

Akt prawa miejscowego

PLAN OGÓLNY

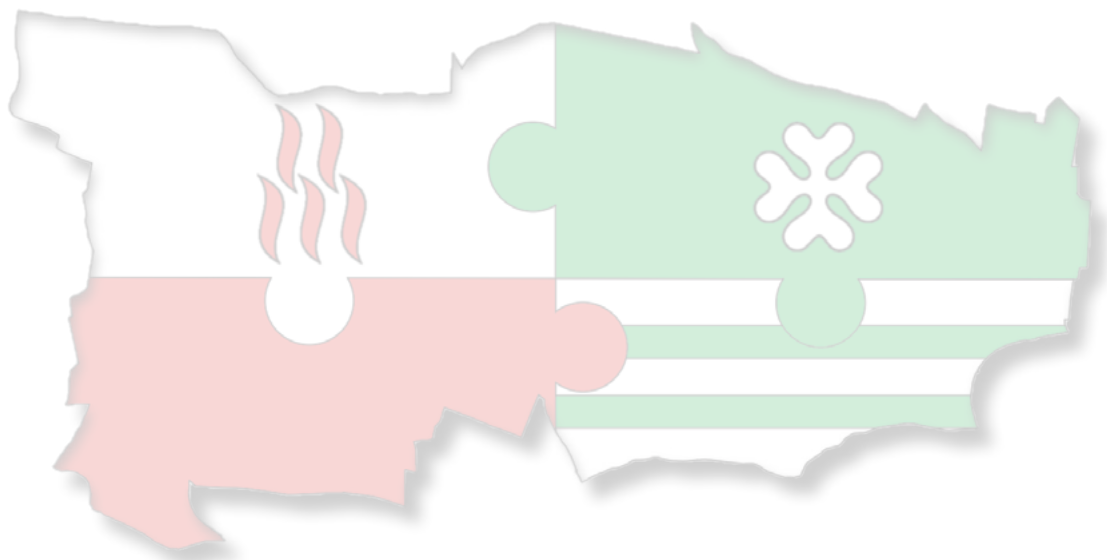


GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI

Informator



ozarow-mazowiecki.pl
ozarowmazowiecki.e-mapa.net



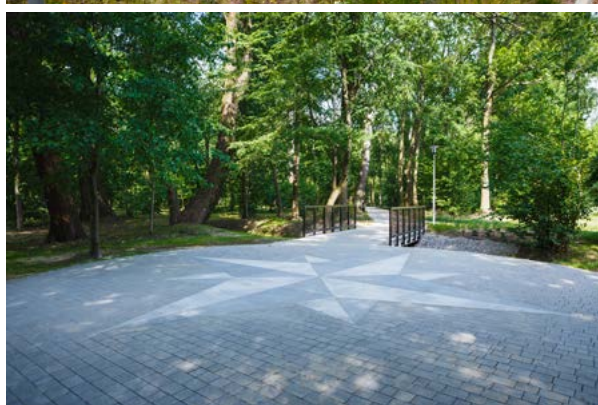
■ Spis treści

- 4 Co to jest plan ogólny?
 - 4 Forma planu ogólnego
 - 4 Podstawa prawna i formalna
 - 5 Strategia rozwoju gminy a plan ogólny
 - 6 PLAN OGÓLNY - podstawowe informacje
 - 6 System planowania przestrzennego
 - 7 PLAN OGÓLNY - zawartość
 - 7 PLAN OGÓLNY - strefy planistyczne
 - 8 Strefy planistyczne
 - 9 Charakterystyka stref planistycznych
 - 10 PLAN OGÓLNY - gminne standardy urbanistyczne
 - 11 PLAN OGÓLNY - gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej
 - 12 PLAN OGÓLNY - obszary uzupełnienia zabudowy
 - 12 Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy
 - 12 PLAN OGÓLNY - obszary zabudowy śródmiejskiej
 - 13 Wybrane nowe definicje
 - 14 Bilansowanie terenów zabudowy mieszkaniowej
 - 15 PLAN OGÓLNY - procedury sporządzania
 - 16 PLAN OGÓLNY - procedura sporządzenia
 - 18 Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego
 - 20 Przydatne linki i informacje
-

Szanowni Państwo, Drodzy Mieszkańcy,

7 lipca 2023 roku Sejm Rzeczypospolitej Polskiej przyjął największą od lat zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowe przepisy wprowadzone ww. ustawą, poza pewnymi wyjątkami, weszły w życie 24 września 2023 roku. Pozostałe regulacje prawne będą wprowadzać nowe zasady, na podstawie których będziemy wspólnie tworzyć między innymi **plan ogólny, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**. Zgodnie z nowymi przepisami obowiązujące obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. Plan ogólny, po wejściu w życie, będzie wiążący przy sporządzaniu nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przeprowadzając reformę planowania przestrzennego ustawodawca nie zapomniał o gminach takich jak nasza, która może się pochwalić pokryciem miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na poziomie blisko 100%. Dzięki temu gmina w dalszym ciągu może się rozwijać w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które nie utracą mocy po wejściu w życie planu ogólnego, do momentu uchwalenia dla danego terenu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. To właśnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak również studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego będą wyznacznikiem pierwszego zarysu planu ogólnego. Należy pamiętać, że reforma planowania przestrzennego wskazuje poszanowanie dla istniejących już planów miejscowych, które w większości w naszej gminie obowiązują od roku 2006 i 2007. Postaramy się wspólnie wypracować jak najlepsze nowe prawo lokalne, jakim będzie plan ogólny gminy. Celem usprawnienia dalszego procesu legislacyjnego zmierzającego do uchwalenia planu ogólnego pragnę przedłożyć na Państwa ręce informator przedstawiający najważniejsze zmiany.

