

**WYPIS**  
**Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA**  
**OSTRÓW MAZOWIECKA**

**1. Wydany na wniosek : Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka**  
**ul. 3-go Maja 66**  
**07-300 Ostrów Mazowiecka**

*dla działek ozn. nr 3078/1, 3080/1, 3083/6, 3084, 3085 położonych przy ulicy **Partyzantów** w Ostrowi Mazowieckiej.*

**2. Podstawa prawna:**

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka uchwalony przez Radę Miasta Ostrów Mazowiecka uchwałą nr XXXVII/159/2012 z dnia 28 grudnia 2012 roku / ogł. w Dzienniku Urzędowym Woj. Mazowieckiego z dnia 18 czerwca 2013 r. poz. 6827.*

**3. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania :**

*Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:*

*- działka ozn. nr 3083/6 położona jest w obszarach funkcjonalno – przestrzennych oznaczonych symbolami na rysunku planu:*

- **UP-20 – teren usług publicznych** – informuję, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 15 października 2013 r. Sygn. Akt **IV SA/Wa 1515/13** w sprawie ze skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. nr XXXVII/159/2012 w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdził nieważność § 80 zawierającego ustalenia szczegółowe dla **terenów usług publicznych**, w przypadku ww. działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP-20**. Wobec powyższego nie możemy wydać wypisu i wyrysu dla przedmiotowych działki, gdyż działka ta nie objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 4 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy;
- **SOK 1 – strefa ochrony konserwatorskiej;**
- **SOA 1 – strefa ochrony archeologicznej,**

*- działka ozn. nr 3080/1 położona jest w obszarach funkcjonalno – przestrzennych oznaczonych symbolami na rysunku planu:*

- **UP-20 – teren usług publicznych** – informuję, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 15 października 2013 r. Sygn. Akt **IV SA/Wa 1515/13** w sprawie ze skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. nr XXXVII/159/2012 w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdził nieważność § 80 zawierającego ustalenia szczegółowe dla **terenów usług publicznych**, w przypadku ww. działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP-20**. Wobec powyższego nie możemy wydać wypisu i wyrysu dla przedmiotowej działki, gdyż działka ta nie objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 4 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy;
- **KDW-68 – optymalny, postulowany przebieg dróg wewnętrznych;**
- **SOK 1 – strefa ochrony konserwatorskiej;**
- **SOA 1 – strefa ochrony archeologicznej,**



- działka ozn. nr 3078/1 położona jest w obszarach funkcjonalno – przestrzennych oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- **UP-20 – teren usług publicznych** – informuję, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 15 października 2013 r. Sygn. Akt IV SA/Wa 1515/13 w sprawie ze skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. nr XXXVII/159/2012 w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdził nieważność § 80 zawierającego ustalenia szczegółowe dla **terenów usług publicznych**, w przypadku ww. działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP-20**. Wobec powyższego nie możemy wydać wypisu i wyrysów dla przedmiotowej działki, gdyż działka ta nie objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 4 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy;
- **MW/U-18 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;**
- **SOK 1 – strefa ochrony konserwatorskiej;**
- **SOA 1 – strefa ochrony archeologicznej,**

- działka ozn. nr 3084 położona jest w obszarach funkcjonalno – przestrzennych oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- **MW/U-20 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;**
- **KDW-68 – optymalny, postulowany przebieg dróg wewnętrznych;**
- **SOK 1 – strefa ochrony konserwatorskiej;**
- **SOA 1 – strefa ochrony archeologicznej,**

- działka ozn. nr 3085 położona jest w obszarach funkcjonalno – przestrzennych oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- **MW/U-20 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;**
- **SOK 1 – strefa ochrony konserwatorskiej;**
- **SOA 1 – strefa ochrony archeologicznej.**

#### 4. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów funkcjonalnych, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

