

UCHWAŁA NR XXX/286/26
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM
z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) , art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 i 1688) art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4, ust. 4 pkt 1 oraz ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543, 1688 oraz z 2026 r. poz. 781) oraz w związku z Uchwałą Nr XXI/208/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew, zmienioną Uchwałą Nr XXXVIII/365/21 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 22 kwietnia 2021 r. oraz Uchwałą Nr XIII/116/25 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 20 lutego 2025 r., a także w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak WP-I.4131.147.2026 z dnia 18 czerwca 2026 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr LXXIV/683/23 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2023 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część III, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice przedstawione są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane odległości w metrach;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 10) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, która może być przekroczona, o ile ustalenia planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia.
2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się następujący rodzaj przeznaczenia terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi oznaczony na rysunku planu symbolem literowym: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

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

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

a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem lit. b,

b) wobec istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy) przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu; w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy;

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

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

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

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

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

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

e) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora, nie przekraczających 50% powierzchni danej elewacji, pozostała część elewacji zgodnie z lit. a;

4) w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń:

a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem odległości od gazonów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m,

b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzeń w głąb terenu dla ominięcia w szczególności: drzew, infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,

c) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządnego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek oraz ogrodzeń związanych z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,

d) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, ogrodzenia muszą być ażurowe minimum w 50%, a ogrodzenia drewniane muszą być ażurowe minimum w 25%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządnony poziom terenu,

e) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się narożne ścienia linii ogrodzeń przebiegających wzdłuż tych dróg o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m,

f) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów) oraz jeżeli ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej ogrodzeń pełnych;

5) w zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury – jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki, ogrodzenia, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej;

6) w zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

a) dopuszcza się szyldy lub napisy na elewacji budynku lub na dachu budynku o łącznej powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1/10 powierzchni elewacji, na której lub nad którą są one umieszczane, przy czym szyldy lub napisy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,

b) dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe na ogrodzeniach o powierzchni nie większej niż 4 m²,

c) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz znaków informacyjno – plastycznych w sposób powodujący uciążliwość dla użytkowników sąsiadujących budynków.

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

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

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

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

4) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie nieutwardzonym (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej;

5) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;

7) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;

8) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;

9) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, wartość której określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

10) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza obszarem planu;

2) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną z istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:

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

3) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:

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

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu,
- b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych (studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- c) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej (do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu) o średnicy nie mniejszej niż 200 mm lub ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
- b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
- c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni);

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a)** zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych,
- b)** dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi; dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych,
- c)** dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji,
- d)** dopuszczenie zasilania w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połacie dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a)** zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm zlokalizowanej poza obszarem planu, zasilanej ze stacji redukcyjnej poza obszarem planu,
- b)** zachowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów;

9) w zakresie telekomunikacji ustala się:

- a)** przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe i bezprzewodowe rozprowadzenie linii abonenckich,
- b)** dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
- c)** dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

b) dopuszczenie obsługi ze wspólnych źródeł ciepła;

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

a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,

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

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

1) układ drogowo – uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym, poprzez drogę publiczną klasy głównej (ul. Ożarowska, poza obszarem planu) oraz poprzez przylegające do obszaru planu drogi publiczne;

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

a) drogi zlokalizowane poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

b) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8 m;

3) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przez stosowanie uniwersalnego projektowania lub racjonalnych usprawnień w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;

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

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

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

b) ustala się odpowiednio minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,7 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach) oraz 1 miejsce do parkowania na 4 lokale mieszkalne dla użytkowników przebywających okresowo (gości, odwiedzających), przy czym miejsca dla użytkowników przebywających okresowo należy zrealizować jako ogólnodostępne,

- dla usług – 3 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsc do parkowania na obiekt usługowy,

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

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,

- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,

- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,

- 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

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

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 10. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**.

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

- 1)** przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2)** przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe, w szczególności: boiska, korty tenisowe, place zabaw;
- 3)** przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, usługowe lokale użytkowe wbudowane w budynek mieszkalny, usługi w formie wolnostojącego budynku usługowego.

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

- 1)** zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
- 2)** ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
- 3)** pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MW/U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego”.