Paweł Kanclerz
Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego



■ Co to jest plan ogólny?

Plan ogólny to obowiązkowy dokument planistyczny obejmujący obszar gminy, który zastąpi dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jest to **akt prawa miejscowego** uwzględniany przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny ma wskazywać, w jakich częściach gminy będą mogły powstać parki, drogi, osiedla mieszkaniowe czy miejsca pracy. Dokument w formie cyfrowej będzie się składał z danych przestrzennych oraz uzasadnienia (grafiki i tekstu). Nowelizacja ustawy zakłada, że politykę przestrzenną gminy określa się w strategii rozwoju gminy. Strategia rozwoju gminy przejmuje rolę studium w zakresie większości ustaleń kierunkowych. Ustalenia strategii należy uwzględniać w planie ogólnym i w planach miejscowych. Plan ogólny będzie określał przede wszystkim funkcje dla poszczególnych obszarów gminy i parametry zagospodarowania. Plan ogólny będzie podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

” **Gmina Ożarów Mazowiecki przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego na na sesji Rady Miejskiej w dniu 21 marca 2024 r.**

■ Forma planu ogólnego

Część normatywna

Ta część, która stanowi prawo miejscowe, jest podstawą w postępowaniach administracyjnych, sądowych i przygotowaniu planu miejscowego.
Uchwała ws. planu ogólnego wraz z załącznikiem (dane przestrzenne).

Część informacyjna

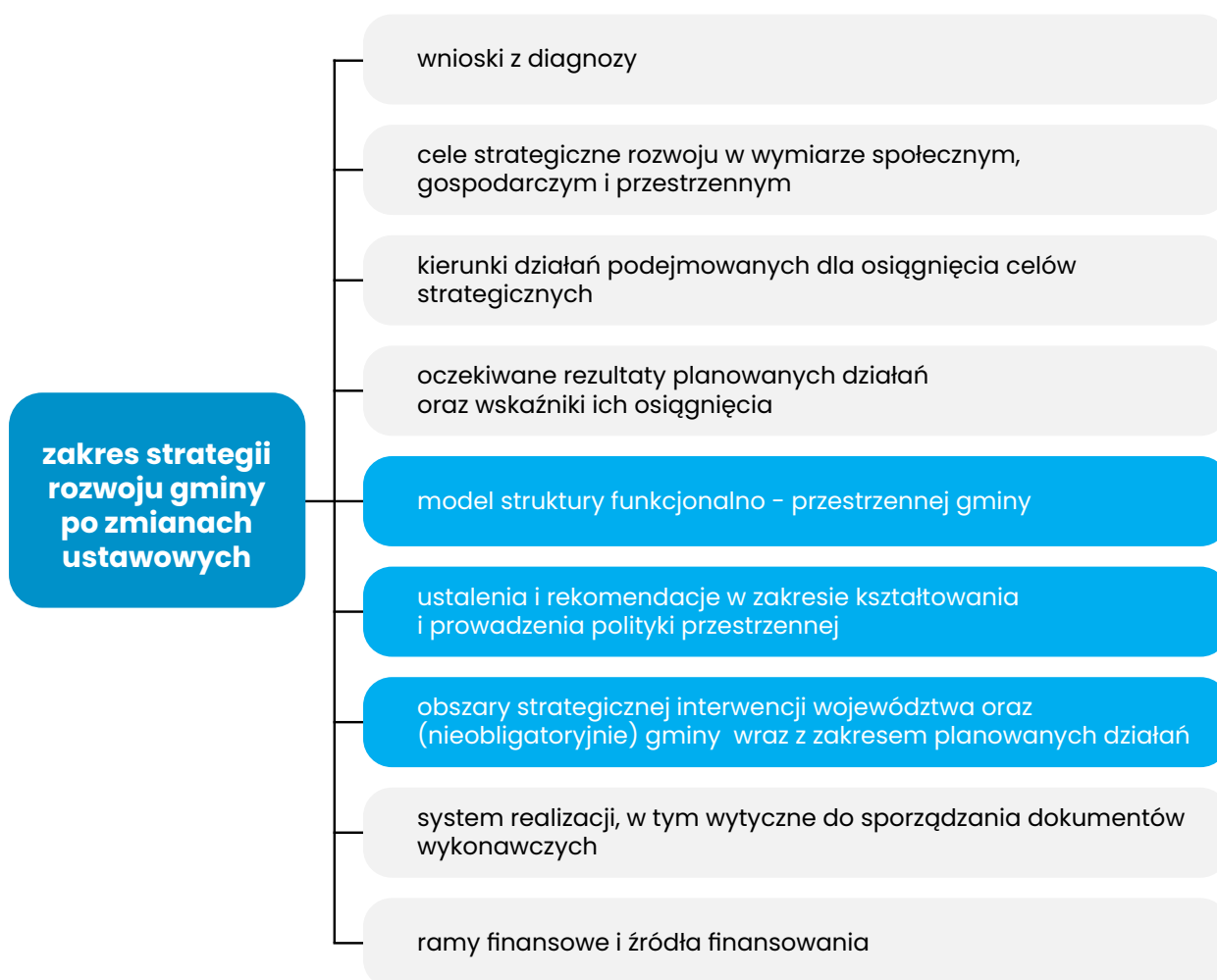
Uzasadnienie planu ogólnego opisujące wszystkie ustalenia zawarte w danych przestrzennych, ich kontekst oraz wpływ uwarunkowań. Uzasadnienie zawierać będzie klasyczny rysunek z warstwami referencyjnymi: granicami działek oraz uwarunkowaniami. Nie posiada mocy prawnej, nie jest przedmiotem uzgodnień.

