inwestycji międzygminnych.

Gmina Leszno

Sąsiaduje z gminą Ożarów Mazowiecki od północnego zachodu. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno, przyjętym Uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r., przy granicy z gminą Ożarów Mazowiecki przewiduje się głównie rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na niewielkim fragmencie w połączeniu z usługami) lub zachowanie terenów rolnych.

Gmina Stare Babice

Sąsiaduje z gminą Ożarów Mazowiecki od północy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice przyjęte zostało Uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r. z późn. zm. Znaczne tereny przy granicy z gminą Ożarów Mazowiecki przewiduje się w gminie Stare Babice do pozostawienia w formie terenów rolnych. Miejscowo – głównie wzdłuż dróg – wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej. Tereny usługowe i usługowo – produkcyjne przewiduje się przy północno-wschodniej granicy gminy Ożarów Mazowiecki, na wysokości obrębów Szeligi i Macierzysz, w rejonie istniejącej drogi ekspresowej S8 i projektowanej drogi głównej.

Gmina Błonie

Sąsiaduje z gminą Ożarów Mazowiecki od zachodu. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, przyjętym Uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r., przy granicy z gminą Ożarów Mazowiecki, w części południowej, wyznacza się tereny zieleni, zachowując tereny objęte ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu stanowiące element ciągu przyrodniczego o znaczeniu regionalnym. W części centralnej – w rejonie drogi krajowej nr 92 – wyznacza się tereny aktywności gospodarczej. Zaś w części północnej – tereny rolne.

Gmina Brwinów

Sąsiaduje z gminą Ożarów Mazowiecki od południowego zachodu. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów na odcinku, na którym granica pomiędzy gminami przebiega wzdłuż rzeki Utraty, wyznacza się tereny zieleni i zachowuje ponadlokalny ciąg przyrodniczy, którego podstawę stanowią. Wzdłuż istniejącej drogi powiatowej wyznacza się tereny mieszkaniowe, a na pozostałych terenach w sąsiedztwie gminy Ożarów Mazowiecki – tereny rolne.

Miasto Pruszków

Sąsiaduje z gminą Ożarów Mazowiecki od południa. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., tereny położone przy granicy z gminą Ożarów Mazowiecki przeznacza się pod wytwórczość, magazynowanie, usługi i rzemiosło – są to tereny położone wzdłuż autostrady A2. Tylko na niewielkim fragmencie, w rejonie już istniejącej zabudowy, wyznacza się tereny mieszkaniowe.

Miasto Piastów

Sąsiaduje z gminą Ożarów Mazowiecki od południowego wschodu. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/163/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 1 lipca 2008 r., tereny przy granicy z gminą Ożarów Mazowiecki przeznacza się w dominującej mierze pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, uzupełnioną terenami zieleni.

M.st. Warszawa

Sąsiaduje z gminą Ożarów Mazowiecki od wschodu. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętego Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawa z dnia 10 października 2006 r. z późn. zm., tereny przy granicy z gminą Ożarów Mazowiecki, na południe od drogi krajowej nr 92, przeznacza się pod zagospodarowanie produkcyjno-usługowe. W części na północ od drogi nr 92 wyznacza się tereny mieszkaniowe z przewagą zabudowy jednorodzinnej.

I.4 UŻYTKOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU ORAZ STAN PRAWNY GRUNTÓW

I.4.1 Ogólna charakterystyka użytkowania gruntów

W strukturze użytkowania gruntów **miasta i gminy** Ożarów Mazowiecki dominują grunty rolne, które zajmują ok. 74% powierzchni gminy. Tereny zabudowane stanowią ok. 17% powierzchni, zaś tereny komunikacji i infrastruktury technicznej ok. 7%. Pozostałe 2% zajmują inne grunty, takie jak lasy czy wody powierzchniowe.

W strukturze użytkowania samego **miasta** Ożarów Mazowiecki również przeważają grunty rolne, które zajmują blisko 49% powierzchni. Ich procentowy udział wzrósł w momencie włączenia w 2014 r. do granic miasta obrębu Ożarów Wieś. Grunty zabudowane zajmują w mieście ok. 40%, zaś tereny komunikacji ok. 10%.

Na obszarze wiejskim **gminy** udział terenów rolnych jest wyraźnie wyższy – zajmują one ok. 77% powierzchni. Tereny zabudowane stanowią ok. 14%, zaś tereny komunikacji ok. 6%.

I.4.2 Tereny niezabudowane

W strukturze terenów niezabudowanych, zarówno w mieście, jak i na obszarze wiejskim gminy, dominują użytki rolne, a w szczególności grunty orne. Zajmują one aż blisko 72% powierzchni obszaru wiejskiego gminy i 49% powierzchni miasta. Wynika to z faktu, iż gmina Ożarów Mazowiecki posiada bardzo korzystne warunki naturalne dla rozwoju rolnictwa – przede wszystkim w postaci rozległych połąci gleb o najwyższych klasach przydatności dla rolnictwa. Dodatkowo położona jest bezpośrednio przy m.st. Warszawa, które stanowi największy w kraju rynek zbytu dla płodów produkcji rolnej. Uwarunkowania te sprawiały, że opłacalność produkcji rolniczej na tych terenach jest bardzo wysoka, co wpływa na utrzymywanie gruntów rolnych w użytkowaniu. Dodatkowo grunty najwyższych klas przydatności rolniczej są ustawowo chronione przed zmianą użytkowania, która to zmiana może być dokonana jedynie na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego po wcześniejszym uzyskaniu zgody właściwego ministra. Sprawia to, iż część gruntów rolnych wyłączona jest z możliwości zabudowy, co w pewien sposób wymusza jej użytkowanie rolnicze. Udział pozostałych rodzajów gruntów rolnych, takich jak łąki, pastwiska czy sady, jest w porównaniu do gruntów ornych niewielki i stanowi niespełna 5% powierzchni obszaru wiejskiego gminy i niespełna 0,5% powierzchni miasta. Grunty klasyfikowane jako nieużytki zajmują odpowiednio ok. 0,5% powierzchni obszaru wiejskiego gminy i 0,1% powierzchni miasta. Grunty pod wodami zajmują ok. 1%.

Udział innych rodzajów terenów niezabudowanych w strukturze użytkowania gruntów obszarów wiejskich gminy i miasta Ożarów Mazowiecki jest niewielki. Lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione zajmują niespełna 1,5% powierzchni i w formie bardziej zwartego kompleksu występują wyłącznie w ramach rezerwatu Wolica.

Strukturę użytkowania gruntów niezabudowanych przedstawia Tabela 5.

Tabela 5. Struktura użytkowania gruntów niezabudowanych

	Tereny wiejskie		Miasto		Razem	
	ha	%	ha	%	ha	%
Tereny rolne, w tym:	4849,8400	77,0	398,9368	48,7	5248,7768	73,8
użytki orne	4531,8910	72,0	395,7233	48,3	4927,6143	69,2
łąki	170,7005	2,7	0,6275	0,1	171,328	2,4
pastwiska	108,6113	1,7	0,8213	0,1	109,4326	1,5
sady	11,3661	0,2	0,7727	0,1	12,1388	0,2
nieużytki	27,2713	0,4	0,9920	0,1	28,2633	0,4
Grunty zadrzewione i zalesione	89,7543	1,4	6,3563	0,8	96,1106	1,4
Tereny komunikacji, w tym:	404,5034	6,4	81,9317	10,0	486,4351	6,8
tereny dróg	322,7781	5,1	66,5290	8,1	389,3071	5,5
tereny kolejowe	60,8654	1,0	13,0202	1,6	73,8856	1,0
Tereny wód	74,0745	1,2	6,5771	0,8	80,6516	1,1

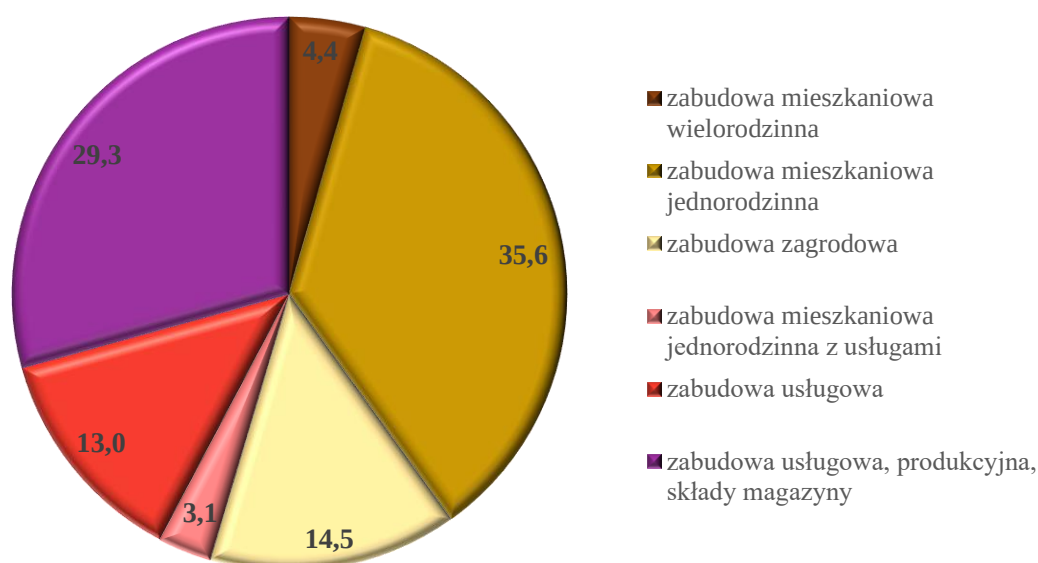
źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM

I.4.3 Tereny zabudowane

Tereny o różnych formach zabudowy zajmują ok. 14% powierzchni obszaru wiejskiego gminy i ok. 40% powierzchni obszaru miasta. Ich rozkład w dużej mierze związany jest z przebiegiem głównych ciągów komunikacyjnych w gminie oraz stacji kolejowych. Poziom zainwestowania jest wyższy we wschodniej części gminy.

Udział poszczególnych rodzajów zabudowy w mieście i gminie przedstawia wykres 5.

Wykres 5. Udział poszczególnych rodzajów zabudowy w mieście i gminie



źródło: opracowanie własne

Zabudowa mieszkaniowa

Wśród rodzajów zabudowy przeważa zabudowa mieszkaniowa (31,7% powierzchni terenów zabudowanych gminy i 63,3% powierzchni terenów zabudowanych miasta). Przy czym wyraźna jest dominacja zabudowy mieszkaniowej w formie jednorodzinnej (28,4% powierzchni zabudowy w gminie i 55,8% powierzchni zabudowy w mieście). Przez lata zabudowa mieszkaniowa rozwijała się w dużej mierze w formie zabudowy zagrodowej, wynikającej z rolniczego charakteru gminy. W związku z czym często przybierała w poszczególnych miejscowościach układ liniowy, związany z przebiegiem dróg. Wyjątek stanowi miasto Ożarów Mazowiecki oraz miejscowości Józefów, Płochocin, Wolica i Szeligi, gdzie wykształciły się układy przestrzenne w formie osiedli mieszkaniowych. W ostatnich latach rozwój zabudowy mieszkaniowej częściej przyjmuje formę zorganizowaną, tak jak osiedla realizowane w Strzykułach czy Kręczkach.

Zabudowa mieszkaniowa w formie wielorodzinnej ma na terenie gminy stosunkowo niewielki udział. Skoncentrowana jest w mieście Ożarów Mazowiecki i Józefowie. Na pozostałych terenach występuje w rozproszeniu, w formie pojedynczych budynków lub niewielkich osiedli w miejscowościach Kręczki, Bronisze, Duchnice, Pilaszków, Płochocin, Szeligi, Umiastów i Wolskie. W części stanowi pozostałość po Państwowych Gospodarstwach Rolnych (PGR).

Zabudowa usługowa

Zabudowa usługowa w formie usług lokalnych dla ludności występuje w rozproszeniu na terenie całej gminy, towarzysząc zabudowie mieszkaniowej. Stanowi ok. 12% terenów zabudowanych na obszarze wiejskim gminy i ok. 15,5% powierzchni terenów zabudowanych w mieście. Największa jej koncentracja ma miejsce w mieście Ożarów Mazowiecki i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Składają na nią zarówno usługi publiczne, jak i działalność komercyjna. Występuje w formie budynków wolnostojących, lub w formie wbudowanych lokali usługowych. Miejscowo, w szczególności w okolicach usług publicznych, wytworzyły się rejon koncentracji usług, tworząc lokalne centra poszczególnych miejscowości.

Zabudowa usługowa, produkcyjna, składy, magazyny

Tereny aktywności gospodarczej naturalnie rozwijały się w gminie wzdłuż drogi krajowej nr 92 oraz linii kolejowej E-20. Zajmują ok. 29% powierzchni terenów zabudowanych w obszarze wiejskim gminy i ok. 17,5% powierzchni terenów zabudowanych w mieście. Ich większą koncentrację można zaobserwować we wschodniej części gminy, ze względu na sąsiedztwo m. st. Warszawy. A w ostatnich latach, w wyniku zrealizowania tras ekspresowych S2 i S8 oraz autostrady A2, również w ich rejonie następuje intensywny rozwój w tym zakresie.

I.4.4 Zagospodarowanie terenu gminy

Gmina Ożarów Mazowiecki charakteryzuje się stosunkowo zróżnicowanym zagospodarowaniem, w którym można jednak wyodrębnić podział na strefy funkcjonalne:

- strefa północna – z dominacją rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- strefa centralna – z dominacją terenów zabudowanych,
- strefa południowo – wschodnia – z dominacją terenów aktywności gospodarczej,
- strefa południowo – zachodnia – z dominacją terenów zieleni.

Strefa północna

Dominuje w niej rolnicza przestrzeń produkcyjna. Występują tam gleby najwyższych klas, co sprawiało, że utrzymywanie upraw rolnych było opłacalne, a także ograniczało możliwości powstawania zabudowy. W związku z czym obecnie znaczna część tego obszaru zachowała się w formie otwartych terenów rolnych, głównie w postaci gruntów ornych. Występują tu również stosunkowo rozległe powierzchniowo szkółki ogrodnicze. Zachowało się kilka punktów usług z zakresu obsługi rolnictwa związanych z dawnymi Państwowymi Gospodarstwami Rolnymi (PGR).

Fakt dominującego rolniczego wykorzystania tych rejonów sprawił, że zarówno sieć drogowa, jak i sieć infrastruktury technicznej, nie jest tu szczególnie rozbudowana, co również nie sprzyjało rozwojowi zabudowy. Dodatkowo w tej części gminy przebiega kilka linii energetycznych najwyższych napięć (w obrębie Pogroszew zlokalizowana jest jedna z głównych stacji elektroenergetycznych zapewniających bezpieczeństwo elektroenergetyczne Warszawie), co wprowadza ograniczenia w możliwościach realizacji zabudowy.

W związku powyższym poziom zainwestowania tej części gminy nie jest szczególnie wysoki. Rozwijała się tu głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w znacznej mierze w formie zabudowy zagrodowej. Koncentruje się ona wzdłuż istniejących dróg, kształtując pasowy układ przestrzenny. Jego oś stanowi, przebiegająca w układzie wschód – zachód, droga powiatowa nr 4119W (ul. Sochaczewska i Nowowiejska), uzupełniana południkowym układem dróg powiatowych i ważniejszych dróg gminnych. Bardziej zwarte układy osiedlowe wykształciły się jedynie w Szeligach i Macierzyszu, a w ostatnich latach realizowane są również w Strzykułach i Kręczkach. Zabudowa mieszkaniowa w formie wielorodzinnej występuje głównie jako pozostałość po PGR. Miejscami zostały zrealizowane nowsze inwestycje, w formie niewielkich osiedli.

Zabudowa usługowa występuje głównie w formie usług służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej ludności, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Dostępność szerszego katalogu usług, w tym z zakresu infrastruktury społecznej, zapewniają okoliczne miasta – w szczególności Ożarów Mazowiecki i Warszawa. Większa zabudowa usługowa, produkcyjna czy magazynowa występuje w niewielkim zakresie, w formie pojedynczych obiektów koncentrujących się głównie we wschodniej części strefy.

Strefa środkowa

Jest to strefa najintensywniejszego rozwoju zabudowy w gminie. Jego główną oś stanowi droga krajowa 92, wspomagana linią kolejową E-20. Te dwa ciągi komunikacyjne zapewniają bardzo korzystne, bezpośrednie połączenia z m.st. Warszawa, a w szerszym układzie również z zachodnią częścią kraju, w tym z Poznaniem. Prowadziło to do rozwoju zabudowy o bardzo zróżnicowanej strukturze funkcjonalnej, zarówno przy samej drodze krajowej, jak i na terenach w nieco większym od niej oddaleniu.

Głównym ośrodkiem koncentracji zabudowy jest tutaj miasto Ożarów Mazowiecki. Tworzy ono stosunkowo zwartą tkankę zabudowy, z rozwiniętą siecią dróg i infrastruktury technicznej. Stanowi miejsce koncentracji usług służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców gminy, również w zakresie infrastruktury społecznej. Jest również siedzibą usług administracyjnych, w tym siedzibą powiatowego. W strukturze zabudowy dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jednak znajduje się tu również kilka enklaw zabudowy wielorodzinnej. W mieście wciąż pozostają rozległe tereny wolne od zabudowy, które koncentrują się szczególnie w jego północnej i wschodniej części.

W pozostałej części gminy strefa ta charakteryzuje się bardzo zróżnicowanym zainwestowaniem. Występuje tu zarówno zabudowa mieszkaniowa – głównie jednorodzinna (również w formie zabudowy zagrodowej), jak i towarzysząca jej zabudowa usługowa, ale również tereny usług, produkcji, składów i magazynów. Najbardziej zwarta zabudowa powstała w Ołtarzewie oraz w rejonie Wolica – Józefów – Płochocin – Święcice. Pomimo najwyższego stopnia zainwestowania, w strefie tej znajdują się ciągle znaczne powierzchnie wolnych terenów inwestycyjnych.

Strefa południowo – wschodnia

Jej rozwój determinują obecnie przebiegające tamtędy drogi najwyższych klas: autostrada A2 i drogi ekspresowe S2 i S8. Ich łatwa dostępność (niewielka odległość od węzłów komunikacyjnych umożliwiających włączenie się do ruchu), a także bezpośrednie sąsiedztwo m.st. Warszawy sprawiają, że jest to rejon bardzo atrakcyjny dla rozwoju terenów aktywności gospodarczej. W tej części gminy dominuje zabudowa usługowa, produkcyjna, składy i magazyny, które często kumulują się w kompleksy o znacznych powierzchniach. W Broniszach i Macierzyszu znajduje się m. in. największy w kraju Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy. Występują tu również skupiska zabudowy mieszkaniowej – głównie w układzie ulicowym wzdłuż dróg gminnych i powiatowych.

Strefa południowo – zachodnia

Strefa o najmniejszej powierzchni. Związana jest z występującymi w tej części gminy terenami chronionymi oraz bezpośredniego zagrożenia powodzią. Przebiega tam najważniejszy w gminie ciąg przyrodniczy, związany z doliną rzeki Utraty, objętą ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Znajduje się tam również rezerwat przyrody Wolica, stanowiący jednocześnie największy kompleks leśny w gminie.

I.4.5 Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Pojęcie ładu przestrzennego zdefiniowane zostało w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z powyższym, przez ład przestrzenny rozumie się „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”. Tym samym przy podejmowaniu działań w stronę kształtowania ładu przestrzennego uwzględniać się powinno szereg uwarunkowań i wymagań dotyczących przestrzeni oraz tworzenie między nimi jak najbardziej harmonijnych i uporządkowanych relacji. Powinno dążyć się do kształtowania przestrzeni w sposób, który sprzyja rozwojowi społecznemu i gospodarczemu, przy uwzględnianiu uwarunkowań i ochrony środowiska i zasobów kulturowych oraz tworzenia układów spójnych pod względem kompozycyjnym i estetycznym. Poprawnie kształtowany ład przestrzenny powinien w możliwie optymalny sposób umożliwiać równowagę pomiędzy zaspokojeniem indywidualnych potrzeb mieszkańców i inwestorów, a szeroko pojętym interesem publicznym.

W gminie wykorzystuje się potencjał wynikający z jej lokalizacji i dostępności komunikacyjnej. Widać systematyczny rozwój demograficzny i gospodarczy. Uwzględnia się potrzeby społeczne związane z tworzeniem warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Tworzy się warunki dla podnoszenia poziomu aktywności gospodarczej, która sprzyja rozwojowi ekonomicznemu zarówno mieszkańców i inwestorów, jak i samorządu lokalnego. Bierze się pod uwagę główny zasób środowiskowy gminy, jakim są dobrej jakości gleby sprzyjające prowadzeniu działalności rolniczej, która stanowi jednocześnie ważny element lokalnej gospodarki. Ogólna struktura funkcjonalna i obserwowane przez ostatnie lata kierunki jej rozwoju również uwzględniają lokalne uwarunkowania. Pod względem lokalizacji nowych inwestycji aktywnie rozwija się wschodnia część gminy, która korzysta z bezpośredniego sąsiedztwa m.st. Warszawy i dobrze rozwiniętego układu komunikacji. W części zachodniej dominują tereny wykorzystywane rolniczo. Zachowano tam również najcenniejsze przyrodniczo obszary w gminie.

Ponieważ gmina posiada korzystne warunki zarówno dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, jak i terenów aktywności gospodarczej, miejscami dochodzi do niekorzystnego mieszania się tych funkcji. Dotyczy to zwłaszcza terenów wzdłuż drogi krajowej nr 92 oraz w rejonie autostrady i dróg ekspresowych, gdzie struktura funkcjonalna tworzy mozaikę różnych rodzajów zabudowy. Skutkuje to również bardzo zróżnicowaną skalą obiektów budowlanych oraz brakiem jednoznacznego układu przestrzennego. Dodatkowo na walory estetyczne przestrzeni negatywnie wpływa natłok i nieuporządkowanie różnego rodzaju nośników reklamowych.

Wyzwaniem przy dynamicznym rozwoju nowych terenów zabudowy jest również zachowanie właściwej ich obsługi w zakresie odstępności do infrastruktury społecznej, technicznej i drogowej.

I.4.6 Własność gruntów

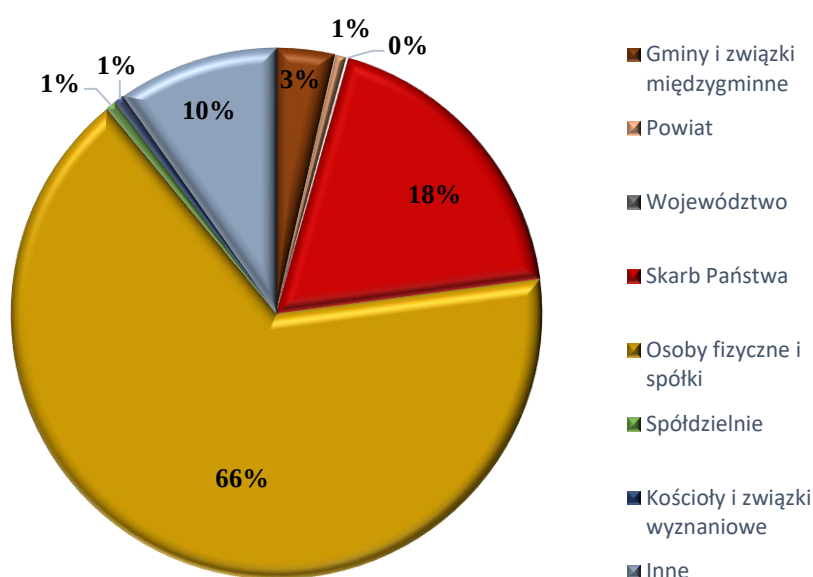
Większość gruntów w gminie stanowi własność prywatną – zarówno osób fizycznych, jak i spółek kapitałowych. Stanowią one ok. 66% powierzchni gminy. Spośród innych właścicieli największe powierzchniowo tereny należą do Skarbu Państwa – jest to ok. 18,5% powierzchni gminy. Stanowią je w dominującej mierze grunty rolne, kumulujące się w szczególności w północno-wschodniej i południowo-zachodniej części gminy. Udział innych właścicieli pozaprywatnych jest zdecydowanie mniejszy. We własności Gminy Ożarów Mazowiecki zostaje ok. 3,5% powierzchni gruntów i są to głównie działki drogowe i służące realizacji usług samorządowych, a także pojedyncze działki inwestycyjne. Strukturę własności przedstawia tabela 6 i wykres 6.

Tabela 6. Struktura własności gruntów w gminie Ożarów Mazowiecki (stan na 2021 r.)

Własność	Obszar wiejski		Miasto		Razem	
	ha	%	ha	%	ha	%
Gminy i związki międzygminne	187	3,0	65	8,0	252	3,5
Powiat	42	0,7	5	0,6	47	0,7
Województwo	14	0,2	0	0,0	14	0,2
Skarb Państwa	1259	19,9	60	7,4	1319	18,5
Osoby fizyczne i spółki	4122	65,3	586	72,2	4708	66,1
Spółdzielnie	39	0,6	6	0,7	45	0,6
Kościoły i związki wyznaniowe	37	0,6	7	0,9	44	0,6
Inne	611	9,7	83	10,2	694	9,7

opracowanie własne, na podstawie danych PODGiK

Wykres 6. Struktura własności gruntów w gminie Ożarów Mazowiecki (stan na 2021 r.)



opracowanie własne, na podstawie danych PODGiK

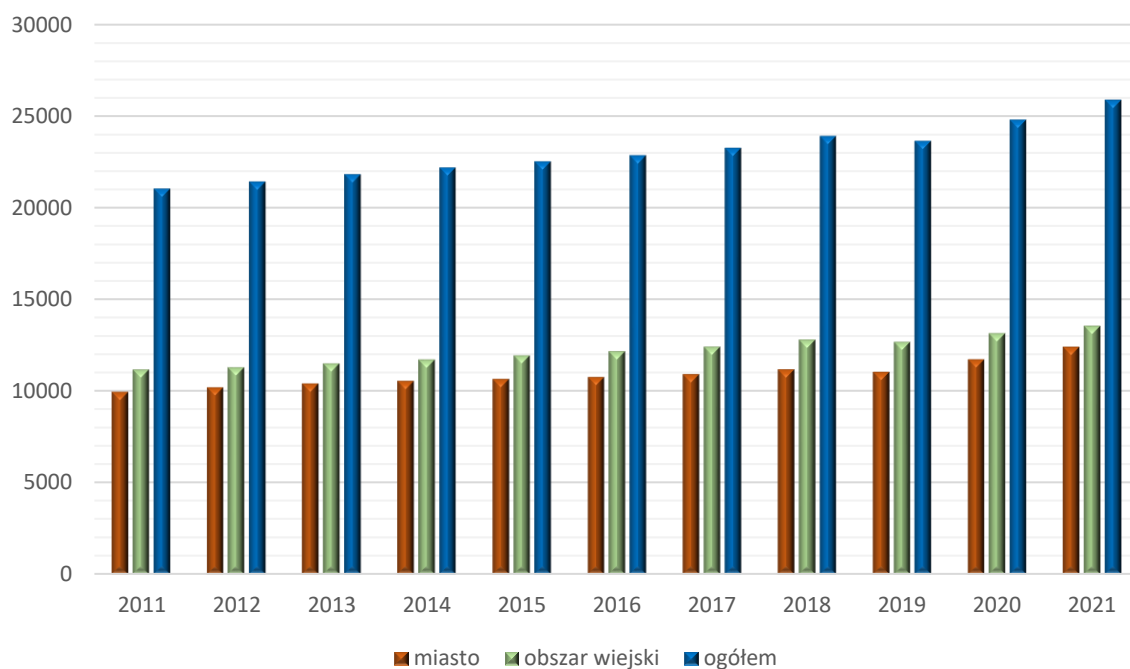
I.5 UWARUNKOWANIA SPOŁECZNE I GOSPODARCZE

I.5.1 Liczba ludności

Zgodnie z danymi Urzędu Miejskiego w gminie Ożarów Mazowiecki na koniec roku 2021 zameldowanych było 25 879 osób, z czego 12 358 w mieście, zaś 13 521 na obszarze wiejskim gminy. Daje to średnią gęstość zaludnienia 363 osób/km², przy czym bardzo wyraźna jest różnica w gęstości zaludnienia pomiędzy miastem a terenami wiejskimi gminy. W mieście wynosi ona 1522 osób/km², zaś na obszarze wiejskim 214 osób/km².

W ostatnich latach liczba ludności na terenie gminy systematycznie wzrasta. Od roku 2010 przybyło blisko 4000 osób, co stanowi wzrost o prawie 20% w stosunku do tamtego okresu. Zmiany w liczbie osób zameldowanych na terenie gminy w okresie ostatnich 10 lat przedstawia wykres 7.

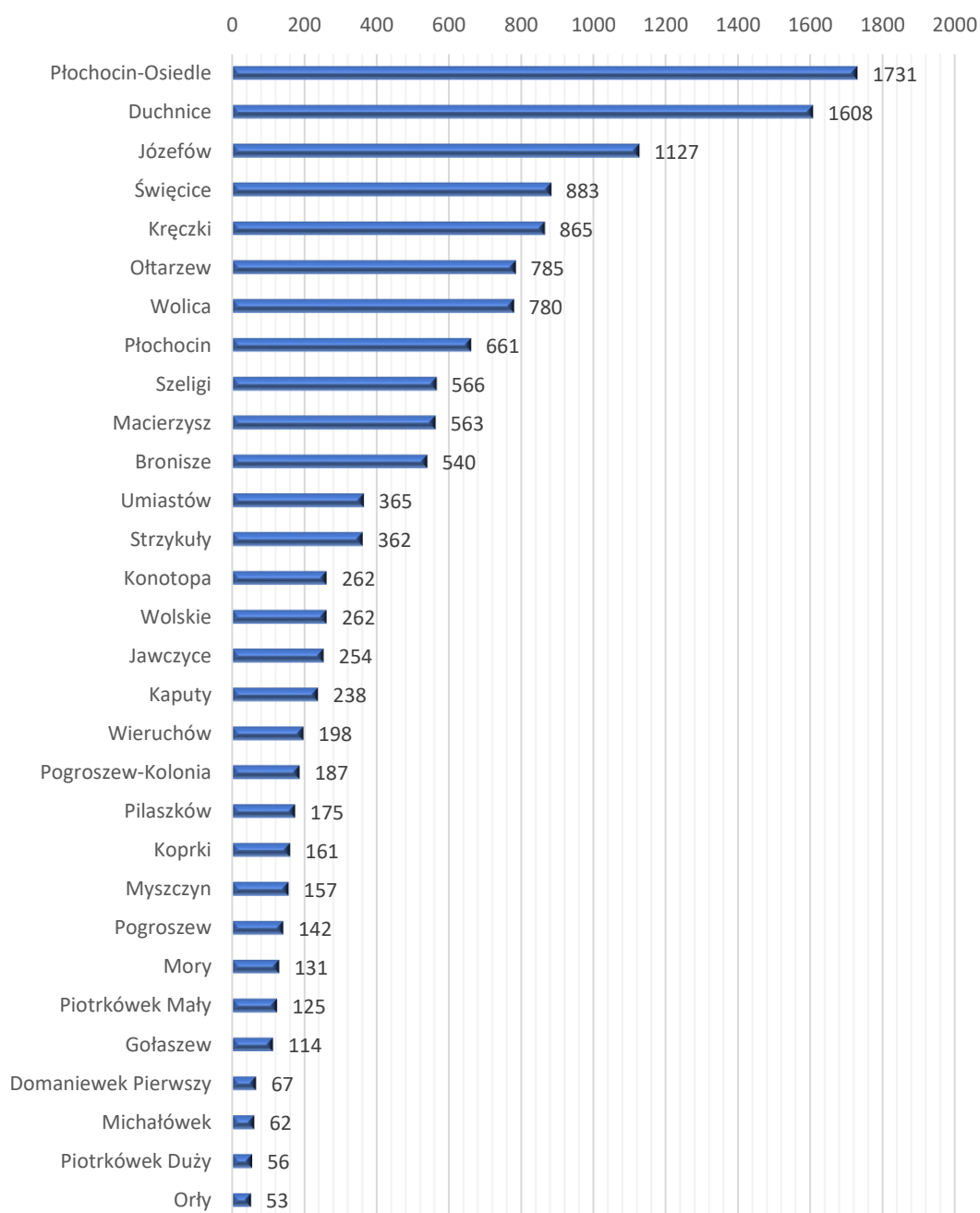
Wykres 7. Liczba ludności w gminie Ożarów Mazowiecki w latach 2011-2021



źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM

Najliczniej zaludnionymi miejscowościami w gminie, poza miastem Ożarów Mazowiecki, są: Płochocin Osiedle, Duchnice, Józefów, Święcice, Wolica, Kręczki. Liczbę ludności w poszczególnych miejscowościach przedstawia wykres 8.

Wykres 8. Liczba ludności w poszczególnych miejscowościach gminy Ożarów Mazowiecki



źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM

Na przestrzeni ostatnich 10 lat największy wzrost liczby ludności (przekraczający 100 osób) odnotowano, poza miastem Ożarów Mazowiecki, w miejscowościach: Kręczki, Duchnice, Wolica, Szeligi i Święcice. Dynamicznie rozwijały się również miejscowości: Ołtarzew, Umiastów, Macierzysz i Strzykuły. W części miejscowości odnotowano natomiast zmniejszenie liczby ludności, z czego największe zmiany dotyczyły Józefowa i Płochocina Osiedle. Mniejszy, ale wciąż ujemny bilans ludności dotyczy również miejscowości: Wieruchów, Pilaszków, Konotopa, Koprki, Piotrkówek Mały, Piotrkówek Duży oraz Orły.

Domaniewek I. Zmiany w liczbie ludności w poszczególnych miejscowościach na przestrzeni ostatnich lat przedstawia tabela 7.

Tabela 7. Zmiany w liczbie ludności w miejscowościach gminy Ożarów Mazowiecki

	2010	2012	2014	2016	2018	2020	zmiana % w porównaniu do roku 2010
Bronisze	559	552	545	546	560	542	-3,0%
Domaniewek I	66	64	67	69	66	66	+0,0%
Duchnice	934	964	1055	1200	1389	1518	+62,5%
Gołaszew	101	97	95	96	105	110	+8,9%
Jawczyce	239	256	244	243	249	241	+0,8%
Józefów	1 420	1 412	1 391	1 344	1 208	1 143	-19,5%
Kaputy	192	206	202	216	214	233	+21,4%
Konotopa	296	294	283	282	277	260	-12,2%
Koprki	162	168	156	147	147	156	-3,7%
Kręczki	100	88	347	541	703	795	+695,0%
Macierzysz	533	531	547	570	581	554	+3,9%
Michałówek	47	53	54	55	57	62	+31,9%
Mory	126	127	130	126	132	130	+3,2%
Myszczyń	139	138	148	158	159	158	+13,7%
Ołtarzew	543	562	563	556	623	734	+35,2%
Orły	50	53	54	56	55	56	+12,0%
Ożarów Maz.	9 698	10 167	10 518	10 721	11 143	11 674	+20,4%
Pilaszków	188	183	192	186	179	174	-7,4%
Piotrkówek Duży	67	67	68	65	64	59	-11,9%
Piotrkówek Mały	135	130	128	125	122	119	-11,9%
Płochocin	627	674	635	625	649	648	+3,3%
Płochocin Os.	1 811	1 794	1 812	1 766	1 731	1 715	-5,3%
Pogroszew	132	129	126	128	135	139	+5,3%
Pogroszew Kol.	133	133	141	143	154	172	+29,3%
Strzykuły	206	214	210	214	270	314	+52,4%
Szeligi	344	434	485	533	558	559	+62,5%
Święcice	757	773	792	828	866	870	+14,9%
Umiastów	279	343	344	351	362	361	+29,4%
Wieruchów	189	186	173	172	171	186	-1,6%
Wolica	355	368	408	523	712	781	+120,0%
Wolskie	260	262	279	266	266	262	+0,8%

źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM

Liczba ludności zwiększa się głównie za sprawą napływu ludności spoza gminy. Saldo migracji w ostatnich latach utrzymuje się na stosunkowo wysokim, dodatnim poziomie. W gminie od lat odnotowuje się również dodatni przyrost naturalny. Tendencje te przedstawia tabela nr 8.

Tabela 8. Saldo migracji i przyrost naturalny w latach 2011-2021

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Saldo migracji	274	332	363	335	b.d.	363	408	532	646	630	645
Przyrost naturalny	32	49	64	38	72	96	73	97	99	82	50

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

I.5.2 Struktura płci i wieku

Wśród ogólnej liczby mieszkańców w gminie przeważają kobiety. Współczynnik feminizacji w ostatnich latach utrzymuje się na poziomie 110. Przewaga w liczebności kobiet jest zdecydowanie bardziej wyraźna w mieście, niż na obszarze wiejskim gminy. Liczbę ludności w podziale na płeć przedstawia tabela nr 9.

