UZASADNIENIE

DO PLANU OGÓLNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI

- CZĘŚĆ TEKSTOWA

Spis treści

1. WSTĘP 3
1.1. Podstawa prawna opracowania 3
1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania 3
2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM 3
2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Ożarów Mazowiecki 4
2.2. Chłonność terenów niezabudowanych 6
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM 9
3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy 9
3.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej 12
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM 12
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY 14
5.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego 14
5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa 15
5.3. Znajdujące się na obszarze gminy: 16
5.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 16
5.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 18
5.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych 19
5.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 19
5.3.5. Strefy ochronne ujęć wody 19
5.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 19
5.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 20
5.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 20
5.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 20
5.3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej 20
5.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 23
5.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 23
5.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania 23
5.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 23
5.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 23
5.3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 23
5.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne 23
5.3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 24
5.3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 24
5.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 24
5.4.1. Układ transportowy 24

5.4.2. Infrastruktura techniczna 25
5.4.3. Infrastruktura społeczna 28
5.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 30
5.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska 30
5.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....31

ZAŁĄCZNIK:

GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI
- CZĘŚĆ GRAFICZNA:

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego na tle granic działek ewidencyjnych wraz z obiektami przestrzennymi stanowiącymi uwarunkowania planu ogólnego

1. WSTĘP

1.1. Podstawa prawna opracowania

Plan ogólny sporządza się w trybie i zakresie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą". Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy rada gminy uchwala plan ogólny dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 ustawy przed sporządzeniem projektu planu ogólnego Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim podjęła uchwałę Nr LXXVIII/727/24 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki.

W opracowaniu uwzględniono wymogi wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm), zwanego dalej „rozporządzeniem o planie ogólnym", oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), zwanego dalej „rozporządzeniem o OUZ".

1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny gminy Ożarów Mazowiecki znajdującej się w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, zlokalizowanej na obszarze metropolii warszawskiej.

Plan ogólny sporządza się w celu zapewnienia spójności zagospodarowania przestrzennego oraz określenia zasad ładu przestrzennego na poziomie gminy, uwzględniając potrzeby zrównoważonego rozwoju. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, ustalenia zawarte w nim są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Zakres opracowania obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych.

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne są kontynuacją polityki przestrzennej gminy Ożarów Mazowiecki, wynikającej z dotychczasowych dokumentów planistycznych. Ich wyznaczenie umożliwia dalsze prowadzenie przez gminę polityki przestrzennej na „nowych" zasadach, wynikających z tzw. „reformy planistycznej" (wprowadzonej ustawą 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 z późn. zm.)), oraz dalszy rozwój gminy, czy to w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, czy o decyzje o warunkach zabudowy. Wyznaczenie stref planistycznych poprzedziło wykonanie szeregu analiz obejmujących lokalne i ponadlokalne uwarunkowania. Przy wyznaczaniu stref planistycznych na obszarze gminy uwzględniono między innymi:

- dotychczasowe dokumenty planistyczne,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- aktualne zagospodarowanie terenu,
- uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy,
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w tym poszerzeń zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia o OUZ,

- istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu wskazane jako grunty zabudowane i zurbanizowane w bazie danych ewidencji gruntów i budynków oraz na podstawie wizji terenowych, inwentaryzacji terenu oraz aktualnych ortofotomap,
- wnioski złożone do projektu planu ogólnego.

W projekcie planu ogólnego zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy określono następujące strefy planistyczne:

1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
4) SU – strefa usługowa,
5) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
6) SP – strefa gospodarcza,
7) SR – strefa produkcji rolniczej,
8) SI – strefa infrastrukturalna,
9) SN – strefa zieleni i rekreacji,
10) SC – strefa cmentarzy,
11) SO – strefa otwarta,
12) SK – strefa komunikacyjna.

Dodatkowo, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy, w planie ogólnym określono obszary uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy, strefy planistyczne w pierwszej kolejności wyznaczono w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także na podstawie faktycznego zagospodarowania terenów, zachowując przede wszystkim zasięg terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w gminie znacznie przekracza wskazane w art. 13d ust. 2 ustawy 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, a zatem strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) wyznaczono na terenach dotychczas przeznaczonych pod te funkcje w obowiązujących planach miejscowych lub na podstawie faktycznego zagospodarowania, jak również na obszarach uzupełnienia zabudowy, zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy.

Strefy planistyczne, oprócz profilu podstawowego, mogą mieć różne dopuszczenia w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego oraz mogą mieć różne parametry i wskaźniki urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia. Lokalizację, parametry i wskaźniki określone dla poszczególnych stref planistycznych zawarte są w pliku GML, na który składają się:

- granica planu ogólnego,
- strefy planistyczne,
- obszary uzupełnienia zabudowy,
- dokument formalny.

2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Ożarów Mazowiecki

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia o planie ogólnym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

a użyte symbole oznaczają:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
M_{20} – prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
PUM_0 – łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
P_{20} – prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Na podstawie Prognozy ludności dla gmin na lata 2023-2060[1] przyjęto, że liczba mieszkańców gminy będzie stale rosnąć i w roku 2044 wyniesie 37 311 osób.

Tym niemniej zgodnie z § 3 ust. 10 rozporządzenia o planie ogólnym: „dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym."

W Załączniku do Strategii rozwoju obszaru otoczenia CPK do roku 2044 - Model Struktury Funkcjonalno-Przestrzennej Regionu CPK – część opisowa wskazano, że prognozowana zmiana liczby ludności w gminie Ożarów Mazowiecki, wynikająca z rozwiązań projektowych przyjętych w Strategii rozwoju obszaru otoczenia CPK do roku 2044, przy założeniu wariantu optymistycznego, wzrośnie dodatkowo o 4 477 osób więcej, niż wynika to z prognoz Głównego Urzędu Statystycznego. W związku z powyższym we wzorze, o którym mowa w § 3 ust. 2 rozporządzenia o planie ogólnym, prognozowaną liczbę mieszkańców M_{20} zwiększono nie o 5%, tylko o wartość wynikającą ze Strategii rozwoju otoczenia CPK, tj. jako wartość **M_{20} przyjęto 37 311 + 4 477 = 41 788 osób.**

Zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych GUS łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Ożarów Mazowiecki w 2024 r. (PUM_0) wynosiła 1 273 464 m^2.

Zgodnie z § 3 ust. 3 rozporządzenia o planie ogólnym prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

a użyte symbole oznaczają:

P_0 – powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
P_{-10} – powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
P_{-20} – powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych GUS wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedna osobę w gminie Ożarów Mazowiecki wynosił:

	2004	**2014**	**2024**
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m^2]	25,7	34,2	39,7

[1] Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060, GUS, Departament Badań Demograficznych, Warszawa 2023

Na tej podstawie obliczono:

$$P_{20} = 3 \times 39{,}7 - 2 \times 34{,}2 = 119{,}1 - 68{,}4 = 50{,}7\ m^2$$

$$P_{20} = 2 \times 39{,}7 - 25{,}7 = 79{,}4 - 25{,}7 = 53{,}7\ m^2$$

Na podstawie powyższych danych wyliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie:

ZAP = 41 788 – (1 273 464 / 50,7) = 41 788 – 25 117,6 = 16 670,4 czyli 16 671 os.

ZAP = 41 788 – (1 273 464 / 53,7) = 41 788 – 23 714,4 = 18 073,6 czyli 18 074 os.

Mając na uwadze powyższe wyliczenia przyjęto **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie 18 074 mieszkańców**.

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, obliczono zgodnie z §3 ust. 11 rozporządzenia o planie ogólnym. Zgodnie z tym przepisem przy obliczaniu chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Chłonność wyraża się w liczbie mieszkańców.

Analizę przeprowadzono dla stref, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, tj. stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ). Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, podlega zestawieniu z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową.

Metodyka wyznaczenia wskaźników referencyjnych

W celu ograniczenia wpływu arbitralnego wyboru pojedynczych terenów referencyjnych przyjęto metodę opartą na analizie rzeczywistego sposobu zagospodarowania możliwie pełnego zbioru istniejących terenów zabudowanych na obszarze gminy Ożarów Mazowiecki.

Jako powierzchnię istniejących terenów zabudowanych przyjęto grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako tereny mieszkaniowe B oraz grunty rolne zabudowane Br. Użytki B i Br wykorzystano wyłącznie do określenia geometrii i powierzchni istniejących terenów zabudowanych. Rodzaj klasy referencyjnej SW, SJ albo SZ ustalono natomiast na podstawie położenia danego fragmentu użytku B lub Br w projektowanej strefie planistycznej. Tym samym np. fragment użytku Br położony w projektowanej strefie SJ zaliczono do terenów referencyjnych SJ, a nie SZ.

Ze względu na różnice w strukturze przestrzennej oraz intensywności zagospodarowania analizę przeprowadzono odrębnie dla miasta Ożarów Mazowiecki oraz dla obszaru wiejskiego gminy. W konsekwencji utworzono klasy: SW - miasto, SJ - miasto, SZ - miasto, SW - wieś, SJ - wieś oraz SZ - wieś, o ile w danej klasie występowały tereny pozwalające na wyznaczenie wskaźnika referencyjnego.