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

- 1)** ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 1;
- 2)** na działce budowlanej ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami lub bez usług, lub w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych,
- 3)** na działce budowlanej dopuszcza się realizację usług w formie budynków wolno stojących z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi lub bez wbudowanych lokali mieszkalnych, lub w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego w budynkach mieszkalnych,
- 4)** zakazuje się lokalizowania usług, których podstawową działalnością jest logistyka, magazynowanie, bazy transportowe, usług z zakresu stacji paliw, obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych oraz serwerowni i centr przetwarzania danych;
- 5)** dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 2000 m² powierzchni sprzedaży;
- 6)** dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 7)** dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 8)** obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a)** minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - b)** minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c)** maksymalna intensywność zabudowy – 2,7,
 - d)** maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 16 m,
 - dla budynków usługowych – 15 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 6 m,

e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

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

10) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;

11) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;

12) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;

13) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;

14) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 9 pkt 5.

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

1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;

4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 8.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.

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

9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 11. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów dla obszaru Duchnice – Ołtarzew, uchwalonego uchwałą Nr 410/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 marca 2006 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2006 r. Nr 171, poz. 6743.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

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

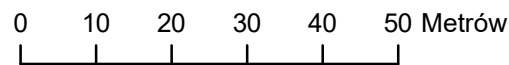
Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Cichal

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI
DLA OBSZARU DUCHNICE - OŁTARZEW - CZĘŚĆ III

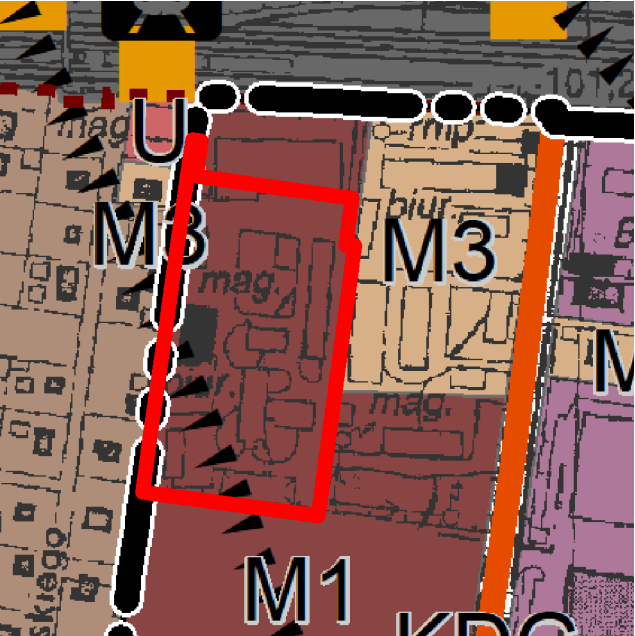
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXX/286/26
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 24 września 2026 r.

RYСУNEK PLANU

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI



- LEGENDA**
- GRANICE MIASTA
 - GRANICE OBRĘBÓW
 - TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ**
 - M1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - M2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - M3 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ
 - AG TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
 - TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY LUB O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY**
 - KK TERENY KOLEI
 - TERENY DRÓG KLAS PONADLOKALNYCH
 - ŚRODOWISKO KULTUROWE**
 - OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - UKŁAD KOMUNIKACJI**
 - ISTNIEJĄCE PROJEKTOWANE
 - KDG DROGI GŁÓWNE
 - STACJE KOLEJOWE
 - INNE OBSZARY**
 - GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

- LEGENDA**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
 - NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MW/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- INFORMACJE**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/286/26
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 24 września 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI
DLA OBSZARU DUCHNICE – OŁTARZEW – CZĘŚĆ III**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część III:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi/ Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	23.07.2025	ARCHE S.A. ul. Puławska 361 02-801 Warszawa	patrz j. n.	cały obszar planu	cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktów 1, 2, 3, 4, 5		Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktów 1, 2, 3, 4, 5	patrz j.n.
Treść uwagi: 1. Uwaga w zakresie zmiany definicji powierzchni biologicznie czynnej na „należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną zdefiniowaną w dniu uchwalenia planu w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.). 2. Uwaga w zakresie zmniejszenia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez zmianę ustalenia z: „2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach) oraz 1 miejsce do parkowania na 4 lokale mieszkalne dla użytkowników przebywających okresowo (gości, odwiedzających), przy czym miejsca dla użytkowników przebywających okresowo należy zrealizować jako ogólnodostępne” na: „1 do 2 miejsc parkingowych na lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na 60 m ² powierzchni użytkowej lokalu oraz 1 miejsce postojowe na 4 lokale mieszkalne dla użytkowników przebywających okresowo (gości, odwiedzających), przy czym miejsca dla użytkowników przebywających okresowo należy zrealizować jako ogólnodostępne”.										

