UCHWAŁA NR V/39/2024
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

z dnia 1 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ostrów Mazowiecka etap drugi – OBSZAR B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2024 r.poz. 609 i 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2024r.poz. 1130), w związku z uchwałą nr XXX/215/2017 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 stycznia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka oraz uchwały nr VIII/77/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 19 czerwca 2019r. w sprawie wyłączenia terenów z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, oraz uchwały nr X/99/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 24 września 2019 r. w sprawie wyłączenia działki nr ewidencyjny 3084 z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjętgo uchwałą nr XXXI/197/2009 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 18 grudnia 2009 roku, zmienionym uchwałą nr XXIX/202/2016 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka obejmujący **etap drugi – OBSZAR B,** zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Przedmiot i zakres planu. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na obszarze objętym planem. Zakres opracowania planu obejmuje zagadnienia zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy oraz wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki

budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną ilość miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na terenie objętym planem nie wyznacza się:

1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

3) granic terenów służących organizacji imprez masowych;

4) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;

5) granic terenów górniczych;

6) obszarów osuwania się mas ziemnych;

7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; z uwagi na ich brak w obszarze planu.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej**- należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczających z dopuszczeniem zapisu § 6 ust.9 niniejszej uchwały;

2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;

4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony planem;

7) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu własnego inwestycji, do powierzchni tego terenu, wyrażoną w procentach;

10) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi , których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców oraz inne usługi nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym ta działalność jest prowadzona. Usługi dzieli się na:

a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w lit a.

11) **produkcji** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczo-techniczną, której wynikiem jest wytwarzanie produktów, energii lub świadczenie pośrednich usług.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie w metrach;

5) granice strefy ochrony konserwatorskiej;

6) granice strefy ochrony archeologicznej nieruchomego zabytku archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym;

7) obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;

8) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

1) granice strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV;

2) napowietrzna linia elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 i ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. W planie ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym i odpowiednim symbolem numerowym:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;

3) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczone na rysunku planu symbolem - **U/MN**;

4) tereny usług - oznaczone na rysunku planu symbolem – **U**;

5) tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych - oznaczone na rysunku planu symbolem – **UC**;

6) tereny produkcji, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem – **P**;

7) tereny ogródków działkowych - oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZD**;

8) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;

9) tereny zieleni izolacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**;

10) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZL**;

11) tereny cmentarza - oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZC**;

12) tereny obiektów infrastruktury technicznej – energetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem - **E**;

13) tereny obiektów infrastruktury technicznej - urządzenia kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem - **K**;

14) tereny stacji wodociągowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **– WZ**;

15) tereny ujęcia wody - oznaczone na rysunku planu symbolem **– W**;

16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **– WS**;

17) tereny parkingów, placów manewrowych - oznaczone na rysunku planu symbolem – **KP**;

18) drogi i ulice – oznaczone na rysunku planu symbolem:

a) tereny dróg publicznych klasy ekspresowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **– KDS**;

b) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem **– KDGP**;

c) tereny dróg publicznych klasy głównej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;

d) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;

e) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;

f) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;

g) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW.**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określając:

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy;

4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;

5) maksymalną wysokość zabudowy;

6) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;

7) geometrię dachu.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Zachowuje się istniejącą zabudowę, spełniającą ustalenia planu, z prawem do przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany na warunkach określonych planem.

4. Dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz dla zabudowy znajdującej się między linią rozgraniczającą a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się możliwość jej przebudowy lub remontu w ramach jej dotychczasowych parametrów.

5. Zachowuje się istniejące obiekty usługowe w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

6. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wielkość powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 400m², poza ustaleniami szczegółowymi wymienionymi w § 28.

7. Budowę:

1) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

2) ścieżek, dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych;

3) dróg wewnętrznych;

4) ścieżek rowerowych;

5) małej architektury;

6) oświetlenia;

7) urządzeń budowlanych; -traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikające z przeznaczenia terenu i dopuszcza się je na wszystkich terenach jeśli

nie jest w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

8. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów leśnych należy uwzględnić zachowanie odległości zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych budynków i ich usytuowania, w szczególności z zakresu bezpieczeństwa pożarowego.