Dla budynków położonych na terenach referencyjnych powierzchnię kondygnacji nadziemnych oszacowano jako iloczyn powierzchni zabudowy budynku oraz liczby jego kondygnacji nadziemnych:

$$PK_b = PZ_b \times K_b$$

gdzie: PK_b – powierzchnia kondygnacji nadziemnych budynku, PZ_b – powierzchnia zabudowy budynku, K_b – liczba kondygnacji nadziemnych budynku.

Rzeczywistą nadziemną intensywność zabudowy dla każdej klasy referencyjnej obliczono jako iloraz sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków i łącznej powierzchni terenów referencyjnych:

$$I_{REF} = \frac{\Sigma PK}{P_{REF}}$$

Udział funkcji mieszkaniowej określono jako udział powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków:

$$U_M = \frac{\Sigma PK_M}{\Sigma PK}$$

Na potrzeby dalszych obliczeń wyznaczono wskaźnik rzeczywistej intensywności zabudowy mieszkaniowej:

$$I_M = I_{REF} \times U_M = \frac{\Sigma PK_M}{P_{REF}}$$

Wskaźniki referencyjne przyjęte do obliczenia chłonności przedstawia poniższa tabela:

Klasa referencyjna	Intensywność referencyjna (I_{REF})	Udział funkcji mieszkaniowej (U_M)	Rzeczywista intensywność zab. mieszk. (I_M)
SW – miasto	0,969	0,990	0,959
SW – obszar wiejski	0,642	0,984	0,632
SJ – miasto	0,361	0,889	0,321
SJ – obszar wiejski	0,288	0,766	0,221
SZ – miasto	-	-	-
SZ – obszar wiejski	0,159	0,289	0,046

Uzyskane wartości potwierdzają zasadność odrębnego analizowania miasta i obszaru wiejskiego. W przypadku zarówno SW, jak i SJ, rzeczywista intensywność zabudowy jest wyższa w mieście. Jednocześnie zabudowa odpowiadająca strefie SZ charakteryzuje się zdecydowanie niższym udziałem funkcji mieszkaniowej, co wynika z udziału budynków gospodarczych i innych obiektów niemieszkalnych w strukturze zabudowy zagrodowej.

Wyznaczenie terenów niezabudowanych

Powierzchnie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyodrębniono w systemie informacji przestrzennej, a następnie przecięto z docelowym układem projektowanych stref planistycznych SW, SJ i SZ oraz z podziałem na miasto i obszar wiejski. Każdemu wynikowemu obszarowi przypisano wskaźnik I_M odpowiadający jego klasie referencyjnej.

Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych uwzględnionych w analizie wyniosła około 792,09 ha. Zdecydowana większość tych terenów położona jest w projektowanych strefach SJ.

Przeliczenie powierzchni terenów niezabudowanych na chłonność

Prognozowaną powierzchnię kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej możliwą do realizacji na terenach niezabudowanych obliczono przez przemnożenie powierzchni terenu niezabudowanego przez właściwy wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej:

$$PK_{M,N} = PN \times I_M$$

Ponieważ powierzchnia kondygnacji nadziemnych nie jest tożsama z powierzchnią użytkową mieszkań, zastosowano współczynnik przejścia K_{PUM}. Przyjęto wartość 0,75 dla stref SW oraz 0,83 dla stref SJ i SZ. Powierzchnię użytkową mieszkań obliczono według wzoru:

$$PUM_N = PK_{M,N} \times K_{PUM}$$

Do przeliczenia powierzchni użytkowej mieszkań na liczbę mieszkańców zastosowano prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca w perspektywie 20 lat. Dla gminy Ożarów Mazowiecki wartość ta wynosi:

$$P_{20} = 53{,}7\ m^2/os.$$

Chłonność terenów niezabudowanych wyrażoną w liczbie mieszkańców obliczono zatem według wzoru:

$$CH = \frac{PUM_N}{P_{20}} = \frac{PN \times I_M \times K_{PUM}}{P_{20}}$$

Wyniki obliczeń chłonności

Wyniki obliczenia chłonności dla poszczególnych klas przedstawia poniższa tabela (wartości w tabeli zaokrąglono, natomiast obliczenia wykonano na wartościach nie zaokrąglonych):

Klasa	Powierzchnia [ha]	Rzeczywista intensywność zab. mieszk. (I_M)	Współczynnik przejściowy (K_{PUM})	Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) [m²]	Chłonność [os.]
SW – miasto	9,54	0,959	0,75	68 651	1 278
SW – obszar wiejski	13,06	0,632	0,75	61 851	1 152
SJ – miasto	180,08	0,321	0,83	479 406	8 927
SJ – obszar wiejski	589,41	0,221	0,83	1 079 895	20 110
SZ – obszar wiejski	0,00	0,046	0,83	0	0
Razem	**792,09**	–	–	**1 689 804**	**31 467**

Chłonność po zagregowaniu według rodzaju strefy przedstawia tabela poniżej:

Rodzaj strefy	Powierzchnia [ha]	PUM [m²]	Chłonność [os.]
SW	22,60	130 503	2 430
SJ	769,49	1 559 301	29 037
SZ	0,00	0	0
Razem	**792,09**	**1 689 804**	**31 467**

Łączna chłonność terenów niezabudowanych w projektowanych strefach SW, SJ i SZ wynosi około **31 467 mieszkańców**. Zdecydowaną większość stanowi chłonność stref SJ – około **29 037 mieszkańców (92,3%)**. Na strefy SW przypada około **2 430 mieszkańców (7,7%)**. W warstwie wynikowej dla stref SZ wystąpił wyłącznie pomijalny technicznie fragment na obszarze wiejskim o powierzchni około 0,005 m²,

którego chłonność po zaokrągleniu wynosi 0 mieszkańców; w części miejskiej nie wystąpiły tereny niezabudowane SZ wymagające uwzględnienia w bilansie.

Największą pojedynczą klasę stanowią tereny SJ położone na obszarze wiejskim, o powierzchni około 589,41 ha i chłonności około 20,11 tys. mieszkańców. Tereny SJ w mieście mają chłonność około 8,93 tys. mieszkańców. Łącznie obie klasy SJ odpowiadają za ponad 92% całkowitej chłonności terenów niezabudowanych.

Zgodnie z art. 13d ustawy w wyznaczonych strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Stosunek sumy chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Ożarów Mazowiecki w stosunku do zapotrzebowania na nową zabudowę wynosi ok. 174%, w związku z tym w przypadku planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki ma zastosowanie art. 13d ust. 3 ustawy, zgodnie z którym: „W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.” A zatem na obszarze gminy Ożarów Mazowiecki nie wyznacza się stref planistycznych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na innych obszarach niż przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy

Punktem wyjścia do rozważań na temat przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy jest bilans chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych w gminie do wartości zapotrzebowania na nową zabudowę. W Ożarowie Mazowieckim przekracza on 130%, zatem pojawia się wynikająca z ustawy konkluzja, że wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszczalne jest wyłącznie poprzez wyznaczenie stref planistycznych SW, SJ i SZ tylko na obszarach wskazanych w art. 13d ustawy (dotychczas przeznaczonych pod te funkcje w obowiązujących planach miejscowych MPZP, na obszarach uzupełnienia zabudowy OUZ i na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej) oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych terenach gminy.

Planowanie przestrzenne jest to proces ciągły. 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.

Na podstawie ciągłych obserwacji i analiz oraz wniosków złożonych do projektu planu ogólnego zdecydowano, że celowe jest wprowadzenie niewielkich korekt względem dotychczasowych dokumentów planistycznych gminy. W odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej, są one możliwe wyłącznie w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy, co zostało opisane powyżej. Tym samym, przeprowadzenie

takich korekt, w granicach precyzyjnie wskazanych ustawą, jest bezpośrednią przyczyną wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Przy ustalaniu ostatecznego przebiegu granic obszarów uzupełnienia zabudowy dążono przede wszystkim do objęcia nimi terenów pozostających w przestrzennym i funkcjonalnym związku z istniejącymi strukturami osadniczymi. Rozszerzenia granic OUZ dokonywano w sposób selektywny, z uwzględnieniem ciągłości istniejącej zabudowy, możliwości jej racjonalnego uzupełnienia, istniejącego układu komunikacyjnego i możliwości obsługi infrastrukturalnej, a także dotychczasowych przesądzeń planistycznych oraz rzeczywistego sposobu zagospodarowania terenów. Celem nie było tworzenie nowych, izolowanych enklaw zabudowy, lecz umożliwienie uzupełniania i porządkowania już ukształtowanych lub kształtujących się struktur osadniczych.

Dane potrzebne do wykonania analiz pozyskano z bazy danych ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. Z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.).

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia o OUZ określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do tego celu wykorzystano rodzaje budynków określone według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

a) budynki przemysłowe o symbolu 101,

b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,

c) budynki biurowe o symbolu 105,

d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,

e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,

f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,

g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

Następnie przeprowadzono kolejne czynności określone w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia o OUZ, w wyniku których otrzymano bazowy obszar uzupełnienia zabudowy, przed zastosowaniem możliwości rozszerzenia jego granic na podstawie § 1 ust. 5 rozporządzenia o OUZ, o łącznej powierzchni 11 966 553 m².