§ 68. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MW/U-1 – MW/U-7, MW/U-9 – MW/U-26, MW/U-28** ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi;
- b) przeznaczenie dopuszczalne – istniejąca zabudowa jednorodzinna do rozbudowy lub remontów oraz w nawiązaniu do zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich, drogi wewnętrzne,
- c) dla funkcji usługowej dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- d) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się realizację: budynków wielorodzinnych mieszkalnych, budynków wielorodzinnych mieszkalnych, których część pełni funkcje usługowe, budynków usługowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych jako obiektów stanowiących część budynku przeznaczenia dopuszczalnego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1 i 2,
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9.;
  - 3) dla obszarów oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu **MW/U-7**, dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 4) dopuszczalna wysokość zabudowy do 16 m nad poziomem terenu;
  - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej do 9 m nad poziomem terenu;
  - 6) wysokość zabudowy usługowej w ciągu zabudowy pierzejowej należy dostosować do wysokości budynków sąsiednich;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 5,
  - 8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 3;
  - 9) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;
  - 10) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana;



- 11) kolorystyka dachów – stonowana;
- 12) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej nie ustala się;
- 13) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 20% powierzchni działki budowlanej,
- 14) maksymalna zabudowana powierzchnia działki lub terenu inwestycji, włącznie z nawierzchniami dojazdów i dojazdów – 80%
- 15) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3;
- e) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- f) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- g) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 3.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

...

4) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć taką działalność, która nie powoduje uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie jest przedsięwzięciem mogąącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogąącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana;

§ 80. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **UP-1 – UP-25** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych – usługi oświaty, zdrowia, administracji, kultury, sportu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi do ich funkcjonowania i zielenią;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;
- 3) dla terenu **UP-7** dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych, ich remont i przebudowę;
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dozwolona realizacja wszelkich budynków i obiektów, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1
  - b) zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych
  - c) dopuszczalne urządzenia rekreacyjne,
  - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9.;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy nie ustala się;
  - f) rodzaj dachu – nie ustala się,
  - g) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - nie ustala się,
  - h) kolorystyka dachów – nie ustala się,
  - i) minimalna powierzchnia czynna biologicznie na działce budowlanej – 30%;
  - j) dopuszczalne maksimum 30% wysokości ogrodzenia w formie pełnej,
  - k) warunki parkingowe zgodnie z przepisami odrębnymi
  - l) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 5) Zaleca się realizację obiektów w postaci dominant architektonicznych.

§ 106. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDW-1 – KDW-11, KDW-13 – KDW-62, KDW-64 – KDW-69, KDW-71 – KDW-78** postuluje się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – optymalny przebieg drogi wewnętrznej ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej.

**5. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :**

§ 48. 1. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, remontów lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu; w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów.

2. W planie dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządcą sieci przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej - *(unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 r. Sygn. akt IV SA/Wa 1515/13 w sprawie ze skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. nr XXXVII/159/2012 w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);*

3. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

**6. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg**



publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 49.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę :

- 1) etapową rozbudowę ujęcia i stacji wodociągowej przy ul. Sikorskiego oraz sieci magistralnej i rozdzielczej, zharmonizowanej z rozwojem miasta, w przypadku zwiększenia liczby mieszkańców;
- 2) *(unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 r. Sygn. akt IV SA/Wa 1515/13 w sprawie ze skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. nr XXXVII/159/2012 w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);*
- 3) ustala się, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone siecią o charakterze sieci obwodowej (pierścieniowej), a wewnątrz pierścieni prowadzone będą przewody rozdzielcze;
- 4) sieć wodociągowa rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej;
- 5) dopuszcza się, wyłącznie na potrzeby zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub ogólnodostępnych punktów czerpalnych, wykonywanie ujęć wód podziemnych;
- 6) dla instalacji wodochłonnych dopuszcza się pobór wody z własnych studni wykonanych w granicach działek budowlanych lub terenów inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór ze studni wykonanych w granicach działek budowlanych, budowa i uruchomienie sieci wodociągowej skutkuje koniecznością przyłączenia istniejącej zabudowy