■ Podstawa prawna i formalna

Podstawą do sporządzenia planu ogólnego gminy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz Rozporządzenie 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).

■ Strategia rozwoju gminy a plan ogólny

Strategia rozwoju gminy będzie pełniła ważną rolę w tworzeniu planu ogólnego. Strategie opracowane na podstawie dotychczasowych przepisów nie zawierają ważnych elementów niezbędnych do korelacji z planem ogólnym. W związku z czym należy dostosować strategie obowiązujące tak aby zawierały elementy pomocne i niezbędne przy tworzeniu planu ogólnego lub stworzyć nowe strategie na podstawie przepisów reformy planowania przestrzennego. Gmina Ożarów Mazowiecki rozpoczęła prace nad nową strategią rozwoju Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2024-2030 zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



■ PLAN OGÓLNY – podstawowe informacje

Obszar objęty planem ogólnym

Plan ogólny sporządzany jest obowiązkowo dla obszaru całej gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego ds. transportu. W naszej gminie nie ma takich terenów.

” Plan ogólny sporządza się w formie danych przestrzennych

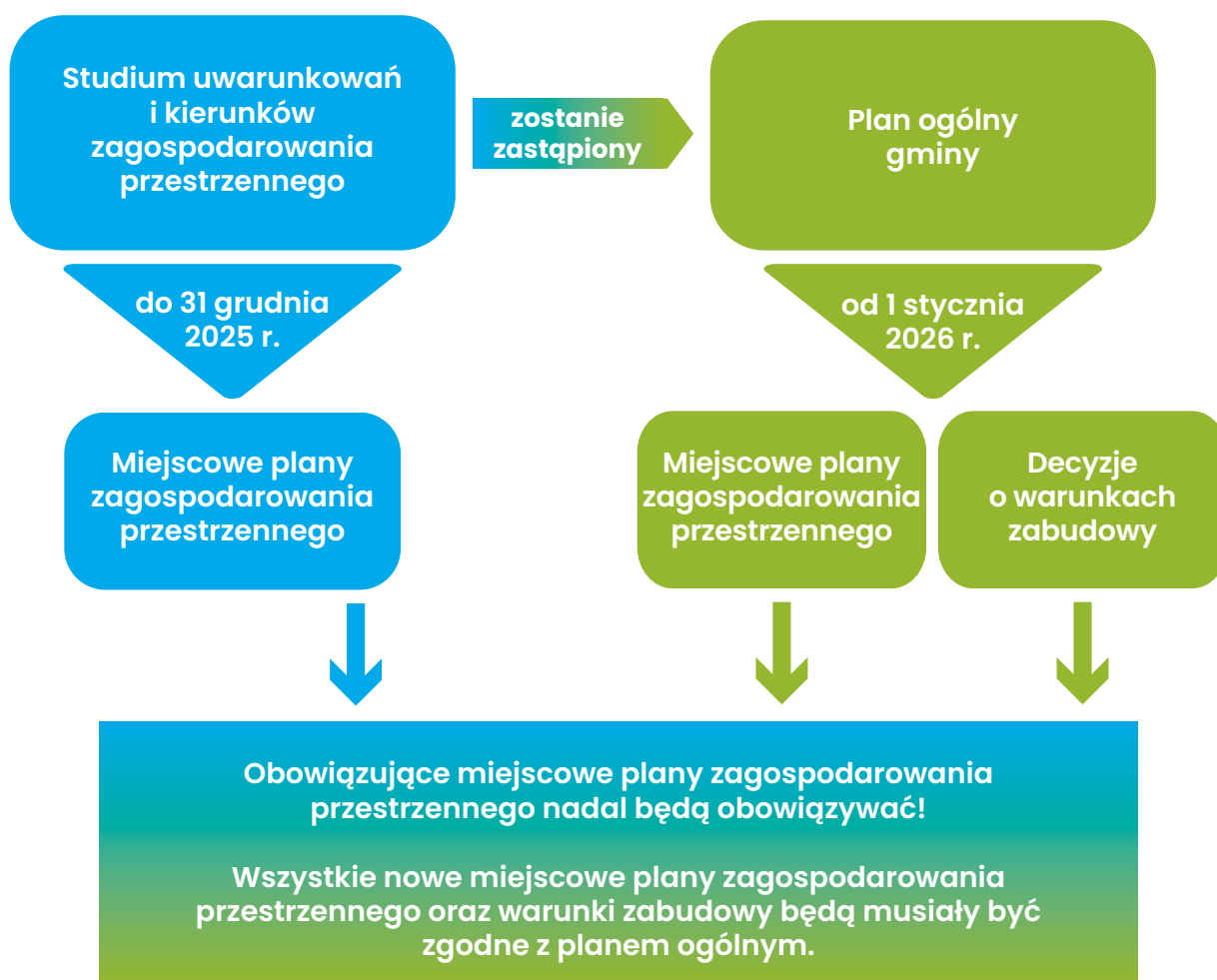
Dane przestrzenne definiuje się jako dane odnoszące się bezpośrednio lub pośrednio do określonego położenia lub obszaru geograficznego.