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia o OUZ rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia o OUZ, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia o OUZ,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia o OUZ.

$$P_p = 25\% \times (20\,878\,297{,}42 - 11\,966\,553{,}42) = 2\,227\,936\ m^2$$

Zgodnie z powyższym wzorem wyliczono, iż obszary uzupełnienia zabudowy można rozszerzyć o obszar łącznej powierzchni nie przekraczającej 2 227 936 m^2 (222,79 ha) w sposób uwzględniający lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy, w uzależnieniu od klasy użytków rolnych:

- na użytkach rolnych klas IV i słabszych oraz na użytkach rolnych położonych w granicach administracyjnych miast – bez dodatkowych ograniczeń,
- na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast – wyłącznie na obszarach wyznaczonych w pierwszych trzech krokach wyznaczania OUZ (w uproszczeniu obszar, który nie został jeszcze pomniejszony o 40 m) oraz położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej (bez dróg ekspresowych i autostrad).

Przy podejmowaniu decyzji o rozszerzeniu granic OUZ uwzględniono również uwarunkowania ograniczające możliwość zabudowy, w szczególności występowanie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, uwarunkowania przyrodnicze, istniejącą i projektowaną infrastrukturę transportową i techniczną oraz inne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Szczególne znaczenie miała ochrona gruntów rolnych klas I–III, które stanowią znaczną część powierzchni gminy. Rozszerzeń na tych gruntach dokonywano wyłącznie w granicach dopuszczonych przepisami rozporządzenia o OUZ oraz w przypadkach uzasadnionych istniejącą strukturą osadniczą i polityką przestrzenną gminy.

W projekcie planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje 12 323 306,11 m² (1 232,33 ha). Wielkość zmian ustalono przez nałożenie granic projektowanego OUZ na granice obszaru bazowego i pomiar powierzchni na elipsoidzie GRS80. Do OUZ włączono 649 515,36 m² (64,95 ha) terenów położonych poza obszarem bazowym. Rozszerzenia te stanowią 29,15% dopuszczalnej powierzchni powiększenia. Niewykorzystana część limitu wynosi 1 578 420,64 m² (157,84 ha). Należy podkreślić, że przy sporządzaniu projektu nie dążono do wykorzystania w całości maksymalnej powierzchni dopuszczalnego rozszerzenia OUZ. Ustawowo dopuszczalny zakres powiększenia potraktowano jako wartość graniczną, a nie powierzchnię wymagającą wykorzystania w całości. Granice rozszerzano wyłącznie tam, gdzie znajdowało to uzasadnienie w lokalnych uwarunkowaniach i przyjętej polityce przestrzennej. Takie podejście służy ograniczaniu nieuzasadnionego rozpraszania zabudowy i koncentracji przyszłych procesów inwestycyjnych w sąsiedztwie istniejących struktur osadniczych.

Jednocześnie, w ramach ograniczenia granic przewidzianego w § 1 ust. 4 rozporządzenia o OUZ, poza obszarem przyjętym w projekcie pozostawiono 292 762,67 m² terenów należących do obszaru bazowego. Ograniczenia te wynikały z uzgodnień i opinii z organami właściwymi w tym zakresie.

Kolejną przyczyną wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy był fakt, że zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Pomimo wysokiego pokrycia obszaru gminy obowiązującymi planami miejscowymi, gmina nie chce rezygnować z możliwości gospodarowania przestrzenią w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy na obszarach bez obowiązujących planów miejscowych, dlatego zdecydowano o wyznaczeniu obszaru uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy samo w sobie nie przesądza o przeznaczeniu danego terenu pod zabudowę, ani nie stanowi samodzielnej podstawy do realizacji inwestycji. OUZ określa przestrzenny zakres, w którym – przy spełnieniu pozostałych warunków ustawowych – możliwe jest stosowanie instrumentu decyzji o warunkach zabudowy, a równocześnie stanowi jeden z obszarów branych pod uwagę przy wyznaczaniu stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej. O rzeczywistej możliwości i sposobie zagospodarowania terenu przesądzać będą ustalenia właściwej strefy planistycznej, obowiązującego lub przyszłego planu miejscowego albo – w przypadkach dopuszczonych ustawą – ustalenia decyzji o warunkach zabudowy, z uwzględnieniem wszystkich mających zastosowanie przepisów odrębnych.

3.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Na obszarze opracowania planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki nie występują obszary charakteryzujące się zabudową śródmiejską, dlatego nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy, gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 ustawy;
3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 ustawy, nie mniejsze niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10 ustawy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13 ustawy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej wymienionych w art. 13f ust. 1-3 ustawy, a ich ustalenie jest fakultatywne. W planie ogólnym gminy Ożarów Mazowiecki nie wyznacza się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Odstąpienie od ustalenia fakultatywnych gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej nie oznacza pominięcia zagadnienia dostępności mieszkańców do usług publicznych. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej zostało uwzględnione przy kształtowaniu układu stref planistycznych, w szczególności stref usługowych oraz stref zieleni i rekreacji, a także poprzez odpowiednie profile funkcjonalne pozostałych stref. Uznano jednak, że ustanowienie w planie ogólnym dodatkowych, bezpośrednio wiążących standardów odległościowych mogłoby w sposób nadmiernie sztywny uzależnić możliwość dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej od aktualnego rozmieszczenia obiektów infrastruktury społecznej. Mając na uwadze dynamiczny rozwój gminy oraz wynikającą z niego konieczność sukcesywnej rozbudowy sieci placówek oświatowych, terenów zieleni oraz innych obiektów infrastruktury społecznej, przyjęto, że bardziej właściwe jest zapewnianie ich dostępności poprzez politykę inwestycyjną gminy, wyznaczanie odpowiednich terenów w planach miejscowych oraz sukcesywną rozbudowę infrastruktury wraz z rozwojem zabudowy.

Przyczyną ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w postaci gminnego katalogu stref planistycznych, w zakresie określonym w planie ogólnym, była potrzeba określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, która stanowi kontynuację polityki przestrzennej gminy Ożarów Mazowiecki wynikającej z dotychczasowych dokumentów planistycznych. Przy wyznaczaniu gminnych standardów urbanistycznych uwzględniono również wskazania i wytyczne zawarte

w strategii rozwoju gminy i w opracowaniu ekofizjograficznym, a także rzeczywiste zagospodarowania terenów oraz wnioski mieszkańców.

Istotnym uwarunkowaniem sposobu ustalenia gminnych standardów urbanistycznych jest bardzo wysokie pokrycie obszaru gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany te były sporządzane i zmieniane na przestrzeni wielu lat, w różnych uwarunkowaniach prawnych i przestrzennych, a przy określaniu parametrów zabudowy nie stosowano jednego, jednolitego dla całej gminy sposobu ich ustalania. W konsekwencji również w obrębie terenów o zbliżonej funkcji występuje znaczne zróżnicowanie dopuszczalnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Przy sporządzaniu planu ogólnego za jedną z podstawowych zasad przyjęto zachowanie ciągłości dotychczasowej polityki przestrzennej gminy. Z tego względu wartości parametrów określonych dla poszczególnych stref planistycznych ustalono przede wszystkim w nawiązaniu do parametrów obowiązujących na terenach objętych daną strefą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przyjęcie takiego rozwiązania pozwala ograniczyć nieuzasadnione rozbieżności pomiędzy ustaleniami planu ogólnego a utrwalonymi przesądzeniami planistycznymi oraz zachować możliwość kontynuowania dotychczasowych kierunków zagospodarowania przy sporządzaniu w przyszłości nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących. Prowadzi to do zróżnicowania parametrów również pomiędzy strefami tego samego rodzaju, jednak zróżnicowanie to stanowi w znacznej mierze odzwierciedlenie istniejącego stanu planistycznego gminy.

Celem planu ogólnego nie było przeprowadzenie kompleksowej unifikacji parametrów urbanistycznych obowiązujących w licznych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przyjęcie jednolitych parametrów dla wszystkich stref danego rodzaju mogłoby prowadzić albo do powstania istotnych rozbieżności względem dotychczasowej polityki przestrzennej, albo – w przypadku zastosowania wartości odpowiadających najwyższym parametrom występującym w planach miejscowych – do stworzenia nieuzasadnionej możliwości zwiększenia skali zabudowy na terenach, na których dotychczas przewidywano zabudowę o mniejszej intensywności. Z tego względu przyjęto rozwiązanie zachowujące zróżnicowanie wynikające z istniejącego układu planistycznego, pozostawiając możliwość jego stopniowego porządkowania przy przyszłych zmianach i sporządzaniu nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W procesie ustalania parametrów poszczególnych stref ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego traktowano jako podstawowy punkt odniesienia. W uzasadnionych przypadkach wartości te korygowano, uwzględniając rzeczywistą skalę i intensywność istniejącej zabudowy oraz charakter otaczającej struktury przestrzennej. W przypadku parametrów, które nie były określone w obowiązujących planach miejscowych, ich wartości ustalono na podstawie przyjętej dla projektu metody, z uwzględnieniem parametrów zabudowy istniejącej oraz rozwiązań zastosowanych na terenach o porównywalnym sposobie zagospodarowania.

Dla każdej strefy – z wyłączeniem strefy komunikacyjnej oraz strefy otwartej – ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu o planie ogólnym. W przypadkach spełniających przesłanki § 2 ust. 3 rozporządzenia o planie ogólnym skorzystano z możliwości ustalenia wartości niższej niż określona w załączniku nr 1 do tego rozporządzenia. Ustalona w takim przypadku wartość nie jest jednak niższa niż najwyższa wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określona dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych obejmujących obszar danej strefy.

Przy ustalaniu profili funkcjonalnych poszczególnych stref kierowano się ich podstawowym przeznaczeniem wynikającym z charakterystyki stref określonej w przepisach wykonawczych, ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącym sposobem użytkowania terenów. Zakres profilu dodatkowego różnicowano w zależności od lokalnych uwarunkowań tak,

aby umożliwić kontynuację funkcji przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych lub istniejących w danym obszarze, a jednocześnie nie wprowadzać funkcji nieuzasadnionych charakterem danej części gminy. Profil funkcjonalny strefy wyznacza tym samym katalog funkcji potencjalnie dopuszczalnych, natomiast nie oznacza konieczności dopuszczenia wszystkich tych funkcji w przyszłym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Gminny katalog stref planistycznych przedstawiono w załączniku do niniejszego uzasadnienia, natomiast ustalenia planu ogólnego, w tym dotyczące poszczególnych stref planistycznych, zawarte są w pliku GML.

Ustalenia planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie, lecz określają ramy dla dalszych rozstrzygnięć planistycznych oraz decyzji o warunkach zabudowy. Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, natomiast w przypadkach przewidzianych ustawą szczegółowe warunki realizacji konkretnej inwestycji mogą zostać ustalone w decyzji o warunkach zabudowy, z zachowaniem ustaleń planu ogólnego i przepisów odrębnych.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy, zostały uwzględnione w sposób opisany w podrozdziałach poniżej.

5.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia Rozwoju Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2024-2030 została przyjęta uchwałą nr XVIII/165/25 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 sierpnia 2025 r. Stanowi ona dokument, który jest kluczowym elementem planowania rozwoju lokalnego. W Strategii określono następującą wizję rozwoju:

„*W 2030 roku gmina Ożarów Mazowiecki jest miejscem atrakcyjnym do życia, nauki, pracy i odpoczynku, opartym na aktywnym, świadomym i zaangażowanym społeczeństwie oraz efektywnym, odpowiedzialnym zarządzaniu środowiskiem przyrodniczym. Przyjazna mieszkańcom, Gmina oferuje wysokiej jakości edukację dostosowaną do potrzeb lokalnego rynku pracy, a także bogate i różnorodne życie kulturalne oraz społeczne. Rozwinięty kapitał ludzki i społeczny, aktywność obywatelska oraz dostępność nowoczesnych miejsc rekreacji, odpoczynku, sportu i integracji społecznej tworzą warunki do zdrowego, aktywnego stylu życia oraz budowania silnych więzi lokalnych.*

Dzięki strategicznemu wykorzystaniu bliskości Warszawy, Gmina Ożarów Mazowiecki dysponuje nowoczesną, ekologiczną infrastrukturą techniczną, w szczególności zielonym transportem, obejmującym niskoemisyjne środki komunikacji publicznej, rozwiniętą sieć dróg dla rowerów oraz przyjazne dla środowiska rozwiązania mobilności. W połączeniu z efektywnym systemem energetycznym oraz infrastrukturą cyfrową, zapewnia to mieszkańcom wysoką jakość życia.

Gmina Ożarów Mazowiecki troszczy się o środowisko przyrodnicze i wysokiej jakości przestrzeń publiczną oraz aktywnie podejmuje działania adaptacyjne do zmian klimatu, inwestując w zieloną infrastrukturę oraz efektywne zarządzanie zasobami naturalnymi. Dodatkowo utrzymuje ona również równowagę ekologiczną oraz dąży do ciągłej poprawy stanu środowiska. Ponadto, dba także o spójny, harmonijny i estetyczny ład przestrzenny, który zapewnia atrakcyjność i funkcjonalność przestrzeni publicznych, sprzyjając komfortowi życia mieszkańców oraz zrównoważonemu, trwałemu rozwojowi gminy.”

Na potrzeby realizacji Strategii wyznaczono trzy cele strategiczne:

Wymiar społeczny	Cel strategiczny 1. Wysoka jakość życia mieszkańców w zintegrowanej społeczności.
Wymiar gospodarczy	Cel strategiczny 2. Rozwinięta infrastruktura techniczna, wykorzystująca potencjał bliskości Warszawy.
Wymiar przestrzenny (środowisko i infrastruktura)	Cel strategiczny 3. Środowisko przyrodnicze skutecznie chronione i zrównoważenie wykorzystywane.

Dla ww. celów opracowano odpowiadające im cele operacyjne.

Przy sporządzaniu projektu planu ogólnego uwzględniono cele strategiczne odnoszące się bezpośrednio do polityki przestrzennej gminy:

- atrakcyjne i dostępne miejsca rekreacji, odpoczynku i spędzania wolnego czasu oraz sportu i rekreacji,
- nowoczesna i rozwinięta infrastruktura komunikacyjna, w tym transport niskoemisyjny,
- spójny i harmonijny ład przestrzenny.

Plan ogólny umożliwia realizację celów strategicznych oraz celów operacyjnych poprzez podział obszaru gminy na poszczególne strefy funkcjonalne, wspierające rozwój gminy w aspektach społecznym, gospodarczym i przestrzennym (środowiskowym i infrastrukturalnym). Strefy te pozwalają na kształtowanie przestrzeni zgodnie z uwarunkowaniami lokalnymi, z poszanowaniem istniejącej tkanki urbanistycznej i ochroną struktury zabudowy. Ponadto plan ogólny wzmacnia powiązania transportowe i komunikacyjne oraz stwarza warunki do dalszego rozwoju infrastruktury technicznej. Ustaleniami planu ogólnego kształtowany jest ład przestrzenny, przy uwzględnieniu istniejących i projektowanych układów komunikacyjnych oraz dostępności do terenów zieleni i elementów infrastruktury społecznej.

5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wraz z planem miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.

Przy sporządzaniu planu ogólnego uwzględniono wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego położenie gminy. Gmina Ożarów Mazowiecki znajduje się w granicach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego (MOFW), który zgodnie z obowiązującym prawodawstwem jest przedmiotem zarówno planowania przestrzennego, jak i strategicznego, który określono w granicach regionu statystycznego Warszawskiego stołecznego, będącego przedmiotem badań statystycznych oraz w którym polityka spójności Unii Europejskiej po 2020 r. jest realizowana na innych zasadach niż w pozostałej części województwa (regionie statystycznym Mazowieckim regionalnym).

Plan MOFW przewiduje kilka inwestycji celu publicznego dotyczących gminy Ożarów Mazowiecki. Wśród planowanych inwestycji celu publicznego wpisano: w zakresie dróg wojewódzkich: budowa skrzyżowań bezkolizyjnych linii kolejowej nr 3 z drogami wojewódzkimi nr 718 i 701 na terenie Gm. Ożarów Mazowiecki – poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego; rozbudowę 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; Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 888 na odcinku od km 0+200 w Święcicach do km 5+821 (ul. Południowa) w Zaborowie na terenie gmin Leszno i Ożarów Mazowiecki. W zakresie systemu kolejowego w Planie uwzględniono przebudowę/ remont linii kolejowej nr 3 na odcinku Warszawa- Ożarów Mazowiecki.

Inwestycje celu publicznego w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej: Zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta Kanału Ożarowskiego zad. V w km 13+056÷16+294.

Na obszarze MOFW zlokalizowany jest największy w województwie mazowieckim i jeden z największych w kraju węzeł elektroenergetyczny, który częściowo przebiega przez gminę. Do głównych istniejących elementów systemów energetycznych należą:

- linia 400 kV Miłosna – Mościska – Ołtarzew,
- linia 400 kV Ołtarzew – Płock Kruszczewo,
- linia 400 kV Rogowiec – Ołtarzew,
- linia 220 kV Kozienice – Piaseczno – Mory,
- linia 220 kV Miłosna – Mory,
- linia 220 kV Pątnów – Płock Podolszyce – Mory,
- linia 220 kV Konin – Sochaczew – Ołtarzew – Mory,
- linia 220 kV Janów – Ołtarzew – Mory,
- stacja 400/220/110 kV Ołtarzew,
- gazociąg DN 500/400 Rembelszczyzna – Mory – Wola Karczewska (zachodnia część „warszawskiego pierścienia gazowego"),
- gazociąg DN 400 Mory – Piotrków Trybunalski (z odgałęzieniami do Leszna i Żyrardowa),
- węzeł systemowy Mory.

Inwestycje celu publicznego w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej:

- inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja,
- inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja
- inwestycje w zakresie indywidualnych systemów oczyszczania.

Na podstawie map zagrożenia i ryzyka powodziowego w gminie zidentyfikowano umiarkowany poziom ryzyka powodziowego w zakresie zlewni rzeki Bzura.