Tabela 9. Liczba ludności w podziale na płeć

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ogółem	ogółem	23 604	24 060	24 676	25 440	26 151	26 838
	kobiety	12 356	12 603	12 902	13 310	13 668	14 031
	mężczyźni	11 248	11 457	11 774	12 130	12 483	12 807
Miasto	ogółem	11 139	11 311	11 576	11 938	12 432	12 885
	kobiety	5 896	5 986	6 125	6 332	6 577	6 807
	mężczyźni	5 243	5 325	5 451	5 606	5 855	6 078
Obszar wiejski	ogółem	12 465	12 749	13 100	13 502	13 719	13 953
	kobiety	6 460	6 617	6 777	6 978	7 091	7 224
	mężczyźni	6 005	6 132	6 323	6 524	6 628	6 729

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż dodatni współczynnik feminizacji wynika ze znaczącej przewagi liczebnej kobiet w stosunku do mężczyzn dla grupy w wieku poprodukcyjnym, w której na 100 mężczyzn przypada aż 207 kobiet. W pozostałych grupach wiekowych liczba mężczyzn jest wyższa, niż kobiet. Dane z tego zakresu przedstawia tabela 10.

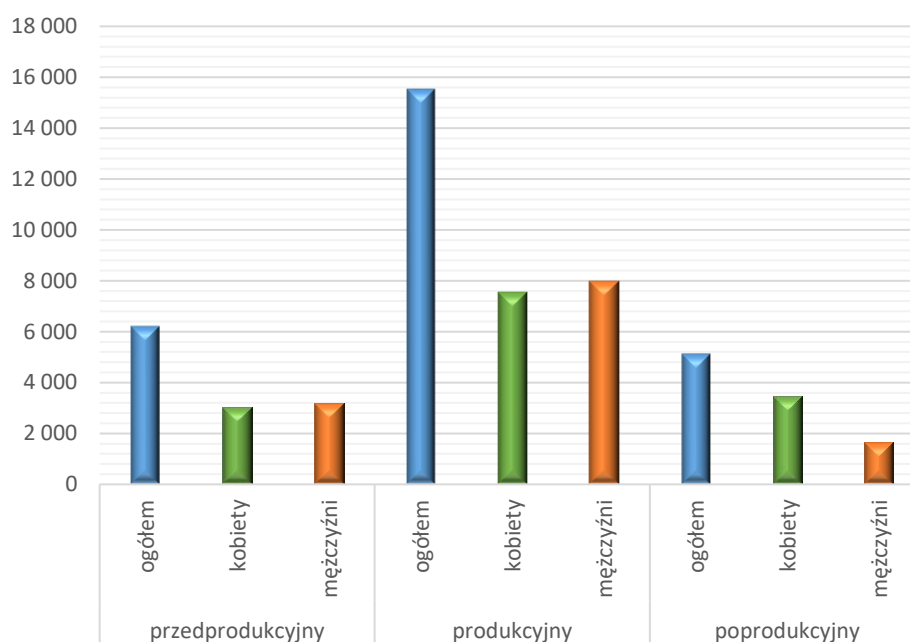
Tabela 10. Liczba ludności wg. płci w podziale na grupy wiekowe

Wiek		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przedprodukcyjny	ogółem	4 792	5 034	5 315	5 604	5 900	6 208
	kobiety	2 366	2 482	2 567	2 722	2 863	3 030
	mężczyźni	2 426	2 552	2 748	2 882	3 037	3 178
Produkcyjny	ogółem	14 392	14 474	14 627	14 929	15 207	15 506
	kobiety	6 918	6 956	7 080	7 225	7 366	7 545
	mężczyźni	7 474	7 518	7 547	7 704	7 841	7 961
Poprodukcyjny	ogółem	4 420	4 552	4 734	4 907	5 044	5 124
	kobiety	3 072	3 165	3 255	3 363	3 439	3 456
	mężczyźni	1 348	1 387	1 479	1 544	1 605	1 668

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Ogólnie w gminie Ożarów Mazowiecki udział osób w wieku przedprodukcyjnym wynosi 23,1%, w wieku produkcyjnym 57,8%, zaś w wieku poprodukcyjnym 19,1%. Różnice pomiędzy miastem a obszarem wiejskim nie są znaczące, jednak na obszarach wiejskich daje się zauważyć nieco niższy udział osób w wieku przedprodukcyjnym. Strukturę wieku w gminie przedstawia wykres 9, zaś dane ilościowe w podziale na miasto i obszar wiejski przedstawia tabela 11.

Wykres 9. Struktura wiekowa w gminie Ożarów Mazowiecki (stan na 31.12.2021 r.)



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tabela 11. Struktura wiekowa w gminie Ożarów Mazowiecki (stan na 31.12.2021 r.)

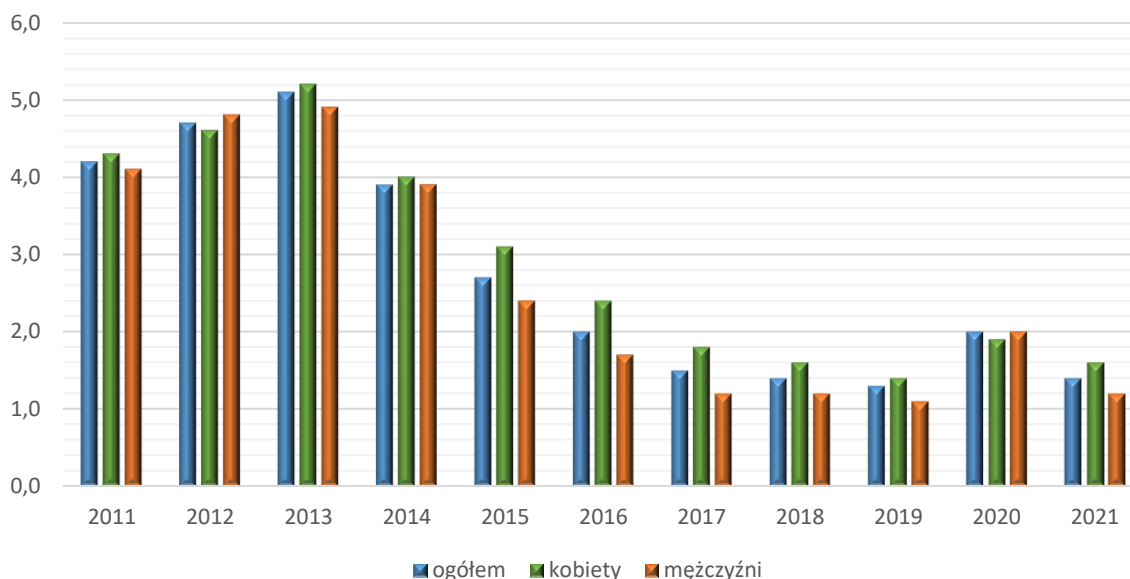
Struktura wieku	Gmina		Miasto		Obszar wiejski	
	osób	%	osób	%	osób	%
Przedprodukcyjny	6 208	23,1	3 102	24,1	3 106	22,3
Produkcyjny	15 506	57,8	7 448	57,8	8 058	57,8
Poprodukcyjny	5 124	19,1	2 335	18,1	2 789	20,0
Ogółem	26 838	100,0	12 885	100,0	13 953	100,0

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

I.5.3 Zatrudnienie i bezrobocie

Zgodnie z danymi GUS na koniec roku 2021 stopa bezrobocia w gminie wynosiła jedynie 1,4%, co jest wskaźnikiem wyraźnie niższym niż średnia krajowa, która wyniosła w tym samym okresie 5,4%. Przez ostatnie lata w gminie odnotowywano stopniowy spadek bezrobocia i w ostatnim okresie utrzymywał się on na stabilnym poziomie. Nieco wyższy jest udział bezrobotnych wśród kobiet, niż mężczyzn, jednak różnice w tym zakresie nie są znaczące. Stopę bezrobocia w gminie odnotowywaną na przestrzeni ostatnich lat przedstawia wykres 10, oraz tabela 12.

Wykres 10. Stopa bezrobocia w gminie w latach 2011 – 2021



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tabela 12. Stopa bezrobocia w gminie w podziale na płeć

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ogółem	4,2%	4,7%	5,1%	3,9%	2,7%	2,0%	1,5%	1,4%	1,3%	2,0%	1,4%
kobiety	4,1%	4,8%	4,9%	3,9%	2,4%	1,7%	1,2%	1,2%	1,1%	1,9%	1,6%
mężczyźni	4,3%	4,6%	5,2%	4,0%	3,1%	2,4%	1,8%	1,6%	1,4%	2,0%	1,2%

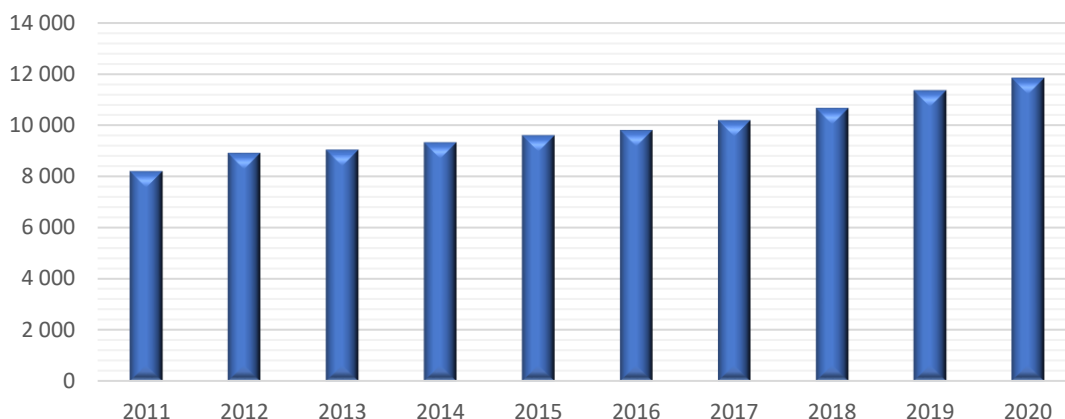
źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Utrzymywaniu się niskiej stopy bezrobocia sprzyja łatwy dostęp do największego w kraju rynku pracy, jaki tworzy m.st. Warszawa, ale również wysoko zurbanizowane gminy okoliczne, w tym sama gmina Ożarów Mazowiecki. Dobra dostępność komunikacyjna gminy sprzyja lokalizowaniu w jej granicach nowych inwestycji generujących miejsca pracy. Jak również zapewnia jej mieszkańcom łatwość w dojazdach do pracy poza granicami gminy. Systematyczny przyrost liczby ludności gminy, przy jednoczesnym spadku stopy bezrobocia, świadczy o wysokiej aktywności zawodowej mieszkańców i ich kwalifikacjach do podejmowania działalności.

I.5.4 Zasoby mieszkaniowe

Ilość mieszkań na terenie gminy systematycznie wzrasta. Na przestrzeni ostatnich 10 lat był to wzrost na poziomie blisko 40%. Dane w tym zakresie przedstawia wykres 11. Nieco bardziej dynamicznie liczba ta zwiększa się na terenach wiejskich gminy, gdzie wzrost na przestrzeni ostatnich 10 lat przekraczał nieco 40%. W mieście wynosił on ok. 36%. Na koniec 2020 roku całkowite zasoby mieszkaniowe na terenie gminy wynosiły 11 844 mieszkań, z czego 6 126 znajdowało się na terenie miasta, zaś 5 718 na terenach wiejskich gminy. Do zasobów komunalnych gminy należy 441 lokali (stan na 31.12.2020 r.).

Wykres 11. Ilość mieszkań na terenie gminy



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Zwiększała się również nieco przeciętna powierzchnia jednego mieszkania, która na koniec 2020 roku wynosiła średnio ok. 87,6 m². Tak duża średnia powierzchnia mieszkań na terenie gminy wynika z faktu zdecydowanej przewagi w rodzaju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeciętna liczba osób przypadających na jedno mieszkanie wynosi w gminie 2,21. Daje to średnio 39,7 m² powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę.

I.5.5 Infrastruktura społeczna

Głównym ośrodkiem zapewniającym mieszkańcom gminy obsługę w zakresie infrastruktury społecznej jest miasto Ożarów Mazowiecki. Znajduje się tam największa koncentracja punktów zaspokajających potrzeby socjalne, oświatowe czy kulturalne ludności. Również na wiejskim obszarze gminy Ożarów Mazowiecki znajdują się pojedyncze placówki świadczące usługi społeczne. Część potrzeb z tego zakresu zaspokajana jest również poza granicami gminy – w szczególności w m.st. Warszawa i innych okolicznych miastach, jak Pruszków czy Piastów.

Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Na terenie gminy nie znajduje się placówka szpitalna. Najbliższe szpitale zlokalizowane są w m.st. Warszawa i mieście Pruszków. Usługi z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej świadczą publiczne i prywatne placówki zlokalizowane w: Ożarowie Mazowieckim, Płochocinie, Pilaszkowie i Kaputach. Na terenie gminy znajdują się łącznie trzy przychodnie publiczne i 6 przychodni prywatnych, uzupełniane prywatnymi gabinetami lekarskimi i dentystycznymi.

W Ożarowie Mazowieckim działają instytucje zapewniające mieszkańcom pomoc społeczną. Są to: Ośrodek Pomocy Społecznej, Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie, Zespół Interdyscyplinarny ds. Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie, Punkt Konsultacyjno – Informacyjny Uzależnień. Ze środowiskowej pomocy społecznej korzysta około 1% mieszkańców gminy.

Oświata

Zgodnie z danymi GUS na terenie gminy zamieszkuje 1 099 dzieci w wieku żłobkowym, tj. do 3 lat. Z czego opieką żłobkową objętych jest 14,7% (162 dzieci) dzieci – przy nieco większym udziale dzieci zamieszkujących na terenie wiejskim gminy (20,0%) niż w mieście (9,9%). Na terenie gminy znajduje się 6 żłobków (w tym jeden publiczny w Ożarowie Mazowieckim) i 1 klub dziecięcy, zapewniające łącznie 188 miejsc.

Dzieci w wieku przedszkolnym (od 3 do 6 lat) zamieszkuje na terenie gminy 1 559, z czego ok. 47% w mieście Ożarów Mazowiecki, a pozostałe na terenie wiejskim gminy. Wychowaniem przedszkolnym objętych jest 1 736 dzieci. Wynika z tego, że odsetek dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym w gminie przekracza 100%. Wskazuje to, iż do placówek przedszkolnych na terenie gminy uczęszczają dzieci spoza jej terenu. W przypadku gminy Ożarów Mazowiecki podejrzewać należy, iż w znacznej mierze jest to wynikiem braku meldunku lub zgłoszenia faktu zamieszkania na terenie gminy przez osoby, które faktycznie w niej zamieszkują. Trzeba dodatkowo również mieć na uwadze, że nie wszystkie dzieci zamieszkujące w gminie uczęszczają do przedszkoli na jej terenie – część dowożona jest przez rodziców do placówek poza jej granicami. Nie mniej upowszechnienie wychowania przedszkolnego w gminie jest bardzo wysokie (przekracza średnią krajową wynoszącą ok. 90%), co świadczy o wysokim zapotrzebowaniu rodziców na zapewnienie dzieciom w wieku przedszkolnym opieki. Można wiązać to z bardzo niską stopą bezrobocia na terenie gminy, a więc wysokim poziomem aktywności zawodowej jej mieszkańców i potrzebą zapewnienia dzieciom opieki w godzinach pracy. Na terenie gminy znajduje się łącznie 10 placówek przedszkolnych, z czego 5 publicznych (trzy w Ożarowie Mazowieckim – z czego przedszkole Nr 1 w dwóch lokalizacjach, jedna w Broniszach i Józefowie.). Przy szkołach podstawowych działa 7 oddziałów przedszkolnych, do których uczęszcza łącznie 558 dzieci.

Na terenie gminy zamieszkuje 4 496 dzieci w wieku od 7 do 15 lat. W gminie Ożarów Mazowiecki działa sześć publicznych szkół podstawowych (dwie w Ożarowie Mazowieckim, jedna w Płochocinie, Święcicach, Duchnicach i Umiastowie) i dwie szkoły niepubliczne. Uczęszcza do nich łącznie 3 073 dzieci.

Młodzieży w wieku szkół ponadpodstawowych (od 16 do 19 lat), zamieszkuje w gminie 907. W Ożarowie Mazowieckim działa Zespół Szkół Nr 1. Jednak potrzeby z zakresu szkół ponadpodstawowych realizowane są w głównej mierze poza granicami gminy.

Sport i rekreacja

Na terenie gminy działają obiekty publiczne świadczące usługi z zakresu sportu i rekreacji. Są to:

- pływalnia miejska w Ożarowie Mazowieckim,
- hala widowiskowo – sportowa w Kręczkach,
- hale sportowe przy szkołach w Płochocinie, Duchnicach, Ożarowie Mazowieckim i Umiastowie,

- boiska sportowe w Płochocinie, Duchnicach, Kręczkach – Kaputach, Ożarowie Mazowieckim,
- tor rowerowy typu pumptrack w Kręczkach,
- siłownie plenerowe i place zabaw.

Przez teren gminy poprowadzone są również ścieżki pieszo – rowerowe. Dla potrzeb rekreacji wykorzystywane są publiczne tereny zieleni, a także ogrody działkowe w Ołtarzewie, Józefowie i Pilaszkuwie. Ofertę publiczną wzbogacają sportowe obiekty komercyjne.

Kultura

W gminie działa Dom Kultury „Uśmiech” (który poza siedzibą w Ożarowie Mazowieckim posiada filie w Józefowie i Broniszach) oraz Centrum Inicjatyw Społecznych. W Ożarowie Mazowieckim działa również Biblioteka Publiczna z filiami w Płochocinie i Święcicach.

Do organizacji większych wydarzeń kulturalnych wykorzystywana jest hala widowiskowo – sportowa w Kręczkach.

W Pilaszkuwie – w zabytkowym dworze – działa Muzeum Dworu Polskiego i Muzeum Pojazdów Konnych.

I.5.6 Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Na terenie gminy, przy projektowaniu nowych inwestycji oraz modernizacji infrastruktury istniejącej, stosuje się zasady uniwersalnego projektowania oraz racjonalne usprawnienia. Systematycznie usuwa się istniejące bariery architektoniczne oraz zapobiega powstawaniu nowych, tak, by maksymalnie zwiększyć dostępność architektoniczną przestrzeni i obiektów publicznych. Wszelkie nowe inwestycje publiczne projektowane są zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

I.5.7 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Za zadania z zakresu bezpieczeństwa publicznego odpowiada na terenie gminy Komisariat Policji w Ożarowie Mazowieckim, Straż Miejska oraz jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Ożarowie Mazowieckim i Święcicach. Najwięcej zdarzeń przestępczych odnotowuje się w Ożarowie Mazowieckim, a także w Józefowie, Płochocinie i Jawczycach, czyli w miejscowościach o najwyższym poziomie zaludnienia. Gmina Ożarów Mazowiecki pod względem zagrożeń z zakresu bezpieczeństwa publicznego nie wyróżnia się na tle kraju czy województwa. Najbardziej znaczącym zagrożeniem są wykroczenia i przestępstwa popełniane przez kierowców. Wynika to ze znaczącego natężenia ruchu na głównych drogach w gminie, a w szczególności na drodze krajowej nr 92. Zagrożenie drogowe zwiększają dodatkowo kolizyjne przejazdy przez tory kolejowe. Fakt, że przez teren gminy przebiegają drogi najwyższych klas, które stanowią podstawę dostawczego ruchu tranzytowego, zwiększa ryzyko wypadków z udziałem pojazdów przewożących substancje chemiczne.

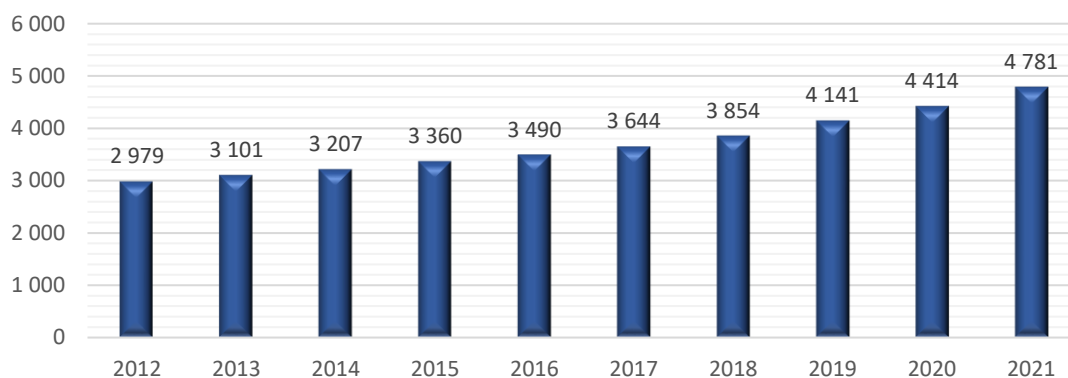
Wzdłuż rzeki Utraty występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Jednak ich zasięg w większości obejmuje tereny niezabudowane. Tym samym nie stanowi znaczącego bezpośredniego zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

I.5.8 Uwarunkowania gospodarcze

Lokalna gospodarka

W gminie Ożarów Mazowiecki w 2021 roku zarejestrowanych było 4 781 podmiotów gospodarczych. Zdecydowaną większość – 98% – stanowiły podmioty prywatne. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy przez ostatnie lata systematycznie wzrasta. Tendencje w tym zakresie przedstawia wykres 12.

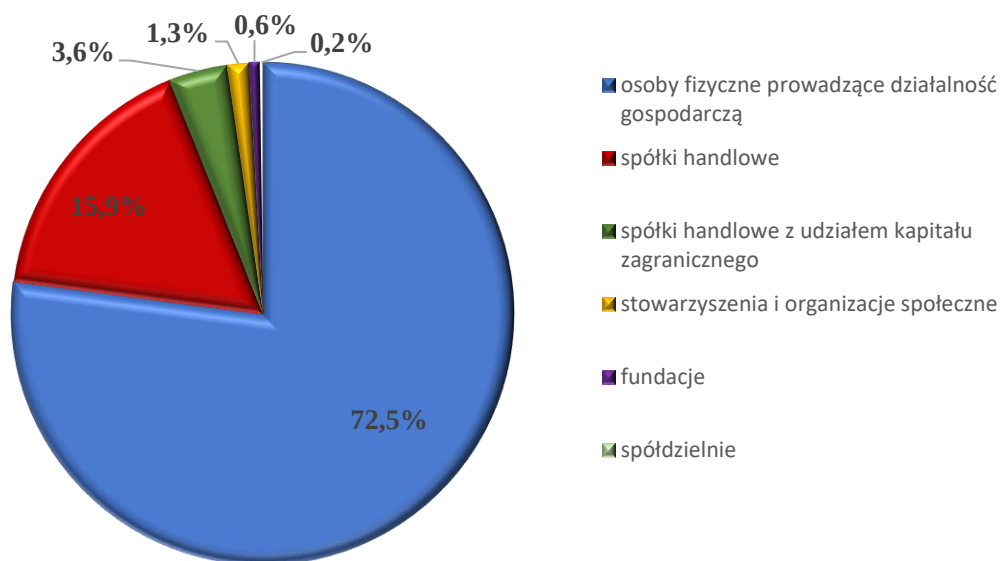
Wykres 12. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy Ożarów Mazowiecki w latach 2012 – 2021



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wśród prywatnych podmiotów gospodarczych zdecydowanie przeważa działalność prowadzona przez osoby fizyczne, która stanowi ponad 70% wszystkich podmiotów. Blisko 16% stanowią spółki handlowe. Pozostałe rodzaje działalności mają zdecydowanie mniejszy udział. Udział procentowy w tym zakresie przedstawia wykres 13.

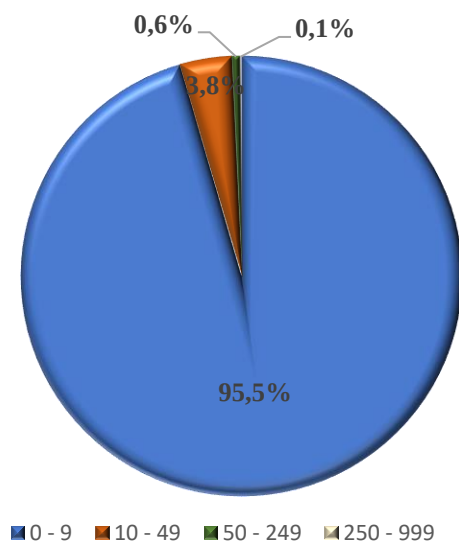
Wykres 13. Podmioty gospodarki narodowej sektora prywatnego zarejestrowane w gminie Ożarów Mazowiecki



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Zdecydowanie przeważają tzw. mikroprzedsiębiorstwa, tj. podmioty gospodarcze zatrudniające poniżej 10 osób, które stanowią ponad 95% wszystkich zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Małe przedsiębiorstwa – zatrudniające poniżej 50 osób – stanowią niespełna 4%. Średnie i duże przedsiębiorstwa stanowią niespełna 1% zarejestrowanych podmiotów. Dane w tym zakresie przedstawia wykres 14.

Wykres 14. Podmioty gospodarcze zarejestrowane w gminie Ożarów Mazowiecki wg liczby zatrudnionych



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

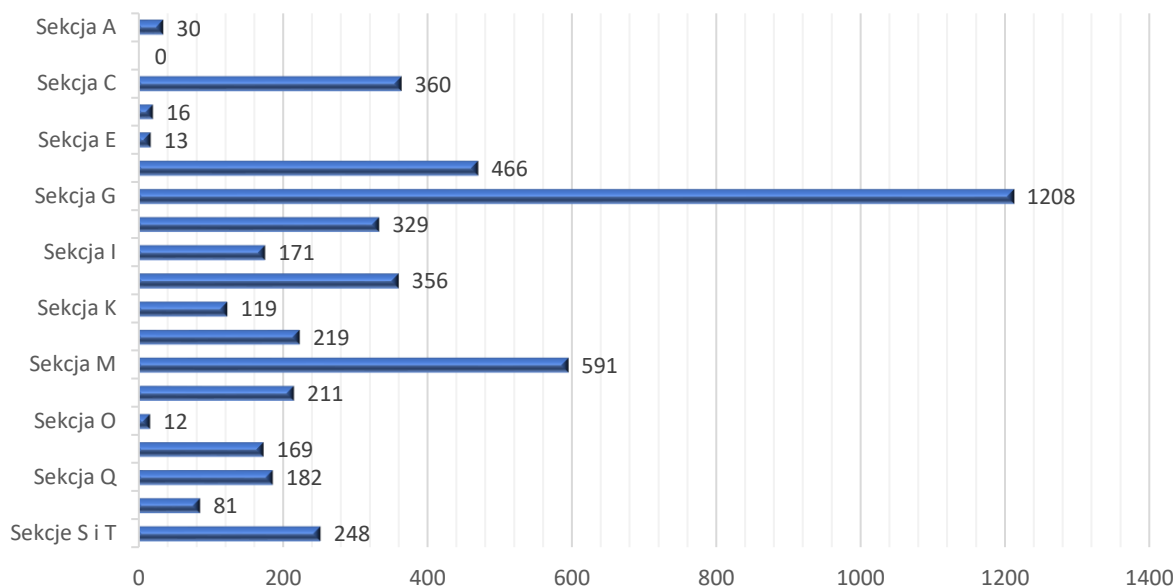
Najwięcej podmiotów prowadzi działalność z zakresu handlu hurtowego i detalicznego oraz naprawy pojazdów (sekcja G PKD) – jest to ponad 15% wszystkich zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Ponad 10% podmiotów prowadzi działalność profesjonalną, naukową i techniczną (sekcja M PKD). W dalszej kolejności dominują działalności związane z budownictwem (sekcja F 9,6%), przetwórstwem przemysłowym (sekcja C 8,3%), transportem i gospodarką magazynową (sekcja H 7,6%), informacją i komunikacją (sekcja J 6,3%). Liczbę podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w poszczególnych sekcjach zgodnie z podziałem PKD przedstawia tabela 13 i wykres 15.

Tabela 13. Podmioty gospodarcze zarejestrowane w gminie Ożarów Mazowiecki wg sekcji PKD (stan na 31.12.2021)

Podział działalności wg sekcji PKD		Liczba podmiotów	
		Liczba	%
Sekcja A	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	30	0,6
Sekcja B	Górnictwo i wydobywanie	0	0,0
Sekcja C	Przetwórstwo przemysłowe	360	7,5
Sekcja D	Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	16	0,3
Sekcja E	Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	13	0,3
Sekcja F	Budownictwo	466	9,7
Sekcja G	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	1208	25,3
Sekcja H	Transport i gospodarka magazynowa	329	6,9
Sekcja I	Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	171	3,6
Sekcja J	Informacja i komunikacja	356	7,4
Sekcja K	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	119	2,5
Sekcja L	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	219	4,6
Sekcja M	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	591	12,4
Sekcja N	Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	211	4,4
Sekcja O	Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	12	0,3
Sekcja P	Edukacja	169	3,5
Sekcja Q	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	182	3,8
Sekcja R	Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	81	1,7
Sekcja S i T	Pozostała działalność usługowa oraz gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby	248	5,2
Ogółem		4781	100,0

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 15. Podmioty gospodarcze zarejestrowane w gminie Ożarów Mazowiecki wg sekcji PKD (stan na 31.12.2021)



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

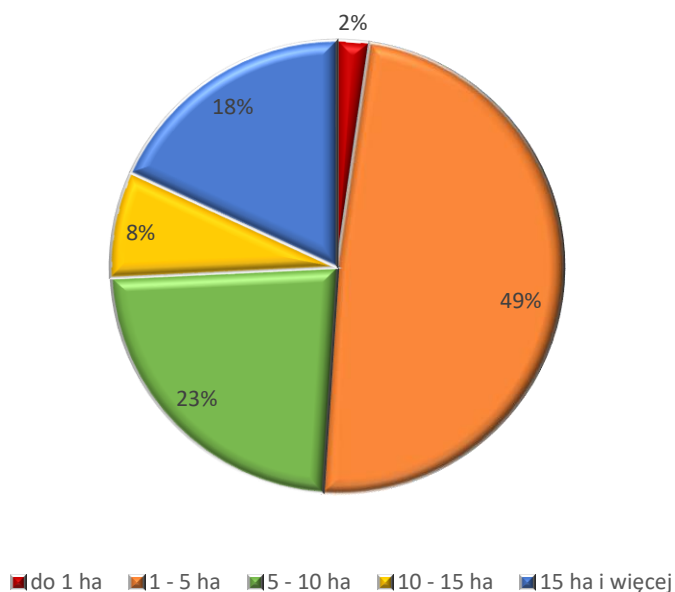
Rolnictwo

Istotną gałąź lokalnej gospodarki stanowi w gminie rolnictwo, które rozwija się na tych terenach ze względu na korzystne warunki naturalne dla prowadzenia upraw, a także bliskość dużego rynku zbytu, jaki stanowi m.st. Warszawa. W ostatnich latach obserwuje się stopniowe zmniejszanie się powierzchni upraw rolnych na rzecz wprowadzania zabudowy, jednak w dalszym ciągu grunty orne stanowią dominującą formę użytkowania terenów w gminie.

Zgodnie z ostatnim spisem rolnym (rok 2020) na terenie gminy funkcjonowało 435 gospodarstw rolnych. Dominowały gospodarstwa małe – do 5 ha – które stanowiły 49% wszystkich gospodarstw. Dane w tym zakresie przedstawia wykres 16. Średnio na jedno gospodarstwo rolne przypadało 11 ha użytków rolnych.

W strukturze zasiewów dominują uprawy zbóż, które stanowią ok. 43% wszystkich upraw. Prawie 27% gruntów ornych zajmują uprawy ziemniaków. Znacząca jest również uprawa warzyw, którą prowadzi się na ok. 24% powierzchni gruntów. Produkcja zwierzęca ma w gminie marginalne znaczenie.

Wykres 16. Struktura obszarowa gospodarstw rolnych



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Dodatkowo kilka z większych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie gminy związane jest z sektorem rolniczym. Są to: Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. w Broniszach, Gospodarstwo Rolno-Nasienne „ROL-NAS” Sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Nasiennictwa, Ogrodnictwa i Szkółkarstwa w Ożarowie Mazowieckim, Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Duchnicach czy Hodowla Roślin „Bronisze” Sp. z o.o.

I.5.9 Finanse gminy

Budżet gminy

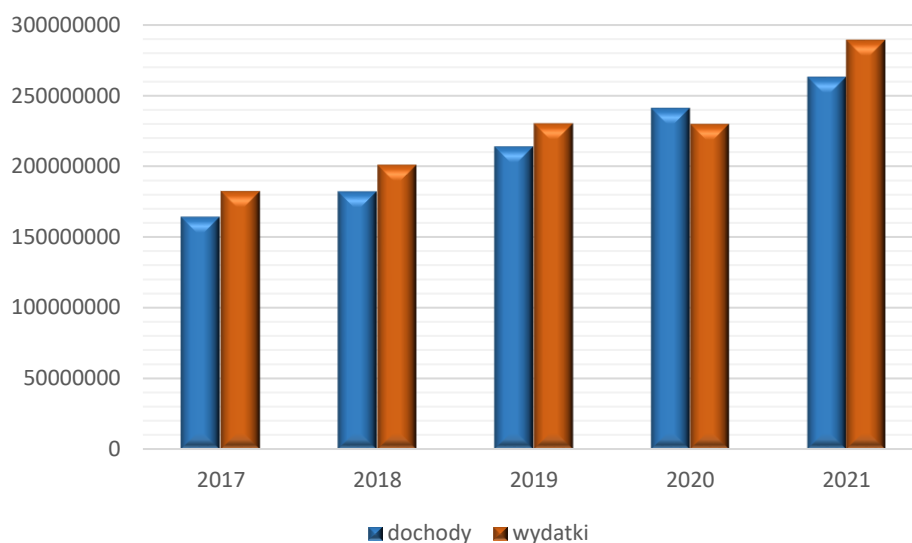
W przeciągu ostatnich lat budżet gminy, zarówno jeśli chodzi o przychody, jak i wydatki, systematycznie wzrasta. W roku 2021 dochody gminy zwiększyły się o ok. 60% w porównaniu do roku 2017. Zmiany w tym zakresie przedstawia tabela 14 i wykres 17.