**§ 50.** Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych :

- 1) etapową rozbudowę miejskiej oczyszczalni ścieków przy ul. Olszynowej oraz sieci kolektorów i kanałów rozdzielczych, zharmonizowana z rozwojem miasta;
- 2) *(unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 r. Sygn. akt IV SA/Wa 1515/13 w sprawie ze skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. nr XXXVII/159/2012 w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);*
- 3) zakaz stosowania kanalizacji indywidualnych na terenach objętych obsługą kanalizacyjną;
- 4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych w systemie rozdzielczym – grawitacyjno – pompowym do sieci kanalizacyjnej w oparciu o istniejące i planowane kanały sanitarne z wyprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
- 6) ścieki przemysłowe z terenu produkcji i usług należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych na terenie działki własnej przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 7) rozwiązania techniczne z zakresie przyłączy kanalizacyjnych muszą umożliwiać odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do sieci zbiorczej z oczyszczalni ścieków, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 8) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków; zbiorniki te mogą mieć wyłącznie charakter tymczasowy. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej budynki mieszkalne, produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe należy obowiązkowo do niej podłączyć;
- 9) ustaleń zawartych w pkt 8 nie stosuje się dla terenu MN3, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe dla tego terenu.

**§ 51.** Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych :

- 1) *(unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 r. Sygn. akt IV SA/Wa 1515/13 w sprawie ze skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. nr XXXVII/159/2012 w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);*
- 2) ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do gruntu na terenie inwestycji przypadku sprzyjających warunków gruntowo - wodnych;
- 3) *(unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 r. Sygn. akt IV SA/Wa 1515/13 w sprawie ze skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. nr XXXVII/159/2012 w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);*
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów funkcjonalnych do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt 3.;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do rowów przydrożnych;
- 6) nakaz odprowadzania ścieków pochodzących z dróg **KDL-13,KDL-62,KDL-161,KDD-88,KDD-291,KDD297,KDD-314,KDD-316** oraz z postulowanych dróg **KDW-43,KDW-61,KDW-62** szczelnymi systemami z obowiązkiem zastosowania separatorów przed wprowadzeniem ścieków do stawów odparowujących lub rowów melioracyjnych.



**§ 52. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:**

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami;
- 3) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej umiejscowienie szafek gazowych nakazuje się w linii ogrodzeń, dla pozostałych terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

**§ 53. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną :**

- 1) zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem GPZ „Ostrów Mazowiecka” 110/15kV z istniejących, modernizowanych i rozbudowanych linii średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV położonych na obszarze objętym planem;
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej;
- 3) *(unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 r. Sygn. akt IV SA/Wa 1515/13 w sprawie ze skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. nr XXXVII/159/2012 w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);*
- 4) dla terenu, o którym mowa w § 30. sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia należy obowiązkowo realizować jako podziemną;
- 5) możliwość realizowania stacji transformatorowych na wszystkich terenach w zależności od potrzeb.

**§54. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się :**

- 1) utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu miejskiej sieci ciepłej w północno - wschodniej i centralnej części miasta, wraz ze źródłami wytwarzania ciepła;
- 2) zaopatrzenie w ciepło zabudowy znajdującej się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłej w oparciu o indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii.

**§ 55. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:**

- 1) utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wolnostojących szaf dystrybucji usług, kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;
  - 2) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
  - 3) w liniach rozgraniczających dróg stanowiących dostęp do terenów inwestycyjnych należy rezerwować pasy pod budowę linii teletechnicznych;
  - 4) sieć telekomunikacyjną należy realizować obowiązkowo jako podziemną.
2. Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej, z wyłączeniem, o którym mowa w przepisach odrębnych.

**§56. W zakresie zasad gospodarki odpadami ustala się :**

- 1) selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych na terenie inwestycji lub w miejscach wyznaczonych przez władze miasta , do czasu ich wywozu i przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów;
- 2) odpady będą regularnie wywożone, poza terenem obowiązywania planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych w przepisach gminnych w tej mierze;
- 3) ustala się, że odpady przemysłowe i technologiczne będą przekazywane do odzysku, unieszkodliwiania i magazynowania, poza teren objęty planem i przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów.

**7. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:**

**§ 44. 1.** *(unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 r. Sygn. akt IV SA/Wa 1515/13 w sprawie ze skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. nr XXXVII/159/2012 w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);*

2. W planie wskazano optymalny, postulowany przebieg dróg wewnętrznych, uwidoczniony na rysunku planu miejscowego.

3. Przebiegi dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu należy wyznaczać w zależności od potrzeb wynikających z zagospodarowania oraz wielkości i charakteru ruchu, z uwzględnieniem poniższych zasad:

- 16) minimalna szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych, w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 10 m, przy długości drogi wewnętrznej ponad 100 m;
- 17) minimalna szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych, w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 8 m, przy długości drogi wewnętrznej 50 – 100 m;



- 18) minimalna szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych, w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 6 m, przy długości drogi wewnętrznej do 50 m;
- 19) drogi wewnętrzne realizowane jako sięgacze dojazdowe powinny być wyposażone w plac manewrowy do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§47.1.** Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie stanowisk postojowych na terenie własnym każdej inwestycji, według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 1 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie, dom lub segment
- 3) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej biur, usług i administracji,
- 4) 25 miejsc na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładach pracy,
- 5) 10 miejsc na każde 100 użytkowników mogących korzystać jednocześnie z obiektu sportowego,
- 6) 30 miejsc na każde 100 użytkowników mogących korzystać jednocześnie z obiektów kultu religijnego, kultury, gastronomii,
- 7) 5 miejsc na każde 10 miejsc hotelowych,

...

3. W przypadku braku możliwości zlokalizowania miejsc parkingowych na terenie inwestycji dopuszcza się ich realizację w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych w formie zatok i pasów postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Miejsca te mogą być wliczane do bilansu parkingowego inwestycji pod warunkiem, że nie zostały uwzględnione w bilansie parkingowym innych inwestycji.

4. Parkowanie w pasie drogowym i na terenach dróg wewnętrznych jest dopuszczalne pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego, w tym rowerowego.

5. *(unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 r. Sygn. akt IV SA/Wa 1515/13 w sprawie ze skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. nr XXXVII/159/2012 w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);*

## **8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:**

**§ 19.** Ustala się zakaz lokalizowania na całym terenie objętym planem obiektów i urządzeń mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji służących poprawie stanu środowiska, realizacji inwestycji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym i lokalnym, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody.

**§ 20.** Ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.

**§ 21.** 1. Ustala się, że przekroczenie dopuszczalnych wielkości emisji substancji i energii, oddziałujących na środowisko, nie może wykraczać poza teren działki lub teren inwestycji, do której podmiot emitujący substancje lub energię posiada tytuł prawny.

2. Ustalenie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy w szczególności wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

**§ 22.** Dopuszcza się budowę wszelkich instalacji mających na celu ograniczenie promieniowania i hałasu, z zastrzeżeniem **§ 27.**

**§ 24.** Nakazuje się stosowanie na całym obszarze objętym planem miejscowym rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które nie będą powodować dostawiania się niepodczyszczonych ścieków przemysłowych lub komunalnych do wód powierzchniowych i gruntu.

## **9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

**§ 7.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wskazane na rysunku planu, które odnoszą się do ścian budynków, z wyłączeniem terenów funkcjonalnych MW/U, w odległości minimum:

- 1) 10,0 m od linii rozgraniczających linii kolejowych (KK), z lokalnym dopuszczeniem innego przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) od 10,0 m od linii rozgraniczających drogi ekspresowej (KDS), z lokalnym dopuszczeniem innego przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 5,0 m od linii rozgraniczających ulic głównych (KDGP), z lokalnym dopuszczeniem innego przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 5,0 m od linii rozgraniczających ulic głównych (KDG), z lokalnym dopuszczeniem innego przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 5,0 m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych (KDZ), z lokalnym dopuszczeniem innego



- przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 5,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych (KDL), z lokalnym dopuszczeniem innego przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 5,0 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych (KDD), z lokalnym dopuszczeniem innego przebiegu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. W wypadku dokonania zmian w podziale terenów oraz wytyczenia i wydzielenia drogi wewnętrznej, stosownie do § 44, ust. 3, ustala się położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, w odległości minimum 5 m od zewnętrznej granicy nowej wydzielonej drogi wewnętrznej.

§ 10. 1. Dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniej niż 1,5 m od granicy z działką sąsiednią.

2. Dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy z działką sąsiednią, zgodnie z zasadami współżycia społecznego.

3. *(unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 r. Sygn. akt IV SA/Wa 1515/13 w sprawie ze skargi Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r. nr XXXVII/159/2012 w przedmiocie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);*

§ 15. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających; dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ominięcia istniejących przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) usytuowanie ogrodzeń od strony rzeki Grzybówki oraz kanałów deszczowo-drenażowych, oznaczonych symbolem **WS** w odległości nie mniej niż 3,0 m od skarpy rzeki lub kanału deszczowo-drenażowego;
- 3) Zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń na granicy z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem przeznaczenia **WS** i **ZL**;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, od strony dróg ulic i placów publicznych nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu;
- 5) maksymalnej wysokości ogrodzenia dla obiektów celu publicznego nie określa się;
- 6) dla funkcji **P** maksymalnej wysokości ogrodzenia nie określa się;
- 7) w strefach ochrony konserwatorskiej **SOK1** i **SOK2** od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek.

§ 16. 4. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **U**, **P**, **U/MN** ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w przypadku występowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem **U/MN** i **U** możliwość utrzymania zabudowy mieszkaniowej, remontowania jej i modernizacji, dopuszcza się przeznaczenie części terenów na cele mieszkaniowe dla właścicieli zakładów – obiektów;
- 2) ....
- 3) w obszarach funkcjonalnych **U**, **P** lokalizowanie stacji paliw pod warunkiem nie stworzenia zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych ze szczególnym uwzględnieniem ujęć wody (podziemne zbiorniki paliw), w szczególności braku zagrożeń dla ujęć wody (ze strony podziemnych zbiorników paliw);
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji tankowania auto – gazem na terenach oznaczonych symbolami **U**, **P**.

10. Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów :

§ 66. W planie ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanej.

11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

§ 30.1. Na obszarze objętym planem ustala się strefy ochrony konserwatorskiej **SOK**, wpisane do gminnej ewidencji zabytków dla:

- 1) historycznego zespołu miejskiego wraz z zespołem sakralnym, cmentarzem oraz parkiem miejskim, oznaczonej na rysunku planu symbolem **SOK1**;
- 2) nieczynnego cmentarza żydowskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **SOK2**.

2. Zasięg przestrzenny stref wskazano na rysunku planu.

3. Dla obiektów znajdujących się w strefie, o której mowa w ust. 1. ustala się:

- 1) obowiązek uzgodnienia robót budowlanych z właściwym WKZ;

- 2) obowiązek zachowania i rewaloryzacji zabytkowych założeń, w których winny dominować działania o charakterze konserwatorskim i rewaloryzacyjnym zmierzające do utrwalenia historycznie ukształtowanych walorów miasta.

z up. BURMISTRZA  
*[Signature]*  
Bożena Szostak  
Secretarz Miasta

*[Signature]*

Zwolnienie z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 16.11.2006 roku o opłacie skarbowej.