9. Dopuszcza się przekroczenia linii ścian frontowych projektowanej zabudowy na zewnątrz linii zabudowy w granicach działki budowlanej dla:

1) okapów i gzymsów – o 0,80m;

2) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp – o 1,30m.

10. Ustala się, w celu zachowania kompozycji fasad budynków w ciągach zabudowy pierzejowej oraz wolnostojącej, że architektura nowych budynków mieszkalnych wśród istniejącej trwałej zabudowy powinna być zbliżona gabarytami do sąsiednich budynków.

11. Należy zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z § 18 ust. 8.

12. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:

1) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielenia działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;

4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 8,0m jeśli nie jest to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

13. Nakazuje się zachowanie minimalnych odległości ogrodzenia:

1) od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych i cieków wodnych – 6,0 m;

2) od linii brzegowej sztucznych zbiorników wodnych i cieków wodnych- 3,0 m;

3) od granicy rowów odwadniających - 1,5m.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. Plan miejscowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobraz kulturowego ustala, iż w granicach obszaru objętego planem, wszelkie zagospodarowanie terenów powinno uwzględniać uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji służących poprawie stanu środowiska;

2) realizacji inwestycji celu publicznego charakterze ponadlokalnym i lokalnym.

2. Na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizacje zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 9. 1. W zakresie ochrony przed hałasem: ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

1) dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami: **MN1, MN/U, U/MN** – wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2) dla terenów oznaczonych w planie symbolem **ZD** – wielkości określone dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Zakazuje się lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty.

3. W budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego, budynkach użyteczności publicznej narażonych na przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, należy stosować skuteczne zabezpieczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;

2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;

4) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;

5) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;

6) w zakresie melioracji ustala się: wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;

7) zakazuje się powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych.

§ 11. W zakresie ochrony powietrza:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;

2) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;

3) ustala się stopniową zamianę tradycyjnych nośników energii na nośniki dające mniejszy ładunek zanieczyszczeń tj. ogrzewanie: gazem, olejem opałowym, biogazem, wspomaganie bateriami słonecznymi lub innymi dostępnymi metodami, wykorzystującymi energię odnawialną.

§ 12. 1. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, składową lub magazynową nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, wytwarzania hałasu, wibracji i promieniowania.

2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy inwestycji, dla których przepisy szczególne dopuszczają przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Plan wskazuje strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą historyczny układ urbanistyczny miasta, w granicach oznaczonych na rysunku planu;

1) dla strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:

a) obowiązek zachowania i eksponowania elementów historycznego układu przestrzennego;

b) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;

c) należy stosować zasadę pierwszeństwa dla działalności odtwarzających i rewaloryzujących obiekty i układy zabytkowe.

2. Plan wskazuje obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków. Są to obiekty:

1) Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki – II poł. XVIII w.;

2) Kaplica cmentarna p.w. Św. Zofii – 1830r.;

3. Dla obiektów wym. w ust. 2 obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 14. 1. Plan ustala strefę ochrony archeologicznej nieruchomego zabytku archeologicznego zarejestrowanego pod nr 44-74/1, oznaczoną na rysunku planu.

2. Na terenach położonych w granicach ww. strefy obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków, w tym zabytków archeologicznych.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. Na obszarze objętym planem występują tereny objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, w tym nieruchome zabytki archeologiczne, dla których ustalenia zawarte są w § 13 do § 14.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 60º - 110º;

4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne drogi.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 17. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) wskazuje się obszary leśne oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, na których ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, poza obiektami służącymi gospodarce leśnej;

2) wskazuje się tereny położone w strefie sanitarnej od cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC**, o promieniu 50,0m i 150,0m, których ograniczenia w użytkowaniu powinny być zgodne z przepisami odrębnymi;

3) na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1** realizacja zabudowy wymaga wyprzedzającego uzbrojenia terenu w sieć wodociągowo-kanalizacyjną.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.

2. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych, rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu zbiorczego, gazociągu zbiorczego, sieci kanalizacji, linii elektroenergetycznych SN i nN oraz kanalizacji telefonicznej dla obsługi terenu objętego planem.