W planie ogólnym gminy Ożarów Mazowiecki uwzględniono ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wyznaczając odpowiednie strefy planistyczne uwzględniające obszary funkcjonalne obejmujące obszar miasta oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną poza nim. Ponadto plan ogólny wzmacnia powiązania transportowe i komunikacyjne oraz stwarza warunki do dalszego rozwoju infrastruktury technicznej. Uwzględniono obszary podlegające ochronie oraz istniejące i projektowane obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

5.3. Znajdujące się na obszarze gminy:

5.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Ożarów Mazowiecki występują następujące obszary i obiekty chronione prawnie na mocy ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.:

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- rezerwat przyrody Wolica,
- 13 pomników przyrody.

W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono występujące formy ochrony przyrody poprzez zaprojektowanie na nich i wokół nich stref planistycznych sprzyjających celom ich ochrony, głównie strefy otwartej (SO). Ustalenia planu ogólnego nie stoją w sprzeczności z przepisami o ochronie przyrody oraz wytycznymi dla poszczególnych form ochrony przyrody zawartych w przepisach je ustanawiających i regulujących.

<u>Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu</u>

Obszar utworzony został na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego. Obecnie podstawę prawną stanowi Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Całkowita powierzchnia wynosi 152 555,78 ha, z czego na terenie gminy Ożarów Mazowiecki znajduje się około 192 ha. Obszar ten zlokalizowany jest wzdłuż rzeki Utrata oraz obejmuje rezerwat przyrody Wolica. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny o zróżnicowanych ekosystemach wyróżniające się krajobrazowo oraz cenne ze względu na bioróżnorodność, a także wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem.

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach Obszaru wyróżniono następujące strefy:

1) strefę szczególnej ochrony ekologicznej obejmującą tereny, które decydują o potencjale biotycznym obszarów oraz o istotnym znaczeniu dla migracji zwierząt, roślin i grzybów;
2) strefę ochrony urbanistycznej obejmującej wybrane tereny miast i wsi oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze;
3) strefę „zwykłą" obejmującą pozostałe tereny.

Ww. rozporządzenie określa ustalenia ochronne dla terenów objętych ochroną w ramach WOChK.

Plan ogólny w granicach WOChK w przeważającej części wyznacza strefę otwartą (SO). Strefy umożliwiające zabudowę zostały wyznaczone przede wszystkim w ramach istniejącej zabudowy i terenów zabudowy wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W strefach tych parametry zagospodarowania ustalono tak, aby były jak najkorzystniejsze ze względu na ochronę przyrody tj. wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz niskie wskaźniki intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy.

Rezerwat przyrody Wolica

Rezerwat przyrody Wolica o powierzchni 50,39 ha, leży pomiędzy miejscowościami Wolica, Józefów i Rokitno. Wzdłuż zachodniej granicy rezerwatu, w odległości ok. 100 m biegnie droga łącząca Święcice z Czubinem. Jest to rezerwat typu leśnego, powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dn. 4 sierpnia 1984 r. (Monitor Polski nr 17, poz. 125 z 1984 r.). Obecnie podstawę prawną stanowi Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 8 lipca 2021 r. w sprawie rezerwatu przyrody Wolica (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6828). Celem utworzenia rezerwatu było zachowanie lasów łęgowych i fragmentu grądu niskiego w dolinie Utraty. Rezerwat przyrody Wolica jest jedynym zachowanym fragmentem naturalnej przyrody na dość rozległym terenie, który świadczy o bogatej niegdyś szacie leśnej doliny Utraty. Leży na tzw. Równinie Błońskiej o żyznych glebach, stanowiącej zaplecze rolniczo-ogrodnicze dla Warszawy. Prawie cały drzewostan rezerwatu jest naturalnego pochodzenia. Charakteryzuje się różnorodnością wiekową i bogatym składem gatunkowym. Największy udział w jego składzie mają wiąz, dąb i olsza. Lasy uroczyska Wolica zostały określone jako łęgi jesionowo-wiązowe, miejscami przechodzące w bogate grądy niskie. Z uwagi na wybitnie rolniczy charakter terenów otaczających rezerwat, jest on jedyną w okolicy ostoją zwierząt leśnych. Zarządzany jest przez Okręgowy Zarząd Lasów Państwowych, Nadleśnictwo Chojnów, Leśnictwo Podkowa Leśna.

Plan ogólny w granicach rezerwatu przyrody Wolica wyznacza strefę otwartą (SO).

Pomniki przyrody

Na terenie gminy Ożarów Mazowiecki znajduje się 13 pomników przyrody. Ich charakterystykę przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Lokalizacja	Opis	Liczba obiektów
1.	Ożarów Mazowiecki, w parku przy ul. Poniatowskiego 1	Jesion wyniosły	1
2.	Park Ołtarzewski	Wiąz szypułkowy	1
		Jesion wyniosły	1
		Lipa drobnolistna	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 odmiana purpurowa	2
6.	Bronisze, park	Wiąz szypułkowy	1
		Lipa drobnolistna	1
7.	Duchnice, zabytkowa aleja lip	Lipa drobnolistna	59
		Jesion wyniosły	4
		Śliwa	1
		Robinia akacjowa	2
8.	Duchnice, grupa drzew	Wiąz szypułkowy martwy	1
		Dąb szypułkowy	5
		Jesion wyniosły	1
		Lipa drobnolistna	1
9.	Macierzysz, park	Lipa drobnolistna	1
		Dąb szypułkowy	1
10.	Pilaszków, przy ul. Sochaczewskiej, za ogrodzeniem parku	Lipa drobnolistna	1
11.	Święcice, ul. Poznańska	Lipa drobnolistna	1
	Święcice, przy drodze do Parku	Jesion wyniosły	1
12.	Wolica, park	Jesion wyniosły	1
13.	Wolica, Aleja Lipowa	Lipa drobnolistna	80
		Akacja biała	1
		Jesion wyniosły	2

W odniesieniu do pomników przyrody profil podstawowy stref, na terenie których zlokalizowane są te pomniki, stwarza odpowiednie warunki planistyczne do właściwej ochrony pomników.

5.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Dla części obszaru gminy Ożarów Mazowiecki sporządzono mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego w ramach programu ISOK (Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami) opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej. Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone w odniesieniu do rzeki Utrata. Składają się na nie obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%). Występują na południowo-zachodnim krańcu gminy, obejmują tereny zlokalizowane wzdłuż rzeki Utraty w Wolicy, Józefowie, Płochocinie i Gołaszewie oraz częściowo wzdłuż Kanału Ożarowskiego w Wolicy i Święcicach. Obszary te podlegają nakazom, zakazom, dopuszczeniem i ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed powodzią. Wyżej wymienione obszary uwzględniono biorąc pod uwagę zasięg i obowiązujące przepisy dla terenów zagrożonych

powodzią poprzez zaprojektowanie na nich odpowiednich stref planistycznych, w zdecydowanej większości strefy otwartej (SO). Profil funkcjonalny stref umożliwiających wprowadzenie zabudowy i zagospodarowania jest ściśle związany z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz z istniejącą zabudową i zainwestowaniem. W nielicznych przypadkach niezabudowanych działek, które na niewielkich fragmentach takie zagrożenie posiadają, przyszła zabudowa będzie mogła być regulowana poprzez nieprzekraczalne linie zabudowy przy sporządzanych planach miejscowych lub ich zmianach, czy też stanowić część nieruchomości już zabudowanych (powiększenia podwórek). Nie wyznaczono nowych terenów mieszkaniowych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat o głębokości zalewu większej niż 0,5 m oraz o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat.

Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

5.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Ustalenia planu ogólnego dla obszarów gruntów zmeliorowanych uwzględniają przeznaczenie określone w obowiązujących planach miejscowych, zgodne z wytycznymi dotyczącymi funkcjonowania oraz utrzymania gruntów zmeliorowanych. Ponadto zdecydowana część cieków wodnych została wyznaczona w planie ogólnym jako strefa zieleni i rekreacji (SN), która w swoim profilu podstawowym wskazuje teren wód, zabezpieczając tym samym prawidłowe funkcjonowanie gruntów zmeliorowanych.

5.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których ruchy te występują.

5.3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Gmina Ożarów Mazowiecki jest w większości wyposażona w system wodociągowy zasilany w wodę z pięciu gminnych ujęć i stacji uzdatniania wody: Święcice, Gołaszew, Szeligi, Partyzantów oraz Kabel. Dodatkowo mieszkańcy gminy zasilani są w wodę z dwóch ujęć niebędących w eksploatacji ZWiK w Ożarowie Mazowieckim. Należy do nich ujęcie RSP Duchnice (własność Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w miejscowości Duchnice) oraz ujęcie SUW Feliksów (należy do sąsiadującej gminy Leszno).

W projekcie planu ogólnego uwzględniono istniejące tereny gminnych ujęć wody oraz obowiązujące przepisy dotyczące stref ochronnych ujęć wody wyznaczając strefy infrastrukturalne (SI), które stwarzają odpowiednie warunki do ochrony ujęć wody. Wszystkie gminne 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.

5.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

5.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny i obszary górnicze.

5.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego zlokalizowane jest jedno udokumentowane złoże surowców mineralnych o nazwie IB 2431 „Domaniew" w formie pokładowej w Duchnicach, z kopaliną główną: surowce ilaste ceramiki budowlanej. 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 konkrecje 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. Dodatkowo, nikt nie zgłosił wniosku o eksploatację tego złoża i kopaliny, zatem nie przewiduje się eksploatacji kopalin. Co więcej, obszar ten stanowi obszar częściowo zabudowany, dlatego przeznacza się je w większości zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz faktycznym zagospodarowaniem pod strefę produkcji rolniczej (SR), strefę zieleni i rekreacji (SN), strefę otwartą (SO), strefę gospodarczą (SP), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i strefę komunikacyjną (SK).

Na terenie gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

5.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

5.3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W obrębie miasta i gminy Ożarów Mazowiecki znajdują się obiekty objęte ochroną z mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: wpisane do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają około 98% powierzchni gminy, dlatego większość zabytków objęta jest ochroną zapisami planów miejscowych. Ponadto wszystkie te obiekty ujęte są w gminnej ewidencji zabytków.

Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

Lp.	Adres	Nr w rejestrze zabytków	Obiekt
1.	Duchnice, ul. Ożarowska 47	A-1410 z 22.02.2018 r.	Pałac; Pozostałość dawnego parku oraz aleja lipowa
2.	Gołaszew, ul. Rzeźbiarska 3	A-1014/494 z 26.03.1962 r.	Dwór; Park dworski
3.	Gołaszew, ul. Rzeźbiarska 3	B-41 z 22.09.1994 r.	Kapliczka przydrożna z figurą Matki Boskiej z Dzieciątkiem
4.	Ożarów Mazowiecki, ul. 11-go Listopada 3	A-1355 z 12.08.1988 r.	Willa (wraz z działką i zielenią)
5.	Ożarów Mazowiecki, ul. Kusocińskiego 5	A-1395 z 09.11.2017 r.	Willa „Wilśniaczek"
6.	Ożarów Mazowiecki, ul. Poniatowskiego 1	A-1359 z 19.08.1988 r.	Dwór; Oficyna; Park krajobrazowy

7.	Ożarów Mazowiecki, ul. Umiastowska	A-1573 z 27.02.1996 r.	Cmentarz z II Wojny Światowej
8.	Pilaszków, ul. Nowowiejska 137	A-1081/479 z 26.03.1962 r.	Dwór; Park podworski
9.	Płochocin-Osiedle, ul. Zabytkowa 49	1082/321 z 20.12.1961 r.	Kuźnia
10.	Płochocin, ul. Długa 3	A-1559 z 29.11.2019 r.	Dworzec kolejowy

Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków):

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt
1.	Bronisze	Przyparkowa 13	Dwór
2.	Bronisze	Przyparkowa 13	Park
3.	Bronisze	Przyparkowa 13	Mogiła z powstania listopadowego
4.	Gołaszew	Rzeźbiarska 1	Spichlerz
5.	Józefów	Fabryczna 1	Budynek fabryczny II w zespole fabrycznym d. mazowieckich zakładów przemysłu drożdżowego
6.	Józefów	Fabryczna 1	Budynek fabryczny III w zespole fabrycznym d. mazowieckich zakładów przemysłu drożdżowego
7.	Józefów	Fabryczna 1	Budynek fabryczny VII w zespole fabrycznym d. mazowieckich zakładów przemysłu drożdżowego
8.	Józefów	Fabryczna 3	Dom w zespole osiedla robotniczego
9.	Józefów	Fabryczna 3a	Dom w zespole osiedla robotniczego
10.	Józefów	Fabryczna 5	Dom w zespole osiedla robotniczego
11.	Józefów	Fabryczna 7	Dom w zespole osiedla robotniczego
12.	Józefów	Fabryczna 9	Dom w zespole osiedla robotniczego
13.	Józefów	Fabryczna 11	Dom w zespole osiedla robotniczego
14.	Józefów	Fabryczna	Zespół osady fabrycznej dawnej Cukrowni „Józefów”
15.	Józefów	Fabryczna 15	Szkoła
16.	Józefów	Monopolowa 4	Budynek fabryczny IV w zespole fabrycznym d. mazowieckich zakładów przemysłu drożdżowego
17.	Józefów	Monopolowa 4	Budynek fabryczny V w zespole fabrycznym d. mazowieckich zakładów przemysłu drożdżowego
18.	Józefów	Monopolowa 4	Budynek fabryczny VI w zespole fabrycznym d. mazowieckich zakładów przemysłu drożdżowego
19.	Kręczki	Żyzna 14	Park dworski
20.	Kręczki	Żyzna 14	Budynek gospodarczy
21.	Macierzysz	Poznańska 12h	Park krajobrazowy
22.	Ożarów Mazowiecki	Kolejowa 1	Peron oraz wiata kolejowa
23.	Ożarów Mazowiecki	Kolejowa 1	Dworzec PKP

24.	Ożarów Mazowiecki	Kolejowa 1c	Magazyn ekspedycji kolejowej
25.	Ożarów Mazowiecki	Majewskiego 13	Willa
26.	Ożarów Mazowiecki	Mickiewicza 15a	Budynek administracyjno - mieszkalny
27.	Ożarów Mazowiecki	Mickiewicza 16	Willa
28.	Ożarów Mazowiecki	Mickiewicza 21	Kamienica
29.	Ożarów Mazowiecki	Parkowa	Park miejski
30.	Ożarów Mazowiecki	Umiastowska	Park miejski
31.	Pilaszków	Wolska 35	Cmentarz wojenny z II Wojny Światowej
32.	Płochocin	Zabytkowa 1	Pałac z zespołu pałacowo-parkowego
33.	Płochocin	Zabytkowa 1	Park krajobrazowy ze stawami z zespołu pałacowo-parkowego
34.	Płochocin	Zabytkowa 2e	Spichlerz z zespołu pałacowo-parkowego
35.	Płochocin	Zabytkowa 2i	Obora w zespole folwarcznym
36.	Płochocin	Zabytkowa 2j	Obora w zespole folwarcznym
37.	Płochocin	Lipowa	Miejsce pocmentarne, dawny cmentarz ewangelicki
38.	Pogroszew-Kolonia	Nowowiejska 91	Park
39.	Święcice	Poznańska 551b	Dwór
40.	Święcice	Poznańska 551b	Park
41.	Święcice (d. Łaźniew)	Poznańska 744	Cmentarz parafii rzymskokatolickiej pw. św. Antoniego Padewskiego
42.	Umiastów	Umiastowska 43c	Dwór
43.	Umiastów	Umiastowska 43c	Park podworski
44.	Wolica	Lipowa	Park i aleja lipowa

Na terenie gminy ochroną konserwatorską objętych jest około 70 stanowisk, z czego 8 zabytków archeologicznych wpisanych jest do rejestru zabytków, wykaz ich przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Rejestr zabytków	Data wpisu	Obszar / numer stanowiska
1.	Gołaszew	osada (I-IV w. n.e.)	C-75	15.01.1973 r.	57-63/7
2.	Gołaszew	osada (VI p.n.e. - IV w n.e.)	C-126	16.06.2000 r.	57-64/7
3.	Kręczki-Kaputy	osada (I- IV w. n.e., XII - XV w. n.e.)	C-117	04.04.1996 r.	56-64/27
4.	Kręczki-Kaputy	osada (I- IV w. n.e., XII - XV w. n.e.)	C-117	04.04.1996 r.	56-64/8
5.	Płochocin	osada (VI -III p.n. e)/ cmentarzysko (III p.n.e. - IV w. n.e.)	C-124	16.06.2000 r.	57-63/49
6.	Płochocin	osada (VI -III p.n. e)/ cmentarzysko (III p.n.e. - IV w. n.e.)	C-124	16.06.2000 r.	57-63/50
7.	Płochocin	osada (I-IV w. n.e.)	C-75	15.01.1973 r.	57-63/7
8.	Strzykuły Kręczki	osada (I -IV w. n.e.)	C-77	15.01.1973 r.	56-64/7

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.

Na terenie gminy nie ma zlokalizowanych dóbr kultury współczesnej.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają zabytki objęte formami ochrony w gminie, przez ustalenie odpowiednich stref planistycznych zapewniających odpowiednie warunki do właściwej ochrony, wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obiektów zabytkowych oraz w ich otoczeniu w odniesieniu do skali obiektów zabytkowych, z ograniczeniem możliwych przekształceń. Ponadto zawarte ustalenia nie kolidują z ochroną krajobrazu kulturowego i zabytków, umożliwiają ich zachowanie i utrzymanie oraz kształtują zagospodarowanie ich najbliższego otoczenia w taki sposób, aby zachować walory przestrzenne, krajobrazowe i widokowe.

5.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

5.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego występują tereny zamknięte ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, związane z terenami kolejowymi. Nie wyznaczono dla nich stref ochronnych. Ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ustalenie przede wszystkim strefy komunikacyjnej (SK), nie kolidującej z celami ich ustanowienia.

5.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

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. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację powyższego OOU i nie kolidują z wymaganiami wynikającymi z ustanowienia powyższego obszaru ograniczonego użytkowania.

5.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

5.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Gmina Ożarów Mazowiecki nie posiada uchwalonego Gminnego Programu Rewitalizacji (GPR), a co za tym idzie na jej obszarze nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji.

5.3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, wymagające uwzględnienia w planie ogólnym.

5.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na terenie gminy Ożarów Mazowiecki występują grunty rolne klasy I, II, III, IIIa i IIIb, których łączna powierzchnia wynosi ok. 4213 ha, co stanowi ok. 59,1% powierzchni gminy (z czego około 1537 ha przeznaczone jest w planach miejscowych pod zabudowę, 2637 ha ma przeznaczenie rolne w planach

miejscowych). Grunty leśne stanowią natomiast zaledwie 0,8% powierzchni gminy. Zlokalizowane są w południowej części gminy i w większości położone są w obrębie rezerwatu przyrody Wolica.

W planie ogólnym dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych w zdecydowanej większości przypadków zachowano przeznaczenie chroniące te grunty poprzez zaliczenie do strefy produkcji rolniczej (SR) lub strefy otwartej (SO), za wyjątkiem tych, które uzyskały zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne do obowiązujących planów miejscowych oraz niewielkich fragmentów terenów rozwojowych zabudowy.

5.3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5.3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie są zlokalizowane obszary pasa nadbrzeżnego.

5.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

5.4.1. Układ transportowy

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają istniejące oraz planowane obiekty infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, poprzez wskazanie tych terenów jako strefa komunikacyjna (SK), strefa infrastrukturalna (SI) lub strefa otwarta (SO) oraz poprzez dopuszczenie w profilu podstawowym terenów komunikacji w innych strefach, co umożliwi ich realizację i dalsze funkcjonowanie.

W tabeli poniżej wymieniono drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe tworzące główny układ drogowy gminy Ożarów Mazowiecki.

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	zbiorcza	ul. Wojska Polskiego
b.n.	główna	ul. Gierdziejewskiego

Zgodnie z przepisami wykonawczymi zawartymi w rozporządzeniu o planie ogólnym, w planie ogólnym strefą komunikacyjną (SK) wyznacza się drogi do klasy zbiorczej włącznie, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających. Dlatego też wymienione w powyższej tabeli drogi zostały wyznaczone w planie ogólnym strefami SK w zakresie, który został wyznaczony liniami rozgraniczającymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach zezwalających na realizację inwestycji drogowych.

W zakresie infrastruktury kolejowej, przez teren gminy przebiega linia kolejowa E-20 (nr 3) Warszawa – Poznań – Kunowice. Jest to linia o znaczeniu krajowym, prowadząca ruch zarówno osobowy, jak i towarowy. Ponadto wzdłuż południowo – wschodniej granicy gminy Ożarów Mazowiecki przebiega linia kolejowa nr 19 Warszawa Główna Towarowa – Józefinów oraz nr 507 Warszawa Główna Towarowa – Warszawa Gołąbki. Dodatkowo na terenie gminy wyznaczono przebieg „Budowy linii kolejowej nr 85 na odc. Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarnia (bez odcinka w obrębie Węzła kolejowego CPK)", dla którego została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Dla części inwestycji została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

5.4.2. Infrastruktura techniczna

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają istniejące oraz planowane obiekty infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, poprzez wskazanie tych terenów jako strefa infrastrukturalna (SI) oraz poprzez dopuszczenie w profilu podstawowym terenów infrastruktury technicznej w innych strefach, co umożliwi ich realizację i dalsze funkcjonowanie.

Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie i oczyszczanie ścieków

Gmina Ożarów Mazowiecki jest w większości wyposażona w system wodociągowy zasilany w wodę z pięciu gminnych ujęć i stacji uzdatniania wody: Święcice, Gołaszew, Szeligi, Partyzantów oraz Kabel. Dodatkowo mieszkańcy gminy zasilani są w wodę z dwóch ujęć nie będących w eksploatacji ZWiK w Ożarowie Mazowieckim. Należy do nich ujęcie RSP Duchnice (własność Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w miejscowości Duchnice) oraz ujęcie SUW Feliksów (należy do sąsiadującej gminy Leszno). 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 ogrodniczej czy przemysłu.

Sieć kanalizacyjna wykonana jest w systemie rozdzielczym, z grawitacyjnym i ciśnieniowym przesyłem ścieków bytowych. Wspomagana jest lokalnymi i przydomowymi przepompowniami. Gmina podzielona jest na trzy aglomeracje kanalizacyjne – Bronisze, Ożarów Mazowiecki i Pruszków. Ścieki odprowadzane są do czterech zlewni: oczyszczalni w Pruszkowie, Starych 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. Na terenach nieskanalizowanych 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.

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 Mazowieckim, 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 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,
- jednotorowa linia 220 kV relacji Mory-Praga – wraz z pasem technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- jednotorowa linia 220 kV relacji Mory-Ołtarzew tor I – wraz z pasem technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- jednotorowa linia 220 kV relacji Mory-Ołtarzew tor II – wraz z pasem technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- jednotorowa linia 220 kV relacji Janów-Ołtarzew – wraz z pasem technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- jednotorowa linia 220 kV relacji Ołtarzew-Sochaczew – wraz z pasem technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- jednotorowa linia 220 kV relacji Mory-Podolszyce – wraz z pasem technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- dwutorowa linia 220 kV relacji Mory-Kozienice, Mory-Piaseczno – wraz z pasem technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- jednotorowa linia 400 kV relacji Rogowiec-Ołtarzew – wraz z pasem technologicznym o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- jednotorowa linia 400 kV relacji Ołtarzew-Płock – wraz z pasem technologicznym o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- dwutorowa linia 400 kV relacji Miłosna-Ołtarzew, Mościska-Ołtarzew – wraz z pasem technologicznym o szerokości 60 m (po 30 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym).

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.

W zakresie energetycznej infrastruktury technicznej planowane są inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym, tj.:

- modernizacja (rozbudowa) linii 400 kV Rogowiec-Ołtarzew,
- modernizacja (rozbudowa) linii 400 kV Płock-Ołtarzew polegająca na dostosowaniu istniejącej linii do wyższych zdolności przesyłowych lub na budowie nowej dwutorowej linii 2 x 400 kV, dla której obecnie prowadzone są prace studyjne,
- modernizacja (rozbudowa) linii 220 kV Ołtarzew-Mory tor II,
- modernizacja (rozbudowa) linii 220 kV Podolszyce – Mory na odcinku Ołtarzew – Mory,
- modernizacja linii 400 kV Ołtarzew – Mościska – Miłosna,
- modernizacja (rozbudowa) linii 220 kV Mory – Praga – (Miłosna) Stanisławów,
- rozbudowa stacji 400/220/110 kV Ołtarzew dla przyłączenia nowych obiektów do KSE – w zakresie zadania planuje się budowę krótkich odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, 220 kV i 400 kV o długości nie większej niż 2000 m. tzw. mostów szynowych.

Gazownictwo

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 m^3/h,
- Rokitno – zlokalizowanej w miejscowości Rokitno w gminie Błonie, zasila gminę od strony zachodniej, o maksymalnej przepustowości 25000 m^3/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.

Ciepłownictwo

Na terenie gminy nie występuje scentralizowany 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.

Gospodarka odpadami

Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, gmina zobowiązana jest do zapewnienia odbierania i właściwego - ekologicznie bezpiecznego, zagospodarowania wszystkich odpadów komunalnych powstających na jej terenie. 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 prowadzonego przez Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego Rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości z terenu Ożarowa Mazowieckiego.

Gmina Ożarów Mazowiecki nie posiada własnego składowiska odpadów, ani zakładu unieszkodliwiania. Na terenie gminy funkcjonują dwa Gminne Punkty Zbierania Odpadów Problemowych (GPZOP), dostępne dla mieszkańców Ożarowa Mazowieckiego, objętych gminnym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi: Umiastów, ul. Umiastowska 41E oraz Wolica, ul. Leśna 1.

W planie ogólnym przewidziano powiększenie strefy infrastrukturalnej (SI) w rejonie istniejącej oczyszczalni ścieków oraz GPZOP w Umiastowie.

5.4.3. 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, sportowo-rekreacyjne 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.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają istniejące oraz planowane obiekty infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, poprzez wskazanie tych terenów jako strefa usługowa (SU), strefa zieleni i rekreacji (SN), strefa cmentarzy (SC) oraz przez odpowiedni zapis w profilu podstawowym lub dodatkowym w innych strefach, co umożliwi ich realizację i dalsze funkcjonowanie.

Cmentarze

Na terenie gminy funkcjonują cmentarze w Ożarowie Mazowieckim, Jawczycach, Umiastowie, Wolicy i Święcicach. Dla terenów znajdujących się w zasięgu stref ochrony sanitarnej wokół cmentarzy obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

Oświata

Sieć prowadzonych przez gminę Ożarów Mazowiecki publicznych przedszkoli i szkół podstawowych obejmuje następujące placówki:

- Przedszkole Publiczne „Akademia Pod Modrzewiem” filia Macierzysz,
- Przedszkole Publiczne „Akademia pod Modrzewiem” filia Ołtarzew,
- Przedszkole Publiczne „Bajlandia” w Ożarowie Mazowieckim,
- Przedszkole Publiczne nr 1 z Oddziałami Integracyjnymi w Ożarowie Mazowieckim (ul. Mickiewicza),
- Przedszkole Publiczne nr 1 z Oddziałami Integracyjnymi w Ożarowie Mazowieckim (ul. Ożarowska),
- Przedszkole Publiczne nr 2 „Magiczny Ogród” w Ożarowie Mazowieckim,
- Przedszkole Publiczne nr 3 w Ożarowie Mazowieckim,
- Przedszkole Publiczne „Śpiewające Brzdące” w Ożarowie Mazowieckim,
- Przedszkole Publiczne w Broniszach,
- Przedszkole Publiczne w Józefowie,
- Publiczne Przedszkole Europejskie,
- Szkoła Podstawowa im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Święcicach,
- Szkoła Podstawowa im. Szarych Szeregów w Płochocinie,
- Szkoła Podstawowa im. Wandy Rutkiewicz w Duchnicach,
- Szkoła Podstawowa nr 1 im. Janusza Kusocińskiego w Ożarowie Mazowieckim,
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Obrońców Warszawy w Ożarowie Mazowieckim,
- Szkoła Podstawowa w Umiastowie.

Ofertę opiekuńczo-edukacyjną uzupełniają jednostki niepubliczne prowadzone przez inne podmioty niż jednostki samorządu terytorialnego.

W odniesieniu do współczynników skolaryzacji dotyczących szkół podstawowych w ostatnich latach utrzymują się w okolicy 100%. Teoretycznie wysoki współczynnik skolaryzacji netto (bliski 100%) oznacza, że prawie wszystkie dzieci w odpowiednim wieku uczęszczają do szkoły, co wskazuje na dobrą dostępność i skuteczność systemu edukacji. Należy jednak zauważyć, że dynamiczny rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy implikuje zwiększone zapotrzebowanie na miejsca w placówkach oświatowych, dlatego też w niedalekiej przyszłości konieczna będzie rozbudowa bazy placówek oświatowych. W planie ogólnym wskazano strefy usługowe (SU) mające zapewnić tereny pod nowe inwestycje gminne w zakresie oświaty.

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.

Sport i rekreacja

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

- pływalnia miejska w Ożarowie Mazowieckim,
- Centrum Widowiskowo – Sportowe Gminy Ożarów Mazowiecki w Kręczkach (składają się na nie Arena Ożarów będąca halą widowiskowo – sportową z boiskami, siłownią i salą fitness, kompleks zewnętrznych pełnowymiarowych boisk piłkarskich ze sztuczną nawierzchnią, boisko do koszykówki i siatkówki plażowej, Skatepark Kaputy, Pumptrack Kaputy, tory łucznicze Klubu Sportowego „Ożarowianka" oraz Ożarowskie Baseny Letnie),
- hale sportowe przy szkołach w Płochocinie, Duchnicach, Ożarowie Mazowieckim i Umiastowie,
- boiska sportowe w Płochocinie, Duchnicach, Kręczkach – Kaputach, Ożarowie Mazowieckim,
- 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 Pilaszkowie. 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 „Przy Parku". W Ożarowie Mazowieckim działa również Biblioteka Publiczna im. Ireny Zarzyckiej z filiami w Płochocinie i Święcicach. W Pilaszkowie – w zabytkowym dworze – działa Muzeum Dworu Polskiego i Muzeum Pojazdów Konnych.

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

5.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących

na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie.

W Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego na obszarze gminy Ożarów Mazowiecki zidentyfikowano 22 jednostki krajobrazowe w podziale na 7 typów krajobrazu i 9 podtypów. Wszystkie krajobrazy zostały zaklasyfikowane jako krajobrazy równinne. W tabeli poniżej przedstawiono podsumowanie zidentyfikowanych krajobrazów na terenie gminy Ożarów Mazowiecki.

Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Liczba jednostek	Powierzchnia [ha]	Udział
2. Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne	2b - Z dominacją szuwarów i turzycowisk	1	226,95	3,18
6. Wiejskie	6d - Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	6	4846,77	68,02
8. Podmiejskie i osadnicze	8c - Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim	3	459,68	6,45
	8d - Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych	2	252,82	3,55
9. Miejskie	9b - Miejscowości o charakterze współczesnym	3	695,45	9,76
10. Wielkomiejskie	10d - Wielkie centra handlowe, logistyczne i składowo-magazynowe	1	18,59	0,26
	10c - Obszary zabudowy mieszkaniowej	2	379,04	5,32
12. Przemysłowe i energetyczne	12a - Duże kompleksy przemysłowe	2	164,16	2,30
14. Komunikacyjne	14a - Węzły komunikacyjne i transportowe	2	82,31	1,16
SUMA		**22**	**7125,77**	**100,00**

Na terenie gminy Ożarów Mazowiecki nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

Plan ogólny uwzględnia zidentyfikowane w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego krajobrazy poprzez zaprojektowanie na nich i wokół nich stref planistycznych oraz wskaźników zabudowy i parametrów zagospodarowania terenu nie kolidujących z celami ich ochrony. Ustalenia planu ogólnego nie stoją w sprzeczności z wnioskami i rekomendacjami dla poszczególnych krajobrazów do ich ochrony i dalszego funkcjonowania.

5.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

Gmina Ożarów Mazowiecki posiada opracowanie ekofizjograficzne podstawowe z 2021 r. Zostało ono sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Jest to dokument, który należy sporządzić w celu sformułowania uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych, w tym krajobrazowych oraz rekomendacji do rozwoju lub przekształcania struktury przestrzennej gminy. Opracowanie stanowi podstawę do określania w planie ogólnym gminy lub planach miejscowych takich wymagań jak:

- utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska,
- ustalenie proporcji pozwalających na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia,
- w odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi (w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) - sposoby zagospodarowania tych obszarów.

Opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru gminy i miasta Ożarów Mazowiecki wskazuje, aby ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych na terenach o znaczących walorach środowiskowych, które włączono do systemu

przyrodniczego gminy. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrodniczego systemu gminy należy zapewnić drożność korytarzy ekologicznych i objąć ochroną węzły ekologiczne.

Sporządzone dla gminy opracowanie ekofizjograficzne oraz zawarte w nim wskazania i wytyczne zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego poprzez wyznaczanie odpowiednich stref planistycznych oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w celu zapewnienia odpowiednich warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają racjonalne gospodarowanie gruntami, porządkując tereny zabudowy i tereny otwarte (zarówno rolnicze, jak i leśne). Ponadto plan ogólny wzmacnia powiązania transportowe i komunikacyjne oraz stwarza warunki do dalszego rozwoju infrastruktury technicznej.

5.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Strefy planistyczne dopuszczające zabudowę mieszkaniową na obszarze gminy Ożarów Mazowiecki uwzględniają zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie. Szczegółowe analizy oraz wyliczenia zawiera rozdział 2 niniejszego uzasadnienia.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową potraktowano jako ilościowe uwarunkowanie wyznaczania stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, a nie jako samodzielny cel rozwojowy oznaczający konieczność przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę. Jego znaczenie polega przede wszystkim na określeniu skali, w jakiej – w zestawieniu z chłonnością terenów niezabudowanych – dopuszczalne jest wyznaczanie stref SW, SJ i SZ.

Obliczenia przedstawione w rozdziale 2 wykazały, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 18 074 mieszkańców, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, położonych w projektowanych strefach SW, SJ i SZ, wynosi około 31 467 mieszkańców. Największą część tej chłonności stanowią tereny strefy SJ – około 29 037 mieszkańców, natomiast na strefy SW przypada około 2 430 mieszkańców. Oznacza to, że już tereny kwalifikujące się do objęcia strefami mieszkaniowymi w ramach istniejącej struktury planistycznej i osadniczej zapewniają potencjał wyraźnie przekraczający wielkość wynikającą z zapotrzebowania.

Wynik powyższego bilansu miał bezpośredni wpływ na sposób ukształtowania projektu planu ogólnego. Ponieważ chłonność terenów, które zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy w pierwszej kolejności mogą zostać objęte strefami SW, SJ i SZ, przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, zastosowanie znajduje art. 13d ust. 3 ustawy. W konsekwencji nie wyznaczano nowych stref wielofunkcyjnych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na pozostałych terenach gminy. Rozwój zabudowy mieszkaniowej został ukierunkowany przede wszystkim na wykorzystanie terenów już przeznaczonych na cele mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Przyjęte rozwiązanie służy koncentracji procesów urbanizacyjnych w obszarach już przeznaczonych lub faktycznie wykorzystywanych pod zabudowę i ograniczaniu dalszego rozpraszania struktur osadniczych. Jednocześnie pozostawiona w projektowanych strefach mieszkaniowych rezerwa chłonności umożliwia dalszy rozwój gminy w zakładanym horyzoncie planistycznym bez konieczności otwierania na cele mieszkaniowe kolejnych, dotychczas niezurbanizowanych obszarów, w szczególności gruntów rolnych stanowiących istotny element struktury przestrzennej gminy.