3. Uwaga w zakresie zmiany minimalnej liczby miejsc do parkowania dla usług poprzez zmianę ustalenia z:
„5 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na obiekt usługowy”
na:

„min. 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w przypadku usług handlu,
- min. 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcji w samodzielnych obiektach gastronomii,
- min. 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników dla obiektów sportowych i rekreacyjnych,
- min. 18 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy biurowej, administracji, kancelarii, banków, usług pocztowych, usług zdrowia,
- min. 3 miejsca postojowe na 1 oddział w przypadku przedszkoli i świetlic,
- min. 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, 1 miejsce na autokar na 100 łóżek, oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych dla budynków hoteli w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz.U. 1997 nr 133 poz. 884 z późn. zm.)
- dla pozostałych usług - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej”

4. Uwaga w zakresie dopuszczenia wzajemnego bilansowania projektowanych stanowisk postojowych na terenie objętym MPZP.

5. Uwaga w zakresie zmiany wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy w terenie MW/U z 2,2 na 3,2 dla części nadziemnych budynków oraz 0,8 dla części podziemnych budynków.

Uzasadnienie:

1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 1 uwagi – definicja zawarta w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odnosi się do terenu biologicznie czynnego, a nie powierzchni biologicznie czynnej, dlatego nie zostanie ona zmieniona zgodnie z uwagą. Jednakże zmienia się definicję powierzchni biologicznie czynnej na definicję zawartą w znowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 2 uwagi – ze względu na duże zapotrzebowanie na miejsca do parkowania na terenie gminy, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednak zmienia się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na 1,7 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach) oraz 1 miejsce do parkowania na 4 lokale mieszkalne dla użytkowników przebywających okresowo (gości, odwiedzających), przy czym miejsca dla użytkowników przebywających okresowo należy zrealizować jako ogólnodostępne.

3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 3 uwagi – nie wprowadza się zróżnicowania ilości miejsc do parkowania w uzależnieniu od rodzaju usług, jednak zmniejsza się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla usług do 3 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsc do parkowania na obiekt usługowy, który to zapis jest powszechny w zdecydowanej większości planów miejscowych w gminie Ożarów Mazowiecki.

4. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 4 uwagi – nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania ze względu na duże zapotrzebowanie na miejsca do parkowania na terenie gminy.

5. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 5 uwagi – nie dopuszcza się tak intensywnej zabudowy w obszarze planu, jednak zmienia się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w terenie MW/U na 2,7.

2	16.02.2026	Osoba fizyczna	patrz j. n.	cały obszar planu	cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktów 1, 2, 3, 4		Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktów 1, 2, 3, 4	patrz j.n.
Treść uwagi: 1. Uwaga w zakresie zmiany minimalnych wskaźników parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z 1,7 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach podziemnych) oraz 1 miejsce do parkowania na 4 lokale mieszkalne dla użytkowników przebywających okresowo na 1,3 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach podziemnych) oraz 1 miejsce do parkowania na 5 lokali mieszkalne dla użytkowników przebywających okresowo, przy zachowaniu wymogu realizacji miejsc dla użytkowników przebywających okresowo jako ogólnodostępnych i zlokalizowanych w poziomie terenu lub garażach podziemnych. 2. Uwaga w zakresie doprecyzowania przeznaczenia w zakresie usług na terenie MW/U poprzez jednoznaczne określenie, że przeznaczenie obejmuje usługi, w szczególności usługi nieuciążliwe, takie jak np. usługi edukacyjne, usługi handlu detalicznego o charakterze lokalnym, usługi gastronomiczne o ograniczonej skali, usługi zdrowia i opieki, usługi rekreacyjne i sportowe, usługi społeczne i biurowe lub inne usługi nieuciążliwe z wykluczeniem usług generujących ponadlokalny ruch samochodowy lub uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej. 3. Uwaga w zakresie ustalenia obowiązku realizacji na terenie MW/U usług w parterach budynków poprzez ustalenie, że co najmniej 25% powierzchni użytkowej parteru budynku lub co najmniej 25% długości elewacji parteru od strony przestrzeni publicznej przeznacza się na lokale usługowe oraz zmianę par. 10 ust. 4 pkt 2 poprzez usunięcie sformułowania „lub bez usług” tak, aby zapis jednoznacznie wskazywał na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. 4. Uwaga w zakresie wprowadzenia dla zabudowy usługowej obowiązku zapewnienia 1 stanowiska postojowego dla samochodów dostawczych na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej handlowej, z dopuszczeniem bilansowania potrzeb w ramach zespołu parkingowego lub garażowego obsługującego obiekt lub zespół budynków. Uzasadnienie: 1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 1 uwagi – ze względu na duże zapotrzebowanie na miejsca do parkowania na terenie gminy, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 2 uwagi – pozostawia się ustalenia w zakresie usług zgodnie z projektem planu, które już teraz precyzyjnie określają, jakie rodzaje usług mogą być realizowane na danych terenach. 3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 3 uwagi – pozostawia się ustalenia w zakresie realizacji usług zgodnie z projektem planu, bez wskazywania tej jedynej, konkretnej formy realizacji usług w terenie MW/U. 4. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 4 uwagi – pozostawia się wskaźniki parkingowe zgodnie z projektem planu jako wystarczający i kompleksowy katalog.										
3	14.08.2026	Osoba fizyczna	patrz j. n.	cały obszar planu	cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	patrz j.n.

Treść uwagi:

Uwaga w zakresie zmiany minimalnych wskaźników parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z 1,7 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach podziemnych) oraz 1 miejsce do parkowania na 4 lokale mieszkalne dla użytkowników przebywających okresowo na 1,0 - 1,3 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach podziemnych) oraz 1 miejsce do parkowania na 5 lokali mieszkalnych dla użytkowników przebywających okresowo.

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona – ze względu na duże zapotrzebowanie na miejsca do parkowania na terenie gminy, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w mieście Ożarów Mazowiecki i w jego bezpośredniej okolicy. Ponadto ustalenia planu miejscowego nie są w sprzeczności z innymi dokumentami strategicznymi i nie uniemożliwiają ich realizacji.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część III

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część III.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część III, obejmują:

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

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

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 43 ze zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

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

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

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

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 757 ze zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 43 ze zm.).

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXX/286/26
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 24 września 2026 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część III

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część III sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXI/208/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew, zmienioną Uchwałą Nr XXXVIII/365/21 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 22 kwietnia 2021 r. oraz Uchwałą Nr XIII/116/25 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 20 lutego 2025 r.

Ww. plan miejscowy został przyjęty uchwałą Nr XXVI/253/26 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 21 maja 2026 r. Na ww. uchwałę Wojewoda Mazowiecki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze znak WP-I.4131.147.2026 z dnia 18 czerwca 2026 r. W rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność części tekstowej i graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem MW/U. W trakcie analizy uchwały organ nadzoru uznał, że dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonego symbolem MW/U w ramach wskaźników zagospodarowania terenu ustalono inne wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w planie miejscowym niż w studium. W ocenie organu nadzoru stanowiło to istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, w związku z tym uznano, że doszło do naruszenia określonego w art. 28 ust. 1 ustawy, co skutkowało stwierdzeniem nieważności uchwały w zakresie terenu MW/U.

Działając na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego naniósł na projekt planu zmianę polegającą na skorygowaniu wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu MW/U do poziomu 30%. W związku z tą zmianą Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego uznał, że w odniesieniu do przedmiotowej uchwały zachodzi konieczność ponawiania niezbędnych czynności, o których mowa w art. 17 ww. ustawy i przedłożył projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu oraz zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W określonym w ogłoszeniu czasie można było wnosić uwagi dotyczące wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Obszar planu obejmuje jeden teren, wobec którego Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność w rozstrzygnięciu nadzorczym, położony w zachodniej części obszaru planu.

Celem sporządzonego planu jest określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr LXXIV/683/23 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2023 r.

Obszar objęty planem wskazany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Obszar objęty planem jest częściowo zainwestowany. Dla realizacji inwestycji nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i na cele nieleśne.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.), w tym:

- 1)wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2)uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 3)wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska; dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i na cele nieleśne,

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

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

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

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

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

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

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

11)zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym społeczeństwo zostało poinformowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego; w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Gminy Ożarów Mazowiecki,

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

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

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

Istniejąca i planowana zabudowa znajduje się w pobliżu publicznego transportu zbiorowego. Obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie obszaru o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ożarów Mazowiecki” oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonej w maju 2017 r., przyjętej uchwałą Nr XL/405/17 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu miejscowego będzie miał wpływ na budżet gminy.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670 ze zm.).

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 17 czerwca 2025 r. do 10 lipca 2025 r., w tym czasie przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęła uwaga.

Projekt planu był ponownie wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 27 stycznia 2026 r. do 18 lutego 2026 r., w tym czasie przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęła uwaga.

Projekt planu był ponownie wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 9 lipca 2026 r. do 3 sierpnia 2026 r., w tym czasie przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęła uwaga.