Tabela 14. Budżet gminy w latach 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Dochody [zł]					
w tym:					
bieżące	164 238 417,40	182 189 328,56	213 850 340,07	241 029 594,87	263 065 861,68
majątkowe	157 349 944,30	173 252 505,47	203 854 730,41	227 435 823,16	255 609 343,74
Wydatki [zł]	6 888 473,10	2 884 108,00	9 995 609,66	13 593 771,71	7 456 517,94
w tym:					
bieżące	82 135 658,88	200 855 301,13	229 974 430,59	229 638 431,64	288 815 823,25
majątkowe	138 359 858,04	153 904 319,91	181 414 802,97	211 341 134,18	237 377 021,30
	43 775 800,84	46 950 981,22	48 559 627,62	18 297 297,46	51 438 801,95

źródło: opracowanie własne na podstawie uchwał budżetowych Rady Miejskiej

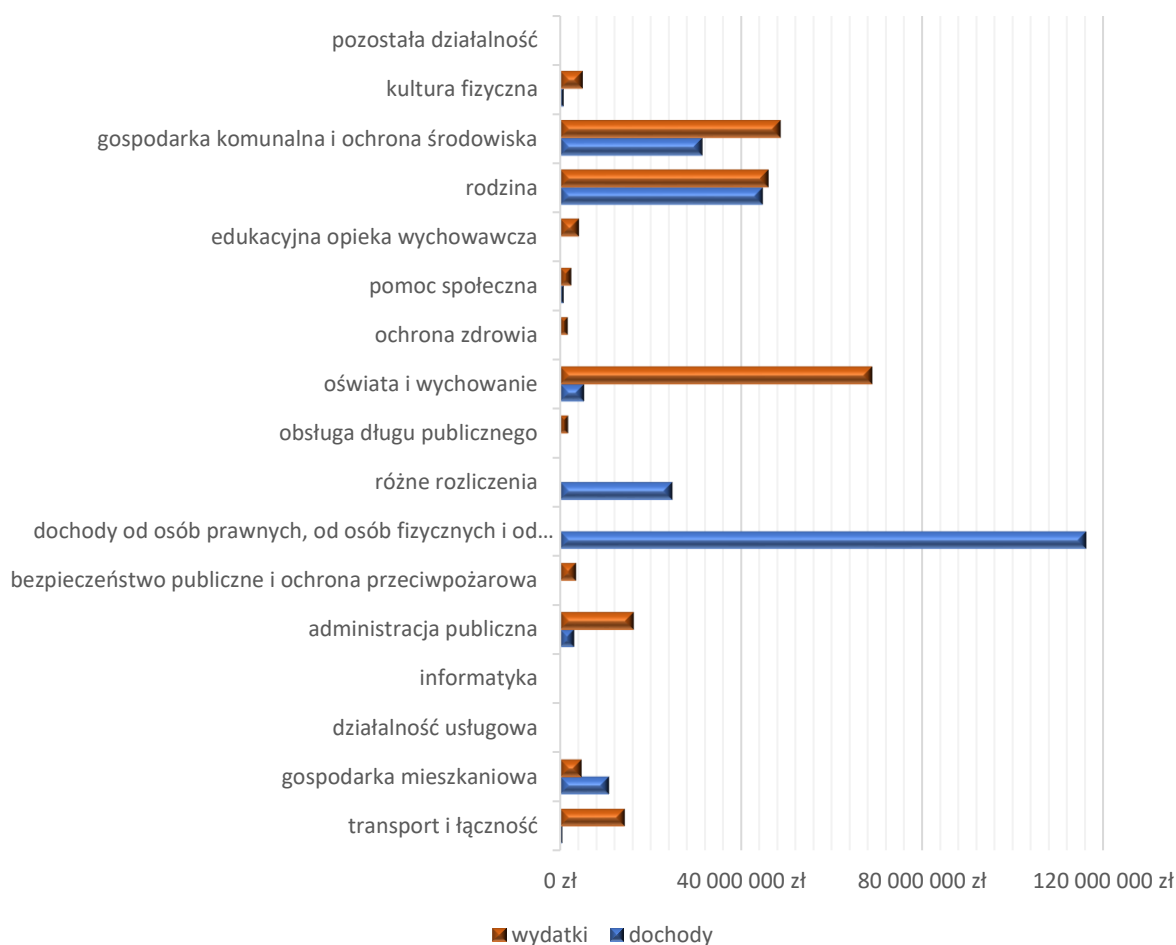
Wykres 17. Zmiany w budżecie gminy w latach 2017-2021



źródło: opracowanie własne na podstawie uchwał budżetowych Rady Miejskiej

Analizując strukturę dochodów i wydatków w budżecie gminy widać wyraźnie, że największy udział w dochodach (blisko 50%) zapewniają wpływy od osób prawnych, osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej (do grupy tej należy m.in. podatek od nieruchomości, od środków transportowych czy od czynności cywilnoprawnych). Istotne źródło dochodów stanowi również grupa związana z działaniami na rzecz rodzin (tu główne źródło dochodów gminy stanowią dotacje na realizację celów z tego zakresu), gospodarka komunalna i ochrona środowiska (tu poza dotacjami wpływy zapewniają również usługi świadczone odpłatnie przez gminę) i subwencje z budżetu państwa (rozliczenia różne). Jeśli chodzi o wydatki największą część budżetu pochłaniają te związane z realizacją zadań z zakresu oświaty i wychowania. W dalszej kolejności gospodarki komunalnej i ochrony środowiska oraz rodziny. W mniejszym, ale wciąż wyraźnie znaczącym stopniu, z zakresu administracji publicznej, a także transportu i łączności. Ilustruje to wykres 18.

Wykres 18. Dochody i wydatki w budżecie gminy w podziale na działy

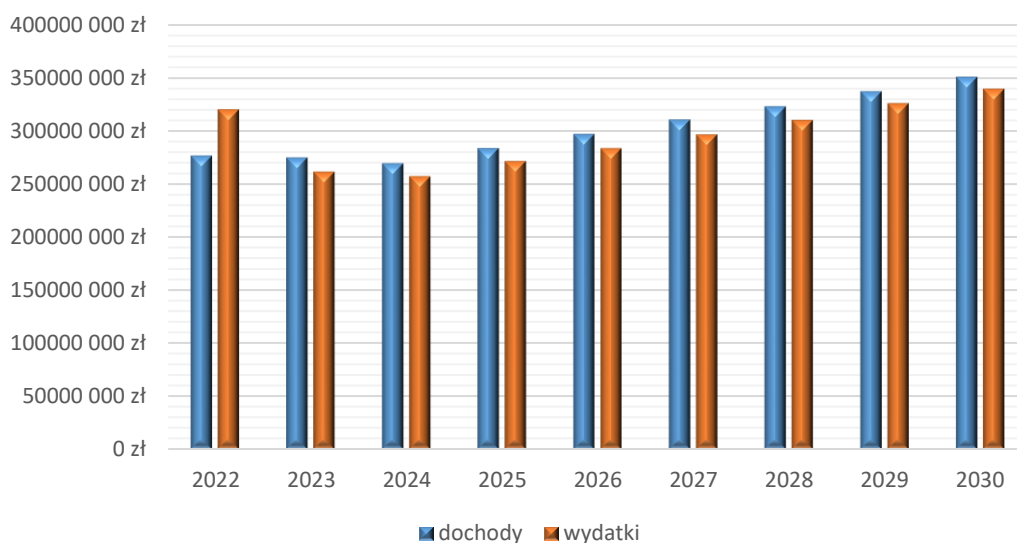


źródło: opracowanie własne na podstawie uchwał budżetowych Rady Miejskiej

Wieloletnia prognoza finansowa

Zgodnie z wieloletnią prognozą finansową Gminy Ożarów Mazowieckie przewiduje się, iż zarówno dochody, jak i wydatki gminy, będą w najbliższych latach systematycznie wzrastać. Prognozę w tym zakresie przedstawia wykres 19.

Wykres 19. Prognozowany poziom dochodów i wydatków gminy do roku 2029



źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Ożarów Mazowiecki

W Prognozie zakłada się, iż w dalszym ciągu największy udział w dochodach gminy miały będą wpływy z tytułu podatków, do wzrostów których przyczyniać się będzie rozwój gminy w zakresie infrastruktury mieszkaniowej i rosnącej liczby podmiotów gospodarczych.

I.6 UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

I.6.1 Położenie i powiązania przyrodnicze

Pod względem zasobów i walorów środowiska przyrodniczego na terenie aglomeracji warszawskiej, gmina Ożarów Mazowiecki należy do uboższych. Włączona jest w niewielkim zakresie w system przyrodniczych obszarów chronionych, nie wykazuje wyraźnych ekologicznych powiązań zewnętrznych. Leży poza głównym systemem przyrodniczym aglomeracji warszawskiej.

Przez obszar gminy Ożarów Mazowiecki nie przebiegają korytarze ekologiczne o randze krajowej. Najbliżej położony korytarz – Puszcza Kampinoska (GKPnC-11) mieści się w odległości ok. 2,5 km w kierunku północnym.

Fragment południowo – zachodni gminy – dolina rzeki Utraty – położony jest w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który zapewnia ciągłość funkcjonalno – przestrzenną ekosystemów leśnych, łąkowych i wodnych, toteż główny ciąg przyrodniczy gminy przebiega doliną rzeki Utraty przez rezerwat Wolica do doliny Zimnej Wody, a następnie poza obszarem gminy doliną rzeki Utraty w kierunku Kampinoskiego Parku Narodowego.

Ciągłość powiązań przyrodniczych zapewnia również Kanał Ożarowski (o długości 17,48 km), biegnący od Macierzysza do Kopytowa w Gminie Błonie, gdzie wpływa do rzeki Utraty.

Nieco mniejsze lokalne znaczenie pełnią pozostałe kanały występujące na terenie gminy, tj. Rów Duchnicki (o długości 6,5 km) oraz Kanał Konotopa (Żbikówka) płynący wzdłuż granicy z Piastowem i Pruszkowem (ok. 3 km). Są to drogi migracyjne mniejszej skali, niemniej jednak są równie ważne w prawidłowym funkcjonowaniu ekosystemu. Pełnią one rolę łącznika między oddalonymi siedliskami zwierząt wewnątrz gminy, a także między sąsiednimi obszarami. Podobną funkcję mają także zadrzewienia i zakrzewienia oraz pasma łąk i pastwisk.

I.6.2 Przyrodniczy System Gminy

Przyrodniczy System Gminy (PSG) ma na celu powiązanie ze sobą oraz ochronę najcenniejszych zasobów naturalnych obszaru. Jego sprawne funkcjonowanie zapewnia prawidłowy rozwój poszczególnych ekosystemów, wymianę genetyczną oraz możliwość migracji roślin i zwierząt.

Elementy przyrodniczego systemu gminy to:

- węzły ekologiczne: rezerwat przyrody Wolica wraz z otaczającymi kompleksami łąkowymi i zbiornikami wodnymi oraz kompleks łąkowy doliny rzeki Utraty;
- obszary łącznikowe: dolina rzeki Utraty oraz Kanału Ożarowskiego;
- sięgacze ekologiczne: mniejsze cieki wodne na terenach rolnych;
- struktury wspomagające: zadrzewienia i zakrzewienia, zespoły parkowe, ogrody działkowe, lokalne podmokłości i oczka wodne, łąki, pastwiska.

I.6.3 Rzeźba terenu, budowa geologiczna i kopaliny

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Kondrackiego zachodnia część gminy Ożarów Mazowiecki położona jest w granicy mezoregionu Równina Łowicko-Błońska, natomiast jej wschodnia część leży w zasięgu mezoregionu Równina Warszawska. Wyżej wymienione równiny należą do makroregionu Nizina Środkowomazowiecka położonego w podprovincji Niziny Środkowopolskie.

Głównymi jednostkami geomorfologicznymi w rejonie powyższych równin są denudowana wysoczyzna polodowcowa, taras akumulacyjno-erozyjny warszawsko-błoński (nazywany inaczej równiną akumulacji zastoiskowej) oraz dolina Utraty. Analizowany teren ukształtowany został w następstwie erozyjnej i akumulacyjnej działalności lądolodów oraz ich wód roztopowych i sedymentacji zastoiskowej. W kolejnym etapie kształtującym rzeźbę terenu nastąpiła denudacja, erozja i akumulacja rzeczna oraz procesy eoliczne. Równina Łowicko-Błońska położona jest na wysokości 88-94 m n.p.m., a jej charakterystyczną cechą są wzgórza wydmore oraz niewielkie, biegnące równoleżnikowo piaszczyste wały. Na całym obszarze występują także liczne, niewielkie zagłębienia o zróżnicowanej genezie.

Teren gminy w przeważającej części tworzą formy pochodzenia eolicznego – pokrywy pyłowe. Miejscami występują tu także wały pyłowe (np. w rejonie miejscowości Umiastów) oraz pagórki i wały wydymowe częściowo zdenudowane. W obszarze opracowania, punktowo zlokalizowane są również zagłębienia deflacyjne oraz drobne zagłębienia o różnej genezie (będące formami denudacyjnymi). Północno-wschodnią część gminy przecinają położone południkowo ozy (np. rejon Piotrkówka Wielkiego), które reprezentują akumulacyjne formy pochodzenia wodnolodowcowego. Na południu gminy zlokalizowane są formy rzeczne – dno doliny Utraty, taras nadzalewowy Utraty, krawędzie wysoczyzn i tarasów oraz dolinki w ogólności. W rejonie Utraty mieszczą się także równiny denudacyjne. W zachodniej części obrębów Płochocin oraz SHR Płochocin mieści się forma antropogeniczna w postaci nasypu.

Gmina Ożarów Mazowiecki położona jest w obrębie środkowej, najgłębszej części niecki brzeżnej – w niecce warszawskiej. Mezozoiczna niecka warszawska wypełniona jest osadami paleogeńsko-neogeńskimi: paleocenu, oligocenu, miocenu i pliocenu. Osady oligocenu reprezentowane są głównie przez piaski glaukonitowe, mułki oraz pyły i iły. Miocen związany jest z piaskami, mułkami i ilami z przewarstwieniami węgla brunatnego. Powyżej ww. utworów mieszczą się iły, mułki i piaski plioceńskie.

Na terenie gminy Ożarów Mazowiecki zlokalizowane jest jedno złożo surowców mineralnych o nazwie „Domaniew” w formie pokładowej. Należy ono do wstępnie rozpoznanych złóż surowców ilastych (glin) ceramiki budowlanej, które zaliczane są do kopalin pospolitych wydobywanych w sposób odkrywkowy. Podtypem omawianej kopaliny jest ił. Powierzchnia złoża w granicach opracowania wynosi ok. 38,4 ha. Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego surowiec zlokalizowany w gminie Ożarów Mazowiecki jest zmarglony. Przedmiotowy margiel występuje nieregularnie, jego ziarna są zarówno twarde, jak i zwietrzałe, zazwyczaj osiągają wielkość ok. 1 mm średnicy (spotykane są też konkretne o średnicy do kilku cm). Ilość marglu jest niewielka, jednak z uwagi na jego wysoką aktywność dochodzi do uszkodzenia wyrobów, w związku z czym jego potencjalne wydobycie może okazać się nieopłacalne.

Na obszarze gminy istnieją niewielkie możliwości udokumentowania nowych złóż. W jego granicach wyznaczono jeden obszar prognostyczny występowania kopalin naturalnych – piasków, o powierzchni ok. 18 ha. Mieści się on w zachodniej części miejscowości Konotopa.

I.6.4 Gleby

Gmina Ożarów Mazowiecki charakteryzuje się bardzo dobrymi glebami do uprawy rolniczej – gleby w Ożarowie Mazowieckim należą do najbardziej urodzajnych w skali województwa mazowieckiego. Pokrywa glebowa regionu wykształciła się z piaszczystych utworów pyłowych zwykłych, które przypominają swoją strukturą najlepsze jakościowo gleby lessowe. Ich miąższość wynosi ok. 1 m.

W gminie dominują:

- czarne ziemie zdegradowane i szare ziemie (ich koncentracja występuje w środkowej oraz północnej części gminy, w obrębach: PGR Strzykuły, Kaputy, Ołtarzew, Pogroszew Kolonia, Ożarów Mazowiecki) – 39,4% wszystkich gleb,
- gleby bielcowe i płowe (ich koncentracja występuje w południowej oraz zachodniej części gminy, w obrębach: Duchnice, SHR Płochocin, Święcice, Pilaszków) – 29,4% wszystkich gleb,
- gleby brunatne wyługowane i kwaśne (ich koncentracja występuje w południowo-wschodniej oraz środkowej części gminy, w obrębach: Ołtarzew, Płochocin, Umiastów, Kaputy, PGR Kręczki Kaputy, Konotopa, Jawczyce, Bronisze, SHRO Bronisze, Mory, Jawczyce) – 19,6% wszystkich gleb.

Ponadto na południu gminy znajdują się utwory związane z doliną Utraty: mady, gleby torfowe, mułowe, gleby murszowate, murszowo-mineralne. Sporadycznie na całym obszarze opracowania można wyróżnić czarne ziemie właściwe.

Przeważająca część pokrywy glebowej w gminie zaliczona została do kompleksu pszenno dobrego 2 (ok. 46,3% na całym terenie gminy). Stosunkowo duży obszar (11,2%) należy do najlepszego kompleksu przydatności rolniczej gleb – pszenno bardzo dobrego 1 (zlokalizowanego głównie we wschodniej części gminy, w obrębach: PGR Strzykuły, Konotopa, Jawczyce, Mory, Gołaszew, Duchnice, miasto Ożarów Mazowiecki). Na zachodzie (głównie w obrębach takich jak Umiastów, PGR Kręczki Kaputy, Pogroszew, Wolskie, Koparki, Gołaszew, Płochocin, Święcice, Wolica, Orły, Pilaszków, Myszczyń, Duchnice) mieszczą się większe powierzchnie kompleksu żytniego bardzo dobrego 4 (12,6%) oraz żytniego dobrego 5 (7,6%).

W południowo-zachodniej części gminy, w rejonie doliny Utraty można wyróżnić użytki zielone, przede wszystkim średnie (2z). Sporadycznie w gminie mieszczą się słabsze kompleksy przydatności rolniczej gleb, a także nieklasyfikowane tereny zabudowane, nieużytki, wody i lasy.

I.6.5 Wody podziemne i powierzchniowe

Wody gruntowe

Swobodne zwierciadło wód gruntowych występuje w formie ciągłej warstwy wodonośnej na przeważającym obszarze gminy i na niewielkim fragmencie miasta. Tworzą je leżące bezpośrednio pod pokrywą pyłów piaski rzeczno – deluwialne, wodnolodowcowe i zastoiskowe.

Główne źródło zasilania wód gruntowych stanowią opady atmosferyczne. Dominujące na obszarze gminy grunty nieprzepuszczalne lub trudno przepuszczalne mają istotny wpływ na warunki wodne terenu. Utrudniona jest infiltracja w głąb profilu glebowego.

Lustro wody gruntowej, przy stanie zbliżonym do wysokiego, występuje na głębokości 0,5 – 4,0 m, Średnioroczne wahania poziomu wynoszą ok. 1,5 m. W obszarze występowania nieprzepuszczalnych gruntów morenowych i zastoiskowych woda gruntowa w warstwie

wodonośnej może występować pod ciśnieniem na głębokości do 4,5 m p.p.t. lub nie występuje wcale. Mogą występować tu płytkie okresowe sączenia.

Najniższy poziom wód gruntowych występuje w zachodniej części gminy, obejmując swym zasięgiem teren miejscowości: Myszczyń, Pilaszków, Orły, okolice Święcic, Płochocina, Wolskich i Józefowa. Pomiędzy Święcicami, a Gołaszewem występują lepsze warunki infiltracji. Natomiast od Fabryki Kabli w kierunku wschodnim znajdują się tereny pozbawione przypowierzchniowych wód gruntowych, a zwierciadło wody gruntowej w tym rejonie występuje na głębokości 6 – 8 m p.p.t. Spowodowane jest to specyficzną budową geologiczną oraz występowaniem leja depresyjnego wywołanego eksploatacją wód podziemnych. Przy stanach wysokich wód występują w dolinie Utraty tereny podmokłe z wodą na głębokości 0,5 m p.p.t, a nawet na powierzchni. Zjawisko to na ogół występuje na wiosnę. W okresie tym na nieprzepuszczalnym podłożu mogą się utrzymywać w strefie do 1 m, tzw. wody zawieszone.

Nadwyżki stagnujących wód infiltracyjnych gromadzi istniejąca sieć drenarska wraz z kanałami odwadniającymi. Amplituda wahań zwierciadła wód gruntowych dochodzi do 1,5 m.

Wody podziemne

W granicach obszaru opracowania występują dwa piętra wodonośne: czwartorzędowe i trzeciorzędowe.

Czwartorzędowe piętro wodonośne związane jest z wysoczyzną polodowcową. W części wschodniej gminy główny użytkowy poziom wodonośny występuje na głębokości ok. kilku do 15 m. Wody znajdują się tutaj pod niewielkim ciśnieniem lub mają zwierciadło swobodne. Potencjalne wydajności studni osiągają wartości 50–70 m³/h. W części zachodniej gminy występują dwa użytkowe poziomy wodonośne:

- najgłębszy zawarty w piaskach i żwirach rzecznych preglacjału i interglacjału kromerskiego oraz w osadach wodnolodowcowych (złodowacenia południowopolskiego). Omawiany poziom mieści się przede wszystkim w obniżeniach, pokrywają go gliny złodowacenia południowopolskiego;
- drugi poziom związany z piaskami i żwirami rzeczными interglacjału wielkiego, a także seriami wodnolodowcowymi złodowacenia środkowopolskiego. Jego miąższość jest zmienna (5 – 20 m), a zwierciadło wody jest napięte przez występujące wyżej gliny glacialne.

W obrębie piętra trzeciorzędowego występują dwa poziomy wodonośne:

- mioceński – izolowany pokrywą ilów plioceńskich o miąższości do 160 m. Miąższość mioceńskiej warstwy wodonośnej wynosi zazwyczaj kilkanaście metrów (maksymalnie 40 m). Wody ww. poziomu nie mają znaczenia użytkowego, najczęściej cechuje je niekorzystne zabarwienie;
- oligoceński – o zróżnicowanej miąższości od kilkunastu do 40 m. Potencjalne wydajności studni wynoszą ok. 30–70 m³/h. Warstwa wodonośna występuje na głębokości powyżej 150 m, zwierciadło ustalone na rzędnej 85 m n.p.m. Jakość wód z poziomu oligoceńskiego

oceniana jest jako średnia, głównie z uwagi na podwyższone zawartości jonów żelaza i manganu.

Obszar gminy leży w granicach dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:

- zbiornik GZWP nr 215 – „Subniecka warszawska” o powierzchni 51000 km² – porowy, paleogeńsko-neogeński zbiornik; jego warstwa wodonośna znajduje się w utworach trzeciorzędowych oraz czwartorzędowych;
- zbiornik GZWP nr 2151 – „Subniecka warszawska – część centralna” o powierzchni 17500 km² – zbiornik porowy, stanowi część centralną zbiornika GZWP nr 215, traktowaną jako oddzielna jednostka; jego warstwa wodonośna wytworzona jest w utworach czwartorzędowych zaś średnia głębokość ujęć to ok. 100 m. Nie posiada on strefy ochronnej z powodu występowania naturalnych zabezpieczeń, które chronią jego wody przed zanieczyszczeniami pochodzącymi z powierzchni ziemi.

Wody powierzchniowe

Obszar analizy należy do obszaru dorzecza Wisły, regionu wodnego Środkowej Wisły, Zlewni Bzury – lewego dopływu Wisły. Przeważająca część obszaru gminy leży w zlewni Utraty. Jedynie północno-wschodni fragment przynależy do zlewni Łasicy. Oba ciekі są dopływami Bzury.

Największym ciekim na terenie gminy jest rzeka Utrata przepływająca przez południowo – zachodnią część gminy. Jej źródła zlokalizowane są w rejonie Ojrzanowa w gminie Żabia Wola, uchodzi do Bzury w Sochaczewie. Ma ok. 76 km długości, powierzchnia dorzecza ok. 790 km². Zasilana jest w swoim środkowym i dolnym biegu dopływami z sieci rowów melioracyjnych, charakteryzuje się dużą nieregularnością przepływów.

Do mniejszych cieków należą:

- Kanał Ożarowski – długości ok. 17,5 km, ma swój początek w okolicy ul. Podgrodzie, w miejscowości Macierzysz. Jego ujście do rzeki Utraty zlokalizowane jest na granicy z Kopytowie w gminie Błonie. Zlewnia Kanału Ożarowskiego obejmuje ok. 69 km². Od wschodu do Kanału dopływa podziemny kanał zbierający wody z rejonu stacji elektroenergetycznej Mory. Jest głównym odbiornikiem wód gruntowych, powierzchniowych i sanitarnych zlewni;
- Rów Duchnicki – długości ok. 6,5 km, powierzchnia zlewni ok. 8.5 km². Jest on również odbiornikiem wód gruntowych i powierzchniowych;
- Kanał Konotopa (Żbikówka) – przez około 3 km przepływa wzdłuż wspólnej granicy z Piastowem i Pruszkowem. Prowadzi wody gruntowe i powierzchniowe z Ursusa, Piastowa i niewielkiego obszaru zlewni w gminie Ożarów Mazowiecki.

Dodatkowo grunty orne przecinają liczne rowy melioracyjne.

Na terenie gminy znajdują się drobne oczka wodne, które stanowią pozostałość po gliniankach.

I.6.6 Warunki budowlane

Na przeważającej części gminy występują korzystne warunki budowlane. Obejmują one tereny występowania gruntów mineralnych, spoistych zwartych, półzwartych i twardoplastycznych oraz gruntach sypkich średniozagęszczonych, na których nie występują zjawiska geodynamiczne, a głębokość zwierciadła wody gruntowej przekracza 2 m p.p.t. Są to obszary zdenudowanej wysoczyzny, gdzie występują gliny zwałowe i osady wodnolodowcowe lub zastoiskowe, a także osady glacialne, na których zalega pokrywa pyłowa.

Do gruntów o niekorzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich, utrudniających budownictwo należą grunty słabonośne, do których zalicza się m.in. grunty organiczne. Niekorzystne warunki geologiczno-inżynierskie związane są ze wszystkimi terenami, na których zwierciadło wód gruntowych występuje płycej niż 2 m od powierzchni terenu, bądź występują wody o zwiększonej agresywności względem betonów. Na obszarze gminy Ożarów Mazowiecki tereny ograniczające warunki zabudowy stanowią grunty organiczne, takie jak:

- torfy, gleby murszowe i namuły (środkowa i północna część obrębu SHR Wolica, południowe pasma obrębów: Świącice, SHR Płochocin, PGR Gołaszew, Konotopy);
- użytki zielone (rozmieszczone nieregularnie w zachodniej części gminy, m.in. miejscowościach: Pogroszew Kolonia, Koparki, Myszczyń, a także w rejonie występowania gleb organicznych);
- tereny, dla których głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego jest mniejsza niż 2 m (dolina Utraty w południowej części gminy przecinająca obręby: SHR Wolica, SHR Płochocin oraz PGR Gołaszew, a także fragment północno-wschodniej części gminy w obrębach: Umiastów, PGR Kręczki Kaputy, PGR Strzykuły, Wieruchów, północna część miasta).

Miejscami w rejonie Ożarowa Mazowieckiego, Duchnic, Domaniewka oraz Ołtarzewa mogą występować zjawiska glaciektoniczne.

I.6.7 Powietrze i klimat akustyczny

Stan powietrza atmosferycznego

Na obszarze gminy Ożarów Mazowiecki nie prowadzi się regularnych badań stanu czystości powietrza. Obecnie na terenie powiatu warszawskiego zachodniego nie są zlokalizowane stacje pomiarowe stanu jakości powietrza Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska. W ostatnich latach zmianie uległ również podział terytorialny raportów sporządzanych przez WIOŚ. W wyniku czego powiat warszawski zachodni zaliczony został do mazowieckiej strefy pomiarowej, która obejmuje całe województwo z wyłączeniem największych miast. Tym samym w ostatnich latach brak jest szczegółowych danych dotyczących stanu jakości powietrza na terenie powiatu, a co za tym idzie również gminy Ożarów Mazowiecki.

Dla całej mazowieckiej strefy pomiarowej, przeprowadzone w 2020 roku monitoring i analizy wykazały, iż badane substancje przekroczyły wyznaczone normy dla kryterium ochrony zdrowia w przypadku pyłu PM₁₀, PM_{2,5} oraz BaP. W przypadku oceny jakości powietrza według kryteriów ochrony roślin, w 2020 roku w strefie warszawskiej normy nie zostały przekroczone.

Głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza w okresie grzewczym jest „niska emisja”. Problemem jest spalanie w domowych piecach odpadów, w tym tworzyw sztucznych, gumy i tekstyliów. Domowe paleniska nie wytwarzają wystarczająco wysokiej temperatury do ich całkowitego spalania. W związku z tym do atmosfery przedostają się duże ilości sadzy, węglowodorów aromatycznych, merkaptanów i innych związków chemicznych szkodliwych dla zdrowia ludzi.

Na stan powietrza oddziałują także źródła komunikacyjne. Zanieczyszczenie powietrza substancjami pochodzącymi ze spalania paliw w silnikach pojazdów występuje głównie we wschodniej części gminy, na terenach sąsiadujących z Warszawą, gdzie zlokalizowany jest węzeł „Konotopa” w miejscu, gdzie autostrada A2 rozdziela się na Południową Obwodnicę Warszawy (S2) i Trasę Armii Krajowej S8.

W obrębie gminy znajdują się także zakłady przemysłowe mogące powodować dodatkowe zanieczyszczenie powietrza.

Klimat akustyczny

Na terenie gminy Ożarów Mazowiecki głównym źródłem uciążliwości dla otoczenia jest komunikacja drogowa i kolejowa. Istotnym źródłem hałasu jest ruch samochodowy odbywający się na autostradzie A2, drogach ekspresowych S2 i S8, drodze krajowej nr 92, drogach wojewódzkich nr 701, 718, 700 oraz 888. Uciążliwości powstają także wzdłuż linii kolejowej relacji Warszawa – Poznań – Kunowice.

Dodatkowo na klimat akustyczny gminy wpływają zakłady przemysłowe, szczególnie te, które zlokalizowane są w pobliżu budynków mieszkalnych. Poziom hałas przemysłowego jest kształtowany indywidualnie dla każdego obiektu i zależy m.in. od parku maszynowego czy zastosowanej izolacji hal produkcyjnych.

Część gminy znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania związanym z potencjalnym oddziaływaniem akustycznym od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

I.6.8 Klimat

Według regionalizacji klimatycznej Polski W. Okołowicza gmina Ożarów Mazowiecki znajduje się w granicach Mazowiecko - Podlaskiego regionu klimatycznego. Odnacza się w nim duży wpływ klimatu kontynentalnego, dla którego cechami charakterystycznymi są większe roczne amplitudy temperatury powietrza oraz wydłużone okresy gorącego lata czy długie zimy.

Na przestrzeni ostatnich 10 lat średnie wartości wskaźników klimatycznych uległy znacznej zmianie. W 2020 roku usłonecznienie wynosiło ok. 1900-2000 h i w stosunku do 2010 r. wzrosło o ok. 300 h. Średnia roczna temperatura wynosi ok. 9,8°C, podczas gdy 10 lat wcześniej osiągała wartość 7,5 °C. Z kolei w przypadku rocznej sumy opadów, wskaźnik uległ wyraźnemu spadkowi – w stosunku do 2010 r. zmalał o ok. 150 mm i w 2020 r. wynosił 600-650 mm.

Lokalne odkształcenia warunków klimatycznych występują przede wszystkim w dolinie Utraty oraz w większych obniżeniach terenowych. Panuje tam tendencja do zwiększonej wilgotności powietrza oraz zwiększonej częstości mgieł. Pozostałe tereny cechują korzystne warunki wilgotnościowe, dobre przewietrzanie, korzystne warunki wilgotnościowe oraz brak predyspozycji do zalegania mgieł.

I.6.9 Szata roślinna i świat zwierząt

Szata roślinna

Gmina Ożarów Mazowiecki zgodnie z podziałem na regiony geobotaniczne mieści się w granicach Działu Mazowiecko-Poleskiego, poddziału Mazowieckiego, Krainie Południowomazowiecko-Podlaskiej, Podkrainie Południowomazowieckiej, na granicy dwóch Okręgów Łowicko-Warszawskich: Błońskiego (zachodnia część gminy) oraz Warszawskiego (wschodnia część gminy). Potencjalną roślinność naturalną wg Matuszkiewicza w gminie stanowi Grąd subkontynentalny, odmiana środkowopolska, serii żyznej. Głównymi gatunkami w drzewostanie są grab, dąb szypułkowy oraz lipa drobnolistna.

Na terenie miasta i gminy Ożarów Mazowiecki przeważają zbiorowiska upraw rolniczych, z dużym udziałem kultur warzywniczych. Na terenach ogrodów przydomowych występują rośliny ozdobne i użytkowe. Zbiorowiska roślinności ruderalnej z wtórną sukcesją zajmują tereny odłogowane na przydrożach i nieużytki. Dominują tam gatunki roślin łąkowych, polnych i ogrodowych.

Do najcenniejszych gatunkowo obszarów należą: rejon miejscowości Wolica wraz z częścią obejmującą dolinę rzeki Utraty w miejscowości Płochocin oraz kompleks leśny – rezerwat przyrody Wolica, który jest jedynym na terenie gminy siedliskiem leśnym zachowanym w pierwotnej formie (las łęgowy, fragment grodu niskiego). W jego składzie gatunkowym dominują olcha oraz jesion. W drzewostanie można wyróżnić także znaczący udział takich gatunków, jak wiąz oraz dąb. Miejscowo występują tu również: buk, wierzba, czeremcha, topola, lipa, grab, głóg, leszczyna, jesion, dereń świdwa, bez czarny. Jest on zaliczany do wilgotnego lasu świeżego. Do najstarszych gatunków należą stuletnie wiązy, dęby i jesiony.

Istotnym elementem flory na terenie gminy Ożarów Mazowiecki są zadrzewienia pomnikowe kształtowane w alejach oraz w parkach dworskich. Występuje tam duże zróżnicowanie gatunków roślin, w tym zwiększony udział gatunków obcych. Miejscami występuje na ich terenie starodrzew, częściowo objęty ochroną jako pomniki przyrody.

Świat zwierząt

Na terenie gminy nie występuje szczególnie bogate środowisko świata zwierzęcego. W dominującej mierze jest on związany z rolniczym charakterem gminy. Duże przestrzenie terenów niezabudowanych tworzące mozaikę łąk, pastwisk i pól ornych stwarzają dogodne warunki do bytowania ptaków, w szczególności drapieżnych. Na wilgotnych, podmokłych łąkach występują pospolite gatunki płazów i gadów. Jedyną ostoję stanowi rezerwat Wolica oraz ekosystemy doliny Utraty, które związane są z bardziej zróżnicowaną awifauną oraz bytowaniem większych ssaków – saren, zajęcy, lisów.

I.6.10 Obiekty i obszary objęte ochroną prawną

Na terenie gminy ochroną prawną, ze względu na wartości przyrodnicze, objęte są:

- rezerwat przyrody Wolica;
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- pomniki przyrody.

Rezerwat przyrody Wolica

Rezerwat Wolica zajmuje powierzchnię 49,74 ha. Dla rezerwatu obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 08 lipca 2021 r. Nie ustanowiono dla niego programu ochrony. Na jego terenie obowiązują zakazy wynikające z art. 15 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Jest to obszar leśny, stanowiący łąg jesionowo-wiązowy przechodzący w grąd niski w dolinie rzeki Utraty. Przeciętny wiek drzewostanu wynosi 50-70 lat ale pojedyncze egzemplarze mają nawet ponad 100 lat. Obszar rezerwatu stanowi jedyny fragment zachowanej naturalnej przyrody na terenie gminy. Wśród drzewostanu przeważa wiąz, dąb, olsza i jesion. W podroście przewagę stanowi czeremcha, wiąz szypułkowy, wierzba krucha oraz olsza czarna, w miejscach suchych – dąb szypułkowy. Bujnie rosną krzewy i runo leśne.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony został dnia 29 sierpnia 1997 roku, na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego (Rozporządzenie nr 43 poz. 149 z późn. zm.), w celu powiązania terenów cennych pod względem przyrodniczym w sieć obszarów chronionych. WOChK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Przedmiotem ochrony są tu również kompleksy ekosystemów zależnych od wód. Obszar ten pełni także funkcję otuliny, czyli terenu zabezpieczającego inne formy ochrony przyrody przed zagrożeniami zewnętrznymi.

Powierzchnia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wynosi około 20 000 ha i zajmowana jest przez tereny leśne, łąki, obszary użytkowane rolniczo oraz tereny zurbanizowane z zielenią urządzoną. Obszar ten obejmuje swoją powierzchnią 45 gmin, w tym

gminę Ożarów Mazowiecki (203 ha). Na terenie gminy w granicach WOChK znajdują się tereny w południowo – zachodniej części – w rejonie miejscowości Wolica, wraz z rezerwatem Wolica oraz fragmentem doliny Utraty.

Zagospodarowanie terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu regulowane jest Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 Nr 42, poz. 870), które zawiera zakazy, nakazy, ograniczenia i zalecenia dla terenu objętego ochroną, w odniesieniu do lasów, wód, jak również w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji (znaczących źródeł zanieczyszczeń).

Pomniki przyrody

Na terenie gminy jako pomniki przyrody ustanowiono 13 obiektów – pojedynczych drzew, grup drzew lub alei drzew.

Tabela 15. Pomniki przyrody na terenie gminy

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Opis	Ilość
1.	Ożarów Mazowiecki	Park przy ul. Poniatowskiego 1	jesion wyniosły	1
2.	Ożarów Mazowiecki	Park Ołtarzew	wiąz szypułkowy jesion wyniosły lipa drobnolistna	1 1 1
3.	Ożarów Mazowiecki	Park miejski	leszczyna turecka	1
4.	Ożarów Mazowiecki	ul. Kościuszki 1	jesion wyniosły	1
5.	Ożarów Mazowiecki	ul. Poniatowskiego 38	buk zwyczajny	2
6.	Bronisze	park	wiąz szypułkowy lipa drobnolistna	1 1
7.	Duchnice	aleja zabytkowa prowadząca do parku	lipa drobnolistna jesion wyniosły śliwa robinia akacjowa	59 4 1 2
8.	Duchnice	park zabytkowy	wiąz szypułkowy (martwy) dąb szypułkowy jesion wyniosły lipa drobnolistna	1 5 1 1
9.	Macierzysz	park	lipa drobnolistna dąb szypułkowy	1 1
10.	Piłasków	ul. Sochaczewska (za ogrodzeniem parku)	lipa drobnolistna	1
11.	Święcice	ul. Poznańska przy drodze do parku	lipa drobnolistna jesion wyniosły	1 1
12.	Wolica	park	jesion wyniosły	1

13.	Wolica	alej lipowa prowadząca do parku	lipa drobnolistna robinia akacjowa jesion wyniosły	80 1 2
-----	--------	---------------------------------	--	--------------

I.6.11 Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Pomimo przekształceń zachodzących w ostatnich latach na terenie gminy, rolnicza przestrzeń produkcyjna w dalszym ciągu stanowi wyraźnie dominującą formę użytkowania terenów. Grunty rolne zajmują w gminie ponad 70% powierzchni, przy czym na terenach wiejskich jest to ok. 77%, zaś na terenie miasta ok. 50%. Ponad 93% gruntów ornych stanowią użytki rolne. Wynika to z bardzo korzystnych warunków do prowadzenia upraw rolniczych w gminie. Składają się na nie przede wszystkim dobrej jakości gleby oraz sąsiedztwo dużego rynku zbytu. W związku z powyższym utrzymywanie działalności rolniczej na terenie gminy jest opłacalne i sprzyja zachowywaniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Ok. 78% użytków rolnych zajmują gleby najwyższych klas użyteczności dla rolnictwa I-III. Znaczny jest również udział gleb klasy IV, który stanowi ok. 18%. Tym samym blisko 97% powierzchni użytków rolnych stanowią gleby o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Dane w tym zakresie przedstawia tabela 16.