3. Na terenach objętych planem dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;

2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;

3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących;

4) w uzasadnionych przypadkach, w pasie terenu ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg.

4. W przypadku braku ww. możliwości dopuszcza się inne rozwiązania przeprowadzenia sieci, z wyłączeniem gruntów rolnych chronionych i obszarów leśnych w zgodności z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.

6. W zakresie układu komunikacyjnego miasta plan ustala - podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, który tworzą:

- droga publiczna krajowa klasy ekspresowej – **KDS**;
- droga publiczna krajowa klasy głównej ruchu przyspieszonego – **KDGP**;
- drogi wojewódzkie klasy głównej **– KDG**;
- droga publiczna klasy zbiorczej **– KDZ**;
- drogi publiczne klasy lokalnej – **KDL**;
- drogi publiczne klasy dojazdowej – **KDD**;
- drogi wewnętrzne – **KDW**.

7. Ustala się obsługę terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych klasy głównej KDG poprzez drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne.

8. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych: Obowiązują wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji w postaci zamierzenia budowlanego na ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

1) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie;
2) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, wliczając miejsca garażowe;
3) dla zabudowy usługowej administracji i biur minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m²powierzchni użytkowej budynku;
4) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i dla innych zakładów pracy 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
5) dla terenów obiektów sportowych 10 miejsc parkingowychna każde 100 użytkowników korzystajacych jednocześnie z obiektu;
6) dla terenów obiektu kultu religijnego 30 miejsc parkingowych na każde 100 użytkowników, korzystających jednocześnie z obiektu;
7) dla hoteli 5 miejsc na każde 10 miejsc hotelowych;
8) dla terenów ogródków działkowych 2 miejsca parkingowe na 5 ogródków działkowych;
9) dla terenów cmentarza 20 miejsc oraz wymóg zapewnienia możliwości zaparkowania 150 samochodów w pasach ulic przyległych- parkingi okresowe;
10) dla inwestycji zlokalizowanych w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej SOK ilość miejsc parkingowych może być zmniejszona o 2 miejsca w stosunku do podanych w tabeli.
11) ustala się obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych dla obiektów na terenie objętym zamierzeniem budowlanym. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc/ 20 miejsc postojowych dla samochodów, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
12) dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe minimum 1 stanowisko na 20 miejsc postojowych i nie mniej niż 1 miejsce dla parkingu poniżej 10 miejsc postojowych;
13) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca parkingowe należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji;

14) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z garażowymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

9. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów ze zbiorczej sieci wodociągowej;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody z wyłączeniem terenów położonych w strefie sanitarnej od cmentarza w odległości 150m od jego granic (tereny oznaczone symbolami: U-9, U-10, U-11, MN/U-9, część terenów MN/U-6, MN/U-7, MN/U,8, MN/U-10) oraz terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN/U-16;

4) warunkiem realizacji inwestycji na terenach oznaczonych symbolami: MN1 i MN/U-16 jest wyprzedzające uzbrojenie terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną;

5) dla inwestycji wodochłonnych dopuszcza się pobór wody z własnych studni wykonanych w granicach inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem terenów wymienionych w p-kcie 3;

6) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;

7) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych. z wyłączeniem terenów wymienionych w pkt 3.

10. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ustala się odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 200mm, w systemie rozdzielczym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem terenów wymienionych w ust. 8 pkt 3;

3) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakazuje się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

11. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych;

3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia.

12. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;

2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami;

3) zakłada się pełne pokrycie zaopatrzenia w gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowe, gospodarcze jak i grzewcze;

4) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.

13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu miejskiej sieci cieplnej wraz ze źródłami wytwarzania ciepła;

2) zaopatrzenie w ciepło budynków znajdujących się poza zasięgiem miejskiej sieci cieplnej, z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną z wykorzystaniem instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi;

3) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych.

14. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:

1) ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;

2) ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;

4) dopuszcza się instalacje urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.

15. W zakresie zasad gospodarki odpadami:

1) plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;

2) nakazuje się wyposażenie każdej nieruchomości w miejsce do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii odnawialnej z wykluczeniem elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 40kW.

Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

§ 19. Teren objęty opracowaniem obejmuje lokalizację ogródków działkowych oznaczonych symbolem ZD, które pełnią funkcję terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny poza obiektami bezpośrednio związanymi z obsługą komunikacji (np. kiosk, wiata przystankowa);

2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;

3) dopuszcza się czasowe zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) lub rolnicze wykorzystania terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;

4) do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27marca 2003r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 21. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości :

1) 30% dla terenów MN1, MN/U, U/MN, U, UC, P;

2) 0% dla terenów pozostałych.

Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

§ 22. 1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym są:

1) linie rozgraniczające teren drogi publicznej krajowej, klasy ekspresowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **– KDS**;

2) linie rozgraniczające tereny drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGP** – droga krajowa nr 60 relacji Ciechanów – Różan – Ostrów Mazowiecka;

3) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDG-1** i **KDG-3** – droga wojewódzka nr 627 relacji Sokołów Podlaski – Ostrów Mazowiecka – Ostrołęka oraz **KDG-2** – droga wojewódzka nr 677 relacji Ostrów Mazowiecka – Łomża;

4) linie rozgraniczające inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 23. 1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu lokalnym są:

1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy: zbiorczej **KDZ**, lokalnej **KDL**, dojazdowej **KDD**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1-1, MN1- 2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
- budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego.

b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością remontu i przebudowy budynków w ramach dotychczasowej kubatury;

c) teren oznaczony symbolem **MN1-1** położony jest w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej S-8 – obowiązuje stosowanie zabezpieczeń przeciwhałasowych w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;

f) wysokość budynku mieszkalnego – do 12,0 m od poziomu terenu, do 3 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – 20°-40 °, dopuszcza się dachy płaskie;

g) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0m, 1 kondygnacja, dachy jedno dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°; dopuszcza się dachy płaskie;

h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5) Parametry nowo wydzielanej działki budowlanej

a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m.

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego -zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14.

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18. Warunkiem realizacji inwestycji jest wyprzedzające uzbrojenie terenu w sieć wodociągowo-kanalizacyjną.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MN/U-1** do **MN/U-25** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej;
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami wbudowanymi;
- budynków usługowych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego , mieszkalno-usługowego.

b) tereny oznaczone symbolami: **MN/U-9** oraz część terenów od **MN/U-6** do **MN/U-8** i **MN/U-10** w granicach wskazanych na rysunku planu, są położone w strefie sanitarnej od cmentarza – obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji cmentarzy;

c) teren oznaczony symbolem **MN/U-17** położony jest w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej S-8 – obowiązuje stosowanie zabezpieczeń przeciwhałasowych w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;

f) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, budynków usługowych wolnostojących – do 12,0 m od poziomu terenu – do 3 kondygnacji, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°–40°, dopuszcza się dachy płaskie;

g) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0m, 1 kondygnacja, dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia – min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie;

h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej

a) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m^2;

b) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m^2;

c) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie bliźniaczej – 15 m;

d) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie wolnostojącej – 20 m.

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14.

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **U/MN-1** do **U/MN- 22** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe — tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków usługowych, magazynowych, garażowych;
- mieszkania służbowego dla właściciela zakładu;
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z usługami wbudowanymi
- budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego, mieszkalnego jednorodzinnego

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu **U/MN-3, U/MN–8**, oraz **od U/MN-15 do U/MN-18** - 50%, dla terenów pozostałych - 60%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla terenu **U/MN-3, U/MN**–8, oraz od **U/MN-15** do **U/MN-18** - 45%, dla terenów pozostałych 30 %;

f) wysokość budynków usługowych – do 15,0m od poziomu terenu, do 4 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°-40 °, dopuszcza się dachy płaskie;

g) maksymalna wysokość budynków usługowo-mieszkalnych, mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków biurowych – do 12,0m od poziomu terenu, do 3 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°-40 °, dopuszcza się dachy płaskie;

h) wysokość budynku, magazynowego, garażowego – do 10,0m od poziomu terenu, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – minimum 15 °; dopuszcza się dachy płaskie;

i) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m;

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **U-1** do **U-17** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, gospodarczych i garażowych;
- lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **U-10, U-11** i części **U-9**.

b) dopuszcza się działalność, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane;

c) tereny oznaczone symbolami **U-10, U-11** oraz część terenu **U-9** w granicach wskazanych na rysunku planu, są położone w strefie sanitarnej od cmentarza zgodnie – obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji cmentarzy.