(Podstawa prawna: art. 3 pkt 1 Ustawy o IIP)

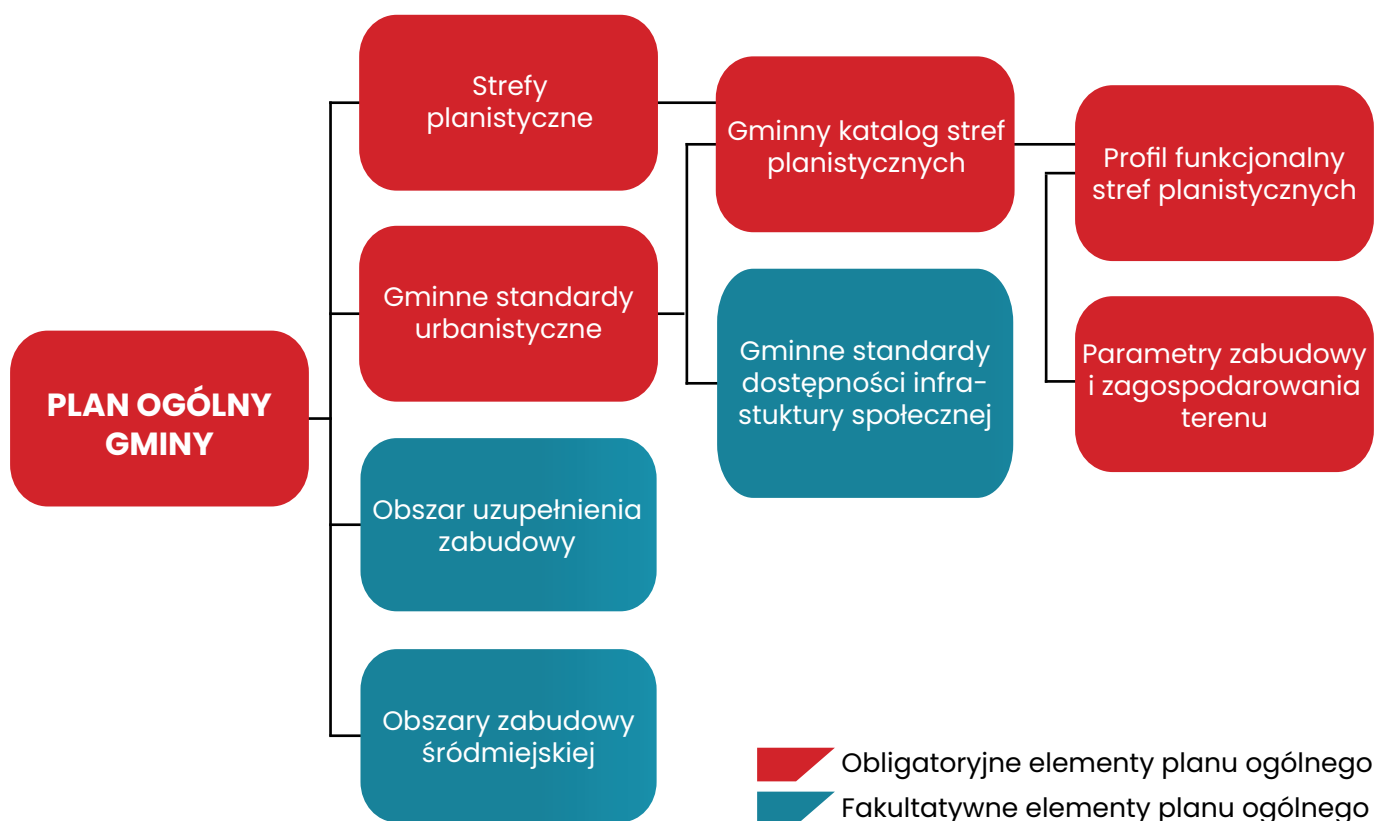
Dane przestrzenne w kontekście aktów planowania przestrzennego traktuje się jako dane, które prezentują ustalenia tych aktów ze wskazaniem ich konkretnej lokalizacji.

(Podstawa prawna: art. 67a ust. 3, 3a i 3b Ustawy o PiZP”)

SYSTEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



■ PLAN OGÓLNY – zawartość



■ PLAN OGÓLNY – strefy planistyczne

Strefy planistyczne, to obszary na które podzielony zostanie cały obszar objęty planem ogólnym

- ▶ określają funkcje dla poszczególnych obszarów gminy;
- ▶ katalog stref określa ustawa, a funkcje jakie będzie można wskazać w poszczególnych strefach określa rozporządzenie ministra;
- ▶ możliwości określenia funkcji będą znacznie usztywnione w porównaniu do studium;
- ▶ strefy planistyczne muszą zostać wyznaczone w sposób rozłączny;
- ▶ strefy planistyczne uwzględniane będą przy sporządzaniu planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

”

W planie ogólnym można wyznaczyć tylko określone strefy.

W rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii
z dnia 8 grudnia 2023 r. wyznaczono

zamknięty katalog 13 stref.

■ Strefy planistyczne*

	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej
Strefy planistyczne	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
	SU	strefa usługowa
	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego
	SP	strefa gospodarcza
	SR	strefa produkcji rolniczej
	SI	strefa infrastrukturalna
	SN	strefa zieleni i rekreacji
	SC	strefa cmentarzy
	SG	strefa górnictwa
	SO	strefa otwarta
	SK	strefa komunikacyjna

*Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758)

Charakterystyka stref planistycznych*

Strefy planistyczne	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej podstawowy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej dodatkowy
	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód
	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu
	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	

■ PLAN OGÓLNY – gminne standardy urbanistyczne

Gminne standardy urbanistyczne to przede wszystkim przeznaczenie oraz wskaźniki zagospodarowania.

- ▶ Określą dokładny profil funkcjonalny i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych stref planistycznych;
- ▶ Można w nich określić również standardy dostępności infrastruktury społecznej;
- ▶ Standardy określą maksymalną odległość od wybranych rodzajów obiektów infrastruktury społecznej.

■ PLAN OGÓLNY – gminny katalog stref planistycznych

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- ▶ Profil funkcjonalny strefy planistycznej;
- ▶ Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy w strefach planistycznych oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- ▶ Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych, nie mniejszego niż wynika to z przepisów.



■ PLAN OGÓLNY – gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

- ▶ Dostęp do obszarów zieleni publicznej
- ▶ Dostęp do szkół podstawowych

Czym jest dostępność wg ustawy

Położenie obiektu infrastruktury społecznej w określonej odległości od działki ewidencyjnej, na której realizowana ma być funkcja mieszkaniowa

Jak liczona będzie odległość?

Droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych – drogi publiczne, ciągi piesze, ale także wszelkie inne przejścia przez przestrzeń publiczną

Jakie odległości proponuje ustawa?

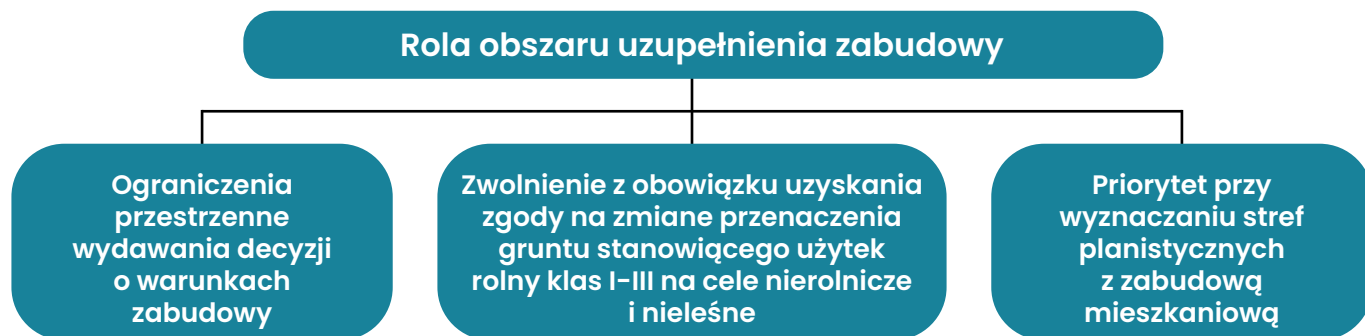
**3000 m – od szkół podstawowych poza miastami oraz dużych obszarów zieleni publicznej
1500 m – od szkół podstawowych w miastach oraz małych obszarów zieleni publicznej**

W jaki sposób egzekwuje się standardy?

Terenami zabudowy mieszkaniowej w planach miejscowych można objąć wyłącznie działki spełniające standardy (analogicznie standardy warunkują możliwość wydania decyzji WZ dla budynku mieszkaniowego)