Tabela 16. Zestawienie użytków rolnych o glebach klas I-IV

	Klasa I	Klasa II	Klasa III	Klasa IV	Razem
Tereny wiejskie	10 ha	1027 ha	2820 ha	1014 ha	4871ha
Miasto	-	249 ha	183 ha	3 ha	435 ha
Razem	10 ha	1276 ha	3003 ha	1017 ha	5306 ha
Udział % poszczególnych klas gleb w ogólnej powierzchni użytków rolnych					
Tereny wiejskie	0,20%	20,37%	55,92%	20,12%	96,60%
Miasto	-	57,21%	42,16%	0,62%	99,99%
Razem	0,20%	23,29%	54,83%	18,57%	96,87%
Udział % poszczególnych klas gleb w ogólnej powierzchni gminy					
Tereny wiejskie	0,16%	16,27%	44,68%	16,07%	77,18%
Miasto	-	30,67%	22,54%	0,37%	53,57%
Razem	0,14%	17,91%	42,16%	14,28%	74,49%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PODGiK

Grunty klas I-III, poza granicami miasta, podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze. Zasady w tym zakresie reguluje ustawa z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z postanowieniami powyższej ustawy, przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W tym celu na etapie sporządzania planu konieczne jest uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Dla obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uzyskano właściwe zgody.

Leśna przestrzeń produkcyjna

Na terenie gminy grunty leśne zajmują niespełna 55 ha. Zdecydowaną większość i jednocześnie jedyny zwarty kompleks leśny na terenie gminy, stanowi las wchodzący w skład rezerwatu Wolica, o powierzchni blisko 50 ha. Stanowi on własność Skarbu Państwa i podlega pod Nadleśnictwo Chojnów. Jest on objęty ochroną jako rezerwat przyrody i nie prowadzi się w nim gospodarki leśnej zorientowanej na pozyskiwanie drewna.

Pozostałe grunty leśne stanowią własność prywatną i składają się na nie niewielkie kompleksy rozproszone po terenie gminy, zachowane głównie jako parki leśne bez zainwestowania.

I.6.12 Ekofizjograficzne uwarunkowania dla zagospodarowania przestrzennego

W sporządzonym na potrzeby projektu Studium opracowaniu ekofizjograficznym, określono predyspozycje dla rozwoju na terenie gminy poszczególnych stref funkcjonalnych, biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze.

Strefa przyrodnicza

Strefa przyrodnicza obejmować powinna przede wszystkim elementy Systemu Przyrodniczego Gminy. Ważne jest zachowanie drożności korytarzy ekologicznych – zarówno lokalnych jak i ponadlokalnych, oraz stref ekotonowych. Do strefy przyrodniczej proponuje się włączyć:

- rezerwat przyrody Wolica wraz ze strefą ekotonową i zbiornikami wodnymi,
- doliny rzeki Utraty, Kanału Ożarowskiego i pozostałych cieków,
- pasma zagajników, łąk, zarośli, mniejszych terenów zalesionych, zadrzewień, oczek wodnych, rowów melioracyjnych.

Strefa rolnicza

Strefa rolnicza stanowi podstawowy element struktury funkcjonalno – przestrzennej obszaru gminy. Do zachowania w formie strefy rolniczej predysponowane są przede wszystkim niezalesione grunty klas bonitacyjnych I-IIIb zlokalizowane poza mokradłami, torfowiskami i terenami podmokłymi.

Strefa zabudowy

Przeważająca część gminy charakteryzuje się korzystnymi warunkami budowlanymi. Zabudowa nie powinna być wprowadzana na obszarach zwartych kompleksów leśnych, w miejscach podmokłych i bagiennych oraz na torfowiskach. Ograniczenie dla lokalizacji zabudowy stanowić może również wysoki poziom wód gruntowych.

Do objęcia strefą zabudowy proponuje się tereny zlokalizowane w obrębie istniejącego systemu osadniczego gminy – w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – poza obszarami zagrożenia powodziowego i Systemem Przyrodniczym Gminy.

Strefa przemysłowa

Rozwój zakładów przemysłowych możliwy jest na terenach wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę techniczną oraz charakteryzujących się korzystnymi warunkami dla lokalizacji obiektów budowlanych. Zabudowa przemysłowa lokalizowana powinna być poza Systemem Przyrodniczym Gminy, na obszarach o niższych walorach przyrodniczo – krajobrazowych i o korzystnych warunkach gruntowo – wodnych. Szczególnie w sąsiedztwie istniejących zakładów produkcyjnych, a także dróg ekspresowych i autostrady.

Strefa turystyczna

Walory przyrodniczo – krajobrazowe gminy ocenione zostały jako przeciętne. Poprzez wzgląd na rolnicze tradycje regionu możliwy jest rozwój agroturystyki. Rozbudowa infrastruktury noclegowej i gastronomicznej możliwa jest właściwie na całym obszarze opracowania. Dla rozwoju turystyki wykorzystać należy obiekty zabytkowe, w szczególności założenia parkowo – dworskie.

I.7 UWARUNKOWANIA KULTUROWE

I.7.1 Zarys historii miasta i gminy

Najstarsze ślady osadnictwa na terenie gminy datuje się na 6 tys. lat p.n.e. i odnaleziono je w rejonie Umiasztowa, Kręczek i Płochocina. Osiedlano się w tych rejonach ze względu na dobrą jakość gleby, które sprzyjały rozwojowi rolnictwa. Pierwsze wzmianki na temat Ożarowa pojawiają się w kronikach w roku 1342. W początkach swego istnienia funkcjonował jako wieś książęca Pożarowy. Nazwy Ożarów zaczęto używać pod koniec XVI w. W XVI i XVII w. Ożarów był jedną z większych wsi w dzisiejszym powiecie warszawskim zachodnim. Ożarów wspominany jest w kronikach Potopu Szwedzkiego, podczas którego uległ całkowitemu zniszczeniu. W 1864 r. część gruntów przeszła ukazem carskim we władanie chłopów, a w 1879 r. folwark Ożarów został odłączony od dóbr Borzęcina. W 1866 r. w Józefowie wybudowana została fabryka cukru i rafineria, która należała do największych w Królestwie Polskim.

Bardziej dynamiczny rozwój Ożarowa zaczął się z początkiem XX w., kiedy to w 1901 r. we wsi Franciszków powstała huta szkła. W 1903 r. na linii kolei warszawsko-kaliskiej powstał przystanek pasażerski Franciszków. Przełomowym wydarzeniem w rozwoju Ożarowa było powstanie w 1911 r. spółki akcyjnej „Miasto Ogród”, w wyniku czego sparcelowano 33 ha ziemi, na których powstało osiedle mieszkaniowe. Piętnaście lat później założono Towarzystwo Przyjaciół Ożarowa. Mniej więcej w tym czasie rozpoczęto również regulację Kanału Ożarowskiego. W 1927 r. do Ożarowa przybyli Pallotyni, którzy założyli we wsi filię kościoła parafialnego w Żbikowie. W 1929 r. powstała fabryka kabli, a w 1932 r. wybudowana została pierwsza szkoła powszechna. W 1939 r. erygowana została parafia Ożarów. Sieć osadnicza kształtowała się w tym okresie wzdłuż historycznego traktu – Trasy Poznańskiej –

i ul. Sochaczewskiej. W wyniku planowanych parcelacji powstały osiedla: Mickiewicza, Franciszków, Zientarówka i Balcerówka.

W czasie II Wojny Światowej w hucie szkła i w fabryce kabli zorganizowano obozy przejściowe dla ludności cywilnej wywożonej z Warszawy po upadku Powstania Warszawskiego. 3 października 1944 r. w dworku Reicherów w Ożarowie podpisano zakończenie Powstania Warszawskiego.

W styczniu 1957 r. Ożarów-Franciszków otrzymał status osiedla miejskiego, do którego w 1961 r. przyłączono Ołtarzew. 1 stycznia 1967 r. Ożarowowi nadano prawa miejskie, a do nazwy dodano człon Mazowiecki. Po 1975 r. wprowadzono jednostkę administracyjną miasto i gmina Ożarów Mazowiecki. W 1989 r. zatwierdzono obowiązujący herb miasta. Po reformie administracyjnej z 1999 r. miasto i gmina stały się częścią powiatu warszawskiego zachodniego. W 2003 r. ustanowiono sztandar miasta i gminy. 1 stycznia 2014 r. do granic miasta Ożarów Mazowiecki włączono dotychczasowy obręb Ożarów Wieś.

I.7.2 Obiekty zabytkowe

Na terenie gminy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w studium uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz parków kulturowych (w obszarze gminy Ożarów Mazowiecki nie ustanowiono parków kulturowych) – ich wykaz przedstawiają tabele 17 i 18.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, formami ochrony zabytków na terenie gminy Ożarów Mazowiecki są wpis do rejestru zabytków oraz ustalenia ochrony ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W gminie Ożarów Mazowiecki miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają aż 97,5% powierzchni gminy, dlatego większość zabytków objęta jest ochroną zapisami planów miejscowych. Ponadto wszystkie te obiekty ujęte są w gminnej ewidencji zabytków.

Tabela 17. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość	Adres	Nr w rejestrze zabytków	Obiekt	Stan zachowania
1.	Duchnice	Ożarowska 47	A-1410 z 22.02.2018 r.	Pałac	dostateczny
2.	Duchnice	Ożarowska 47	A-1410 z 22.02.2018 r.	Pozostałość dawnego parku oraz aleja lipowa	dostateczny
3.	Gołaszew	Rzeźbiarska 3	1014/494 z 26.03.1962 r.	Dwór	dobry
4.	Gołaszew	Rzeźbiarska 3	1014/494 z 26.03.1962 r.	Park dworski	dobry

5.	Gołaszew	Rzeźbiarska 3	B-41 z 22.09.2004 r.	Kapliczka	bardzo dobry
6.	Ożarów Maz.	11-go Listopada 3	A-1355 z 12.08.1988 r.	Willa (wraz z działką i zielenią)	dostateczny
7.	Ożarów Maz.	Kusocińskiego 5	A-1395 z 09.11.2017 r.	Willa „Wilśniaczek”	dobry
8.	Ożarów Maz.	Poniatowskiego 1	1359 z 19.08.1988 r.	Dwór	dobry
9.	Ożarów Maz.	Poniatowskiego 1	1359 z 19.08.1988 r.	Oficyna	dobry
10.	Ożarów Maz.	Poniatowskiego 1	1359 z 19.08.1988 r.	Park	dostateczny
11.	Ożarów Maz.	Umiastowska	1573 z 27.02.1996 r.	Cmentarz z II Wojny Światowej	dobry
12.	Pilaszków	Nowowiejska 137	1081/479 z 26.03.1962 r.	Dwór	bardzo dobry
13.	Pilaszków	Nowowiejska 137	1081/479 z 26.03.1962 r.	Park podworski	bardzo dobry
14.	Płochcin- Osiedle	Zabytkowa 49	1082/321 z 20.12.1961 r.	Kuźnia	dobry
15.	Płochcin	Długa 3	A-1559 z 29.11.2019 r.	Dworzec kolejowy	bardzo dobry

źródło: opracowanie własne

Tabela 18. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków)

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Stan zachowania
1.	Bronisze	Przyparkowa 13	Park	dobry
2	Gołaszew	Rzeźbiarska 1	Spichlerz	dostateczny
3.	Józefów	Fabryczna 3	Dom w zespole osiedla robotniczego	bardzo zły
4.	Józefów	Fabryczna 3a	Dom w zespole osiedla robotniczego	dostateczny
5.	Józefów	Fabryczna 5	Dom w zespole osiedla robotniczego	bardzo zły
6.	Józefów	Fabryczna 7	Dom w zespole osiedla robotniczego	dostateczny
7.	Józefów	Fabryczna 9	Dom w zespole osiedla robotniczego	dostateczny
8.	Józefów	Fabryczna 11	Dom w zespole osiedla robotniczego	dostateczny
9.	Józefów	Fabryczna 15	Szkoła	dobry
10.	Kręczki	Żyzna 14	Park dworski	zły
11.	Macierzysz	Poznańska 12h	Park krajobrazowy	zły
12.	Ożarów Mazowiecki	Kolejowa 1	Peron	bardzo dobry

13.	Ożarów Mazowiecki	Kolejowa 1	Dworzec PKP	dobry
14.	Ożarów Mazowiecki	Kolejowa 1c	Magazyn ekspedycji kolejowej	dobry
15.	Ożarów Mazowiecki	Mickiewicza 15	Dom mieszkalny	dobry
16.	Ożarów Mazowiecki	Mickiewicza 16	Dom mieszkalny	dostateczny
17.	Ożarów Mazowiecki	Mickiewicza 21	Dom mieszkalny	dobry
18.	Ożarów Mazowiecki	Umiastowska	Park miejski	dobry
19.	Piłasków	Wolska 35	Cmentarz wojenny z II wojny światowej	bardzo dobry
20.	Płochocin	Zabytkowa 1	Pałac	dostateczny
21.	Płochocin	Zabytkowa 1	Park krajobrazowy ze stawami	dostateczny
22.	Płochocin	Zabytkowa 2e	Spichlerz	dostateczny
23.	Płochocin	Lipowa	Miejsce pocmentarne, dawny cmentarz ewangelicki	nie istnieje
24.	Święcice	Poznańska 551b	Park	dostateczny
25.	Umiastów	Umiastowska 43c	Dwór	dobry
26.	Umiastów	Umiastowska 43c	Park	dostateczny
27.	Wolica	Lipowa	Park i aleja lipowa	dobry

źródło: opracowanie własne

I.7.3 Obiekty archeologiczne

Stanowiska archeologiczne stanowią zachowane ślady dawnych obozowisk, osad i cmentarzysk, datowane od VI w. p.n.e. do XVII w. n.e. Na terenie gminy dominują pozostałości osad z początków naszej ery oraz okresu wczesnośredniowiecznego i średniowiecznego. Na szczególną uwagę zasługują stanowiska stanowiące ślady osad Mazowieckiego Ośrodka Hutniczego z pierwszych wieków naszej ery, który był drugim rozpoznany w „barbarzyńskiej” Europie centrum produkcji metalurgicznej.

Na terenie gminy ochroną konserwatorską objętych jest około 70 stanowisk, z czego 7 wpisanych jest do rejestru zabytków (ich wykaz przedstawia tabela nr 19). Na rysunku uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oznaczono w sposób przybliżony granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków (stanowisk) archeologicznych. Szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk (zabytków) archeologicznych, uwzględniające ich aktualny stan rozpoznania, zachowania i zagospodarowania, będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ilość stanowisk oraz zasięgi ich stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełnienia ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

Tabela 19. Wykaz zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość	Rodzaj obiektu	Nr w rejestrze zabytków	Numer stanowiska
1.	Gołaszew, Płochocin	osada I-IV w. n.e.	C-75 z 15.01.1973 r.	57-63/7
2.	Gołaszew	osada VI w p.n.e. – IV w. n.e.	C-126 z 16.06.2000 r.	57-64/7
3.	Kręczki Kaputy	osada I-IV w. n.e., XII-XV w. n.e.	C-117 z 04.04.1996 r.	56-64/27
4.	Kręczki Kaputy	osada I-IV w. n.e., XII-XV w. n.e.	C-117 z 04.04.1996 r.	56-64/8
5.	Płochocin	osada VI-III w. p.n.e. cmentarzysko III w. p.n.e. – IV w. n.e.	C-124 z 16.06.2000 r.	57-63/49
6.	Płochocin	osada VI-III w. p.n.e. cmentarzysko III w. p.n.e. – IV w. n.e.	C-124 z 16.06.2000 r.	57-63/50
7.	Strzykuły Kręczki	osada I-IV w. n.e.	C-77 z 15.01.1973 r.	56-64/7

źródło: opracowanie własne

I.7.4 Obiekty kultu i pamięci narodowej

Obiektami stanowiącymi istotny element dziedzictwa kulturowego gminy są również kapliczki i miejsca pamięci, spośród których w szczególności wymienić należy:

- kapliczkę przy parku w Gołaszewie (wpisana do rejestru zabytków),
- kapliczkę w parku w Pilaszkowie,
- kapliczka w Płochocinie (u zbiegu ul. Stołecznej i Żurawiej),
- figura Chrystusa Błogosławiącego przy fabryce w Józefowie,
- kapliczka w Gołaszewie (przy ul. Gołaszewskiej, na północ od wylotu Stołecznej),
- kapliczka w Szeligach (przy ul. F. M. Wiktorskiej),
- cmentarz wojenny w Ołtarzewie (wpisany do rejestru zabytków),
- cmentarz wojenny w Pilaszkowie (ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków),
- krzyż „strażacki” w Ożarowie Mazowieckim (u zbiegu ul. Poznańskiej i Strażackiej),
- mogiła powstańcza na terenie parku w Broniszach,
- obelisk Radziwiłła w Ołtarzewie (przy ul. Nizinnej),
- pomnik obozu przejściowego dla żołnierzy po Powstaniu Warszawskim (na terenie fabryki kabli w Ożarowie),

- pomnik pamięci pomordowanych mieszkańców w Umiastowie (u zbiegu ul. Umiastowskiej i Leszczynowej),
- tablica upamiętniająca szpital powstańczy na terenie huty szkła w Ożarowie Mazowieckim.

I.7.5 Pomniki historii i parki kulturowe

Na terenie gminy Ożarów Mazowiecki nie znajdują się obiekty wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego UNESCO, jak również obiekty uznane przez Prezydenta RP za pomniki historii. Na terenie gminy nie ustanowiono parku kulturowego.

I.7.6 Ocena funkcjonowania obiektów i obszarów zabytkowych

Stan zachowania i funkcjonowania obiektów i obszarów zabytkowych na terenie gminy jest bardzo zróżnicowany. Część zachowana jest w dobrym, a nawet bardzo dobrym stanie. Dotyczy to obiektów, które pozostają w różnego rodzaju użytkowaniu (część wykorzystywana jest na cele mieszkalne, część na cele usługowe). Obiekty użytkowane poddawane są z reguły regularnym zabiegom, zachowującym je w dobrym stanie technicznym. Chociaż w przypadku części z nich, w wyniku przeprowadzanych robót budowlanych, doszło do przekształceń w bryłach obiektów, a także utraty niektórych oryginalnych detali architektonicznych. Niektóre obiekty, pomimo pozostawania w użytkowaniu, są w stanie jedynie dostatecznym. Poddawane są podstawowym, niezbędnym działaniom służącym ich utrzymaniu, jednak ich stan ulega stopniowemu pogorszeniu. Przyczyny tego można doszukiwać się w fakcie, iż większość obiektów zabytkowych na terenie gminy pozostaje we własności prywatnej, a koszty ich utrzymania i ewentualnych prac remontowych przekraczają możliwości finansowe właścicieli. Dotyczy to w szczególności obiektów, które nie są bezpośrednio wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej. W najgorszym stanie pozostają obiekty nieużytkowane, wobec których nie są podejmowane prace remontowe, i których stan stopniowo się pogarsza. Podobnie przedstawia się sytuacja z założeniami parkowymi. Te z nich, które są wykorzystywane do celów rekreacyjnych utrzymywane są w dość dobrym stanie i poddawane regularnym zabiegom pielęgnacyjnym. Jednak stan części założeń parkowych ulega stopniowemu pogorszeniu. Zatarły się w nich oryginalne założenia kompozycyjne, a oryginalna roślinność, w tym starodrzew, zachowała się w niewielkim stopniu.

Nie podejmowanie właściwych zabiegów służących utrzymaniu lub poprawie stanu obiektów i obszarów zabytkowych stanowi bezpośrednie zagrożenie dla ich zachowania i może skutkować stopniową degradacją, aż do całkowitego zniszczenia włącznie. Jednak niekorzystnie na wartości historyczne obiektów i obszarów wpływać mogą również działania nie związane z nimi bezpośrednio, a podejmowane na terenach sąsiadujących. Dotyczy to w szczególności realizacji w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów zabytkowych zabudowy niedostosowanej układem, skalą, formą czy kolorystyką. Realizacji zainwestowania bez poszanowania ekspozycji widokowej zabytków, ich układu kompozycyjnego czy osi

i dominant widokowych. Wszelkie tego rodzaju działania prowadzić mogą do zaburzania oryginalnych, historycznych walorów obiektów.

Korzystny z punktu widzenia zachowania i funkcjonowania obiektów i obszarów zabytkowych na terenie gminy jest fakt, iż wszystkie znajdują się na terenach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tym samym zarówno przeznaczenie i zasady zagospodarowania samych terenów zabytkowych, jak i ich otoczenia, zostały określone w uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Oznacza to, że funkcja, bryła i gabaryty zabudowy, materiały i kolorystyka, a także zasady ekspozycji określone zostały z uwzględnieniem wartości historycznych obiektów i obszarów. Jednocześnie określone zostało jednoznaczne przeznaczenie funkcjonalne poszczególnych obiektów zabytkowych, co ułatwia procesy inwestycyjne i możliwość wykorzystania ich walorów historycznych i rozwoju potencjału kulturowego. Potencjalnie może skutkować to również przynajmniej częściowym zwiększeniem dostępności do obiektów zabytkowych dla ludności.

I.8 UKŁAD KOMUNIKACYJNY

I.8.1 Infrastruktura drogowa i kolejowa

Infrastruktura drogowa

Na układ drogowy w gminie Ożarów Mazowiecki składają się drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne. Klasyfikację dróg ponadgminnych przedstawia tabela 20.

Tabela 20. Klasyfikacja dróg ponadgminnych

Nr	Klasa	Przebieg/ nazwa ulicy
DROGI KRAJOWE		
A2	autostrada	Świecko – Poznań – Łódź – Warszawa – Kałuszyn
S2	ekspresowa	Konotopa – Majdan
S8	ekspresowa	Magnice – Wrocław – Łódź – Warszawa – Białystok
92	główna ruchu przyspieszonego	Rzepin – Poznań – Konin – Warszawa – Mińsk Mazowiecki – Kałuszyn
DROGI WOJEWÓDZKIE		
700	zbiorcza	Rokitno – Józefów – droga krajowa nr 92
701	zbiorcza	Józefów – Pruszków – Duchnice – Ożarów Mazowiecki
718	główna	Pruszków – Borzęcin
888	zbiorcza	Święcice – Zaborów
DROGI POWIATOWE		
4118W	zbiorcza	ul. Piastowska

4119W	zbiorcza	ul. Sochaczewska
4120W	zbiorcza	ul. Nowowiejska
4121W	zbiorcza	ul. Rataja
4122W	zbiorcza	ul. Strzykulska
4123W	lokalna	ul. Krótka
4129W	zbiorcza	ul. Świerkowa
4137W	lokalna	ul. Wojska Polskiego
b.n.	główna	ul. Gierdziejewskiego

źródło: opracowanie własne

Na sieć drogową w gminie składa się łącznie ponad 220 km dróg (nie wliczając autostrady i dróg ekspresowych). Drogi ponadgminne mają nawierzchnie utwardzone. Spośród dróg gminnych nawierzchnie utwardzone ma ponad 50% dróg w obszarze wiejskim i ponad 80% dróg w granicach miasta. Dane w tym zakresie przedstawia tabela 21.

Tabela 21. Długość dróg w gminie Ożarów Mazowiecki

	Teren miasta	Teren wiejski	Ogółem
Łączna długość dróg, w tym:	51,96 km	168,47 km	220,43 km
droga krajowa			13,64 km
drogi wojewódzkie			20,67 km
drogi powiatowe			30,04 km
drogi gminne, w tym:	40,51 km	115,57 km	156,08 km
o nawierzchni utwardzonej	33,26 km	63,31 km	96,57 km
o nawierzchni nieutwardzonej	7,24 km	47,11 km	54,35 km

źródło: opracowanie własne

Na terenie gminy zlokalizowane są dwa węzły drogowe:

- węzeł „Warszawa Zachód” – usytuowany w północno – wschodniej części gminy, umożliwiający włączenie się/ zjazd z drogi krajowej nr 92 na drogę ekspresową S8,
- węzeł „Konotopa” – usytuowany we wschodniej części gminy – łączący autostradę A2 z drogami ekspresowymi S2 i S8 (nie umożliwia włączenia się w ciąg autostrady i dróg ekspresowych z dróg niższych klas).

W ciągu autostrady i dróg ekspresowych zrealizowane zostały bezkolizyjne przejazdy dla dróg niższych klas. W ciągu drogi krajowej nr 92 funkcjonują skrzyżowania w poziomie terenu, częściowo kierowane sygnalizacją świetlną. Ze względu na duże natężenie ruchu na drodze krajowej, istniejące rozwiązania komunikacyjne miejscami stanowią barierę dla płynnego przepływu ruchu.

Infrastruktura kolejowa

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa E-20 (nr 3) Warszawa – Poznań – Kunowice. Jest to linia o znaczeniu krajowym, prowadząc ruch zarówno osobowy, jak i towarowy. Dodatkowo wzdłuż południowo – wschodniej granicy gminy Ożarów Mazowiecki przebiega

linia kolejowa nr 19 Warszawa Główna Towarowa – Józefinów oraz nr 507 Warszawa Główna Towarowa – Warszawa Gołębki. Zaś na terenie SHR Płochocin znajduje się bocznica PKP.

Pomimo że linia E-20 był wielokrotnie modernizowana, w wyniku czego zlikwidowano część przejazdów w poziomie terenów i podniesiono bezpieczeństwo ruchu, w dalszym ciągu stanowi ona barierę komunikacyjną. Większość pozostałych przejazdów w dalszym ciągu jest kolizyjna. Znajdują się one w ciągu ulic:

- Konotopskiej w Ożarowie Mazowieckim,
- Mickiewicza w Ożarowie Mazowieckim,
- Ceramicznej w Ołtarzewie,
- Gołaszewskiej w Gołaszewie,
- Fabrycznej w Płochocinie,
- Piwnej w Jawczycach,
- Gołębki w Jawczycach.

Przejazdy bezkolizyjne, w formie wiaduktów nad torami, zrealizowane zostały przy powstawaniu nowszych inwestycji drogowych: ul. Piastowskiej w Jawczycach i ul. Gierdziewskiego w Morach.

Aktualnie ponownie trwają prace mające na celu rozbudowę linii kolejowej oraz poprawę przepustowości linii kolejowej, przystosowania jej do dużych prędkości i poprawy bezpieczeństwa ruchu kolejowego i drogowego. W związku z tym podpisane zostało porozumienie trójstronne między PKP PLK S.A., Województwem Mazowieckim i Gminą Ożarów Mazowiecki zmierzające do wspólnej budowy bezkolizyjnych przepraw przez tory w ciągu ul. Ceramicznej i ul. Konotopskiej.

Na terenie gminy znajdują się trzy pasażerskie stacje kolejowe: w Ożarowie Mazowieckim, Płochocinie i Morach (stacja Gołębki). Przy stacjach funkcjonują bezkolizyjne przejścia piesze w formie kładek nad torami (Mory) i przejścia podziemnego (Ożarów Mazowiecki, Płochocin). Dodatkowo w ciągu ul. Domaniewskiej w Gołaszewie funkcjonuje przejście w poziomie terenu. Stosunkowo niewielka liczba wyznaczonych przejść pieszych przez tory PKP sprawia, że w wielu miejscach są one przekraczane nielegalnie.

W studium uwzględnia się przebieg „Budowy linii kolejowej nr 85 na odc. Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarnia (bez odcinka w obrębie Węzła kolejowego CPK)” – zgodnie ze złożonym przez inwestora wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, który ma swoje odzwierciedlenie na rysunku studium.

I.8.2 Powiązania drogowe i kolejowe

Powiązania drogowe

Główną oś ruchu drogowego w gminie stanowi droga krajowa nr 92 – ul. Poznańska. Przez lata stanowiła ona podstawę drogowych powiązań zewnętrznych gminy, zarówno z m.st. Warszawa, jak i powiązań w skali kraju. Obecnie znaczną część ruchu, szczególnie tranzytowego, przejęły autostrada A2 oraz drogi ekspresowe S2 i S8. Nie pełnią one znaczącej roli w wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej gminy, lecz wpłynęły na zmniejszenie natężenia ruchu na drodze krajowej nr 92. Zapewniają również bardzo korzystne połączenia transportowe w skali kraju. Gmina Ożarów Mazowiecki posiada bardzo korzystne możliwości włączenia się do ruchu w ciągu dróg ekspresowych i autostrady, dzięki lokalizacji na jej terenie i w jej bezpośrednim sąsiedztwie węzłów „Warszawa Zachód” i „Pruszków”.

Pomimo zauważalnego zmniejszenia natężenia ruchu na drodze krajowej nr 92 od momentu oddania do użytkowania autostrady A2, w dalszym ciągu średni dobowy ruch pojazdów przewyższa na niej średnią dla województwa mazowieckiego. W szczególności na odcinku Ołtarzew – Węzeł Warszawa Zachód, gdzie zgodnie z Generalnym Pomiarem Ruchu przeprowadzonym w 2015 r. wyniósł 35 772 (przy średniej dla województwa mazowieckiego wynoszącej 13 208). Na odcinku Ołtarzew – Błonie natężenie ruchu było wyraźnie mniejsze i wynosiło 14 290. Można z tego wnioskować, że w chwili obecnej droga krajowa nr 92 ma mniejsze znaczenie tranzytowe, a w większym stopniu służy zapewnieniu powiązań komunikacyjnych gminy Ożarów Mazowiecki z m.st. Warszawa.

Poza drogami krajowymi, zewnętrzne powiązania komunikacyjne gminy zapewniają drogi wojewódzkie. Największe natężenie ruchu odnotowywane jest na drodze nr 718 na odcinku Ołtarzew – Pruszków, gdzie jest ponad dwukrotnie wyższe niż na innych odcinkach dróg wojewódzkich w gminie, co świadczy o silnych powiązaniach w kierunku Pruszkowa. Wynika ono m.in. z faktu połączenia drogi nr 718 z autostradą A2 w węźle „Pruszków”, a tym samym prowadzenia przez tą drogę ruchu do i z autostrady A2. W dalszej kolejności pod względem natężenia ruchu lokują się drogi wojewódzkie nr 700 i 701. Nieco mniejsze natężenie odnotowuje się na drodze nr 718 na odcinku Ołtarzew – Borzęcin Duży. Najmniejsze zaś na drodze nr 888. Wynikałoby z tego, że generalnie gmina Ożarów Mazowiecki wykazuje silniejsze powiązania zewnętrzne w kierunku południowym, niż północnym.

Wysokie natężenie ruchu na drogach krajowych i wojewódzkich sprawia, że część potoku ruchu przenosi się na drogi powiatowe, które stanowią alternatywne trasy powiązań zewnętrznych. Ciąg dróg powiatowych nr 4120W (ul. Nowowiejska), 4119W (ul. Sochaczewska), 4137W (ul. Wojska Polskiego) i ul. Szeligowskiej stanowi główny korytarz komunikacyjny północnego pasma gminy, prowadząc ruch w układzie równoległym do drogi krajowej nr 92. Główne korytarze ruchu w kierunku północ – południe stanowią drogi powiatowe nr 4118W (ul. Piastowska), 4129W (ul. Świerkowa) i 4122W (ul. Strzykulska) – alternatywne dla dróg wojewódzkich korytarze komunikacyjne dla powiązań z Pruszkowem, Piastowem i Ursusem oraz gminą Stare Babice.

Pozostałe drogi powiatowe i drogi gminne mają znaczenie głównie w powiązaniach wewnętrznych gminy. Zapewniają one obsługę komunikacyjną poszczególnych miejscowości, oraz powiązania między nimi. Wraz z rozwojem zabudowy sieć dróg gminnych ulega systematycznemu rozwojowi i modernizacji. Dla części zorganizowanych inwestycji

mieszkaniowych, obsługujący je układ dróg wewnętrznych powstaje jako system prywatnych dróg wewnętrznych.

Powiązania kolejowe

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa o znaczeniu krajowym relacji Warszawa – Poznań – Kunowice o średnim natężeniu ruchu pociągów 133 na dobę. Na terenie gminy nie zatrzymują się pociągi dalekobieżne, a jedynie obsługujące ruch podmiejski aglomeracji warszawskiej. W Morach (stacja Gołębki), Ożarowie Mazowieckim i Płochocinie funkcjonują stacje kolejowe obsługujące ruch pasażerski. Stanowią one podstawę transportu zbiorowego w gminie.

I.8.3 Transport zbiorowy i rowerowy

Transport zbiorowy w gminie służy w dominującej mierze realizacji powiązań zewnętrznych – głównie z m.st. Warszawa. Opiera się przede wszystkim na transporcie kolejowym, który zapewnia szybsze i mniej kolizyjne połączenie z centrum Warszawy, niż transport autobusowy. Stacje kolejowe znajdują się w Ożarowie Mazowieckim, Płochocinie i Morach (stacja Gołębki). W Płochocinie i Ożarowie Mazowieckim przy stacjach działają parkingi typu Parkuj i Jedź.

Do gminy dojeżdżają dwie podmiejskie linie autobusowe ZTM Warszawa. Gmina finansuje również lub współfinansuje kilka dodatkowych linii autobusowych. Zbiorowy transport samochodowy, w przeciwieństwie do kolejowego, umożliwia realizację połączeń również w kierunku północ – południe. Dzięki czemu możliwe jest bezpośrednie przemieszczanie się z terenu gminy m.in. do Pruszkowa, Starych Babic czy Błonia.

Komunikacja rowerowa jest coraz bardziej popularnym sposobem przemieszczania się, również codziennego – w ramach dojazdu do szkół, pracy, czy przystanków komunikacji zbiorowej. Stanowi też popularną formę rekreacji. Bariere dla rozwoju tego rodzaju komunikacji stanowi przede wszystkim brak odpowiedniej infrastruktury. Obecnie na terenie gminy zrealizowanych jest niespełna 9 km ciągów rowerowych – w formie dróg rowerowych lub ciągów pieszo – rowerowych. Sprawia to, że w większości przypadków komunikacja rowerowa przebiega wspólnie z samochodową, w ciągach istniejących dróg. W szczególności w przypadku dróg o wysokim natężeniu ruchu wiąże się to z wzmożonym zagrożeniem wystąpienia kolizji i sprawia, że transport rowerowy jest mniej chętnie wybierany.

I.9 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

I.9.1 Zaopatrzenie w wodę

Łączna długość sieci wodociągowej na terenie gminy wynosi 226,2 km. Sieć ulega systematycznej rozbudowie, wraz z rozwojem zabudowy na terenie gminy. Sieć zaopatrywana jest z ujęć lokalnych ze stacjami uzdatniania wody. Wokół ujęć wód ustanowione zostały tereny

ochrony bezpośredniej. Większość użytkowników obsługiwana jest z ujęć gminnych, na które składają się:

- SUW Świątce,
- SUW Gołaszew,
- SUW Szeligi,
- SUW Partyzantów,
- SUW Kabel.

Charakterystykę gminnych Stacji Uzdatniania Wody przedstawia tabela 22.

Dodatkowo część obszaru gminy obsługiwana jest z ujęć poza gminnych:

- SUW RSP Duchnice (własność Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej),
- SUW Feliksów (własność Gminy Leszno).

Ponadto na terenie gminy występują również ujęcia wody zasilające wodociągi zakładowe oraz wodociągi nie będące własnością gminy:

- ujęcie „Józefów” na potrzeby fabryki Polmos,
- ujęcie Hodowla Roślin Bronisze Sp. z o.o.,
- ujęcie Instytutu Biotechnologii i Antybiotyków Macierzysz,
- ujęcie Warszawskiego Rolno – Spożywczego Rynku Hurtowego w Broniszach.

Ze wszystkich ujęć łącznie korzysta blisko 100% mieszkańców gminy. Na terenie gminy woda czerpana jest również z ujęć własnych, służących zaopatrzeniu indywidualnych gospodarstw, produkcji rolnej i ogrodnictwa czy przemysłu.