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%, dla terenów **U-3, U-7, U-12, U-13** – 50%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,8;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %, dla terenów **U-3, U-7, U-12, U-13** – 45%;

f) wysokość budynków - do 12,0 m od poziomu terenu, do 3 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°–40°; dopuszcza się dachy płaskie;

g) na terenach oznaczonych symbolami: **U-10, U-11, U-9** (część) obowiązuje zakaz budowy lokalu lub budynku mieszkalnego, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów zbiorowego żywienia, zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20 m;

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UC-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty administracyjne, związane z funkcją podstawową, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków usługowych, handlowych, dla których może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;

- budynków gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku przeznaczenia podstawowego.

b) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży - do 2000m².

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 45 %;

f) wysokość budynków usługowych – do 16,0m, dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°–40°;

g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m²;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 30 m.

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **P-1** do **P-18** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji, składów i magazynów;

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna; dopuszcza się działalność uciążliwą, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków produkcyjnych, usługowych, składowych, gospodarczych, budynków biurowych wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami towarzyszącymi;
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela zakładu lub mieszkania służbowego w obiekcie biurowym;

b) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy jedno i wielorodzinnej oraz zagrodowej z możliwością jej remontu i przebudowy.

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%; dla terenu oznaczonego symbolem **P-5** – 50%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %, dla terenu oznaczonego symbolem **P-5** - 45%;

f) wysokość budynku produkcyjnego, magazynowego - do 15,0m od poziomu terenu, budynku biurowego, mieszkalnego jednorodzinnego - do 12,0m, do 3 kondygnacji, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°–40°, dopuszcza się dachy płaskie;

g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20,0 m;

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **ZL-1** do **ZL-11** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;

2) przeznaczenie dopuszczalne – wykorzystanie rekreacyjne w formie ścieżek pieszych i rowerowych, urządzenia rekreacyjne;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz realizacji zabudowy nie związanej z gospodarką leśną.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD-1 i ZD-2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogródków działkowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń, domki ogrodnicze związane z przeznaczeniem terenu, mała architektura, komunikacja, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji na działce 1 domku ogrodniczego;

b) ustala się wielkość powierzchni zabudowy domku ogrodniczego - do 12,5m^2.

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%;

f) wysokość domku ogrodniczego – do 4,0m, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°–40°;

g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki ogrodniczej - 250 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 12 m.

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **ZP-1** do **ZP-2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe związane z obsługą rekreacji, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się obowiązek utrzymania zieleni urządzonej oraz możliwość lokalizacji małej architektury, altan, wiat, zadaszeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy– 0,01;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;

f) wysokość altany, wiaty, zadaszenia – do 4,0m , dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia 20°–40° lub dach płaski;

g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m.

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami §7 do §14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **ZI-1** do **ZI-2** ustala się

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, dojazdy do posesji;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się obowiązek utrzymania zieleni wysokiej i niskiej jako urządzonej.

4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza;

2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;

3) zasady zagospodarowania:

a) zieleń wysoka i niska;

b) ustala sie minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 15%.

4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obowiązują ustalenia zgodnie z § 18;

b) obsługa komunikacyjna terenu – poprzez drogi KDL-17, KDD-31, KDD-32.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów infrastruktury technicznej – energetyka;

2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **K-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów infrastruktury technicznej - urządzenia kanalizacji;

2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS-1** i **WS-2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, płynących;

2) wszelkie zagospodarowanie oraz korzystanie z wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny stacji wodociągowej (SUW) wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, zieleń;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu stacji uzdatniania wody:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20;

f) wysokość zabudowy - do 12,0m, do 3 kondygnacji, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°–40°;

g) plan przeznacza do adaptacji istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z możliwością jej remontu i przebudowy w ramach dotychczasowej kubatury obiektów;

h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20,0 m.

5) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **W-1** do **W-7** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny ujęcia wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, zieleń;

3) zasady zagospodarowanie terenu:

a) zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody;

b) nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej;

c) nakaz zagospodarowania terenu zielenią;

d) nakaz podłączenia urządzeń sanitarnych do kanalizacji sanitarnej;

e) zakaz przebywania osób postronnych.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP –1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny parkingów, placów manewrowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – przystanki, zatoki autobusowe, infrastruktura techniczna, zieleń;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

c) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 25,0 m.

5) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami §7 do §14;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDS-1** do **KDS-3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) droga dwujezdniowa, czteropasmowa;

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 53,0 m do 158,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

c) ustala się wyposażenie dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDGP-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 15,0 m do 17,0 m do osi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu;

4) ustala się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDG-1** do **KDG-3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy głównej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego symbolem KDG-1 – zmienna – od 20,0 m do 63,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla terenu oznaczonego symbolem KDG-2 – zmienna – od 10,0 m (do osi jezdni) do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla terenu oznaczonego symbolem KDG-3 – zmienna – od 8,0 m (do osi jezdni) do 57,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację;

d) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów oraz ustala się obsługę terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg KDG-1, KDG-2 i KDG-3 poprzez drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDZ-1** do **KDZ-2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 20,0 m do 31,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDL-1** do **KDL-29** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 4,0 m (do osi jezdni) do 31,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDD-1** do **KDD-33** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 3,0 m (do osi jezdni) do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

c) ustala się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDW-1** do **KDW-5** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, jedno lub dwupasmowa;

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 4,0 m (do osi jezdni) do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 48. W granicach ustalonych niniejszym planem traci moc uchwała nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka.

§ 49. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ostrowi Mazowieckiej.

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

Przewodniczący Rady Miasta

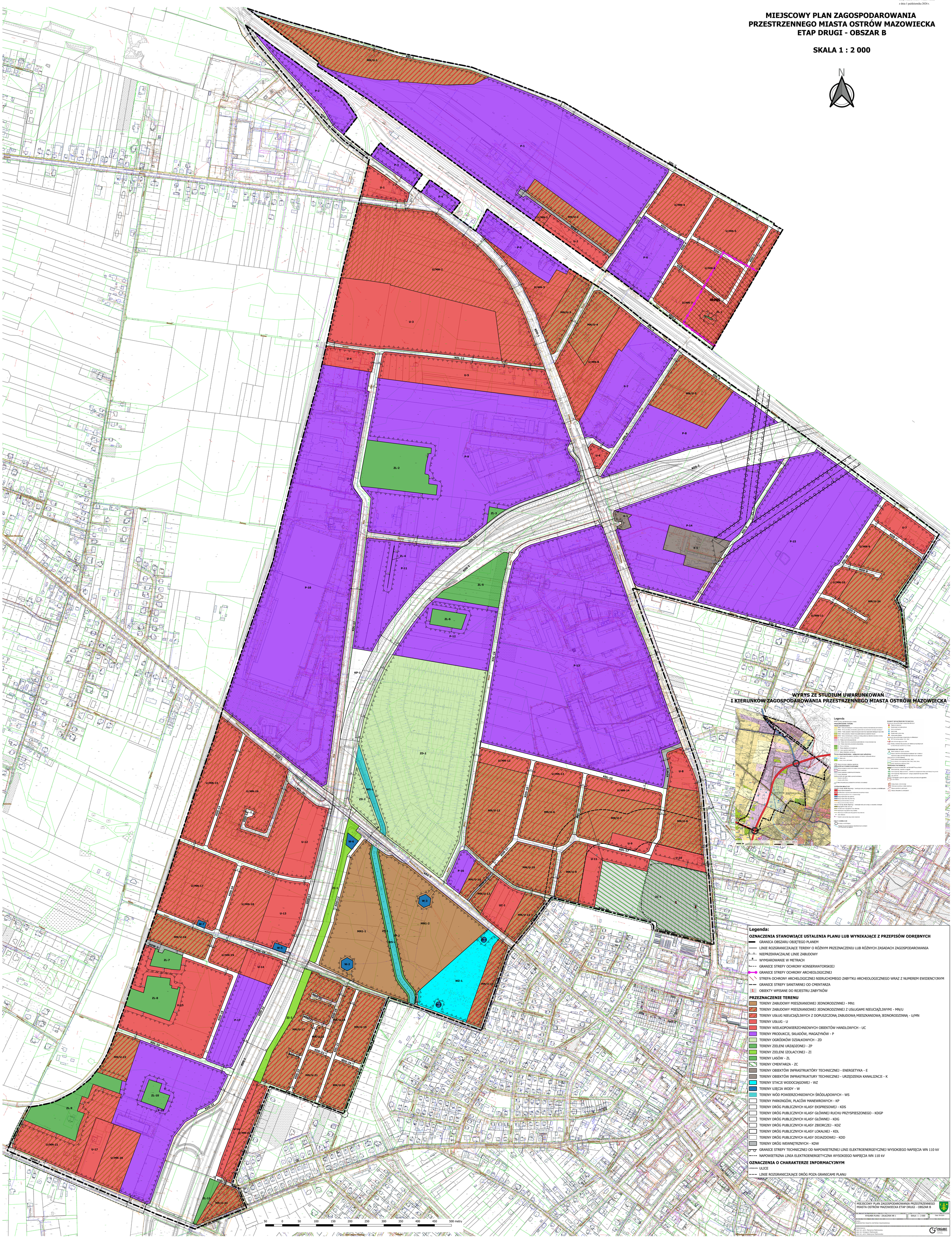
Łukasz Chojnowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/39/2024
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 1 października 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA ETAP DRUGI - OBSZAR B