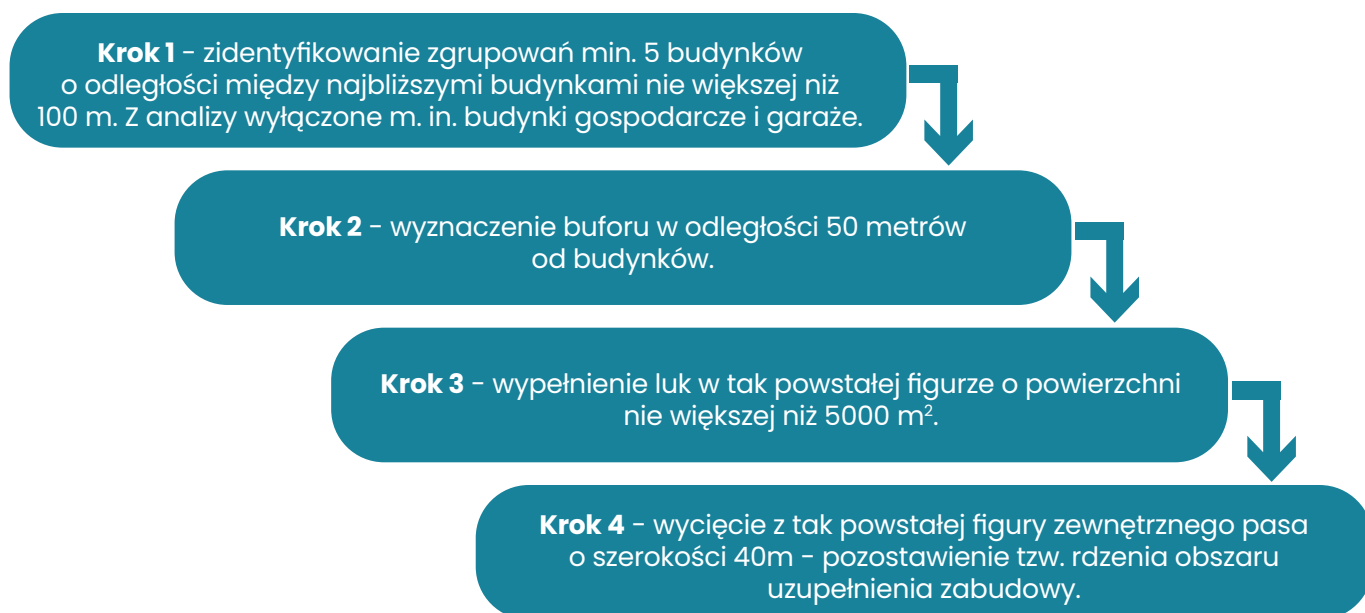


■ PLAN OGÓLNY – obszary uzupełnienia zabudowy

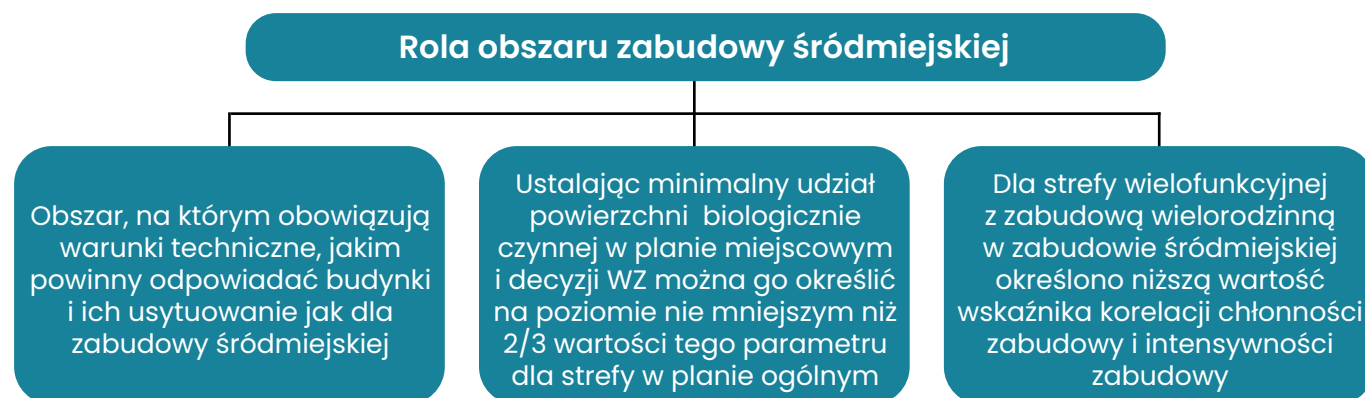


Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729).

■ Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy



■ PLAN OGÓLNY – obszary zabudowy śródmiejskiej



Do czasu wejścia w życie planu ogólnego obszarami zabudowy śródmiejskiej są obszary zabudowy śródmiejskiej określone w dotychczasowych studiach i planach miejscowych.

Art. 2 pkt 23

„obszarze zabudowy śródmiejskiej” – należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

Art. 2 pkt 28

„powierzchni biologicznie czynnej” należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

Art. 2 pkt 29

„udziale powierzchni biologicznie czynnej” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na:

- a. działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b. terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

Art. 2 pkt 30

„wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

- a. najwyższego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
- b. najwyższego i najniższego położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

Art. 2 pkt 31

„intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:

- a. działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b. terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

Art. 2 pkt 35

„udziale powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na:

- a. działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b. terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

■ Bilansowanie terenów zabudowy mieszkaniowej

Zapotrzebowanie (element tzw. bilansu) to prognozowana dodatkowa liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe (obecnie niezainwestowane).

Metoda wyliczeń maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową opisana jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania planu ogólnego gminy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PMU_0}{P_{20}}$$

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M₂₀ - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%

PMU₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi

P₂₀ - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

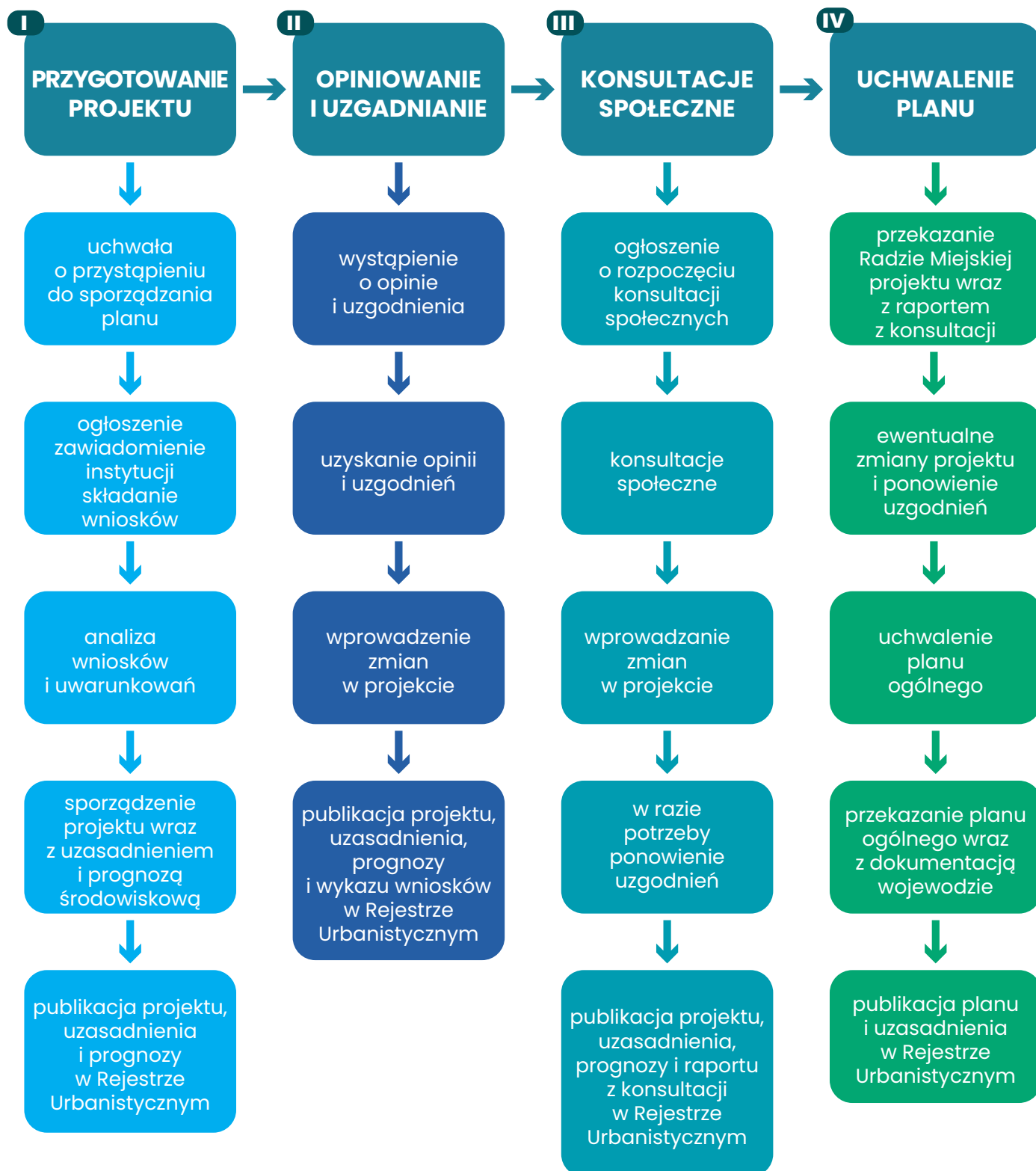
P₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi

P₋₂₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Chłonność terenów niezabudowanych to liczba osób, które mogą zamieszkać na terenie gminy na terenach niezainwestowanych, ale przeznaczonych w planie ogólnym gminy pod funkcje zabudowy mieszkaniowej.

Po ustaleniu stref planistycznych oraz określeniu dla nich obowiązkowych wskaźników w Planie Ogólnym Gminy, należy określić chłonność terenów niezabudowanych. Metoda wyliczeń chłonności opisana jest w Rozporządzeniu 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 rysów (Dz. U. poz. 2758). Następnie trzeba porównać zapotrzebowanie z chłonnością. Jeśli suma chłonności jest większa niż 130% zapotrzebowania, to nie można wyznaczyć nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową innych niż wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.

■ PLAN OGÓLNY – procedury sporządzania



I

PRZYGOTOWANIE PROJEKTU

UCHWAŁA NR LXXVIII/727/24 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM z dnia 21 marca 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki

Na podstawie art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) uchwała się, co następuje:

- § 1. Przystępuje się do sporządzenia **planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki**.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Cichal

II

OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

Uzgadniający plan ogólny

- ▶ Wojewoda Mazowiecki
- ▶ Zarząd Województwa Mazowieckiego
- ▶ Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
- ▶ Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie
- ▶ Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków
- ▶ Minister Klimatu i Środowiska
- ▶ Właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa
- ▶ Zarządcy dróg
- ▶ Prezes Urzędu Transportu Kolejowego
- ▶ Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego

Opiniujący plan ogólny

- ▶ Gminna Komisja Urbanistyczna Gminy Ożarów Mazowiecki
- ▶ Wójtowie/burmistrzowie gmin sąsiednich
- ▶ Marszałek Województwa Mazowieckiego
- ▶ Powiatowy organ ochrony środowiska
- ▶ Mazowiecki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny
- ▶ Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ożarowie Mazowieckim
- ▶ Właściwe organy Państwowej Straży Pożarnej
- ▶ Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska
- ▶ Zarządcy infrastruktury kolejowej
- ▶ Spółka celowa, o której mowa w ustawie o Centralnym Porcie Komunikacyjnym w zakresie lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, o których mowa w tej ustawie
- ▶ Właściwi terytorialnie nadleśniczy
- ▶ Operator systemu przesyłowego elektroenergetycznego
- ▶ Operator systemu przesyłowego gazowego
- ▶ Operator systemu dystrybucyjnego gazowego
- ▶ Podmiot zajmujący się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych
- ▶ Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

”

Termin na uzgodnienie – nie krótszy niż 14 dni i nie dłuższy niż 30 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii.

III**KONSULTACJE
SPOŁECZNE****Forma konsultacji społecznych:**

- ▶ zbieranie uwag
- ▶ spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego (do wyboru)

oraz jedna z poniższych form:

- ▶ spotkania plenerowe lub spacery studyjne, zorganizowane na obszarze objętym aktem planowania przestrzennego
- ▶ ankiety lub geoankiety
- ▶ wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżuru projektanta

Przed przedstawieniem Radzie Miejskiej projektu aktu planowania przestrzennego opracowuje się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 roku w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509). Obligatoryjnie wnioski oraz uwagi do projektu planu ogólnego składa się na wzorze formularza, który jest dostępny na <https://bip.ozarow-mazowiecki.pl/a,92201,pismo-dotyczace-aktu-planowania-przestrzennego.html> lub w Wydziale Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego.

”

Konsultacje społeczne prowadzi się przez okres co najmniej 28 dni

”

Spotkania otwarte, warsztaty, panele eksperckie, spotkania plenarne, itd. nie mogą odbywać się ani w pierwszym, ani w ostatnim tygodniu konsultacji.

”

Informacja o sposobach, miejscach i terminach prowadzonych konsultacji społecznych burmistrz ogłasza, nie później niż w dniu rozpoczęcia konsultacji społecznych przez:

- 1) publikację w prasie;
- 2) wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu;
- 3) udostępnienie informacji na stronie internetowej oraz w biuletynie informacji publicznej (BIP);
- 4) w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

IV**UCHWALENIE
PLANU**

Przedstawienie Radzie Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim projektu Planu Ogólnego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych – uchwalenie planu ogólnego. Jeżeli Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu ogólnego, w tym także w wyniku uwzględnionych uwag – następuje ponowienie niezbędnych czynności.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Burmistrz Ożarów Mazowieckiego**

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: ..**MONIKA.KOWALSKA**.....
Kraj: **POLSKA**..... Województwo: ..**MAZOWIECKIE**.....
Powiat: **WARSZAWSKI.ZACHODNI**... Gmina: **OŻARÓW.MAZOWIECKI**.....
Ulica: **KOLEJOWA**..... Nr domu: **2**... Nr lokalu: ..**213**.....
Miejscowość: ..**OŻARÓW.MAZOWIECKI**..... Kod pocztowy: ..**05-850**.....
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **MPZP@OZAROW-MAZOWIECKI.PL**
Nr tel. (nieobowiązkowo): **22.731.32.30**.....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: **XXX/SKRYTKA**.....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej lub uwagą?

tak nie

zaznacz czy jesteś właścicielem (bądź współwłaścicielem) danej nieruchomości czy nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)
Kraj: **POLSKA**..... Województwo: **MAZOWIECKIE**.....
Powiat: **WARSZAWSKI.ZACHODNI**... Gmina: **OŻARÓW.MAZOWIECKI**.....
Ulica: **KOLEJOWA**..... Nr domu: **2**... Nr lokalu: ..**213**.....
Miejscowość: ..**OŻARÓW.MAZOWIECKI**..... Kod pocztowy: ..**05-850**.....

Wpisz adres do korespondencji (jeśli jest inny niż podany wyżej)

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)
 pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

Jeżeli składasz wniosek przez pełnomocnika wpisz jego dane.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾..... **Działka ewidencyjna nr.18/2 z obrębu ewidencyjnego.0005**.....

Wpisz treść uwagi. Należy podać numer działki oraz obręb ewidencyjny.

Treść uwagi do konsultowanego projektu

Numer działki oraz obręb
ewidencyjny można sprawdzić na
<https://ozarowmazowiecki.e-mapa.net/>

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Nieobowiązkowe!

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan ogólny	dz. 18/02 obręb ew. 0005	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	-//-

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Nieobowiązkowe!

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny	dz. 18/02 obręb ew. 0005	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	MN	15%	30 m	85%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę Nie wyrażam zgody

Zaznacz jeśli
wyrażasz zgodę

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy z załączników

Zaznacz jeśli
dołączasz któryś
z załączników

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: MONIKA.KOWALSKA.....

Data: 01.04.2026 r......



■ Przydatne linki i informacje



Serwis Rzeczypospolitej Polskiej

www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne



Strona Ministerstwa Rozwoju i Technologii

www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/planowanie-przestrzenne



Serwis Gminy Ożarów Mazowiecki

ozarow-mazowiecki.pl – > strefa mieszkańca –> planowanie przestrzenne



Biuletyn Informacji Publicznej Gminy Ożarów Mazowiecki

bip.ozarow-mazowiecki.pl ->Prawo lokalne -> Zagospodarowanie Przestrzenne

**W razie jakichkolwiek pytań zachęcamy do kontaktu z Wydziałem Geodezji, Gospodarki
Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego**

Tel. 22 731 32 30, 22 731 32 31

mpzp@ozarow-mazowiecki.pl

Informator powstał na podstawie materiałów udostępnianych
przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.