Tabela 22. Gminne Stacje Uzdatniania Wody na terenie gminy Ożarów Mazowiecki

Wyszczególnienie	Wydajność SUW	Produkcja wody	Rejon obsługi/ dostarczenie wody
Stacja Uzdatniania Wody „Świątce” – Świątce, ul. Źródłana	75 m ³ /h	810 m ³ /dobę	Świątce, Płochocin, Orły, Wolskie, osiedla (Płochocin Północny, Koprki, Michałówek), oraz część wsi Kopytów i Łążniew (gmina Błonie)
Stacja Uzdatniania Wody „Gołaszew” – Gołaszew, ul. Rzeźbiarska	43 m ³ /h	205 m ³ /dobę	Gołaszew, Domaniewek, Ołtarzew, Osiedla Płochocin Południowy i Ołtarzew
Stacja Uzdatniania Wody „Szeligi” – Szeligi, ul. Klonowa	81 m ³ /h	819 m ³ /dobę	Szeligi, Macierzysz, Strzykuły, Wieruchów, Piotrkówek Mały, Piotrkówek Duży, Kręczki

Stacja Uzdatniania Wody „Partyzantów” –Ożarów Mazowiecki ul. Partyzantów	120 m ³ /h	1323 m ³ /dobę	osiedla: Zientarówka, Franciszków, osiedla Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów” oraz pozostały teren miasta
Stacja Uzdatniania Wody „Kabel” Ożarów Mazowiecki, ul. Poznańska	130 m ³ /h	727 m ³ /dobę	Konotopa, Bronisze, Jawczyce, Ożarów Mazowiecki, osiedle Spółdzielni „Kabel”

W warunkach normalnych gminne ujęcia wody, jak i ujęcia nie będące własnością gminy, posiadają rezerwy w produkcji wody. W latach dotkniętych suszą momentami pojawiają się zakłócenia w pracy urządzeń Stacji Uzdatniania Wody, związane ze zwiększonym poborem wody w tym okresie. Gmina Ożarów Mazowiecki nie posiada ogólnodostępnych punktów poboru wody na wypadek długotrwałych przerw w dostawie wody do wodociągów grupowych.

Istniejący stan źródeł wody zabezpiecza ilościowo obecne zapotrzebowanie na wodę. Wszystkie SUW posiadają rezerwy w produkcji wody, co w przyszłości umożliwi ich wykorzystanie. Zwodociągowanie pozostałej części gminy nie spowoduje konieczności budowy kolejnych ujęć. Sieć wodociągowa w gminie jest stosunkowo nowa, w dobrym stanie technicznym i prawidłowo eksploatowana, wymaga jedynie uzupełnień w układzie magistral oraz zamknięcia szeregu pierścieni. Generalnie z punktu widzenia możliwości zaopatrzenia w wodę w perspektywie nie ma na terenie Gminy ograniczeń obszarowych dla intensyfikacji funkcji mieszkaniowej.

I.9.2 Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Kanalizacja sanitarna

Łączna długość sieci kanalizacyjnej na terenie gminy wynosi 81,7 km i ulega systematycznej rozbudowie. Sieć wykonana jest w systemie rozdzielczym, z grawitacyjnym i ciśnieniowym przesylem ścieków bytowych. Wspomagana jest lokalnymi i przydomowymi przepompowniami. Gmina podzielona jest na trzy aglomeracje kanalizacyjne – Bronisze, Ożarów Mazowiecki i Pruszków. Głównymi odbiornikami oczyszczonych ścieków jest rzeka Utrata poprzez rowy melioracyjne do Kanału Ożarowskiego, Rowu Duchnickiego, Kanału Konotopa oraz w ograniczonym terenie zakresie do Kanału Zaborowskiego (w Gminie Leszno) i Kanału Olszowieckiego (w gminie Stare Babice).

Ścieki odprowadzane są do czterech zlewni: oczyszczalni w Pruszkowie, Babicach, Józefowie oraz Broniszach. W miejscowościach Pilaszków i Wolskie funkcjonują trzy gminne, hydroponiczne oczyszczalnie zlokalizowane na terenach byłych PGR, obsługujące tamtejsze sołectwa. W Pilaszkowie funkcjonuje oczyszczalnia przejęta przez gminę od Fundacji Kościelnej Rady Gospodarczej, obsługująca dom opiekuńczy i kilka domów prywatnych na terenie wsi. Oczyszczalnie służące obsłudze zamkniętych terenów inwestycyjnych znajdują się również w Kręczkach i Duchnicach. Dodatkowo na terenie gminy funkcjonują indywidualnie realizowane przydomowe oczyszczalnie ścieków. Parametry i zasięg obsługi zlewni przyjmujących ścieki odprowadzane systemem zorganizowanym przedstawia tabela 23.

Tabela 23. Oczyszczalnie ścieków obsługujące teren miasta i gminy Ożarów Mazowiecki

Wyszczególnienie	Średnia ilość ścieków odprowadzana z terenu gminy	Zasięg obsługi
Oczyszczalnia ścieków w Pruszkowie	3660 m ³ /d	Ożarów Mazowiecki i Duchnice
Oczyszczalnia ścieków Józefów	450 m ³ /d	Płochocin, Józefów, Wolica, Święcice
Oczyszczalnia ścieków Bronisze	440 m ³ /d	Szeligi, Macierzysz, Jawczyce, Bronisze, Konotopa
Oczyszczalnia ścieków Babice	35 m ³ /d	Piotrkówek Duży, Piotrkówek Mały, Wieruchów, Strzykuły

Na terenach nie skanalizowanych nieczystości płynne gromadzone są w zbiornikach należących do użytkowników nieruchomości i okresowo wywożone samochodami asenizacyjnymi do wyznaczonych punktów zlewnych.

Obecny stan skanalizowania gminy Ożarów Mazowiecki jest niewystarczający i pozostaje w tyle za rozwojem sieci wodociągowej. Sytuacja lepiej przedstawia się na terenach o stosunkowo zwartej zabudowie, jak Ożarów Mazowiecki, Duchnice, Płochocin czy Bronisze. Natomiast w rozproszonej zabudowie brak jest układów sieciowych odprowadzania ścieków. We wszystkich rejonach obsługi konieczna będzie rozbudowa sieci, realizacja nowych przepompowni dla pełnej obsługi terenu, a nawet realizacja nowych oczyszczalni ścieków.

Kanalizacja deszczowa

Na obszarze gminy nie istnieje zorganizowany system odprowadzania wód opadowych. Na części terenów o zwartej zabudowie wykonane jest odwodnienie jezdni i chodników. Systemem tym objęte są:

- osiedle Zientarnówka – z odprowadzeniem do Kanału Ożarowskiego,
- osiedle Mickiewicza – z odprowadzeniem do Kanału Duchnickiego,
- osiedle Duchnice – z odprowadzeniem do Kanału Duchnickiego,
- osiedle Płochocin Północny – z odprowadzeniem do Kanału Ożarowskiego,
- osiedle Płochocin Południowy – z odprowadzeniem do kanału przy ul. Uroczej, a następnie do rzeki Utraty,
- ul. Poznańska – z odprowadzeniem do Kanału Ożarowskiego.

Wody opadowe z terenów nie objętych układem kanalizacji deszczowej mogą trafić do rowów otwartych, jeśli takie występują. W większości odprowadzane są one do gruntu, gdzie następuje naturalny proces ich infiltracji. W przypadku terenów o znacznych powierzchniach nawierzchni nieprzepuszczalnych (jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, produkcyjnej czy magazynowej), proces infiltracji może być zaburzony

i powodować podtapianie terenu, a także wiązać się z przenikaniem do wód podziemnych zanieczyszczeń. Na obszarach takich wskazane jest rozwijanie systemu kanalizacji deszczowej lub realizacja systemu urządzeń retencyjnych. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych jest zazwyczaj rozwiązaniem wystarczającym.

I.9.3 Zaopatrzenie w gaz

Gmina zaopatrywana jest w gaz przewodowy rozprowadzany za pomocą sieci średniego ciśnienia, która następnie za pośrednictwem sieci niskiego ciśnienia doprowadza gaz do prywatnych odbiorców. Zasilanie dystrybucyjnej sieci gazowej odbywa się za pośrednictwem stacji redukcyjno – pomiarowych I^o:

- Mory – zlokalizowanej w obrębie Macierzysz, zasila gminę od strony wschodniej, o maksymalnej przepustowości 50000 m³/h,
- Rokitno – zlokalizowanej w miejscowości Rokitno w gminie Błonie, zasila gminę od strony zachodniej, o maksymalnej przepustowości 25000 m³/h.

Stacje te łączy gazociąg wysokiego ciśnienia, który przebiega przez północną część gminy Ożarów Mazowiecki w kierunku wschód – zachód. Przy wschodniej granicy gminy, w kierunku północ – południe, przebiegają jeszcze dwie linie gazociągów wysokiego ciśnienia: relacji Świerk – Mory oraz Mory – Huta. Łącznie długość sieci gazociągów wysokiego ciśnienia w gminie wynosi ok. 18 km.

Długość gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na terenie gminy przekracza 200 km. Umożliwia ona dostawę gazu na cele socjalno – bytowe, grzewcze i technologiczne. Zaspokaja obecne potrzeby gminy w zakresie gazyfikacji i zapewnia rezerwy przepustowe.

I.9.4 Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy nie występuje zcentralizowany system zaopatrzenia w ciepło. Potrzeby cieplne mieszkańców zaspokajane są za pomocą indywidualnych źródeł ciepła, które wykorzystują:

- paliwo stałe,
- gaz przewodowy,
- energię elektryczną,
- gaz, olej opałowy i inne.

Część zabudowy wielorodzinnej oraz zakładów produkcyjnych korzysta z lokalnych kotłowni.

I.9.5 Elektroenergetyka

Gmina Ożarów Mazowiecki jest w pełni zelektryfikowana, a system elektroenergetyczny na terenie gminy dysponuje znacznymi rezerwami mocy. Sieć niskiego ciśnienia zasilana jest

ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV w Ożarowie, Błoniu, Ursusie, Pruszkowie i Sochaczewie (część stacji stanowi rezerwę zasilania).

Przez teren gminy przebiegają linie tranzytowe najwyższych napięć 400 kV i 220 kV, łączące warszawski węzeł energetyczny z systemem krajowym oraz linie wysokiego napięcia 110 kV do rozsyłu energii elektrycznej na terenie aglomeracji warszawskiej:

- dwutorowa linia 400 kV relacji Miłosna – Ołtarzew, Mościska – Ołtarzew,
- jednotorowa linia 400 kV relacji Rogowiec – Ołtarzew,
- jednotorowa linia 400 kV relacji Ołtarzew – Płock,
- jednotorowa linia 220 kV relacji Mory – Ołtarzew tor I,
- jednotorowa linia 220 kV relacji Mory – Ołtarzew tor II,
- jednotorowa linia 220 kV relacji Ołtarzew – Janów,
- jednotorowa linia 220 kV relacji Ołtarzew – Sochaczew,
- jednotorowa linia 220 kV relacji Mory – Podolszyce,
- dwutorowa linia 220 kV relacji Mory – Kozienice, Mory – Piaseczno,
- dwutorowa napowietrzna linia 110 kV od stacji Mory do wsi Ożarów z rozgałęzieniem na:
 - jednotorowe napowietrzne linie 110 kV do Piastowa i do Błonia (z odgałęzieniem do stacji w Ożarowie Mazowieckim),
 - dwutorową napowietrzną linię 110 kV Mory-Huta -Łomianki,
 - dwie napowietrzne jednotorowe linie 110 kV do EC Pruszków II.

W Pogroszewie znajduje się stacja 400/220/110kV „Ołtarzew”, która stanowi jeden z elementów „mostu energetycznego” z Litwą oraz element układu poprawiającego bezpieczeństwo elektroenergetyczne aglomeracji warszawskiej.

I.9.6 Gospodarka odpadami

Odpady komunalne z nieruchomości zamieszkałych oraz z nieruchomości, na których znajdują się domki letniskowe i innych nieruchomości o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym z terenu gminy Ożarów Mazowiecki odbierane są przez firmę wybraną w trybie przetargu nieograniczonego. Odpady komunalne z pozostałych posesji (nieruchomości niezamieszkałe) odbierane były przez podmioty wpisane do Rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości z terenu Ożarowa Mazowieckiego, prowadzonego przez Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego.

Gmina Ożarów Mazowiecki nie posiada własnego składowiska odpadów, ani zakładu unieszkodliwiania. Na terenie gminy funkcjonują dwa Gminne Punkty Zbierania Odpadów Komunalnych (GPZOP), dostępne dla mieszkańców Ożarowa Mazowieckiego, objętych gminnym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi:

- Umiastów, ul. Umiastowska 41E,
- Wolica, ul. Leśna 1.

W punktach odbierane są następujące rodzaje odpadów komunalnych: papier i tektura, tworzywa sztuczne, metale, szkło opakowaniowe, opakowania wielomateriałowe, drobne odpady drewniane niezawierające substancji niebezpiecznych, meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, zużyte baterie i akumulatory, zużyte świetlówki i inne odpady zawierające rtęć, przeterminowane leki, chemikalia (resztki farb, lakierów, klejów, rozpuszczalników, środki ochrony roślin i opakowania po nich, przepracowane oleje etc.), zużyte opony, odpady budowlane i rozbiórkowe stanowiące odpady komunalne, odpady zielone, popioły.

Tabela 24. Gospodarka odpadami na terenie gminy Ożarów Mazowiecki (stan na rok 2019)

Kod odpadu	Rodzaj odebranych odpadów komunalnych	Masa odebranych odpadów z posesji (poza systemem) [Mg]	Masa odebranych odpadów z posesji (w ramach systemu) [Mg]	Masa odebranych odpadów w GPZOP [Mg]	Masa odebranych odpadów łącznie [Mg]
20 03 01	niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	2 019,993	5 845,8	-	7 865,793
15 01 01	opakowania z papieru i tektury	44,942	923,98	36,78	1 005,702
15 01 02/ 20 01 39	opakowania z tworzyw sztucznych/ tworzywa sztuczne	25,316	345,82	82,47	453,606
15 01 04 / 20 01 40	opakowania z metali / metale	0,455	3,5	11,11	15,065
15 01 05	opakowania wielomateriałowe	-	0,994	-	0,994
15 01 06	zmieszane odpady opakowaniowe	45,784	821,7	38,41	905,894
15 01 07 / 20 01 02	opakowania ze szkła / szkło	3,524	429,67	10,64	443,83
15 01 10*	opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	-	-	0,3	0,3
16 01 03	zużyte opony	1,5	-	25,72	27,22
20 01 21*	lampy fluorescencyjne i inne odpady zawierające rtęć	-	-	0,3	0,3
20 01 23*	urządzenia zawierające freony	-	-	3,87	3,87
20 01 32	przeterminowane leki	-	1,353	0,248	1,601
20 01 35*/ 20 01 36	zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, w tym zawierający niebezpieczne składniki	-	-	16,34	16,34
20 01 38	drewno	-	7,01	11,3	18,31

20 01 99	popiół	-	-	47,35	47,35
20 03 07	odpady wielkogabarytowe	61,825	297,96	336,7	696,485
17 01 01, 17 01 07, 17 02 01, 17 02 03, 17 04 05	odpady poremontowe	144,423	0,88	483,07	628,373
20 02 01 / 20 01 08	odpady ulegające biodegradacji, głównie zielone	12,136	835,28	170,34	1 017,756
Razem		2 359,898	9 513,947	1 275,218	13 145,539

źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM

W związku z nowelizacją w 2012 roku ustawy o odpadach, obowiązek opracowywania planów gospodarki odpadami został przesunięty ze szczebla gminnego na poziom wojewódzki. 22 stycznia 2019 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego podjął uchwałę Nr 3/19 w sprawie uchwalenia Planu gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 (PGO WM 2024) oraz uchwałę nr 4/19 w sprawie wykonania Planu gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024. W PGO WM 2024 określone zostały najważniejsze elementy systemu gospodarki odpadami komunalnymi, a w Planie inwestycyjnym dla województwa mazowieckiego wskazano niezbędną do wybudowania infrastrukturę w zakresie odpadów komunalnych, szacunkowy koszt inwestycji wraz z podaniem źródła ich finansowania oraz harmonogram realizacji planowanych przedsięwzięć.

Zgodnie z art. 4 ust.3 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, rady gmin zobowiązane są dostosować regulaminy utrzymania czystości i porządku na swoim terenie do zapisów wojewódzkiego planu gospodarki odpadami.

I.10 OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU I ZAGROŻENIA

I.10.1 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi występują wzdłuż rzeki Utraty i sporządzone zostały dla nich mapy zagrożenia powodziowego, na których wyznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Jak wynika z map zagrożenia powodziowego opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, w gminie Ożarów Mazowiecki na obszary szczególnego zagrożenia powodzią składają się:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%).

Ponadto na obszarze gminy występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

Zagospodarowanie i możliwości rozwoju na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią są ograniczone, a na ich obszarach obowiązują przepisy odrębne, w tym ustawa Prawo wodne.

I.10.2 Ograniczenia wynikające z sieci lotnisk i lądowisk

Na części obszaru gminy Ożarów Mazowiecki obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych od lotniska Warszawa Chopina oraz Warszawa Babice. Ponadto obszar gminy znajduje się również w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

Część gminy znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. W obszarze tym obowiązują wymagania techniczne dotyczące klimatu akustycznego budynków wynikające z przepisów odrębnych.

I.10.3 Obszary kolejowe

Na terenie gminy znajdują się tereny zamknięte kolejowe, przez które rozumie się tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwego ministra, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Przy zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie linii kolejowej i obszaru kolejowego obowiązują przepisy określone w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

I.10.4 Strefy sanitarne od cmentarzy

Na terenie miasta i gminy funkcjonują cmentarze w Ożarowie Mazowieckim, Jawczycach, Umiastowie, Wolicy i Święcicach. Wokół cmentarzy czynnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych, należy zachować strefy wynoszące:

- do 50 m od granic cmentarza, w której zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego, a dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży,
- od 50 m do 150 m od granic cmentarza, w której dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej,
- zakazuje się lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150 m od granic cmentarza.

I.10.5 Tereny inne

Na terenie gminy nie występują:

- tereny zagrożone ruchami masowymi oraz tereny, na których te ruchy występują,
- udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- złoża kopalin, których eksploatacja wymagałaby wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego,
- tereny górnicze,
- obszary naturalnych zagrożeń geologicznych,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- obszary zdegradowane,
- zakłady o zwiększonym lub dużym zagrożeniu wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

I.11 POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

I.11.1 Wnioski z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych

Wnioski z analiz ekonomicznych

Zabudowa z zakresu usług, produkcji czy magazynowania należy do inwestycji, których głównym założeniem jest przynoszenie zysków. Tym samym realizowane są one na terenach, które pozwalają na minimalizację kosztów. W przypadku terenów aktywności gospodarczej szczególne znaczenie ma możliwość ograniczenia kosztów w zakresie transportu. Dlatego istotnym atutem gminy Ożarów Mazowiecki, a szczególnie jej południowo-wschodniej części, jest bardzo dobra dostępność do układu dróg krajowych najwyższych klas, stanowiących podstawę połączeń o skali międzynarodowej. W skali bardziej lokalnej zapewniają one również doskonałe połączenie z m.st. Warszawa, które stanowi największy w kraju rynek zbytu dla szerokiego katalogu produktów i usług. Walorem gminy jest również wciąż znaczna dostępność terenów inwestycyjnych, co umożliwi lokalizowanie podmiotów o bardzo zróżnicowanym charakterze.

Zapotrzebowanie na nowe tereny aktywności gospodarczej nie musi wiązać się bezpośrednio ze zmianami demograficznymi zachodzącymi na terenie gminy. Większość dużych podmiotów gospodarczych nie prowadzi działalności służącej obsłudze mieszkańców, a wręcz ich pojawienie się na terenie gminy może wpływać na napływ ludności w związku

z powstawaniem nowych miejsc pracy. Jednak wraz z wzrostem liczby ludności wzrasta zapotrzebowanie na usługi komercyjne służące zaspokojeniu ich potrzeb. Dotyczy to w szczególności usług handlu detalicznego, gastronomii czy drobnych usług rzemieślniczych. Występują one zarówno w formie rozproszonych punktów usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, jak i w ramach lokalnych centr usługowych, ułatwiających mieszkańcom dostęp do zróżnicowanej oferty usługowej w jednym miejscu.

O wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej gminy świadczy dynamiczny wzrost ilości podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na jej terenie, który przez ostatnich 10 lat wyniósł około 60%. Gmina posiada znaczące możliwości w zakresie rozwoju szerokiego zakresu działalności gospodarczej.

Pomimo stopniowo zmniejszającej się powierzchni użytków rolnych w strukturze użytkowania gruntów na terenie gminy, działalność rolnicza w dalszym ciągu stanowi istotną gałąź lokalnej gospodarki. Opłacalność prowadzenia upraw wynika głównie z korzystnych warunków glebowych, a także bezpośredniego sąsiedztwa dużego rynku zbytu – m.st. Warszawy. Spodziewać się należy, iż w najbliższym czasie w dalszym ciągu następowało będzie stopniowe przekształcanie gruntów rolnych w tereny zabudowane. Jednak w przypadku gruntów najwyższych klas, a także terenów o mniejszej atrakcyjności inwestycyjnej, przewiduje się zachowanie ich rolniczego użytkowania. Dodatkowo, w przypadku gleb klas chronionych, ewentualną zmianę użytkowania ogranicza konieczność uzyskania zgody ministra. Tym samym rolnictwo w dalszym ciągu stanowiło będzie istotny element w strukturze gminy, jednak nie przewiduje się jego rozwoju w porównaniu do stanu istniejącego.

Wnioski z analiz środowiskowych

Gmina Ożarów Mazowiecki nie wyróżnia się istotnie jeżeli chodzi o tereny szczególnie cenne przyrodniczo. Jest to gmina typowo rolniczo – budowlana i tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrodniczej ograniczają się do doliny rzeki Utraty i rezerwatu przyrody Wolica, zlokalizowanych w jej południowo – zachodniej części. Tereny te będą zachowywane w formie terenów zieleni. Jednak na pozostałym terenie gminy uwarunkowania przyrodnicze nie wprowadzają istotnych ograniczeń jeżeli chodzi o możliwości zainwestowania.

Spośród zasobów środowiska największym walorem gminy są wysokiej jakości gleby. Chronione klasy gleb o najwyższej przydatności dla rolnictwa (I-III) zajmują aż ponad 75% powierzchni użytków rolnych. Możliwości przekształceń gleb najwyższych klas nie zależą bezpośrednio od właścicieli terenu czy władz samorządowych, jako że zmiana ich przeznaczenia wymaga uzyskania zgody właściwego ministra, uzyskiwanej na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Gleby najwyższych klas, zgodnie z założeniami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, powinny podlegać ochronie, a ich przeznaczenie na cele nierolnicze powinno być ograniczane. W związku z powyższym, miejscami będą one bezpośrednio wpływać na możliwości rozwoju działalności pozarolniczej.

Wnioski z analiz społecznych

W gminie Ożarów Mazowiecki odnotowuje się corocznie zwiększanie liczby mieszkańców, głównie za sprawą migracji zewnętrznych. Fakt, iż wzrost liczby ludności na terenie gminy jest wynikiem napływu ludności, nie zaś przyrostu naturalnego, generuje równolegle powstające zapotrzebowanie na rozwój zabudowy mieszkaniowej. Znajduje to potwierdzenie w ilości inwestycji w tym zakresie realizowanych na terenie gminy. Gmina posiada duże możliwości w zakresie rozwoju tego rodzaju zainwestowania. Tereny inwestycyjne umożliwiają rozwój zarówno zabudowy mieszkaniowej realizowanej indywidualnie, jak w formie inwestycji zorganizowanych.

Jednocześnie wzrost liczby ludności w gminie generuje potrzeby rozwoju infrastruktury społecznej, która zapewniła będzie odpowiednią obsługę mieszkańców. W przypadku gminy, do zadań własnych w tym zakresie należy przede wszystkim zaspokojenie potrzeb w zakresie edukacji, pomocy społecznej, ochrony zdrowia, kultury i kultury fizycznej. Wymaga to zabezpieczenia odpowiednich rezerw terenowych pod przyszłą realizację obiektów gminnych, lokalizacyjne dostosowanych do terenów o największym stopniu rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Część potrzeb z tego zakresu zaspokajana będzie również przez placówki prywatne.

Systematycznie wzrastający na przestrzeni ostatnich lat odsetek dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym w gminie świadczy, iż coraz więcej rodzin korzysta z usług wychowania przedszkolnego. W powiązaniu z dodatnim przyrostem naturalnym na terenie gminy wiąże się to z dużym zapotrzebowaniem na placówki opieki przedszkolnej. Wzrasta również ilość dzieci w wieku kształcenia na poziomie szkoły podstawowej, dla której (w przeciwieństwie do przedszkoli) istnieje obowiązek edukacji, a tym samym zapewnienia im miejsca w placówkach oświatowych. Wzrastającą liczbę dzieci – zarówno w placówkach przedszkolnych jak i kształcenia podstawowego – na terenie gminy, można również wiązać z faktem, iż coraz więcej rodziców decyduje się posyłać dzieci do placówek w pobliżu miejsca zamieszkania, a nie miejsca pracy. Biorąc pod uwagę fakt, iż coraz bardziej powszechne stają się elastyczne godziny pracy oraz możliwość pracy zdalnej, prognozować można, że trend ten będzie się utrzymywał.

I.11.2 Prognozy demograficzne

Na potrzeby Studium wykorzystano prognozę demograficzną zawartą w Analizie demograficznej gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2022-2042. Przyjęto tam metodykę zgodnie z którą wykorzystano Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 opracowane przez Główny Urząd Statystyczny. Na podstawie określonej tam prognozowanej liczby mieszkańców dla powiatu warszawskiego zachodniego obliczono prognozowany procentowy przyrost liczby mieszkańców dla kolejnych lat objętych prognozą i wykorzystano go dla wyliczenia prognozowanej liczby ludności w poszczególnych wsiach i w mieście Ożarów Mazowiecki. Jako danych wejściowych użyto liczby ludności w mieście i gminie na rok 2021.

Rok	prognozowana liczba ludności w mieście Ożarów Mazowiecki	prognozowana liczba ludności w gminie Ożarów Mazowiecki	prognozowana liczba ludności w mieście i gminie Ożarów Mazowiecki
2021	12332	13480	25812
2022	12411	13605	26016
2023	12484	13729	26213
2024	12552	13850	26402
2025	12614	13969	26583
2026	12672	14085	26757
2027	12727	14198	26925
2028	12778	14307	27085
2029	12826	14415	27241
2030	12872	14519	27391
2031	12916	14619	27535
2032	12959	14716	27675
2033	13000	14812	27812
2034	13041	14905	27946
2035	13081	14996	28077
2036	13122	15086	28208
2037	13161	15175	28336
2038	13200	15264	28464
2039	13240	15350	28590
2040	13280	15436	28716
2041	13320	15521	28841
2042	13360	15606	28966

I.11.3 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

I.11.3.A Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę

Na potrzeby Studium przeprowadzono inwentaryzację obecnego użytkowania terenów w granicach gminy. Inwentaryzacji dokonywano na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, ortofotomapy oraz wizji terenowych. Dane wprowadzono do oprogramowania GIS, które umożliwiało przeprowadzenie analiz powierzchniowych, a także graficzną ich prezentację. Wyniki analiz przedstawiono w rozdziale I.4 oraz na planszy Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Przy określaniu obecnej powierzchni poszczególnych rodzajów zabudowy, wykorzystywanych na potrzeby dokonywania obliczeń w niniejszym podrozdziale, wykorzystywano wyniki otrzymane z przeprowadzonej inwentaryzacji.

Na podstawie danych ewidencyjnych zliczono powierzchnię zabudowy znajdujących się na poszczególnych terenach budynków, z uwzględnieniem ilości kondygnacji. Następnie obliczono powierzchnię całkowitą istniejącej zabudowy i odniesiono ją do powierzchni

terenów. Otrzymano w ten sposób obecny średni wskaźnik intensywności zabudowy, który na większości terenów wynosi 0,3. Takim samym wskaźnikiem posłużono się przeliczając powierzchnię terenu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę na powierzchnię użytkową zabudowy w niniejszym punkcie. Wskaźnik przeliczeniowy na powierzchnię użytkową zabudowy przyjęto jako 0,75.

Obliczenia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę dokonywano w horyzoncie czasowym 20 lat.

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową bezpośrednio wiąże się ze zmianami w liczbie ludności na terenie gminy. Jak wynika z analiz przedstawionych w rozdziale I.5 w Gminie Ożarów Mazowiecki od lat systematycznie zwiększa się liczba mieszkańców. Z roku na rok wzrasta zarówno saldo migracji zewnętrznych, jak i przyrost naturalny. Na przestrzeni ostatnich 10 lat liczba ludności w gminie zwiększyła się o ok. 20%. Pociągało to za sobą naturalnie procesy inwestycyjne w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej – liczba mieszkań na terenie gminy zwiększyła się na przestrzeni ostatnich 10 lat o ok. 40%. Nowe inwestycje mieszkaniowe charakteryzują się większymi powierzchniami, co widać po systematycznie rosnącym na przestrzeni ostatnich lat wskaźniku średniej powierzchni mieszkania na terenie gminy (wzrost o ok. 6% na przestrzeni 10 lat). Z roku na rok zmniejsza się również średnia ilość osób przypadających na jedno mieszkanie. W wyniku czego przez ostatnie 10 lat średnia powierzchnia mieszkania przypadająca na jedną osobę w gminie zwiększyła się o ok. 26%.

Zgodnie z prognozami demograficznymi, przedstawionymi w punkcie I.11.2 wynika, że w kolejnych latach przewiduje się ciągły wzrost liczby mieszkańców na terenie gminy. W perspektywie 20 lat szacuje się, iż Gminę zamieszkiwać będzie 28 966 osób. Oznacza to przyrost w liczbie ludności na poziomie 3 154 osób.

Zgodnie z danymi GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę, w roku 2020, wynosiła w gminie Ożarów Mazowiecki 39,7 m². Jak wspomniano powyżej, na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat powierzchnia ta zwiększyła się o ok. 26%. Przyjęto założenie, iż w kolejnych latach zmiany w zakresie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę będą utrzymywać się w gminie Ożarów Mazowiecki na podobnym poziomie, co w perspektywie 20 lat da przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na osobę na poziomie 60,3 m². Biorąc prognozowaną liczbę nowych mieszkańców gminy na rok 2042, daje to zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie 190 186 m² powierzchni użytkowej. Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych i możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz, otrzymaną powierzchnię zwiększono o 30%. Dało to ostateczny wynik **maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie 247 242 m² powierzchni użytkowej zabudowy.**

Zapotrzebowanie na zabudowę usługową

Zapotrzebowanie na zabudowę usługową określano przy założeniu, iż będzie to zabudowa lokalizowana na terenach wyznaczonych w kierunkach Studium jako U oraz jako dopuszczona zabudowa usługowa na terenach M1, M2, M3 i M4. Tym samym w punkcie niniejszym jako zabudowę usługową rozumie się zabudowę, w której prowadzona będzie działalność służąca zaspokojeniu potrzeb ludności, w tym usługi publiczne. Działalność usługową spoza tego katalogu włączono do obliczeń w ramach terenów aktywności gospodarczej w punkcie poniżej.

Biorąc powyższe pod uwagę, zapotrzebowanie na tak rozumianą zabudowę usługową powiązane będzie ze zmianami w liczbie ludności w gminie, jako że zabudowa ta służyć ma głównie zaspokajaniu potrzeb mieszkańców. Tym samym wraz z wzrastającą liczbą ludności, wzrastać będzie zapotrzebowanie na obiekty usługowe, zarówno publiczne, jak i prywatne. Rozwój usług – zwłaszcza jeśli chodzi o usługi sektora prywatnego – regulowany jest bieżącymi potrzebami rynkowymi. Tym samym naturalnie dopasowuje się do zmieniającej się liczby mieszkańców.

Na potrzeby obliczenia maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę usługową, przyjęto założenie, że rozwój usług na terenie gminy następował na przestrzeni ostatnich lat w najbardziej optymalny i wynikający z realnego zapotrzebowania sposób, naturalnie dostosowany do zmian w liczbie ludności i uwarunkowań gospodarczych, które następowały w gminie. W związku z tym na potrzeby obliczeń bazowano na danych na temat podmiotów gospodarczych rejestrowanych na terenie gminy w ostatnich latach.

Zgodnie z analizami przeprowadzonymi w podrozdziale I.5.8, liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy, na przestrzeni ostatnich 10 lat systematycznie i dynamicznie wzrastała. W 2021 roku liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych wzrosła, w porównaniu do roku 2012, o 60%. Przyjęto założenie, iż przez kolejne lata liczba podmiotów gospodarczych wzrastać będzie w podobny sposób.

Do dalszych obliczeń korzystano z liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy w 2021 roku. Ogólna liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy obejmuje wszystkie sekcje PKD, w tym również podmioty, które lokalizowane będą poza terenami usług rozumianych zgodnie z założeniem przyjętym na potrzeby niniejszego punktu. Dlatego od ogólnej liczby podmiotów gospodarczych na terenie gminy odjęto liczbę podmiotów z sekcji A, E, C, G oraz ½ liczby podmiotów z sekcji F i G (które założono, iż będą lokalizowane na innych terenach – w dominującej mierze na terenach aktywności gospodarczej AG wyznaczonych w kierunkach Studium). Otrzymano tym samym liczbę 3196 podmiotów gospodarczych (67% wszystkich podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy), które przyjęto, że zlokalizowane są na terenach usługowych zgodnie z rozumieniem niniejszego punktu.

Wracając do wcześniejszego założenia, iż liczba podmiotów gospodarczych będzie przyrastać podobnie, jak na przestrzeni ostatnich lat (tj. o ok. 60% w skali 10 lat) – biorąc jako poziom wyjściowy liczbę podmiotów zarejestrowanych w gminie na koniec 2021 roku, obliczono, iż w horyzoncie czasowym 20 lat, na terenie gminy przybędzie ok. 5727 podmiotów gospodarczych. Zakładając, iż proporcja pomiędzy podmiotami gospodarczymi, które uznane

zostały na potrzeby niniejszego opracowania jako usługowe, zostanie na podobnym poziomie, co obecnie (tj. 67% wszystkich podmiotów gospodarczych) otrzymano wynik 3844 nowych podmiotów usługowych na terenie gminy w perspektywie 20 lat.

W części kierunkowej niniejszego Studium, dla większości terenów zabudowy usługowej minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej określana jest na poziomie 1000 m². Biorąc otrzymaną wcześniej prognozowaną ilość nowych podmiotów usługowych i przyjmując dla każdego z nich powierzchnię 1000 m², otrzymano zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową na poziomie 384 3924 m². Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych i możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz, otrzymaną powierzchnię zwiększono o 30%. Dało to ostateczny wynik maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową na poziomie 499 7101 m² (499,7 ha) powierzchni terenu.

Przeliczając otrzymaną powierzchnię terenu na powierzchnię użytkową zabudowy, z wykorzystaniem wskaźników opisanych na wstępie niniejszego punktu, otrzymano **maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową na poziomie 1 124 348 m² powierzchni użytkowej zabudowy.**

Zapotrzebowanie na zabudowę z zakresu aktywności gospodarczej

Jako zabudowę z zakresu aktywności gospodarczej rozumie się w niniejszym punkcie zabudowę lokalizowaną na terenach wyznaczonych w kierunkach Studium jako AG, tj. zabudowę produkcyjną, składy, magazyny oraz zabudowę usługową inną, niż opisana w poprzednim punkcie tego podrozdziału (tj. zabudowę usługową, która nie będzie służyła głównie bezpośredniej obsłudze mieszkańców gminy).

Tym samym rozwój zabudowy z zakresu aktywności gospodarczej uzależniony będzie od odmiennych czynników, niż opisana wcześniej zabudowa mieszkaniowa i usługowa, jako że zapotrzebowanie na nią nie jest uzależnione od zmian w liczbie ludności gminy. Ilość mieszkańców nie wywiera wpływu na lokalizację tego rodzaju zainwestowania, a wręcz zależność może zachodzić raczej w odwrotnym kierunku, tj. nowe tereny aktywności gospodarczej generują miejsca pracy, które mogą pociągać za sobą napływ nowych mieszkańców. Na terenach aktywności gospodarczej powstają inwestycje, których głównym założeniem jest przynoszenie zysków. Tym samym podstawowymi czynnikami, które wpływały będą na decyzję o ich lokalizacji będą te, które umożliwiać będą minimalizację kosztów. W przypadku działalności gospodarczej jednym z głównych takich czynników jest dostępność komunikacyjna. Istotna jest również odpowiednia obsługa infrastrukturą techniczną. W związku z powyższym analizy w zakresie prognozowanego maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę z zakresu aktywności gospodarczej oparto na analizie dostępności komunikacyjnej, obsługi infrastrukturalnej oraz dotychczasowych terenów inwestycyjnych.

Gmina Ożarów Mazowiecki posiada wyjątkowo korzystne powiązania komunikacyjne. Przez jej południowo-wschodnią część przebiega autostrada A2 oraz drogi ekspresowe S7 i S8, które stanowią element podstawowego układu drogowego w skali kraju, a także zapewniają

powiązania międzynarodowe. Gmina posiada bardzo dobre możliwości włączenia się do ruchu w ciągu dróg ekspresowych i autostrady, dzięki lokalizacji na jej terenie i w jej bezpośrednim sąsiedztwie węzłów „Warszawa Zachód” i „Pruszków”. Istotnym atutem gminy jest również położenie w bezpośrednim sąsiedztwie m.st. Warszawy, które stanowi największy w kraju rynek zbytu dla szerokiego katalogu produktów i usług. Bardziej szczegółowe analizy z zakresu powiązań komunikacyjnych gminy przedstawia rozdział I.8.

Gmina posiada rozwinięty podstawowy układ infrastruktury technicznej. Na terenach o stosunkowo zwartej zabudowie sieci infrastrukturalne są bardziej rozbudowane. Na terenach dotychczas niezainwestowanych konieczne będzie uzupełnianie układu sieci infrastrukturalnej, jednak tereny te posiadają dostęp do głównych magistrali, z których będzie możliwe dogęszczanie systemu infrastrukturalnego. Z analiz przedstawionych w rozdziale I.9 wynika, iż gmina posiada wystarczające zaplecze infrastrukturalne dla zapewnienia obsługi nowych terenów inwestycyjnych. Bardziej szczegółowe analizy z zakresu infrastruktury technicznej gminy przedstawia rozdział I.9.

Korzystne warunki dla rozwoju aktywności gospodarczej na terenie gminy potwierdzają dotychczasowe trendy inwestycyjne. Zgodnie z analizami przeprowadzonymi w podrozdziale I.5.8, liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy, na przestrzeni ostatnich 10 lat systematycznie i dynamicznie wzrastała. W 2021 roku liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych wzrosła, w porównaniu do roku 2012, o 60%.

Dla obliczenia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z zakresu aktywności gospodarczej wykorzystano, podobnie jak w przypadku obliczeń dotyczących zabudowy usługowej, dane i analizy przedstawione w podrozdziale I.5.8. Do obliczeń korzystano z liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy w 2021 roku. Ogólna liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy obejmuje wszystkie sekcje PKD, w tym również podmioty, które lokalizowane będą poza terenami aktywności gospodarczej rozumianych zgodnie z założeniem przyjętym na potrzeby niniejszego punktu (głównie na terenach zabudowy usługowej – omówionej w poprzednim punkcie). Dlatego jako liczbę podmiotów gospodarczych zlokalizowanych na terenach aktywności gospodarczej przyjęto sumę podmiotów z sekcji C, H oraz $\frac{1}{2}$ liczby podmiotów z sekcji F i G. Otrzymano tym samym liczbę 1526 podmiotów gospodarczych (32% wszystkich podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy), które przyjęto, że zlokalizowane są na terenach aktywności gospodarczej zgodnie z rozumieniem niniejszego punktu.

Analogicznie jak w przypadku obliczeń dokonywanych na potrzeby zabudowy usługowej przyjęto, iż liczba podmiotów gospodarczych będzie przyrastać podobnie, jak na przestrzeni ostatnich lat (tj. o ok. 60% w skali 10 lat) – biorąc jako poziom wyjściowy liczbę podmiotów zarejestrowanych w gminie na koniec 2021 roku, obliczono, iż w horyzoncie czasowym 20 lat, na terenie gminy przybędzie ok. 5727 podmiotów gospodarczych. Zakładając, iż proporcja pomiędzy podmiotami gospodarczymi, które uznane zostały na potrzeby niniejszego opracowania jako zlokalizowane na terenach aktywności gospodarczej, zostanie na podobnym poziomie, co obecnie (tj. 32% wszystkich podmiotów gospodarczych) otrzymano wynik 1836 nowych podmiotów aktywności gospodarczej na terenie gminy w perspektywie 20 lat.

W części kierunkowej niniejszego Studium, dla terenów aktywności gospodarczej powierzchnia nowej działki budowlanej określana jest na poziomie 3000 m². Biorąc otrzymaną wcześniej prognozowaną ilość nowych podmiotów na terenach aktywności gospodarczej i przyjmując dla każdego z nich powierzchnię 3000 m², otrzymano zapotrzebowanie na nową zabudowę z zakresu aktywności gospodarczej na poziomie 550 7712 m². Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych i możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz, otrzymaną powierzchnię zwiększono o 30%. Dało to ostateczny wynik maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z zakresu aktywności gospodarczej na poziomie 716 0026 m² (716 ha) powierzchni terenu.

Przeliczając otrzymaną powierzchnię terenu na powierzchnię użytkową zabudowy, z wykorzystaniem wskaźników opisanych na wstępie niniejszego punktu, otrzymano **maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę z zakresu aktywności gospodarczej na poziomie 1 611 006 m² powierzchni użytkowej zabudowy.**

Podsumowując – maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, w podziale na funkcje, przedstawia się następująco:

Rodzaj zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m²]
Mieszkaniowa	247 242
Usługowa	1 124 348
Aktywności gospodarczej	1 611 006

I.11.3.B Szacunkowa chłonność terenów

W celu określenia chłonności w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, początkowo dokonano wyodrębnienia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów pozostałych. Kryterium wyznaczania obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej było położenie w odległości ok. 100 m od istniejącej zabudowy oraz sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej. Następnie tak wyznaczony obszar poddano doprecyzowaniu w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych. W kolejnym kroku, korzystając przede wszystkim z przeznaczeń terenów wyznaczonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, w granicach obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczono tereny, na których potencjalnie możliwe jest wprowadzenie nowego zainwestowania. Przy pomocy oprogramowania GIS określono powierzchnię tych terenów w rozbiciu na poszczególne funkcje zabudowy. Uzyskaną powierzchnię przeliczono na powierzchnię całkowitą zabudowy.

W tym celu przeprowadzono analizę obecnego zainwestowania na istniejących terenach zabudowy na terenie gminy. Na podstawie danych ewidencyjnych zliczono powierzchnię zabudowy znajdujących się na tych terenach budynków, z uwzględnieniem ilości kondygnacji. Następnie obliczono powierzchnię całkowitą istniejącej zabudowy i odniesiono ją do powierzchni terenów. Otrzymano w ten sposób obecny średni wskaźnik intensywności zabudowy, który dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, produkcji składów i magazynów wynosi 0,3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskaźnik ten wynosi 0,8, dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,0, a dla terenów usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 0,5. Wskaźnik przeliczeniowy z powierzchni całkowitej na powierzchnię użytkową zabudowy przyjęto jako 0,75. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w obrębie zabudowy zagrodowej określono przy założeniu, że średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Ożarów Mazowiecki wynosi 3,5 ha. Na jedno gospodarstwo przyjęto 200 m² powierzchni całkowitej zabudowy. Dla terenów o funkcji mieszanej przyjęto wskaźniki podziału na poszczególne funkcje – na terenach MN/U przyjęto, że 80% zabudowy będzie stanowić zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a 20% usługowa. Na terenach MW/U przyjęto 95% zabudowy mieszkaniowej i 5% zabudowy usługowej. Podział proporcji na pozostałych terenach o funkcji mieszanej przyjęto na poziomie 60%/40%.

Następnie w oparciu o analogiczne założenia określono chłonność na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

Rodzaj zabudowy	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla całej gminy wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Suma chłonności wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
Mieszkaniowa	974 623	491 749	1 466 372
Usługowa	460 141	344 565	804 706
Aktywności gospodarczej	117 515	101 726	219 241

I.11.3.C Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z szacowaną chłonnością terenów

Rodzaj zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Suma chłonności wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	Różnica wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
Mieszkaniowa	247 242	1 466 372	- 1 219 130
Usługowa	1 124 348	804 706	319 642
Aktywności gospodarczej	1 611 006	219 241	1 391 765

Z zestawienia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z szacowaną chłonnością terenów wynika, iż w przypadku zabudowy mieszkaniowej w gminie już na chwilę obecną powierzchnie terenów przeznaczonych pod ten rodzaj zabudowy znacznie przekraczają maksymalne zapotrzebowanie gminy w perspektywie najbliższych 20 lat. Tym samym **nie istnieje uzasadnienie, by w Studium wyznaczać nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.**

W przypadku zabudowy usługowej oraz zabudowy terenów aktywności gospodarczej porównanie wykazało, iż szacowane zapotrzebowanie na tego rodzaju zabudowę przekracza chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę (poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej). Tym samym istnieje możliwość, by w Studium wyznaczyć dodatkowe tereny przewidziane pod ten rodzaj zainwestowania.

W przypadku **zabudowy usługowej** możliwe jest **wyznaczenie dodatkowych 319 642 m² powierzchni użytkowej zabudowy** poza terenami dotychczas zainwestowanymi oraz terenami niezainwestowanymi położonymi w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

W przypadku **zabudowy terenów aktywności gospodarczej** możliwe jest **wyznaczenie dodatkowych 1 391 765 m² powierzchni użytkowej zabudowy** poza terenami dotychczas

zainwestowanymi oraz terenami niezainwestowanymi położonymi w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

I.11.4 Możliwości finansowe gminy

Jak przedstawiono w podrozdziale I.5.9 przez ostatnie lata budżet gminy – zarówno jeśli chodzi o dochody, jak i wydatki – systematycznie wzrastał. Na przestrzeni ostatnich 10 lat nastąpił wzrost o ok. 50%. Analiza struktury dochodów gminy wyraźnie wykazuje znaczącą przewagę wpływów od osób prawnych, osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej (do grupy tej należy m.in. podatek od nieruchomości, od środków transportowych czy od czynności cywilnoprawnych) nad innymi źródłami dochodów gminy. Oznacza to, iż wzrost dochodów gminy wiąże się w dużej mierze z wzrastającą liczbą mieszkańców i podmiotów gospodarczych na terenie gminy. W strukturze wydatków największą część budżetu pochłaniają te związane z realizacją zadań z zakresu oświaty i wychowania, w dalszej kolejności gospodarki komunalnej i ochrony środowiska oraz rodziny. Widać z tego, iż wzrost liczby mieszkańców wiąże się również ze wzrostem wydatków na zaspokojenie ich potrzeb. Tym samym zaobserwować można ogólną zasadę, iż zmiany w zakresie liczby ludności i podmiotów gospodarczych na terenie gminy generują zwiększone dochody, które następnie wykorzystywane są na pokrycie wydatków związanych z zaspokajaniem przez gminę potrzeb mieszkańców.

Z wieloletniej prognozy finansowej sporządzonej dla Gminy Ożarów Mazowiecki wynika, iż w kolejnych latach ciągle przewiduje się systematyczny wzrost zarówno dochodów, jak i wydatków gminy. Przewiduje się nieznaczną przewagę dochodów gminy nad wydatkami, a tym samym nie prognozuje się wystąpienia deficytu budżetowego. W Prognozie zakłada się, iż w dalszym ciągu największy udział w dochodach gminy miały będą wpływy z tytułu podatków, do wzrostów których przyczyniać się będzie rozwój gminy w zakresie infrastruktury mieszkaniowej i rosnącej liczby podmiotów gospodarczych.

Niniejsze Studium nie wprowadza zmian w układzie i powierzchni wyznaczanych w nim terenów zabudowy mieszkaniowej, które generowałyby dodatkowe wydatki gminy w celu realizacji inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, służących obsłudze zabudowy mieszkaniowej (w porównaniu do Studium dotychczas obowiązującego). Zwiększa się nieco powierzchnię zabudowy usługowej i zabudowy z zakresu aktywności gospodarczej w porównaniu do Studium dotychczas obowiązującego. W przypadku powstania dodatkowych kosztów związanych z obsługą tych terenów, zakłada się w razie konieczności partycypację poszczególnych inwestorów w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Biorąc powyższe pod uwagę przewiduje się, iż w kolejnych latach budżet gminy będzie regulował się podobnie jak do tej pory. Nowe inwestycje realizowane na terenie gminy będą przyczyniały się do wzrostu dochodów, które następnie będą wykorzystywane na pokrywanie kosztów obsługi mieszkańców oraz realizacji inwestycji komunikacyjnych i infrastrukturalnych służących obsłudze nowych terenów inwestycyjnych. Uzupełniając

gmina może starać się o pozyskiwanie środków z dotacji i funduszy zewnętrznych. W przypadku nowych terenów inwestycji komercyjnych możliwa będzie również partycypacja poszczególnych inwestorów w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Biorąc pod uwagę wysoki poziom ogólności dokumentu, jakim jest Studium, nie jest możliwe określenie konkretnych i jednoznacznych wielkości potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych związanych z lokalizacją nowej zabudowy. Zgodnie z analizami przedstawionymi powyżej, przewiduje się, iż – tak ja do tej pory – budżet gminy będzie zapewniały możliwość wykonywania sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy.



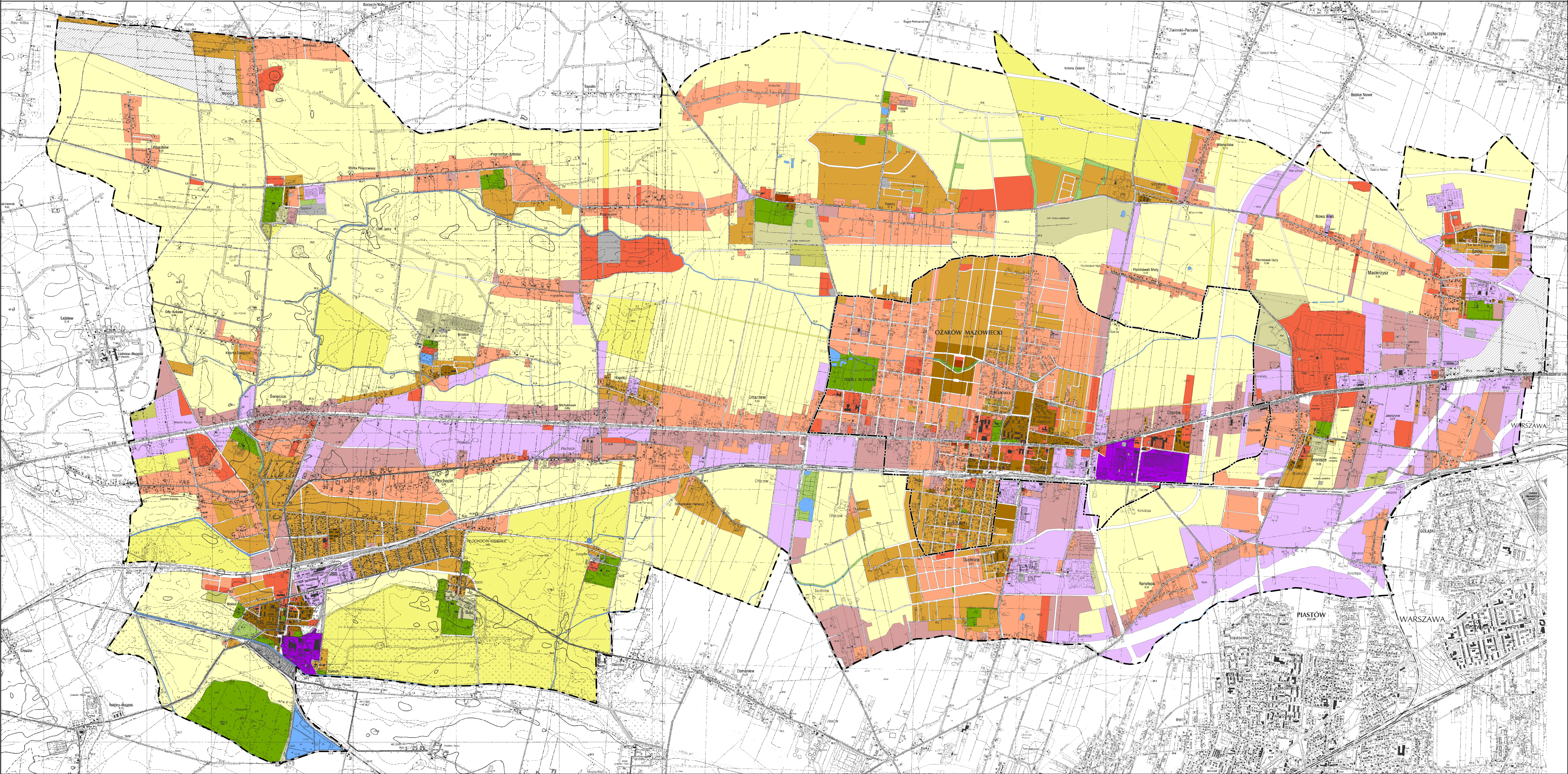
STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI

PRZEZNACZENIE TERENÓW ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI
MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SCHEMAT 1

SKALA 1:20 000

0 200 400 800 1 200 metrów



LEGENDA

- GRANICE GMINY
- GRANICE MIASTA
- GRANICE OBRĘBÓW
- TERENY NIE OBJĘTE OBOWIĄZUJĄCYMI
MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENÓW ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

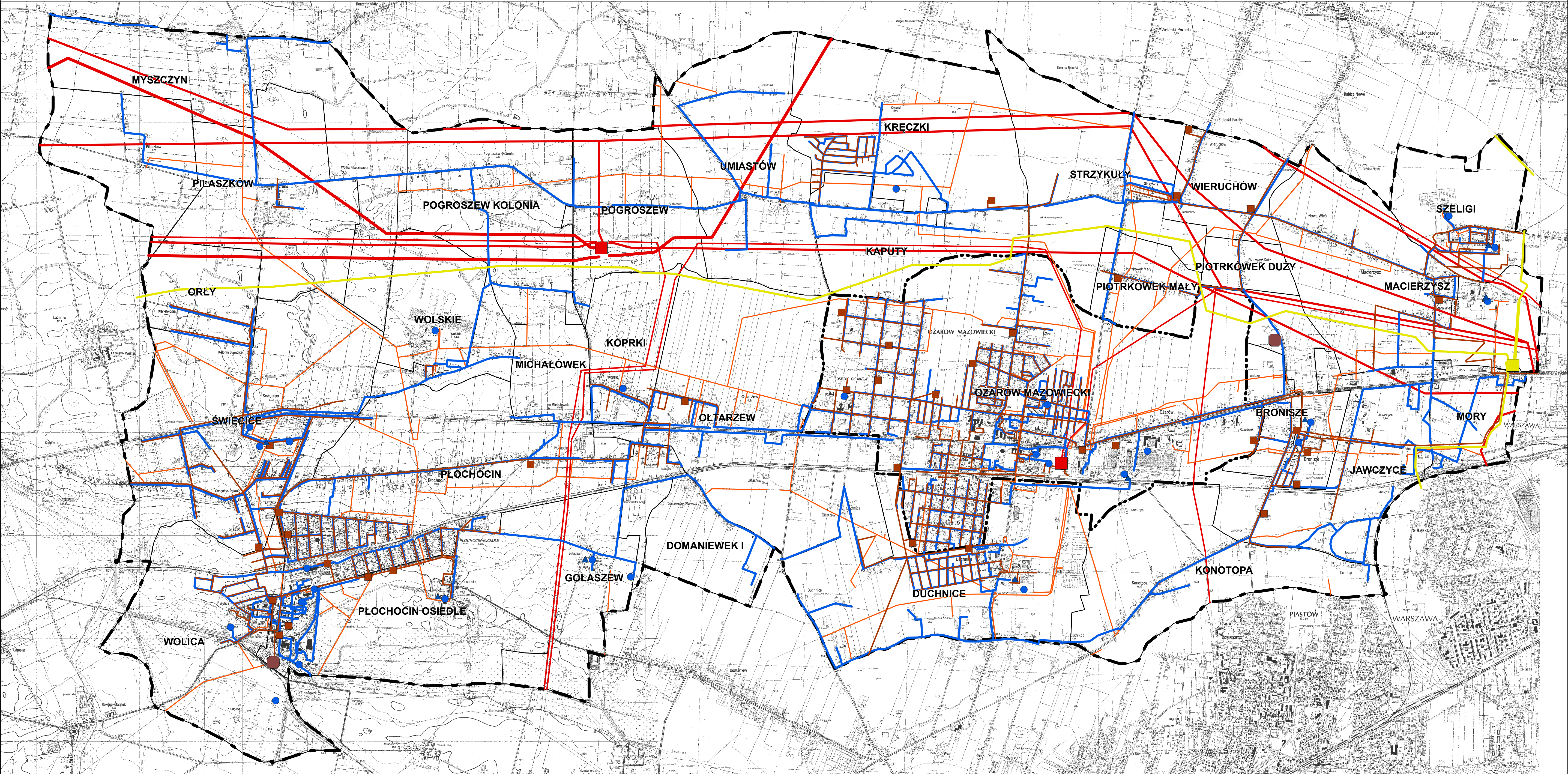
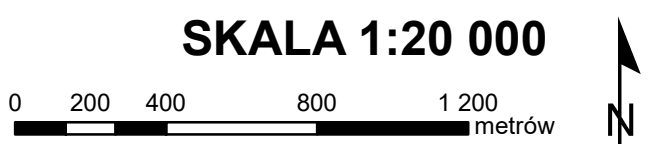
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA WIELORODZINNA I USŁUGOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA I MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA I PRODUKCYJNE
- ZABUDOWA PRODUKCYJNA

- TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
- TERENY ROLNICZE Z ROZPROSZĄ ZABUDOWĄ
- TERENY ROLNICZE
- WODY POWIERZCHNIOWE
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I OBJĘTEJ OCHRONĄ
- TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- OGRODY DZIAŁKOWE
- CMENTARZE
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- TERENY KOMUNIKACJI



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI**
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

SCHEMAT 2



LEGENDA

- GRANICE GMINY
- GRANICE MIASTA
- GRANICE OBRĘBÓW

OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- UJĘCIA WODY
- STACJE UZDATNIANIA WODY
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- GRUPOWE OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- GLÓWNE PUNKTY ZASILANIA
- STACJA REDUKCYJNO POMIAROWA I ST.

SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ KANALIZACYJNA
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 400 kV
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 220 kV
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA

CZEŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SPIS TREŚCI

II.1.	CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	105
II.2.	ZMIANY W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	106
II.2.1.	Kierunki rozwoju – wiodące funkcje gminy	107
II.2.2.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy	108
II.3.	WYTYCZNE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	110
II.4.	KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	113
II.4.1.	Tereny przeznaczone pod zabudowę.....	113
II.4.2.	Tereny wyłączone spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy	118
II.5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU	123
II.5.1.	System przyrodniczy gminy	123
II.5.2.	Obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody.....	124
II.5.3.	Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu na terenach poza systemem przyrodniczym gminy i obszarami chronionymi.....	126
II.5.4.	Zasady ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami.....	127
II.5.5.	Ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów związane z ochroną środowiska 127	
II.6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW	129
II.6.1.	Zabytki nieruchome.....	129
II.6.2.	Zabytki archeologiczne	132
II.7.	KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO	132
II.7.1.	Kierunki rozwoju zewnętrznych powiązań drogowych	132
II.7.2.	Kierunki rozwoju lokalnego układu drogowego	134
II.7.3.	Komunikacja kolejowa.....	135
II.7.4.	Transport zbiorowy i rowerowy	135
II.7.5.	Polityka parkingowa.....	136
II.8.	KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	137
II.8.1.	Zaopatrzenie w wodę.....	137
II.8.2.	Odprowadzanie ścieków sanitarnych	138
II.8.3.	Odprowadzanie wód opadowych	138
II.8.4.	Zaopatrzenie w energię elektryczną	139
II.8.5.	Zaopatrzenie w gaz.....	141
II.8.6.	Zaopatrzenie w ciepło.....	141
II.8.7.	Gospodarka odpadami	141

II.8.8.	Telekomunikacja	142
II.9.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	142
II.9.1.	O znaczeniu lokalnym	142
II.9.2.	O znaczeniu ponadlokalnym	143
II.10.	TERENY DO OBJĘCIA MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	145
II.10.1.	Tereny, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych	145
II.10.2.	Tereny, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe	145
II.11.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	146
II.11.1.	Rolnicza przestrzeń produkcyjna	146
II.11.2.	Leśna przestrzeń produkcyjna	147
II.12.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ	147
II.13.	TERENY ZAMKNIĘTE	147
II.14.	TERENY INNE.....	148
II.15.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM.....	148

II.1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Biorąc pod uwagę uwarunkowania, których analiza przedstawiona została w I części Studium i z których wynikają szanse i ograniczenia w możliwościach rozwoju gminy, określono główne cele i zadania z zakresu polityki przestrzennej, które prowadzić mają do jak najbardziej zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy.

Stwarzanie warunków dla rozwoju **społecznego**, poprzez:

- stwarzanie warunków dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanej skali i intensywności,
- zachowanie rezerw terenów pod rozwój infrastruktury społecznej służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkańców,
- stwarzanie warunków dla rozwoju usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej w dostosowaniu do zmieniających się potrzeb rynkowych,
- usprawnianie funkcjonowania systemów komunikacji, w tym systemu transportu zbiorowego i rowerowego,
- stwarzanie warunków dla powstawania nowych miejsc pracy poprzez wspieranie rozwoju aktywności gospodarczej.

Stwarzanie warunków dla rozwoju **gospodarczego**, poprzez:

- wyznaczanie rezerw terenowych dla rozwoju wielokierunkowych obszarów aktywności gospodarczej,
- zwiększanie atrakcyjności terenów inwestycyjnych dla lokalizowania różnego rodzaju działalności gospodarczej poprzez optymalizację dopuszczalnych funkcji oraz wskaźników zagospodarowania przestrzennego,
- wspieranie rozwoju infrastruktury technicznej i drogowej służącej obsłudze nowych terenów inwestycyjnych,
- wykorzystanie rolniczego potencjału gminy poprzez zachowanie i ochronę terenów rolnych oraz stwarzanie warunków dla rozwoju inwestycji z zakresu obsługi rolnictwa.

Stwarzanie warunków dla rozwoju **ekologicznego**, poprzez:

- bezwzględne zachowanie i ochronę najcenniejszych przyrodniczo terenów w gminie,
- wyznaczanie sieci terenów otwartych zapewniających ciągłość przestrzenną systemu przyrodniczego,

- stwarzanie warunków dla rozwoju indywidualnych proekologicznych systemów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Stwarzanie warunków dla rozwoju **kulturowego**, poprzez:

- bezwzględną ochronę obiektów zabytkowych oraz stwarzanie warunków dla zwiększenia ich dostępności dla ludności,
- zachowanie i ochronę obiektów kulturowych, takich jak miejsca pamięci, pomniki, rzeźby, obiekty kultu,
- wyznaczanie terenów pod lokalizację obiektów użyteczności publicznej związanych z szeroko pojętą działalnością kulturalną.

Stwarzanie warunków dla rozwoju **infrastruktury technicznej i komunikacyjnej**, poprzez:

- zachowywanie, w porozumieniu z władzami województwa, powiatu i sąsiednich gmin, rezerw terenów pod rozwój ponadlokalnego układu drogowego,
- tworzenie warunków dla systematycznego rozwoju wewnątrzgminnego układu sieci drogowej, w dostosowaniu do postępującego procesu rozwoju zabudowy,
- rozwijanie sieci dróg rowerowych,
- zachowywanie, w porozumieniu z odpowiednimi operatorami sieci, rezerw terenu pod ponadlokalne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej,
- stwarzanie warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej w dostosowaniu do postępującej urbanizacji, w tym zachowywanie rezerw terenów pod realizację gminnych obiektów infrastruktury technicznej,
- stwarzanie warunków dla realizacji proekologicznych systemów infrastrukturalnych służących obsłudze inwestycji komercyjnych.

II.2. ZMIANY W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Niniejsze Studium jest dokumentem kierunkowym, który sprzyjać ma tworzeniu warunków dla zrównoważonego rozwoju społeczno – gospodarczego gminy, przy zachowaniu i wzmacnianiu ich walorów przyrodniczych i kulturowych. Przyjmuje się zasadę utrwalenia i kontynuacji dotychczasowych kierunków rozwoju i kształtowania struktury przestrzennej, wynikających z dotychczasowego Studium i planów miejscowych. Jednocześnie, w związku z naturalnymi procesami społeczno – gospodarczymi, zachodzącymi na terenie gminy i kraju, wprowadza się zmiany w części ustaleń w zakresie struktury przestrzennej i przeznaczenia terenów, tak by możliwie optymalnie wykorzystać potencjał gminy przy obecnych uwarunkowaniach i potrzebach rozwojowych.

W Studium określa się granice pomiędzy terenami zabudowy, a terenami wyłączonymi spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy.

Przy kształtowaniu struktury terenów zurbanizowanych uwzględniono m.in. istniejący stan ich zagospodarowania, ustalenia obowiązujących planów miejscowych oraz predyspozycje poszczególnych terenów do rozwoju określonego rodzaju i intensywności zabudowy. Wyznaczono w ten sposób hierarchiczny układ terenów zabudowy, stopniując odpowiednio poziom jej intensywności. Stworzono warunki dla rozwoju lokalnych ośrodków usługowych, a także obszarów koncentracji i rozwoju aktywności gospodarczej. Zachowano wykształcony układ terenów mieszkaniowych, umożliwiając jego uzupełnianie i rozwój, a także wyznaczono tereny pod nowe ośrodki koncentracji osadnictwa, zgodnie z zachodzącymi na terenie gminy procesami urbanizacyjnymi.

Uwzględniono istotną rolę działalności rolniczej na terenie gminy. Zachowano rozległe tereny gruntów rolnych, ograniczając na nich możliwości inwestycyjne do zabudowy związanej z produkcją rolną.

Przyjęto zasadę priorytetowej ochrony terenów o największych wartościach przyrodniczych, zachowując je jako tereny otwarte, wyłączone spod zabudowy.

II.2.1. Kierunki rozwoju – wiodące funkcje gminy

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy wiążą się z podstawowymi kierunkami rozwojowymi:

Mieszkaniowy

Istniejący i przewidziany do rozwoju na terenie całej gminy – w różnym stopniu intensywności. Na istniejących terenach zabudowy mieszkaniowej przewiduje się zachowanie przeznaczenia dominującego, uzupełnianego w razie potrzeb towarzyszącą funkcją usługową. Zakłada się uzupełnianie i kontynuację zabudowy istniejącej, w sposób dostosowany skalą i intensywnością do obecnego zainwestowania. Przewiduje się rozwój przestrzenny obecnych terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obserwowanymi trendami i potrzebami w tym zakresie. Wyznacza się tereny pod realizację nowych zamierzeń inwestycyjnych.

W dominującej mierze przewiduje się zachowanie i rozwój zabudowy w formie jednorodzinnej – o różnym stopniu intensywności, dostosowanym do warunków lokalnych w poszczególnych miejscowościach. Udział zabudowy wielorodzinnej zakłada się na mniejszym poziomie – ograniczając jej rozwój głównie do terenów w sąsiedztwie istniejących osiedli.

Usługowy

Przewiduje się kontynuację i rozwój pełnionej przez miasto Ożarów Mazowiecki roli ośrodka administracyjnego, politycznego, kulturowego i społecznego w skali gminy i powiatu. W poszczególnych miejscowościach stwarza się warunki do tworzenia się lokalnych centrów usługowych, służących obsłudze mieszkańców, których rozwój zakłada się w dostosowaniu do

postępujących procesów urbanizacji. Uwzględnia się możliwość realizacji rozproszonych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, których rozwój regulowany będzie potrzebami rynkowymi.

Aktywności gospodarczej

Zakłada się wykorzystanie potencjału dla rozwoju terenów aktywności gospodarczej, wynikającego z korzystnych powiązań komunikacyjnych i warunków lokalizacyjnych gminy. Zachowuje się istniejące tereny aktywności gospodarczej, zapewniając możliwość ich kontynuacji i rozwoju. Wyznacza się obszary pod nowe inwestycje, które koncentruje się w sąsiedztwie dróg najwyższych klas.

Rolniczy

Bazując na szczególnie korzystnych warunkach glebowo-rolnych, przewiduje się zachowanie znacznej części istniejącej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W formie otwartych terenów rolnych przewiduje się do zachowania w szczególności obszary w oddaleniu od głównych ciągów komunikacyjnych, poza granicami ośrodków koncentracji zabudowy. Zakłada się utrzymanie na nich gruntów ornych, dopuszczając lokalizację zabudowy zagrodowej oraz miejscowo usług służących obsłudze rolnictwa.

Przyrodniczy

W ramach funkcji przyrodniczej zakłada się zachowanie i ochronę najcenniejszych przyrodniczo terenów w gminie – związanych głównie z rezerwatem Wolica oraz doliną rzeki Utraty. Funkcję przyrodniczą pełnić będą wyznaczone tereny zieleni w formie lasów, zieleni naturalnej i urządzonej, a częściowo również otwarte tereny rolne bez prawa zabudowy.

II.2.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Bazując na podziale obszaru gminy na cztery główne strefy funkcjonalne, zakłada się następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej w poszczególnych częściach gminy:

Strefa północna

W strefie północnej przewiduje się zachowanie w największym w skali gminy stopniu, dominującej w niej obecnie, rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Bazując na występujących w tej strefie korzystnych warunkach gruntowo-rolnych, wyznaczono znaczne powierzchnie terenów do zachowania w formie otwartych terenów rolnych. Ewentualny rozwój zabudowy ogranicza się na nich do zabudowy zagrodowej lub miejscami zabudowy usługowej związanej z obsługą produkcji rolnej.

Zachowuje się istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej – zakładając kontynuację ich rozwoju oraz możliwość dogęszczania zabudowy. Wyznacza się również rezerwy terenu pod nowe osiedla mieszkaniowe. Przewiduje się powstawanie zabudowy o zdecydowanej dominacji zabudowy jednorodzinnej o różnym stopniu intensywności. Zabudowę w formie wielorodzinnej dopuszcza się w bardzo ograniczonym zakresie, na niewielkich terenach

w miejscowościach Strzykuły, Szeligi, Macierzysz, Kręczki i Umiastów. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się powstawanie towarzyszących jej usług służących obsłudze mieszkańców. Zakłada się ich naturalny rozwój dostosowany do zwiększającej się z czasem liczby mieszkańców, oraz regulowanie ich skali zmieniającymi się potrzebami rynkowymi.

Wyznacza się rezerwy terenów pod usługi publiczne, które zaspokajały będą potrzeby społeczne rosnącej liczby mieszkańców. Stopień i tempo ich rozwoju będzie dostosowywać się do tempa procesów urbanizacyjnych. Wraz z rozwojem zabudowy zakłada się rozbudowę systemu infrastruktury technicznej i drogowej, zapewniającej właściwy poziom obsługi mieszkańców.

Rozwój terenów usług komercyjnych i terenów aktywności gospodarczej przewiduje się w strefie północnej w ograniczonym stopniu.

Generalnie strefa północna przewidziana jest do zachowania i kontynuacji jako głównych funkcji: mieszkaniowej i rolniczej, uzupełnionych innymi funkcjami, w tym usługową (ze szczególną jej koncentracją w obrębie Kręczki).

Strefa środkowa

Oś rozwoju strefy środkowej w dalszym ciągu opierała się będzie na drodze krajowej nr 92, wspomaganej linią kolejową E-20. Przewiduje się na niej kontynuację rozwoju zabudowy o najbardziej w skali gminy zróżnicowanej strukturze funkcjonalnej.

Zakłada się zachowanie i rozwój miasta Ożarów Mazowiecki jako głównego centrum koncentracji zabudowy mieszkaniowej oraz usług służących obsłudze mieszkańców. Przewiduje się zachowanie przewagi zabudowy mieszkaniowej w formie jednorodzinnej, jednocześnie miasto pozostanie obszarem największej w skali gminy koncentracji zabudowy wielorodzinnej. Dla rozwoju usług służących obsłudze mieszkańców – biorąc pod uwagę, iż Ożarów Mazowiecki pełni funkcję ośrodka o znaczeniu gminnym i powiatowym – wyznacza się odrębne tereny funkcjonalne. Jednocześnie na całym terenie miasta dopuszczając rozwój zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, przy założeniu, iż ich rozwój będzie naturalnie regulowany pojawiającymi się potrzebami rynkowymi.

Przewiduje się zachowanie i rozwój głównych ośrodków mieszkaniowych strefy środkowej gminy – tj. miejscowości Ołtarzew, Wolica, Józefów, Płochocin, Święcice. Przy rozwoju funkcji mieszkaniowej zakłada się zdecydowaną przewagę formy jednorodzinnej, uzupełnianej towarzyszącymi usługami. Miejscami wyznaczając punkty koncentracji usług, które pełnić będą lokalnie funkcje centrotwórcze. Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową poza głównymi miejscowościami, wyznaczając rezerwy terenu pod jej rozwój.

Stwarza się również możliwości dla rozwoju terenów aktywności gospodarczej – w szczególności wzdłuż drogi krajowej nr 92.

Generalnie w strefie środkowej przewiduje się stopniowe odchodzenie od produkcji rolniczej i przekształcenie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obszary wielofunkcyjnej zabudowy o miejskim charakterze.

Strefa południowo-wschodnia

Zakłada się dalszy, dynamiczny rozwój tej części gminy w oparciu o wyjątkowo korzystne połączenia komunikacyjne. Wyznacza się rezerwy terenów aktywności gospodarczej, na których przewiduje się realizację inwestycji komercyjnych. Realizacji nowych inwestycji towarzyszyć będzie rozwój dostosowanej do ich potrzeb infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Rozwój zabudowy mieszkaniowej w tej części gminy przewiduje się w ograniczonym zakresie. Zakłada się głównie zachowanie i dogęszczanie istniejących terenów mieszkaniowych, ewentualne rezerwy terenu pod nowe inwestycje wyznaczając jako kontynuację zabudowy istniejącej.

Generalnie przewiduje się kontynuację obecnego trendu przekształcania się południowo-wschodniej strefy gminy w obszar koncentracji terenów aktywności gospodarczej o znacznej intensywności.

Strefa południowo-zachodnia

Strefę południowo-zachodnią przewiduje się do zachowania w formie terenów otwartych o zróżnicowanej formie – terenów lasów, zieleni urządzonej i naturalnej oraz otwartych terenów rolnych bez prawa zabudowy. Nie zakłada się intensywnych zmian w strukturze przestrzennej tej części gminy, za priorytet stawiając zachowanie jej funkcji przyrodniczej – w szczególności związanej w występującymi tu terenami chronionymi.

II.3. WYTYCZNE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

W zakresie **terenów funkcjonalnych**:

- jako przeznaczenie podstawowe należy rozumieć przeznaczenie dominujące w danym terenie funkcjonalnym;
- jako przeznaczenie dopuszczalne należy rozumieć przeznaczenie, które możliwe jest do realizacji w danym terenie funkcjonalnym;
- granice terenów funkcjonalnych wyznaczone na rysunku Studium, ze względu na skalę opracowania, traktować należy orientacyjnie – jako wytyczne do planów miejscowych, w których zostaną uszczegółowione na podstawie analiz rzeczywistych uwarunkowań, a w szczególności aktualnej ewidencji i stanu prawnego gruntów.

W zakresie **przeznaczenia terenów**:

- jako usługi rozumieć należy rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, w tym usługi publiczne;
- jako usługi publiczne należy rozumieć usługi świadczone przez administrację publiczną obywatelom oraz usługi z zakresu zadań własnych samorządu terytorialnego służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w szczególności: obiekty administracji publicznej, usługi oświaty, nauki, edukacji, usługi opiekuńcze, ochrony zdrowia, usługi opieki społecznej, sportu (w szczególności: stadiony, boiska, korty, hale sportowe, sale wielofunkcyjne, baseny) i rekreacji, kultury (w szczególności: biblioteki, pracownie artystyczne, domy kultury, świetlice, muzea, sale wystawowe, izby pamięci), usługi kultu religijnego (w tym: kościoły i obiekty towarzyszące);
- jako zachowaną zabudowę, wskazaną jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu, należy rozumieć zabudowę istniejącą na danym terenie (o funkcji innej, niż określone w Studium rodzaje zabudowy wymienione jako podstawowy lub dopuszczalny kierunek przeznaczenia dla danego terenu), możliwą do zachowania w obecnej skali i gabarytach, z możliwością przebudowy, remontów i rozbudowy przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach miejscowych planów;
- lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz składowanie i magazynowanie substancji niebezpiecznych, dopuszcza się wyłącznie na terenach, na których dopuszczona jest działalność produkcyjna;
- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów do prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, ograniczyć należy do terenów, na których dopuszczona jest działalność produkcyjna oraz terenów infrastruktury technicznej;
- na całym obszarze objętym Studium dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych i przeciwpowodziowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- na całym obszarze objętym Studium dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem braku ograniczeń w ich realizacji wynikających z ustaleń podrozdziału II.8.4 oraz przepisów odrębnych, za wyjątkiem terenów R1, ZP/Ls, Z, Ls, W;
- dopuszcza się zmianę klasyfikacji układu drogowego wskazanego w kierunkach zagospodarowania przestrzennego o jedną klasę.

W zakresie **wskaźników** zabudowy i zagospodarowania terenów:

- w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów w Studium określa się: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię działek budowlanych, dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla obiektów handlu detalicznego, minimalną liczbę miejsc do parkowania;

- określone w Studium wskaźniki powinny być uszczegóławiane w planach miejscowych w zależności od stanu faktycznego i prawnego terenów, indywidualnych cech terenów, przepisów odrębnych, przyjętych w planie założeń urbanistycznych i innych czynników zidentyfikowanych na etapie sporządzania planu, jednak nie mogą przekraczać minimalnych i maksymalnych wartości ustalonych w Studium; dopuszcza się przyjęcie innych wartości, niż ustalone w Studium, wyłącznie dla zachowania stanu już istniejącego;
- w przypadku maksymalnej wysokości zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie w planie miejscowym w celu wyznaczenia lokalnych dominant wysokościowych (w formie budynków, elementów budynków lub obiektów budowlanych), jednak nie więcej niż o 20% maksymalnej wysokości zabudowy określonej w Studium dla danego terenu funkcjonalnego;
- maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy;
- w planach miejscowych uwzględnić należy ograniczenia wysokości zabudowy dla obszarów wokół lotniczych urządzeń naziemnych;
- określoną w Studium minimalną powierzchnię działek budowlanych stosować należy jako minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej oraz jako parametr działki uzyskiwanej w wyniku procedury scalenia i podziału;
- parametru minimalnej powierzchni działki budowlanej nie stosuje się dla działek drogowych i pod obiekty infrastruktury technicznej;
- dla terenów cennych przyrodniczo w dolinie rzeki Utraty zlokalizowanych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i przekształcaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- dla terenów znajdujących się w zasięgu stref ochrony sanitarnej wokół cmentarzy obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

II.4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

II.4.1. Tereny przeznaczone pod zabudowę

M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw, placyki,
- usługi publiczne,
- garaże, parkingi, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
- usługi,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 25%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 30%,
 - dla zabudowy usługowej:
 - dla usług publicznych: 20%,
 - dla pozostałych usług: 30%;
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 18,5 m dla zabudowy w granicach miasta Ożarów Mazowiecki,
 - 16 m dla zabudowy poza granicami miasta Ożarów Mazowiecki,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12,5 m,
 - dla zabudowy usługowej: 15 m;
- minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1000 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - 400 m² dla zabudowy w układzie szeregowym,
 - dla zabudowy usługowej: 1000 m²;

- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlu detalicznego do 2000 m²;
- wskaźnik miejsc postojowych: zgodnie z rozdziałem II.7.5;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3

M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
- zielen ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw, placówki,
- usługi publiczne,
- garaże, parkingi, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zachowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- usługi,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 40%,
 - dla zachowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 25%,
 - dla zabudowy usługowej:
 - dla usług publicznych: 20%,
 - dla pozostałych usług: 40%;
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12,5 m,
 - dla zachowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 12,5 m,
 - dla zabudowy usługowej: 15 m;
- minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1000 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - 400 m² dla zabudowy w układzie szeregowym,
 - dla zabudowy usługowej: 1000 m²;
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlu detalicznego do 2000 m²;
- wskaźnik miejsc postojowych: zgodnie z rozdziałem II.7.5;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

M3 – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
- usługi, w tym usługi publiczne,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw, placówki,
- garaże, parkingi, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zachowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 40%,
 - dla zachowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 25%,
 - dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej: 30%,
 - dla zabudowy usługowej: 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12,5 m,
 - dla zachowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 12,5 m,
 - dla zabudowy usługowej: 15 m;
- minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1000 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - 400 m² dla zabudowy w układzie szeregowym,
 - dla zabudowy usługowej: 3000 m²;
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlu detalicznego do 2000 m²;
- wskaźnik miejsc postojowych: zgodnie z rozdziałem II.7.5;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

M4 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw, placówki,
- usługi publiczne,
- garaże, parkingi, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,

- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 40%,
 - dla zabudowy usługowej: 30%;
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12,5 m,
 - dla zabudowy usługowej: 15 m;
- minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
1000 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
500 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - dla zabudowy usługowej: 3000 m²;
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlu detalicznego do 2000 m²;
- wskaźnik miejsc postojowych: zgodnie z rozdziałem II.7.5;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

U – tereny usług

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi,
- zielen ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw, placyki,
- garaże, parkingi, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
- zabudowa zamieszkania zbiorowego służąca zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla usług publicznych: 20%,
 - dla składów, magazynów i usług logistyki: 30%
 - dla pozostałych usług: 30%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 40%,

- dla zabudowy zamieszkania zbiorowego: 40%;
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: 15 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12,5 m,
 - dla zabudowy zamieszkania zbiorowego: 12,5 m;
- minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy usługowej: 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1000 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - 400 m² dla zabudowy w układzie szeregowym;
- parametry dotyczące usług:
 - na wyznaczonych na rysunku Studium obszarach dopuszcza się obiekty handlu detalicznego o dopuszczalnej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - na pozostałych obszarach dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlu detalicznego do 2000 m²;
- wskaźnik miejsc postojowych: zgodnie z rozdziałem II.7.5;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

AG – tereny aktywności gospodarczej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi, produkcja, składy, magazyny,
- zielen ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw, placyki,
- garaże, parkingi, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - na obszarach o dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy 35 m: 35 m,
 - na obszarach z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²: 25 m,
 - na pozostałych obszarach: 20 m;
- minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- parametry dotyczące usług:
 - na wyznaczonych na rysunku Studium obszarach dopuszcza się obiekty handlu detalicznego o dopuszczalnej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - na pozostałych obszarach dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlu detalicznego do 2000 m²;
- wskaźnik miejsc postojowych: zgodnie z rozdziałem II.7.5;

- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

IT – tereny infrastruktury technicznej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- gospodarowanie odpadami,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw, placówki,
- garaże, parkingi, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- wskaźnik miejsc postojowych: zgodnie z rozdziałem II.7.5;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

II.4.2. Tereny wyłączone spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy

RU – tereny ośrodków obsługi rolnictwa

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich z zabudową gospodarczą,
- zabudowa zagrodowa,
- garaże, budynki gospodarcze i inwentarskie, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- wskaźnik miejsc postojowych: zgodnie z rozdziałem II.7.5;

- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

R – tereny rolne z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny rolne,
- zabudowa zagrodowa,
- urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%;
- maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- wskaźnik miejsc postojowych: zgodnie z rozdziałem II.7.5;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

R1 – tereny rolne bez możliwości realizacji zabudowy zagrodowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny rolne,
- urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe;
- dla terenu rezerwatu Wolica obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%;
- minimalna powierzchnia działki: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wszelkie zagospodarowanie rezerwatu Wolica powinno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

ZP – tereny zieleni urządzonej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zieleń urządzona,
- wody powierzchniowe,
- urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi publiczne,
- usługi z zakresu: kultury, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, oświaty, szkoleń i konferencji, sportu i rekreacji,
- zachowana funkcja mieszkaniowa,
- terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- zachowana zabudowa istniejąca,
- garaże, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- wskaźnik miejsc postojowych: zgodnie z rozdziałem II.7.5;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

ZP/Ls – tereny parków leśnych

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- parki z gruntem leśnym, lasy.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

ZD – tereny ogrodów działkowych

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- ogrody działkowe,
- wody powierzchniowe,
- urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych,
- terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%;
- maksymalna wysokość zabudowy: 5 m z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ogrodów działkowych;
- wskaźnik miejsc postojowych: zgodnie z rozdziałem II.7.5;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ogrodów działkowych.

ZC – tereny cmentarzy

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- cmentarze.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- kaplice, domy pogrzebowe, budynki administracji cmentarza,
- obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych,
- obiekty handlowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;
- maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży do 35 m²;
- wskaźnik miejsc postojowych: zgodnie z rozdziałem II.7.5;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

Z – tereny zieleni nieurządzonej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zieleń nieurządzona,
- nasadzenia śródpolne,
- wody powierzchniowe,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

Ls – tereny lasów

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- teren rezerwatu Wolica, lasy;
- dla terenu rezerwatu Wolica obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wszelkie zagospodarowanie rezerwatu Wolica powinno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 99%.

W – tereny wód otwartych

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- wody otwarte.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia służące retencji,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

KK – tereny kolei

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- infrastruktura kolejowa,
- usługi,
- budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m – nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności kolejowej;
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlu detalicznego do 2000 m²;

- wskaźnik miejsc postojowych: zgodnie z rozdziałem II.7.5;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

Tereny dróg publicznych klasy ponadlokalnej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- drogi publiczne wraz z infrastrukturą,
- urządzenia budowlane,
- drogi rowerowe,
- parkingi, place.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty i urządzenia służące zapewnianiu bezpieczeństwa publicznego,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%;
- wytyczne w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zgodnie z rozdziałem II.3.

II.5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

II.5.1. System przyrodniczy gminy

Ustala się zachowanie i ochronę podstawowych elementów składających się na system przyrodniczy gminy:

Wezły ekologiczne

Rezerwat przyrody Wolica wraz z otaczającymi kompleksami łąkowymi i zbiornikami wodnymi oraz kompleks łąkowy doliny rzeki Utraty. Ustala się:

- zachowanie w formie terenów otwartych bez prawa zabudowy;
- ochronę przed zmianą przeznaczenia na użytkowanie zagrażające prawidłowemu funkcjonowaniu przyrodniczemu;
- zakaz niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obszaru, w szczególności zakaz zniekształcania rzeźby terenu, zanieczyszczania gleb, zmiany stosunków wodnych (za wyjątkiem działań dopuszczonych przepisami odrębnymi, w tym w zakresie bezpieczeństwa powszechnego oraz ochrony przeciwpowodziowej);

- uwzględnienie zasad zagospodarowania wynikających z ustanowionych na tych terenach form ochrony przyrody.

Obszary łącznikowe

Dolina rzeki Utraty oraz Kanału Ożarowskiego. Ustala się:

- ochronę przed przerwaniem i osłabieniem powiązań przyrodniczych;
- w miarę możliwości lokalnych kształtowanie pasów zieleni wzdłuż dolin;
- zachowywanie istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz w miarę możliwości wprowadzanie nowych nasadzeń;
- przy realizacji inwestycji liniowych przecinających ciągi dolin stosowanie rozwiązań zapewniających zachowanie połączeń przyrodniczych i możliwości przemieszczania się zwierząt.

Śięgacze ekologiczne

Mniejsze ciekі wodne na terenach rolnych. Ustala się:

- zachowanie ciągłości cieków z możliwością ich przełożenia lub przykrycia na zasadach określonych w planach miejscowych;
- maksymalne możliwe zagospodarowywanie terenów wzdłuż cieków zielenią;
- zachowywanie w miarę możliwości istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz w miarę możliwości wprowadzanie nowych nasadzeń.

Struktury wspomagające

Zadrzewienia i zakrzewienia, zespoły parkowe, ogrody działkowe, lokalne podmokłości i oczka wodne, łąki, pastwiska. Ustala się:

- zainwestowanie poszczególnych terenów na warunkach określonych w Studium w rozdziale II.4;
- utrzymywanie określonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- zachowywanie w miarę możliwości istniejących zadrzewień i zakrzewień;
- zachowywanie w miarę możliwości oczek wodnych i podmokłych zagłębień terenu.

II.5.2. Obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody

Rezerwat przyrody Wolica

Rezerwat przyrody Wolica powołany został ze względu na zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym ekosystemy leśne - łąg jesionowo – wiązowy, przechodzący w grąd niski w dolinie rzeki Utraty. Zachowuje się teren rezerwatu bez prawa zabudowy, a wszelkie zagospodarowanie rezerwatu powinno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody. Na terenie tym obowiązują zasady wynikające z art. 15 ustawy z dnia

16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Dla przedmiotowego rezerwatu nie ma ustanowionego programu ochrony. Rezerwat przyrody, jako najwyższa forma ochrony przyrody, wyłączony jest z działalności gospodarczej.

Warszawski obszar chronionego krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony został w celu powiązania terenów cennych pod względem przyrodniczym w sieć obszarów chronionych. Stanowi on korytarz ekologiczny wokół aglomeracji warszawskiej.

Zasady zagospodarowania terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ograniczone są Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r., które zawiera zakazy, nakazy, ograniczenia i zalecenia oraz dopuszczenia dla terenu objętego ochroną, w odniesieniu do lasów, wód, jak również w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji.

Ustala się, że tereny WOChK, znajdujące się w granicach systemu przyrodniczego gminy, stanowią w dominującej mierze tereny niezainwestowane, z wyjątkiem inwestycji związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej, ochronnej, wodnej oraz adaptacji terenu dla rozwoju funkcji rekreacyjnej. Ponadto na terenie WOChK dopuszcza się prowadzenie inwestycji liniowych lub obszarowych związanych z rozwojem komunikacji lub zaopatrzenia ludności w media i oczyszczania ścieków. Zachowuje się pojedyncze, istniejące budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, dopuszczające dogęszczenie zabudowy w granicach wyznaczonych na rysunku Studium terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy ochroną w formie pomnika przyrody objętych jest 13 obiektów – pojedynczych drzew, grup drzew lub alei. Obiekty objęte ochroną oznacza się na rysunku Studium i nakazuje się ich zachowanie i ochronę. Przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów w strefach wokół pomników przyrody określone w przepisach odrębnych. W przypadku utworzenia lub zniesienia ochrony pomnikowej poprzez decyzję odpowiedniego organu zgodnie z przepisami odrębnymi, po dniu uchwalenia Studium, przy sporządzaniu planów miejscowych należy odpowiednio uwzględnić zmiany.

Ochroną, jako pomnik przyrody, na terenie gminy objęte są:

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Opis	Ilość
1.	Ożarów Mazowiecki	Park przy ul. Poniatowskiego 1	jesion wyniosły	1
2.	Ożarów Mazowiecki	Park Ołtarzew	wiąz szypułkowy jesion wyniosły lipa drobnolistna	1 1 1
3.	Ożarów Mazowiecki	Park miejski	leszczyna turecka	1
4.	Ożarów Mazowiecki	ul. Kościuszki 1	jesion wyniosły	1

5.	Ożarów Mazowiecki	ul. Poniatowskiego 38	buk zwyczajny	2
6.	Bronisze	park	wiąz szypułkowy lipa drobnolistna	1 1
7.	Duchnice	aleja zabytkowa prowadząca do parku	lipa drobnolistna jesion wyniosły śliwa robinia akacjowa	59 4 1 2
8.	Duchnice	park zabytkowy	wiąz szypułkowy (martwy) dąb szypułkowy jesion wyniosły lipa drobnolistna	1 5 1 1
9.	Macierzysz	park	lipa drobnolistna dąb szypułkowy	1 1
10.	Pilaszków	ul. Sochaczewska (za ogrodzeniem parku)	lipa drobnolistna	1
11.	Święcice	ul. Poznańska przy drodze do parku	lipa drobnolistna jesion wyniosły	1 1
12.	Wolica	park	jesion wyniosły	1
13.	Wolica	alej lipowa prowadząca do parku	lipa drobnolistna robinia akacjowa jesion wyniosły	80 1 2

II.5.3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu na terenach poza systemem przyrodniczym gminy i obszarami chronionymi

Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, w celu ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, ustala się:

- ograniczenie rozwoju zabudowy do terenów wyznaczonych w Studium;
- zachowywanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w dostosowaniu do warunków lokalnych;
- w miarę możliwości odprowadzanie czystych wód opadowych i roztopowych do gruntu lub ich retencjonowanie i wtórne użycie do nawadniania roślin;
- zachowywanie w miarę możliwości istniejących zadrzewień – w szczególności przydrożnych i nadwodnych – oraz realizację nasadzeń;
- tworzenie ogólnodostępnych terenów zieleni – parków, skwerów, zieleńców, obszarów sportu i rekreacji;
- kształtowanie układów przestrzennych w sposób podkreślający i eksponujący obiekty i obszary o wartościach historycznych i przyrodniczych

- w celu zachowania ciągłości i komunikacji ekologicznej obszarów przyrodniczych na terenie gminy, w planach miejscowych należy uwzględnić w miarę możliwości istniejące korytarze ekologiczne i przejścia dla małych zwierząt zrealizowane w ciągu autostrady A2.

II.5.4. Zasady ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami

W celu ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami i ponadnormatywnym oddziaływaniem, ustala się:

- kształtowanie na terenach zainwestowanych i przewidzianych do zainwestowania obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale II.8;
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, poza przypadkami dopuszczonymi w niniejszym Studium lub przepisach odrębnych;
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych, poza przypadkami dopuszczonymi w niniejszym Studium lub przepisach odrębnych;
- realizację inwestycji spełniających wymogi przepisów odrębnych w zakresie poziomu substancji wprowadzanych do środowiska;
- prowadzenie gospodarki rolnej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie wykorzystywania ścieków, nawozów i środków ochrony roślin;
- uwzględnianie oddziaływania akustycznego od strony dróg, kolei oraz terenów aktywności gospodarczej i unikanie lokalizowania w ich sąsiedztwie obiektów wrażliwych na hałas.

II.5.5. Ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów związane z ochroną środowiska

Część terenów w gminie znajduje się w zasięgu oddziaływania obiektów, których funkcjonowanie może wiązać się z podwyższonym oddziaływaniem na środowisko i warunki życia ludności. Na terenach tych obowiązują ograniczenia w możliwościach użytkowania i zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych.

Strefy wokół ujęć wód

Wszystkie ujęcia wód zlokalizowane na terenie gminy posiadają wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej, które mieszczą się w granicach nieruchomości i terenu, na których są zlokalizowane. W granicach stref obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

Strefy wokół cmentarzy

Na terenie gminy funkcjonują cmentarze w Ożarowie Mazowieckim, Jawczycach, Umiastowie, Wolicy i Święcicach. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wokół czynnych cmentarzy zachować należy strefy ochrony sanitarnej:

- do 50 m od granic cmentarza, w której zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego,
- od 50 m do 150 m od granic cmentarza, w której dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej,
- do 150 m od granic cmentarza, w której zakazuje się lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

Ponadto dla terenów znajdujących się w zasięgu stref ochrony sanitarnej wokół cmentarzy obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

Strefy wokół gazociągów

Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, dla gazociągów, na okres ich eksploatacji, wyznaczone powinny być strefy kontrolowane o szerokości określonej przepisami odrębnymi w zależności od maksymalnego ciśnienia roboczego gazociągu oraz jego średnicy. W planach miejscowych należy wyznaczać odpowiednie strefy kontrolowane, w uzgodnieniu z operatorem sieci. Strefy zapewniać powinny ochronę przed uszkodzeniem gazociągu, lub innymi działaniami mogącymi mieć negatywny wpływ na funkcjonowanie gazociągu i prowadzić do wycieku gazu lub zagrożenia wybuchem. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych

Wzdłuż linii elektroenergetycznych należy zachowywać pasy technologiczne o szerokości uzgodnionej z zarządcą sieci, celem zapewnienia dostępu dla prawidłowej obsługi linii elektroenergetycznej i jej urządzeń. W granicach pasów technologicznych wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenach, na których występuje przekroczenie dopuszczalnego przepisami odrębnymi poziomu promieniowania elektromagnetycznego, ustala się zakaz lokalizowania obiektów z pomieszczeniami na pobyt ludzi. Granice pasów technologicznych należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Strefy wokół ciągów komunikacyjnych

Na terenach położonych w zasięgu oddziaływania akustycznego komunikacji samochodowej i kolejowej – należy dążyć do lokalizowania funkcji niewrażliwych na hałas (dla których nie obowiązują normy dopuszczalnego poziomu hałasu). W przypadku lokalizowania obiektów o określonym w przepisach odrębnych dopuszczalnym poziomie hałasu, należy stosować rozwiązania techniczne umożliwiające osiągnięcie dopuszczalnych poziomów hałasu.

Dodatkowo w przypadku obszarów kolejowych, w pasie 10 m od ich granicy (nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru zgodnie z przepisami odrębnymi) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

Strefy wokół portów lotniczych

Część gminy znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. W obszarze tym obowiązują wymagania techniczne dotyczące klimatu akustycznego budynków wynikające z przepisów odrębnych. Obszar ograniczonego użytkowania uwzględniać należy przy sporządzaniu planów miejscowych.

II.6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

II.6.1. Zabytki nieruchome

Spośród form ochrony zabytków wymienionych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na terenie gminy znajdują się obszary i obiekty:

- wpisane do rejestru zabytków;
- ustalone do ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków na terenie gminy objęte są:

Lp.	Miejscowość	Adres	Nr w rejestrze zabytków	Obiekt
1.	Duchnice	Ożarowska 47	A-1410 z 22.02.2018 r.	Pałac
2.	Duchnice	Ożarowska 47	A-1410 z 22.02.2018 r.	Pozostałość dawnego parku oraz aleja lipowa
3.	Gołaszew	Rzeźbiarska 3	1014/494 z 26.03.1962 r.	Dwór
4.	Gołaszew	Rzeźbiarska 3	1014/494 z 26.03.1962 r.	Park dworski
5.	Gołaszew	Rzeźbiarska 3	B-41 z 22.09.2004 r.	Kapliczka
6.	Ożarów Maz.	11-go Listopada 3	A-1355 z 12.08.1988 r.	Willa (wraz z działką i zielenią)
7.	Ożarów Maz.	Kusocińskiego 5	A-1395 z 09.11.2017 r.	Willa „Wilśniaczek”

8.	Ożarów Maz.	Poniatowskiego 1	1359 z 19.08.1988 r.	Dwór
9.	Ożarów Maz.	Poniatowskiego 1	1359 z 19.08.1988 r.	Oficyna
10.	Ożarów Maz.	Poniatowskiego 1	1359 z 19.08.1988 r.	Park
11.	Ożarów Maz.	Umiastowska	1573 z 27.02.1996 r.	Cmentarz z II Wojny Światowej
12.	Pilaszków	Nowowiejska 137	1081/479 z 26.03.1962 r.	Dwór
13.	Pilaszków	Nowowiejska 137	1081/479 z 26.03.1962 r.	Park podworski
14.	Płochcin- Osiedle	Zabytkowa 49	1082/321 z 20.12.1961 r.	Kuźnia
15.	Płochocin	Długa 3	A-1559 z 29.11.2019 r.	Dworzec kolejowy

Do objęcia ochroną poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazuje się obszary i obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt
1.	Bronisze	Przyparkowa 13	Park
2.	Gołaszew	Rzeźbiarska 1	Spichlerz
3.	Józefów	Fabryczna 3	Dom w zespole osiedla robotniczego
4.	Józefów	Fabryczna 3a	Dom w zespole osiedla robotniczego
5.	Józefów	Fabryczna 5	Dom w zespole osiedla robotniczego
6.	Józefów	Fabryczna 7	Dom w zespole osiedla robotniczego
7.	Józefów	Fabryczna 9	Dom w zespole osiedla robotniczego
8.	Józefów	Fabryczna 11	Dom w zespole osiedla robotniczego
9.	Józefów	Fabryczna 15	Szkoła
10.	Kręczki	Żyzna 14	Park dworski
11.	Macierzysz	Poznańska 12h	Park krajobrazowy
12.	Ożarów Maz.	Kolejowa 1	Peron
13.	Ożarów Maz.	Kolejowa 1	Dworzec PKP
14.	Ożarów Maz.	Kolejowa 1c	Magazyn ekspedycji kolejowej
15.	Ożarów Maz.	Mickiewicza 15	Dom mieszkalny
16.	Ożarów Maz.	Mickiewicza 16	Dom mieszkalny
17.	Ożarów Maz.	Mickiewicza 21	Dom mieszkalny
18.	Ożarów Maz.	Umiastowska	Park miejski
19.	Pilaszków	Wolska 35	Cmentarz wojenny z II wojny światowej
20.	Płochocin	Zabytkowa 1	Pałac
21.	Płochocin	Zabytkowa 1	Park krajobrazowy ze stawami
22.	Płochocin	Zabytkowa 2e	Spichlerz

23.	Płochocin	Lipowa	Miejsce pocmentarne, dawny cmentarz ewangelicki
24.	Święcice	Poznańska 551b	Park
25.	Umiastów	Umiastowska 43c	Dwór
26.	Umiastów	Umiastowska 43c	Park
27.	Wolica	Lipowa	Park i aleja lipowa

Na rysunku Studium oznacza się obiekty i obszary ujęte w rejestrze zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków. Dopuszcza się obejmowanie ochroną w planach miejscowych również innych obszarów i obiektów cennych kulturowo, jeżeli na etapie sporządzania planu uznane zostanie to za zasadne. Ustala się również obejmowaniem ochroną w planach miejscowych wszystkich obszarów i obiektów, które wskazane zostaną do ochrony przy przeprowadzaniu aktualizacji wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.

W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących obiektów i obszarów zabytkowych należy:

- określić szczegółowe przeznaczenie funkcjonalne poszczególnych obszarów zabytkowych, zgodne z ogólnym kierunkiem rozwoju wskazanym w Studium, za priorytet stawiając trwałe zachowanie ich wartości kulturowych oraz możliwości wykorzystania i rozwoju ich potencjału – umożliwienie świadczenia w obszarach i obiektach zabytkowych wskazanych w planie funkcji prowadzić powinno do inwestycji zmierzających do poprawy stanu technicznego obiektów z poszanowaniem ich wartości zabytkowych;
- przy ustalaniu wskaźników, parametrów i układu zabudowy na obszarach zabytkowych i w ich sąsiedztwie, gabaryty, formę i układ nowej zabudowy należy kształtować w sposób dostosowany do obiektów zabytkowych;
- uwzględniać, a także dążyć do uczytelniania, historycznego układu kompozycyjnego zabytkowych obszarów i obiektów, w szczególności poprzez zachowywanie osi widokowych i ekspozycyjnych, eksponowanie dominant architektonicznych oraz ochronę ich walorów ekspozycyjnych;
- przy określaniu zasad ochrony obiektów zabytkowych, a także ich ewentualnej przebudowy lub rozbudowy, należy dążyć do zachowania lub odtworzenia w jak największym stopniu ich oryginalnych wartości historycznych, a ewentualne wkomponowanie nowych elementów ustalić w sposób współgrający z zabytkiem.

W zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także postępowania z zabytkami w procesie budowlanym, istnieje obowiązek przestrzegania odpowiednich przepisów odrębnych.

II.6.2. Zabytki archeologiczne

Na rysunku Studium oznacza się w sposób przybliżony lokalizację stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, z podziałem na zabytki wpisane do rejestru zabytków i wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Dla terenów, na których zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, ustala się zachowanie przeznaczenia rolniczego. Zakazuje się w ich granicach działań mogących prowadzić do zmiany ukształtowania terenu i naruszania głębszych warstw gruntu (poniżej warstwy użytkowanej rolniczo). Wszelkie działania podejmowane na tych terenach przebiegać muszą zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

W granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ustala się przeznaczenie terenów zgodnie z rysunkiem Studium. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określić należy dopuszczalny stopień zainwestowania na tych terenach, zapewniający ich należytą ochronę. Wobec zabytków archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków istnieje obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

II.7. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

II.7.1. Kierunki rozwoju zewnętrznych powiązań drogowych

Zewnętrzne powiązania drogowe gminy opierają się na sieci dróg klas ponadlokalnych, które w systemie kategoryzacji dróg stanowią drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe. Tym samym kształtowanie układu dróg najwyższych klas nie leży wyłącznie w kwestii polityki przyjętej przez władze gminy, ale zależy od decyzji władz wyższego szczebla. W związku z powyższym podstawowy układ zewnętrznych powiązań drogowych gminy opracowany został zgodnie z ustaleniami nadrzędnych dokumentów planistycznych oraz wnioskami zarządców dróg.

Podstawowy system drogowych powiązań zewnętrznych gminy Ożarów Mazowiecki opiera się na zrealizowanych już inwestycjach drogowych, na które składają się: drogi krajowe nr: A2, S2, S8 oraz 92, drogi wojewódzkie nr: 700, 701, 718 oraz 888, drogi powiatowe nr 4118W, 4119W, 4120W, 4121W, 4122W, 4129W oraz ul. Gierdziejewskiego.

W ramach rozwoju i uzupełnienia systemu układu dróg ponadlokalnych, przewiduje się realizację nowych odcinków dróg ponadgminnych lub modernizację dróg istniejących:

- postulowaną realizację drogi wojewódzkiej w drodze klasy głównej – tak zwanej „Paszkwianki” – która w układzie ponadlokalnym łączyć będzie drogę wojewódzką nr 720 w Gminie Nadarzyn, przez miasto Pruszków oraz gminy Ożarów Mazowiecki, Stare

Babice i Izabelin z drogą krajową nr 7 w Łomiankach. Na terenie gminy Ożarów Mazowiecki przebiegać będzie od północnej granicy gminy w rejonie drogi powiatowej nr 4129W w Wieruchowie, na południe, przez drogę krajową nr 92 przy wschodniej granicy miasta Ożarów Mazowiecki, przez autostradę A2, do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 718 w Pruszkowie. Na odcinku na południe od drogi krajowej nr 92, w połączeniu z drogą wojewódzką nr 718 (ul. Poznańska w Pruszkowie i ul. Ceramiczna w Ożarowie Mazowieckim), „Paszkowianka” pełniła będzie funkcję południowej obwodnicy miasta Ożarów Mazowiecki;

- realizację drogi ponadlokalnej w klasie drogi głównej (zamiennej za drogę nr 580) projektowanej od ulicy Szeligowskiej do drogi nr 579 w gminie Leszno i dalej w kierunku Sochaczewa – na terenie gminy Ożarów Mazowiecki wzdłuż granicy z gminą Stare Babice, z możliwością realizacji w jej ciągu środka komunikacji szynowej;
- zmianę przebiegu fragmentu drogi wojewódzkiej w klasie drogi głównej (zamiennej za drogę wojewódzką nr 701 w Duchnicach, na odcinku od skrzyżowania z ul. Duchnicką do połączenia z ul. Konotopską na wysokości przejazdu kolejowego), która krzyżować się będzie z postulowaną „Paszkowianką”;
- zmianę przebiegu fragmentu drogi wojewódzkiej w klasie drogi głównej nr 701 na wysokości połączenia ul. Lipowej i Zabytkowej w Płochocinie.

Docelowy układ dróg ponadlokalnych, budujących zewnętrzne powiązania drogowe gminy Ożarów Mazowieckie, przedstawia tabela poniżej.

Nr	Stan	Klasa	Przebieg/ nazwa ulicy
DROGI KRAJOWE			
A2	istniejąca	autostrada	Świecko – Poznań – Łódź – Warszawa – Kałuszyn – Kukuryki
S2	istniejąca	ekspresowa	Konotopa – Majdan
S8	istniejąca	ekspresowa	Kłodzko – Magnice – Wrocław – Łódź – Warszawa - Białystok
92	istniejąca	główna ruchu przyspieszonego	Rzepin – Poznań – Konin – Warszawa – Mińsk Mazowiecki – Kałuszyn
DROGI WOJEWÓDZKIE			
700	istniejąca	główna	Rokitno – Józefów – droga krajowa nr 92
701	istniejąca/ na fragmentach do zmiany przebiegu	główna	Józefów – Pruszków – Duchnice – Ożarów Mazowiecki

718	istniejąca	główna	Pruszków – Borzęcin
888	istniejąca	główna	Święcice – Zaborów
„Paszkowianka”	postulowana	główna	Gmina Nadarzyn – Pruszków – Gmina Ożarów Mazowiecki – Gmina Stare Babice – Izabelin - Łomianki
DROGI POWIATOWE			
4118W	istniejąca	zbiorcza	ul. Piastowska
4119W	istniejąca	zbiorcza	ul. Sochaczewska
4120W	istniejąca	zbiorcza	ul. Nowowiejska
4121W	istniejąca	zbiorcza	ul. Rataja
4122W	istniejąca	zbiorcza	ul. Strzykulska
4129W	istniejąca	zbiorcza	ul. Świerkowa
b.n.	istniejąca	główna	ul. Gierdziejewskiego
zamienna za drogę 580	projektowana	główna	ul. Szeligowska – droga nr 579 w gminie Leszno – Sochaczew

Zakłada się, iż przez zarządców dróg podejmowane będą działania modernizacyjne zmierzające do poprawy bezpieczeństwa i warunków jazdy.

Rozbudowa i modernizacja podstawowego układu drogowego, zgodnie z parametrami według klasyfikacji funkcjonalno – technicznej określonej w Studium, będzie zasadniczym kierunkiem polityki przestrzennej w zakresie sprawności układu komunikacyjnego gminy.

II.7.2. Kierunki rozwoju lokalnego układu drogowego

Funkcjonowanie gminy w zakresie obsługującego układu dróg lokalnych i dojazdowych opierać się będzie o istniejący układ dróg, który będzie stopniowo uzupełniany o nowe odcinki dróg dla wypełnienia brakujących powiązań komunikacyjnych będących wynikiem rozwoju zabudowy. Klasyfikacja dróg lokalnych i dojazdowych następować powinna na podstawie ich celu funkcjonalnego. Przy ustalaniu przebiegu i parametrów dróg lokalnych i dojazdowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględnić warunki wynikające z istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów, których obsłudze będą służyć oraz uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych.

Należy dążyć do rozwoju powiązań drogowych pomiędzy miejscowościami w sposób, który ułatwi poruszanie się na terenie gminy oraz odciąży główny układ komunikacyjny i ograniczy możliwości powstawania zakłóceń ruchu.

II.7.3. Komunikacja kolejowa

W ramach zachowania szeroko rozumianej płynności komunikacji na terenie całej gminy zakłada się stopniową modernizację istniejących linii kolejowych i przepraw przez tory, w ramach których przewiduje się modernizację istniejących przepraw przez tory oraz budowę nowych bezkolizyjnych przejazdów i przejść dla pieszych w dostosowaniu do potrzeb i możliwości:

- wiadukt nad torami w ciągu ulicy Warszawskiej w Płochocinie,
- przejazd i przejście nad torami w ciągu ulicy Ceramicznej w Ołtarzewie,
- przejazd i przejście dla pieszych w ciągu ul. Mickiewicza w m. Ożarowie Mazowieckim – postuluje się, aby przejazd był wyłączony z ruchu tranzytowego, dopuszczając jedynie ruch lokalny,
- przejazd i przejście nad torami w ciągu postulowanej „Paszkowianki”,
- przeprawa nad torami w ciągu ul. Konotopskiej.

Dopuszcza się realizację innych przejść i przejazdów niż wymienione powyżej, w dostosowaniu do pojawiających się potrzeb i możliwości.

W planach miejscowych należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego określające minimalne odległości usytuowania budynków i budowli od granicy obszaru kolejowego.

W planach miejscowych należy uwzględnić przebieg „Budowy linii kolejowej nr 85 na odc. Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarnia (bez odcinka w obrębie Węzła kolejowego CPK)” – zgodnie ze złożonym przez inwestora wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, który ma swoje odzwierciedlenie na rysunku studium. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z dokumentami nadrzędnymi, a w przypadku modyfikacji jej przebiegu, ustala się jej uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

II.7.4. Transport zbiorowy i rowerowy

Zakłada się, iż w dalszym stopniu podstawę zbiorowego transportu stanowił będzie transport kolejowy, którego znaczenie w dojazdach – szczególnie do m.st. Warszawy – będzie wzrastać. W razie wyczerpania pojemności obecnie wyznaczonych terenów pod parkingi typu parkuj i jedź w rejonach stacji kolejowych, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć rezerwy terenu pod realizację dodatkowych miejsc parkingowych.

Przewiduje się utrzymanie, a w razie konieczności rozwój, połączeń autobusowych zapewniających komunikację wewnątrz gminy i z gminami sąsiednimi. Rozwiązania i parametry techniczne dróg ustalane w planach miejscowych powinny uwzględniać możliwość prowadzenia ciągami wybranych dróg komunikacji autobusowej.

Należy dążyć do popularyzacji komunikacji rowerowej i jej coraz bardziej powszechnego stosowania w codziennym przemieszczaniu się do szkół, pracy czy przystanków komunikacji zbiorowej. W tym celu, w przypadku budowy lub modernizacji dróg wojewódzkich oraz powiatowych i wybranych dróg gminnych, należy wydzielać w ich ciągu ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego. Na pozostałych drogach, o mniejszym natężeniu ruchu, ruch rowerowy odbywać się może wspólnie z ruchem samochodowym. Dopuszcza się realizację tras rowerowych poza terenami dróg na całym terenie gminy. Ponadto zalecane jest tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych, przystankach kolejowych.

II.7.5. Polityka parkingowa

Potrzeby parkingowe powinny być zabezpieczone na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja. W razie konieczności dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania z miejscami dostępnymi w ulicach lub na ogólnodostępnych parkingach w rejonie inwestycji. Minimalna ilość miejsc do parkowania powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania. Dla nowych inwestycji mieszkaniowych zaleca się rozważyć wprowadzenie obowiązku zapewnienia ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla użytkowników przebywających okresowo (gości, odwiedzających). Zaleca się, aby w planach miejscowych określać minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych na następującym poziomie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1-2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
- dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
- dla obiektów administracji – 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt,
- dla hurtowni – 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla zakładów produkcyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych lub 3 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla składów, magazynów i usług logistyki – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych lub 3 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla serwerowni, centrów przetwarzania danych – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych lub 3 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla usług oświaty – 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

- dla hoteli – 30 miejsc do parkowania na 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
- dla klubów i domów kultury – 20 miejsc do parkowania na 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
- dla kościołów – 10 miejsc do parkowania na 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
- dla pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy.

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych ulic i zgody zarządcy. Dopuszcza się urządzenie podziemnych miejsc do parkowania pod terenami o innym przeznaczeniu.

W sąsiedztwie miejsc do parkowania dopuszcza się lokalizowanie stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną.

W rejonie stacji kolejowych zachowuje się i przewiduje się w razie konieczności powiększenie ogólnodostępnych parkingów. Parkingi te będą służyły dojazdowi do centrum Warszawy, funkcjonując m.in. w systemie „Parkuj i jedź”.

II.8. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

II.8.1. Zaopatrzenie w wodę

Przyjmuje się, że docelowo wszyscy mieszkańcy gminy będą mieli możliwość korzystania z sieci wodociągowej. Sieć wodociągowa powinna być sukcesywnie rozbudowywana, aż do objęcia jej zasięgiem wszystkich terenów przeznaczonych w Studium pod budownictwo wymagające zaopatrzenia w wodę. Dopuszcza się wykorzystywanie ujęć indywidualnych odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przy uwzględnieniu stref sanitarnych od cmentarzy.

Zakłada się rozwój sieci wodociągowej w oparciu o istniejące ujęcia wody, które będą modernizowane zgodnie z zapotrzebowaniem. W tym celu nie przewiduje się dla obiektów istniejących zwiększonych potrzeb terenowych i nie wyznacza się ich rezerw. W razie wyczerpania zasobów ujęć istniejących, dopuszcza się realizację nowych ujęć zgodnie z postępującymi potrzebami w tym zakresie. Dopuszcza się realizację nowych ujęć nie będących własnością gminy, obsługujących inwestycje zorganizowane. W przypadku zaistnienia konieczności zwiększenia zaopatrzenia w wodę ze źródeł zewnętrznych, wymagało to będzie rozwiązań w skali ponadgminnej. Szczegółowy kierunek zaopatrzenia

poszczególnych terenów w wodę ustalany będzie na dalszych etapach projektowych, przy szczególnym uwzględnieniu tempa postępujących na nich procesów inwestycyjnych.

II.8.2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych

Ustala się dalszy rozwój sieci kanalizacji sanitarnej, prowadzący do obsługi za jej pomocą wszystkich terenów istniejącej i projektowanej zwartej zabudowy. Odprowadzanie ścieków odbywać się będzie w systemie grawitacyjnym z elementami kanalizacji ciśnieniowej. Szczegóły dotyczące kierunku rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej, w tym miejsca lokalizacji przepompowni, ustalane będą na dalszych etapach projektowych. Na terenach o niskiej gęstości zaludnienia dopuszcza się możliwość stosowania rozwiązań indywidualnych odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi, opartych na lokalnych oczyszczalniach, zbiornikach bezodpływowych, a przy występowaniu odpowiednich warunków gruntowo – wodnych również przydomowych oczyszczalni ścieków.

Gminny system odprowadzania ścieków opierał się będzie na odprowadzaniu ścieków do istniejących oczyszczalni obecnie obsługujących gminę – zarówno na jej terenie, jak i na terenach gmin sąsiadujących. W przypadku zaistnienia konieczności zwiększenia poziomu odprowadzania ścieków do zewnętrznych punktów odbioru, wymagało to będzie rozwiązań w skali ponadgminnej. Dla zapewnienia rezerw terenu pod realizację, zgodnie z zapotrzebowaniem, nowych gminnych oczyszczalni ścieków, wyznacza się tereny infrastruktury technicznej w obrębach PGR Pilaszków, Macierzysz i Umiastów.

II.8.3. Odprowadzanie wód opadowych

Przewiduje się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej, która docelowo obsługiwać będzie intensywnie zagospodarowane tereny miasta, osiedla wielorodzinne oraz część terenów aktywności gospodarczej. Odbiornikami sieci będą Utrata, Kanał Ożarowski, Rów Duchnicki i Kanał Konotopa. Przed odprowadzeniem wód opadowych do odbiorników, niezbędne będzie ich podczyszczenie, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Na pozostałych obszarach gminy odprowadzanie wód opadowych następowało będzie do gruntu, lub – jeśli takie występują – do rowów otwartych. Na terenach o znacznych powierzchniach utwardzonych konieczna będzie realizacja zbiorników retencyjnych lub innych, dopuszczalnych przepisami odrębnymi, systemów spowalniania wprowadzania wód opadowych do gruntu, celem uniknięcia podtapiania terenów okolicznych, a także przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych. Wody opadowe powinny zostać podczyszczone na terenie lokalizacji własnej inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się magazynowanie wody opadowej na działce budowlanej.

Wody opadowe z powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych, wymagają przed wprowadzeniem do gruntu oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zakazuje się odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej, na jezdnie dróg oraz na obszary kolejowe i do kolejowych urządzeń odwadniających.

II.8.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Sieci wysokich i najwyższych napięć

Zachowuje się korytarze linii najwyższych napięć przebiegających tranzytowo przez teren gminy:

- dwutorowa linia 400 kV relacji Miłosna – Ołtarzew, Mościska – Ołtarzew;
- jednotorowa linia 400 kV relacji Rogowiec – Ołtarzew;
- jednotorowa linia 400 kV relacji Ołtarzew – Płock;
- jednotorowa linia 220 kV relacji Mory – Ołtarzew tor I;
- jednotorowa linia 220 kV relacji Mory – Ołtarzew tor II;
- jednotorowa linia 220 kV relacji Ołtarzew – Janów;
- jednotorowa linia 220 kV relacji Ołtarzew – Sochaczew;
- jednotorowa linia 220 kV relacji Mory – Podolszyce;
- jednotorowa linia 220 kV relacji Miłosna – Mory;
- dwutorowa linia 220 kV relacji Mory – Kozienice, Mory – Piaseczno;

oraz linii wysokich napięć, a także stację elektroenergetyczną 400/220/110 kV „Ołtarzew”. Zarówno linie, jak i stacja, wchodzi w skład systemu krajowego i ich modernizacja, przebudowa i rozbudowa wynikać będą z ustaleń organów nadrzędnych. Dopuszcza się realizację działań koniecznych do zachowania sprawności funkcjonowania krajowego systemu energetycznego, w tym odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć, a także realizację obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii. Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejących linii 220 kV i 400 kV. Dopuszcza się realizację na terenie gminy nowych linii wysokich i najwyższych napięć, w tym budowę dwutorowej linii 400 kV relacji Kozienice – Ołtarzew, zgodnie z ustaleniami dokumentów nadrzędnych.

Wzdłuż linii należy zachować pasy technologiczne, w których ograniczone będą możliwości zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi. Granice pasa technologicznego należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uzgodnieniem zarządcy sieci. Dla linii najwyższych napięć szerokość pasa technologicznego wynosić powinna odpowiednio:

- dla dwutorowej linii 400 kV po 30 m w obie strony od osi linii;
- dla jednotorowych linii 400 kV po 40 m w obie strony od osi linii;
- dla projektowanej dwutorowej linii 400 kV po 35 m w obie strony od osi linii;
- dla linii 220 kV po 25 m w obie strony od osi linii.

W pasach technologicznych ustala się:

- zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zaś lokalizacja innych budynków i obiektów budowlanych spełniać musi wymogi określone w przepisach odrębnych;
- lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacje paliw i stref zagrożonych wybuchem uwzględniać musi wymogi określone w przepisach odrębnych;
- zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod liniami oraz w odległości 6 m dla linii 220 kV i 7 m dla linii 400 kV od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.

Sieć zasilająco - rozdzielcza

Przewiduje się, że energia elektryczna dostarczona będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom, na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie ich potrzeb energetycznych. Celem podniesienia jakości obsługi terenów zainwestowanych oraz zapewnienia dostaw energii do terenów przewidzianych do zainwestowania, konieczna będzie systematyczna modernizacja i rozbudowa sieci energetycznej. Zasilanie gminy w energię elektryczną odbywać się będzie za pomocą sieci zasilająco – rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV Mory, Ożarów, Błonie, Pruszków i Ursus, a w razie zaistnienia takiej konieczności – również innych. Przewiduje się zachowanie istniejącej sieci średniego napięcia, na którą składają się linie i stacje transformatorowe, przy czym dopuszcza się jej modernizację, zmiany lokalizacji, a w szczególności – w razie zaistnienia możliwości i potrzeb – zmianę sieci napowietrznych na kablowe. Szczegółowy kierunek rozwoju sieci zasilającej ustalany będzie na dalszych etapach projektowych. W planach miejscowych przewidzieć należy rezerwy terenów pod rozwój sieci zasilającej, przy zachowaniu wzdłuż jej elementów ograniczeń w zabudowie i zainwestowaniu zgodnych z przepisami odrębnymi.

Odnawialne źródła energii

Należy dążyć do rozwijania systemów pozyskiwania energii opartych na źródłach odnawialnych. Na całym terenie Studium (oprócz terenów R1, ZP/Ls, Z, Ls, W) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych oraz urządzeń, których zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, przekraczał by granice nieruchomości, na których zlokalizowane będą te urządzenia. Dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia, w tym magazyny energii, składające się na instalacje odnawialnego źródła energii. Lokalizowanie urządzeń dopuszcza się z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności z zakresu odnawialnych źródeł energii. Farmy fotowoltaiczne lokalizowane w pobliżu linii elektroenergetycznych 220 kV oraz 400 kV należy uzgadniać z właścicielem linii.

II.8.5. Zaopatrzenie w gaz

Sieć wysokiego ciśnienia

Zachowuje się przebiegające przez teren gminy gazociągi przesyłowe wysokiego ciśnienia, i stację redukcyjno – pomiarową I stopnia „Mory” (w obrębie O.D. Macierzysz). Gazociągi wysokiego ciśnienia i stacja „Mory” stanowią elementy sieci gazowej o istotnym znaczeniu dla zaopatrzenia w gaz aglomeracji warszawskiej. Dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę zgodnie z ustaleniami organów nadrzędnych. Na rysunku Studium oznacza się przebieg projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia relacji Rembelszczyzna – Mory oraz Mory – Wola Karczewska. Wyznacza się rezerwę terenu pod rozbudowę stacji „Mory”. Wzdłuż elementów infrastruktury gazowej zachowywać należy strefy kontrolowane z ograniczeniami w zainwestowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Sieć średniego i niskiego ciśnienia

Ustala się systematyczną rozbudowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, w stopniu zapewniającym obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy na cele socjalno – bytowe, grzewcze i technologiczne. Podstawą dla dalszej gazyfikacji gminy będzie istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia, zasilana ze stacji „Mory” i „Rokitno”, przy założeniu jej modernizacji i rozbudowy. Dopuszcza się modernizację, przebudowy i zmiany przebiegu sieci istniejącej. Szczegółowy kierunek rozwoju sieci zasilającej ustalany będzie na dalszych etapach projektowych. W planach miejscowych przewidzieć należy rezerwy terenów pod rozwój sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, przy zachowaniu wzdłuż jej elementów stref kontrolowanych z ograniczeniami w zabudowie i zainwestowaniu zgodnych z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

II.8.6. Zaopatrzenie w ciepło

Podstawą zaopatrzenia w ciepło na terenie gminy będą źródła indywidualne. Jako czynniki grzewcze wykorzystywane powinny być w szczególności: odnawialne źródła energii, paliwa gazowe, energia elektryczna oraz paliwa stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowiska. W przypadku stosowania do ogrzewania energii elektrycznej, należy dążyć do zwiększenia wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych. W szczególności zaleca się skojarzone wytwarzanie energii elektrycznej i ciepła – tj. kogenerację.

Dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła, w tym lokalnych kotłowni i sieci ciepłowniczych.

II.8.7. Gospodarka odpadami

Zagospodarowanie odpadów z terenu gminy prowadzone będzie zgodnie z przepisami odrębnymi i dokumentami nadrzędnymi. Zorganizowany system gospodarki odpadami na terenie gminy obejmować musi wszystkich mieszkańców. System obejmuje zbiórkę zmieszanych odpadów komunalnych oraz selektywną zbiórkę odpadów podlegających procesowi odzysku i recyklingu. Należy dążyć do rozwoju systemów selektywnej zbiórki

odpadów. Zachowuje się istniejące Gminne Punkty Zbierania Odpadów Komunalnych w Umiastowie i Wolicy.

II.8.8. Telekomunikacja

Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej zgodnie ze zmieniającym się zapotrzebowaniem. Rozprowadzenie linii abonenckich dopuszcza się zarówno w systemie kablowym, jak i bezprzewodowym. Na całym terenie gminy możliwe jest lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli inwestycja taka będzie zgodna z przepisami odrębnymi.

II.9. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

II.9.1. O znaczeniu lokalnym

Do zadań celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są i będą realizowane na terenie gminy, należą:

- utrzymanie i ochrona pomników przyrody;
- opieka nad obiektami i obszarami ujętymi w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- budowa i utrzymanie dróg publicznych gminnych;
- budowa i utrzymanie sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;
- utrzymanie sieci melioracyjnej oraz urządzeń ochrony przeciwpowodziowej;
- utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy i administracji lokalnej, szkół publicznych, samorządowych instytucji kultury, publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;
- utrzymywanie gminnego budownictwa mieszkaniowego;
- utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych pocztowych;
- budowa, utrzymywanie obiektów oraz urządzeń, niezbędnych na potrzeby obronności państwa;
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- utrzymywanie publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, placów i parków.

Na rysunku Studium wyznacza się rezerwy terenów pod realizację przesądzonych lokalizacyjnie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- pod budowę nowych oczyszczalni ścieków (z dopuszczeniem, w razie zaistnienia takiej konieczności, realizacji na tych terenach innych obiektów infrastruktury technicznej) w obrębach Pilaszków, O.D. Macierzysz i Umiastów;
- pod budowę lub rozbudowę szkół publicznych (z dopuszczeniem lokalizowania na tych terenach również innych obiektów z zakresu zadań publicznych szczebla lokalnego, w szczególności z zakresu administracji publicznej, kultury, opieki społecznej i sportu) w Wolicy, PGR Wolskie, Kaputach, Strzykułach, Szeligach, Duchnicach i Ożarowie Mazowieckim;
- pod realizację obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej w Wolicy, Święcicach, Płochocinie, Kręczkach.

Tereny pod realizację innych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w szczególności pod budowę nowych dróg gminnych, wyznaczane będą na etapie sporządzania planów miejscowych. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie całej gminy, pod warunkiem, że nie będą one sprzeczne z innymi ustaleniami Studium i przepisami odrębnymi.

II.9.2. O znaczeniu ponadlokalnym

Uwzględnia się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w szczególności wskazane w Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego do realizacji na terenie gminy.

Z zakresu infrastruktury transportowej:

- budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarnia (bez odcinka w obrębie Węzła kolejowego CPK) – zgodnie ze złożonym przez inwestora wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – ustala się uwzględnienie w planach miejscowych;
- przebudowa i rozbudowa kolejowej infrastruktury liniowej na odcinku Warszawa – Ożarów Mazowiecki – nie wymaga wyznaczania rezerw terenowych w Studium;
- postulowana budowa drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki” na odcinku od A2 do planowanej S7;
- budowa skrzyżowań bezkolizyjnych z liniami kolejowymi na drogach wojewódzkich nr 701 i 718 – ustala się wprowadzenie niezbędnych rezerw terenowych w planach miejscowych;
- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 718 – ustala się wprowadzenie niezbędnych rezerw terenowych w planach miejscowych;
- realizacja trasy rowerowej o zasięgu regionalnym – brak przesądzonej lokalizacji – dopuszcza się realizację trasy w ciągu dróg publicznych lub jako odrębnej inwestycji;

- dokończenie budowy II linii metra: odcinek pomiędzy stacją „Powstańców Śląskich” i STP Mory – lokalizacja części STP Mory na pograniczu Warszawy i obrębu Mory w obszarze między infrastrukturą kolejową PKP a ul. Gierdziejewskiego – ustala się uwzględnienie w planach miejscowych.

Z zakresu infrastruktury technicznej:

- rozbudowa i modernizacja elektroenergetycznego systemu przesyłowego, budowę nowej linii 400 kV Kozienice – Ołtarzew (z częściowym wykorzystaniem tras istniejących linii przesyłowych) – ustala się uwzględnienie w planach miejscowych;
- budowa gazociągu Rembelszczyzna – Mory – Wola Karczevska (rozbudowa zachodniej części „warszawskiego pierścienia gazowego”) – przebieg zgodnie z rysunkiem Studium;
- budowa i rozbudowa systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków – ustala się wprowadzenie niezbędnych rezerw terenowych w planach miejscowych.

Do zadań celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które są i będą realizowane na terenie gminy, należą również:

- utrzymanie i ochrona rezerwatu przyrody Wolica i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- opieka nad obiektami i obszarami objętymi ochroną konserwatora zabytków;
- budowa dróg ponadlokalnych: klasy głównej (zamienna za drogę wojewódzką nr 580) oraz zmiana przebiegu na fragmencie dróg wojewódzkich nr 701 i 718 – zgodnie z rysunkiem Studium;
- utrzymanie dróg publicznych krajowych, wojewódzkich i powiatowych;
- utrzymanie linii kolejowych;
- utrzymanie istniejących sieci przesyłowych – linii energetycznych najwyższych i wysokich napięć wraz ze stacją 400/220/110 kV oraz gazociągów wysokiego ciśnienia wraz ze stacją redukcyjno – pomiarową;
- utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy i administracji ponadlokalnej oraz szkół publicznych;
- utrzymanie obiektów niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa;
- utrzymanie Kanału Ożarowskiego.

Oznaczone na rysunku Studium lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym traktować należy orientacyjnie – ich precyzyjny przebieg określany będzie w planach miejscowych. Dopuszcza się realizację na terenie gminy innych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, pod warunkiem, że nie będą one sprzeczne z innymi ustaleniami Studium i przepisami odrębnymi.

II.10. TERENY DO OBJĘCIA MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

II.10.1. Tereny, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych

Na terenie gminy obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczy:

- przestrzeni publicznych wyznaczonych w: Wolicy, Ożarowie Mazowieckim, Macierzyszu, Józefowie, Płochocinie;
- obszaru z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Granice terenów zostały oznaczone na rysunku Studium. Wszystkie tereny już w chwili obecnej objęte są obowiązującymi planami miejscowymi lub sporządzane są dla nich projekty planów.

W Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W razie potrzeby obszary te wskazywane będą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

II.10.2. Tereny, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe

Ponad 97% powierzchni gminy objęte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Gmina zamierza sporządzić plany dla pozostałych obszarów oraz w razie zaistnienia potrzeby przystępować do zmian planów obowiązujących. W szczególności przewiduje się stopniowe przystępowanie do sporządzania planów dla obszarów, na których w Studium przewiduje się rozwój zabudowy. W obszarach tych występują tereny, dla których konieczne będzie uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze – oznaczone na rysunku Studium.

Przy przeprowadzaniu analizy aktualności zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy należy dokonać oceny aktualności obowiązujących planów miejscowych. Na tej podstawie wskazane jest sporządzenie przewidywanego programu sporządzania planów miejscowych. Przed przystąpieniem do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy osobno dokonać analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia planów.

II.11. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

II.11.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Pomimo przekształceń w strukturze przestrzennej gminy, które zachodzić będą z czasem, rolnicza przestrzeń produkcyjna w dalszym ciągu stanowić będzie istotną formę użytkowania terenów. W Studium przewiduje się zachowanie na terenie gminy znacznych powierzchni obszarów związanych z działalnością rolniczą, które dzieli się na:

- tereny rolne z zabudową zagrodową;
- tereny rolne bez zabudowy zagrodowej;
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.

Dominującą część terenów przewidzianą w Studium do pozostawienia w użytkowaniu rolnym, wyznacza się jako tereny rolne z prawem do zabudowy zagrodowej. Koncentrują się one w północnej części gminy. Zajmują je głównie grunty orne. Możliwość zabudowy będzie na nich ograniczona do zabudowy zagrodowej, pod warunkiem spełnienia wymogów dla realizacji zabudowy na potrzeby gospodarstw rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny rolne bez zabudowy zagrodowej wyznacza się głównie w południowo-zachodniej części gminy. Są to tereny o większym znaczeniu przyrodniczym, położone w sąsiedztwie obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w dolinie rzeki Utraty, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych wyodrębnia się jako pojedyncze obszary rozproszone na terenie gminy. Obejmują one istniejące zakłady związane z obsługą produkcji rolnej, które przewiduje się do zachowania i rozwoju działalności. Są to tereny z możliwością realizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą, przetwórstwem rolno – spożywczym oraz obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

Grunty rolne najwyższych (I-III) klas przydatności dla rolnictwa podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze zgodnie z przepisami odrębnymi. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonać można w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, po uzyskaniu zgody właściwego ministra. Dla obowiązujących na terenie gminy planów miejscowych zgody takie zostały uzyskane. W Studium wyznacza się obszary, na których przewiduje się wprowadzenie zabudowy na tereny pozostające dotychczas w użytkowaniu rolniczym. Ponieważ blisko 80% użytków rolnych na terenie gminy stanowią gleby najwyższych klas, część terenów przewidzianych w Studium do zabudowy wyznaczona została na gruntach, które wymagały będą uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Zostały one oznaczone na rysunku Studium. Do czasu wprowadzenia docelowego zainwestowania, zachowuje się tereny rolne, w tym zabudowy zagrodowej, w dotychczasowym użytkowaniu.

II.11.2. Leśna przestrzeń produkcyjna

Na terenie gminy nie występuje leśna przestrzeń produkcyjna. Jedyne zwarty kompleks leśny stanowi rezerwat Wolica. Prowadzona w jego granicach gospodarka leśna podporządkowana jest celom ochrony przyrody. Nadzór nad nim prowadzi Nadleśnictwo Chojnów. Pozostałe grunty zakwalifikowane w ewidencji jako leśne, stanowią rozproszone po terenie gminy niewielkie enklawy, które zachowuje się jako parki leśne bez prawa zainwestowania.

II.12. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Wzdłuż Utraty występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Sporządzone zostały dla nich mapy zagrożenia powodziowego, na których oznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na rysunku Studium oznaczono następujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%).

Ponadto na rysunku Studium oznaczono obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planów miejscowych uwzględniać muszą ograniczenia w możliwościach zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.

II.13. TERENY ZAMKNIĘTE

Na obszarze gminy znajdują się tereny, przez które przebiegają linie kolejowe, uznane za tereny zamknięte. Są to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwego ministra zgodnie z przepisami odrębnymi. Na rysunku Studium oznacza się granice terenów zamkniętych. Wzdłuż terenów zamkniętych nie zostały wyznaczone strefy ochronne.

Ze względu na fakt, iż tereny zamknięte kolejowe ustalane są przez ministra właściwego do spraw transportu, zgodnie z art. 14 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym – można dla nich sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

II.14. TERENY INNE

Na terenie gminy nie występują:

- obszary osuwania się mas ziemnych;
- udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- tereny górnicze;
- obszary naturalnych zagrożeń geologicznych;
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- obszary zdegradowane.

Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Wyznacza się obszary z dopuszczeniem usług handlu detalicznego o dopuszczalnej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z rysunkiem Studium.

Na terenie gminy znajduje się udokumentowane złożo kopalin „Domaniew” nr IB2431 – oznaczone na rysunku Studium. Nie przewiduje się eksploatacji kopalin.

II.15. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem obligatoryjnym, sporządzanym dla terenu całej gminy. W gminie Ożarów Mazowiecki obowiązywało do tej pory Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r., które w czasie jego obowiązywania było dwukrotnie zmieniane:

- zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki,
- Uchwałą Nr XXX/281/20 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 17 września 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki.

Przez lata obowiązujące Studium określało politykę przestrzenną gminy i stanowiło podstawę działań planistycznych na jej terenie. Stanowiło podstawę sporządzanych na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która obecnie pokrywają aż 97,5% jej powierzchni.

Studium, jako dokument planistyczny, sporządzany jest na podstawie prognoz i założeń dotyczących przyszłych uwarunkowań warunkujących potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Przedmiotem działalności planistycznej jest przestrzeń, która jest podatna na nowe koncepcje związane z jej kształtowaniem i wykorzystaniem. Politykę przestrzenną kształtuje szereg złożonych czynników i zależności, do których zalicza się m.in. zmiany gospodarcze, społeczne czy środowiskowe, zachodzące zarówno w skali gminy, jak i kraju, a także w skali globalnej. Tym samym długookresowe określanie jak najbardziej skutecznej polityki przestrzennej, wymaga regularnej oceny uwarunkowań determinujących rozwój przestrzenny oraz aktualności dokumentów planistycznych.

Po kilku latach obowiązywania obecnego Studium zaczęły pojawiać się postulaty i wnioski mieszkańców oraz inwestorów o wprowadzenie zmian w przeznaczeniu części terenów wraz ze zmianą wskaźników odnoszących się do ich zagospodarowania. Również podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pojawiały się wnioski i uwagi, które wskazywały na potrzebę zmian w zakresie niektórych ustaleń Studium. Analizy projektowanych rozwiązań i koncepcji przestrzennych opracowywane w trakcie sporządzania planów miejscowych wskazywały, iż część ustaleń Studium należało by poddać weryfikacji. Również sporządzane w ostatnich latach oceny aktualności Studium i planów miejscowych rekomendowały przystąpienie do aktualizacji Studium, w celu uwzględnienia w nim zmian wynikających z przepisów prawa, uwarunkowań społeczno-gospodarczych oraz wniosków mieszkańców i inwestorów.

25 maja 2017 r. Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim podjęła uchwałę Nr XL/406/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki, która stanowiła podstawę do rozpoczęcia prac nad niniejszym dokumentem. Ze względu na uwarunkowania prawne, społeczne i gospodarcze, zdecydowano o dokonaniu zmiany dotychczas obowiązującego Studium poprzez zastąpienie go nowym, jednolitym dokumentem obejmującym obszar całej gminy.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym zasad zagospodarowania przestrzennego. Przy sporządzaniu niniejszego Studium wzięto pod uwagę szereg uwarunkowań, które wpływają na sposób prowadzenia polityki przestrzennej, a w szczególności uwarunkowania wskazane w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikające z przepisów odrębnych. Przeprowadzone analizy pozwoliły na aktualne określenie mocnych i słabych stron gminy, a także szans i zagrożeń dla jej rozwoju w kontekście zagospodarowania przestrzennego. Określono predyspozycje poszczególnych terenów do rozwoju określonego rodzaju i intensywności zabudowy.

Na tej podstawie wyznaczono strukturę przestrzenną i przeznaczenia terenów tak, by możliwie optymalnie wykorzystać potencjał gminy przy obecnych uwarunkowaniach i potrzebach rozwojowych. Za cel postawiono harmonijny rozwój społeczno – gospodarczy gminy, przy zachowaniu jej walorów przyrodniczych i kulturowych.

Wyodrębniono tereny zabudowy oraz tereny wyłączone spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy.

Wśród terenów **zabudowy** wyodrębniono następujące rodzaje przeznaczeń:

Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej:

M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,

M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

M3 – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej,

M4 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Tereny z przewagą zabudowy usługowej i tereny aktywności gospodarczej:

U – tereny usług

AG – tereny aktywności gospodarczej.

Tereny infrastruktury technicznej:

IT – tereny infrastruktury technicznej.

Wśród terenów **wyłączonych spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy** wyodrębniono następujące rodzaje przeznaczeń:

Tereny rolne:

RU – tereny ośrodków obsługi rolnictwa,

R – tereny rolne z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej,

R1 – tereny rolne bez możliwości realizacji zabudowy zagrodowej.

Tereny zieleni i wód:

ZP – tereny zieleni urządzonej,

ZP/Ls – tereny parków leśnych,

ZD – tereny ogrodów działkowych,

ZC – tereny cmentarzy,

Z – tereny zieleni nieurządzonej,

Ls – tereny lasów,

W – tereny wód otwartych.

Tereny komunikacyjne:

KK – tereny kolei,

tereny dróg publicznych klasy ponadlokalnej.

W strukturze przestrzennej gminy zachowano obecnie kształtujący się podział gminy na cztery główne strefy funkcjonalne:

strefę północną – z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz terenów rolnych,

strefę środkową – o znacznym stopniu zainwestowania i zróżnicowanej strukturze funkcjonalnej,

strefę południowo-wschodnią – z przewagą terenów aktywności gospodarczej,

strefą południowo-zachodnią – z przewagą terenów zieleni, w tym niezainwestowanych terenów rolnych.

Przy wyznaczaniu struktury przestrzennej i przeznaczeń terenów przyjęto zasadę utrwalenia i kontynuacji dotychczasowych kierunków rozwoju i kształtowania struktury przestrzennej, wynikających z dotychczasowego studium i planów miejscowych. Jednocześnie dokonano ich weryfikacji i uaktualnienia, w szczególności w oparciu o procesy społeczno-gospodarcze zachodzące w gminie na przestrzeni ostatnich lat oraz wnioski złożone przez mieszkańców, inwestorów oraz instytucje działające na terenie gminy.

Zgodnie z porównaniem maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z szacowaną chłonnością terenów – przedstawioną w podrozdziale I.11.3.C części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, na terenie gminy nie istniało zapotrzebowanie i uzasadnienie dla wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tym samym w Studium nie wyznaczano nowych terenów zabudowy mieszkaniowej poza granicami obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz obszarów przeznaczonych w dotychczas obowiązującym Studium pod ten rodzaj zainwestowania.

W przypadku terenów zabudowy usługowej oraz terenów aktywności gospodarczej, porównanie przedstawione w podrozdziale I.11.3.C wykazało, iż szacowane zapotrzebowanie na tego rodzaju zabudowę przekracza chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Obliczono, iż możliwe jest wyznaczenie dodatkowych 319 642 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej oraz dodatkowych 1 391 765 m² powierzchni użytkowej zabudowy terenów aktywności gospodarczej.

W celu weryfikacji, czy przy wyznaczaniu nowych terenów zabudowy usługowej oraz aktywności gospodarczej nie przekroczono przedstawionych powyżej powierzchni, obliczono powierzchnię użytkową nowej zabudowy usługowej oraz aktywności gospodarczej możliwą do

zrealizowania na terenach wyznaczonych w Studium poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Posłużono się oprogramowaniem GIS, za pomocą którego z terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę usługową i aktywności gospodarczej wydzielono tereny zainwestowane oraz położone w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie obliczono powierzchnię tak wyodrębnionych terenów. Otrzymaną powierzchnię terenu przeliczono na powierzchnię użytkową zabudowy, korzystając z metodyki użytej na potrzeby oszacowania chłonności terenów, przedstawionej w podrozdziale I.11.3.B. Dalej porównano otrzymaną powierzchnię użytkową zabudowy z powierzchnią możliwą do wyznaczenia zgodnie z wynikami podrozdziału I.11.3.C. Wynik przedstawiono w tabeli poniżej.

Rodzaj zabudowy	Tereny przeznaczone w studium pod zabudowę poza terenami dotychczas zainwestowanymi oraz terenami niezainwestowanymi położonymi w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m²]	Tereny możliwe do wyznaczenia wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m²]	Różnica wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m²]
Usługowa	278 807	319 642	- 40 835
Aktywności gospodarczej	536 333	1 391 765	- 855 432

Z przedstawionych obliczeń wynika, iż w Studium nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę usługową i aktywności gospodarczej, które przekraczałyby oszacowane maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę tego rodzaju.