SKALA 1 : 2 000

N



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/39/2024
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 1 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA, ETAP DRUGI - OBSZAR B

Plan wyłożony do publicznego wglądu w okresie: od 23.05.2023r. – 12.06.2023r.; Termin wnoszenia uwag – do 03.07.2023r.;

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały **Nr V/39/2024** z dnia 1 października 2024r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*
1.	26.05.2023	osoba fizyczna	Brak zgody na projektowane drogi biegnące przez dz. ew. nr 1086, 1143 („ziemię rolną i las chroniony prawem" wg Wnioskodawcy). Sugestia przeprowadzenia drogi przez dz. ew. nr 1085.	Dz. ew. nr 1086, 1143	KDW-3 – tereny dróg wewnętrznych, KDD-18 - tereny drogi publicznej klasy dojazdowej		- (nieuwzględniona)		- (nieuwzględniona)	Projektowane drogi służą obsłudze komunikacyjnej przyległych terenów: usług, mieszkaniowych jednorodzinnych z usługami nieuciążliwymi, usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną, produkcji, składów i magazynów. Droga KDW-3 w granicach działki ew. 1086 posiada zgodę Marszałka na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, uzyskaną w obecnej procedurze planistycznej. Planowana droga KDD-18 jest przeniesiona z obecnie obowiązującego planu miejscowego.
2.	13.06.2023	osoba fizyczna	Wniosek o zniesienie projektowanych dróg KDD-8, KDD-9 w obrębie dz. ew. nr 1442/1, jako nieuzasadnionych gospodarczo i komunikacyjnie, z uwagi na istniejący dojazd do	Dz. ew. nr 1442/1, 1442/2,	KDD-8. KDD-9 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; MN/U-24 –		- (nieuwzględniona)		- (nieuwzględniona)	Projektowane drogi służą obsłudze komunikacyjnej przyległych terenów budowlanych, których przeznaczenie jest zgodne z kierunkami i ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków

			działek Wnioskodawcy od ul. Północnej oraz do dz. ew. Właścicieli o nr 1440/4, 1441/4, 1432, 1433 poprzez dz. ew. nr 1440/3, 1441/3, 1440/6, 1441/5. Wnioskodawca stwierdza, że podział działki w wyniku realizacji projektowanych dróg uniemożliwi rolnicze wykorzystanie działki w ramach działalności gospodarczej i nie ma konieczności jej podziału na tym etapie, jak i w przyszłości. Wpływ projektowanych dróg na: zmniejszenie powierzchni wykorzystywanej rolniczo, ze względu na projektowaną szerokość od 10 do 13 m bez pobocza, zmniejszenie wartości nieruchomości, poniesienie wymiernej szkody w wyniku uchwalenia mpzp. Treść planu nie może i nie powinna być sprzeczna z interesem ogółu obywateli, a plan sporządzany jest przy udziale mieszkańców i osób zainteresowanych danym terenem. Sugerowanie, iż na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczyć przede wszystkim nieużytki, a w razie ich braku – grunty o najniższej przydatności produkcyjnej, natomiast grunty Wnioskodawcy stanowią grunty kl. IVa – rolne najlepszej jakości ziemi. Prośba o udostępnienie informacji kto był wnioskodawcą utworzenia i na jakiej podstawie prawnej		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi					zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka (SUiKZP). Wobec tego obecne wykorzystanie rolnicze działki Wnioskodawcy nie jest zgodne z ustaleniami SUiKZP. Projektowane drogi zapewniają bezpośredni dostęp dla działek wskazanych przez Wnioskodawcę, co jest zgodne z obowiązującymi przepisami i zapewni brak kwestii spornych w przyszłych procesach inwestycyjnych realizowanych na projektowanym obszarze. Wnioskodawca błędnie zakłada brak pobocza w ramach projektowanego przeznaczenia, gdyż w granicach linii rozgraniczających projektowanych dróg zawierają się wszystkie elementy drogi przewidziane projektem budowlanym, w tym także pobocza. Wejście w życie planu miejscowego spowoduje przeciwny skutek, niż zakłada Wnioskodawca, gdyż obecne użytkownie rolnicze zamienione zostanie na przeznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi, co z kolei spowoduje wzrost wartości nieruchomości. Procedura planistyczna zapewnia udział społeczeństwa przy sporządzaniu planu miejscowego – w początkowej fazie Burmistrz obwieszczał o możliwości składania wniosków do planu, a po fazie uzgodnień – plan został wyłożony do publicznego wglądu, o czym mieszkańcy zostali poinformowani, co umożliwiły wniesienie uwag do planu. Stwierdzenie o sprzeczności z interesem ogółu obywateli jest zdecydowanie subiektywne, zaś

			zostały naniesione projektowane drogi KDD-8 i KDD-9.							plan miejscowy zgodnie z przepisami waży interes publiczny z prywatnym. Błędne stwierdzenie Wnioskodawcy o możliwości przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z przepisami zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne możliwa jest wyłącznie w ramach procedury uchwalania planu miejscowego, co wprost wynika z brzmienia art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
3.	03.07.2023	osoba fizyczna	Wniosek o przedłużenie drogi KDD-9 o część dz. ew. nr 1443/6 o szerokość drogi i pozostawienie w kształcie drogi z mpzp z 2012r. (KDD-334), z uwagi na utrudniony: dostęp do drugiej części działki Wnioskodawcy oraz dostęp służb ratowniczych.	Dz. ew. nr 1443/6, 1443/7	KDD-9 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; MN/U-24 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	+ (częściowo uwzględniona)	- (częściowo nieuwzględniona)	+ (częściowo uwzględniona)	- (częściowo nieuwzględniona)	Droga może zostać przedłużona w granicach dz. ew. nr 1443/6, jednak obecny jej przebieg nie utrudnia dostępu do nieruchomości, ze względu, na zapisy o dopuszczalnym przeznaczeniu terenu MN/U, w postaci dróg wewnętrznych.

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie;

Przewodniczący Rady Miasta

Łukasz Chojnowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/39/2024
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 1 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w uchwale Nr V/39/2024 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 1 października 2024 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, etap drugi - Obszar B

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miasta Ostrów Mazowiecka określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 i 721) należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2023r., poz. 1270 ze zm.).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu:
   - budowa dróg publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
   - budowa sieci wodociągowych, sieci kanalizacyjnych, sieci elektroenergetycznych, sieci gazowych, sieci telekomunikacyjnych i sieci teletechnicznych;

3. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu miasta oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych.

4. Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny.

5. Przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Przewodniczący Rady Miasta

Łukasz Chojnowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/39/2024

Rady Miasta Ostrów Mazowiecka

z dnia 1 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę