

RG-P.6727.197.2018

WYPIS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
OSTRÓW MAZOWIECKA

1. Wydany na wniosek: Sigma Transfer Sp. z o.o., ul. Wodnika 34, 11-034 Tomaszkowo
dla działek ozn. nr 4012, 4013/1, 4078/1, 4907/4, 4907/5, 4907/6, 4907/8 i 4908/9 położonych przy
ul. Kościuszki i ks. Sobotki w Ostrowi Mazowieckiej.

2. Podstawa prawna:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrow Mazowiecka uchwalony przez Radę Miasta Ostrow 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 4012 położona jest w obszarach funkcjonalno – przestrzennych oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- KP-3 – teren dworca autobusowego, parkingów i placów manewrowych;
- SOK 1 – strefa ochrony konserwatorskiej;
- SOA 1 – strefa ochrony archeologicznej,

- działka ozn. nr 4013/1 położona jest w obszarach funkcjonalno – przestrzennych oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- KP-3 – teren dworca autobusowego, parkingów i placów manewrowych;
- KDL-48 – teren dróg publicznych, droga klasy lokalnej;
- SOK 1 – strefa ochrony konserwatorskiej;
- SOA 1 – strefa ochrony archeologicznej,

- działka ozn. nr 4078/1 położona jest w obszarach funkcjonalno – przestrzennych oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- KDZ-3 – teren dróg publicznych, droga klasy zbiorczej;
- KDD-55 – teren dróg publicznych, droga klasy dojazdowej;
- SOK 1 – strefa ochrony konserwatorskiej;
- SOA 1 – strefa ochrony archeologicznej,

- działka ozn. nr 4907/4 położona jest w obszarach funkcjonalno – przestrzennych oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- MW-1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- KDL-47 – teren dróg publicznych, droga klasy lokalnej;
- SOK 1 – strefa ochrony konserwatorskiej;
- SOA 1 – strefa ochrony archeologicznej,

- działka ozn. nr 4907/5 położona jest w obszarach funkcjonalno – przestrzennych oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- MW-1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- KDL-47 – teren dróg publicznych, droga klasy lokalnej;
- SOK 1 – strefa ochrony konserwatorskiej;
- SOA 1 – strefa ochrony archeologicznej,

- działka ozn. nr 4907/6 położona jest w obszarach funkcjonalno – przestrzennych oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- MW-1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- KDL-47 – teren dróg publicznych, droga klasy lokalnej;
- SOK 1 – strefa ochrony konserwatorskiej;
- SOA 1 – strefa ochrony archeologicznej,

- działka ozn. nr 4907/8 położona jest w obszarach funkcjonalno – przestrzennych oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- MW-1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- KDZ-8 – teren dróg publicznych, droga klasy zbiorczej;
- KDL-47 – teren dróg publicznych, droga klasy lokalnej;
- SOK 1 – strefa ochrony konserwatorskiej;
- SOA 1 – strefa ochrony archeologicznej,

- działka ozn. nr 4908/9 położona jest w obszarach funkcjonalno – przestrzennych oznaczonych symbolami na rysunku planu:

- **MN/U-165** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- **KDZ-8** – teren dróg publicznych, droga klasy zbiorczej;
- **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:

§ 67. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MW-1 – MW-3, MW-6, MW-8** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, drogi wewnętrzne, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) dla funkcji usługowej dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: budynków wielorodzinnych mieszkalnych, budynków wielorodzinnych mieszkalnych, których część pełni funkcje usługowe, budynków usługowych wolnostojących, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1 i 2,
 - b) dopuszcza się remonty budynków jednorodzinnych i towarzyszących im budynków gospodarczych, ustala się parametry tych budynków zgodnie ze stanem istniejącym;
 - c) dopuszcza się realizację: garaży, pomieszczeń gospodarczych jako części podziemnych budynków mieszkalnych i usługowych,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9.;
 - e) dopuszczalna wysokość zabudowy do 16 m nad poziomem terenu;
 - f) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej do 9 m nad poziomem terenu;
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 5,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej wolnostojącej – 2;
 - i) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;
 - j) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – dowolna z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
 - k) kolorystyka dachów – stonowana;
 - l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie ustala się;
 - m) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - n) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów – 80%
 - o) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3;
- 5) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 99. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KP-1 – KP-7** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dworca autobusowego, parkingów i placów manewrowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: przystanki i zatoki autobusowe, biura związane z obsługą funkcji podstawowej; obowiązek podczyszczania wód deszczowych i roztopowych z terenu KP wg przepisów odrębnych.

§ 103. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDZ-1 – KDZ-20** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna, klasy drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla dróg istniejących – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 12 m.;
 - c) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulicy projektowanej, KDZ-19 – zgodnie z rysunkiem planu nie mniej niż 30 m.;
 - d) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulicy projektowanej, KDZ-20 – zgodnie z rysunkiem planu nie mniej niż 20 m.;

ulica powinna być wyposażona w pobocza utwardzone lub opaski, urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz co najmniej jednostronne chodniki i ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

§ 104. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDL-1 – KDL-78, KDL-80 – KDL-83, KDL-85 – KDL-163** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna, klasy drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic istniejących – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDL-39, KDL-111, KDL-160, KDL-163 – zgodnie z rysunkiem planu - 10 m. z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

- d) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDL-20, KDL-29, KDL-30, KDL-64, KDL-90, KDL-91, KDL-98, KDL-108, KDL-153, KDL-161 – zgodnie z rysunkiem planu - 12 m. z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- e) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDL-19 – zgodnie z rysunkiem planu - 13 m. z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- f) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDL-10, KDL-22, KDL-68, KDL-69 – zgodnie z rysunkiem planu - 15 m. z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- g) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDL-32, KDL-53 – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna 24 – 53 m. z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

ulica powinna być wyposażona w pobocza utwardzone lub opaski, urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz co najmniej jednostronne chodniki i ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

§ 105. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDD-1 – KDD-18, KDD-20 – KDD-31, KDD-33 – KDD-147, KDD-149 – KDD-294, KDD-296 – KDD-327, KDD-329 – KDD-353** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna, klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających dla ulic istniejących – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulicy projektowanej KDD-118 – zgodnie z rysunkiem planu, 15 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
 - d) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDD-15, KDD-87, KDD-181, KDD-225, KDD-237, KDD-256, KDD-278, KDD-287, KDD-334, KDD-339 – zgodnie z rysunkiem planu, 12 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
 - e) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDD-129, KDD-132, KDD-208, KDD-220, KDD-249, KDD-284, KDD-341, KDD-346 – zgodnie z rysunkiem planu, 11 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
 - f) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDD-11, KDD-16, KDD-17, KDD-41, KDD-56, KDD-85, KDD-88, KDD-91, -102, KDD-103, KDD-104, KDD-119, KDD-121, KDD-128, KDD-139, KDD-141, KDD-150, KDD-166, KDD-173, KDD-182, KDD-196, KDD-209, KDD-218, KDD-245, KDD-263, KDD-268, KDD-270, KDD-276, KDD-279, KDD-282, KDD-289, KDD-292, KDD-305, KDD-327, KDD-335, KDD-344, KDD-346, KDD-347, KDD-349 – zgodnie z rysunkiem planu 10 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
 - g) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDD-84, KDD-88, KDD-217, KDD-266, KDD-269, KDD-316 – zgodnie z rysunkiem planu 9 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
 - h) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDD-229, KDD-352 – zgodnie z rysunkiem planu 8 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
 - i) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulicy projektowanej KDD-43 – zgodnie z rysunkiem planu 6 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
 - j) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulicy projektowanej KDD-354 – zgodnie z rysunkiem planu 4 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

ulica powinna być wyposażona w pobocza utwardzone lub opaski, urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz co najmniej jednostronne chodniki i ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

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.

4. 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;

§ 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.

6. 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:

- 1) minimalna szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych, w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 10 m, przy długości drogi wewnętrznej ponad 100 m;
- 2) minimalna szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych, w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 8 m, przy długości drogi wewnętrznej 50 – 100 m;
- 3) minimalna szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych, w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 6 m, przy długości drogi wewnętrznej do 50 m;
- 4) 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 100m² 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);*

7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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;
- ...
- 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;

8. 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.

9. 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.

10. 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.

§ 31. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wskazuje się strefy ochrony archeologicznej, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami SOA1, SOA2, SOA3, których zasięg wskazany jest na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek zasięgnięcia opinii właściwego WKZ dotyczący prowadzenia wszelkich ziemnych robót budowlanych i związanych z nimi prac projektowych.

z up. BURMISTRZA

Zbigniew Chrupek
Zastępca Burmistrza

