

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Ostrów Mazowiecka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 293, 471), w związku z uchwałą nr X/100/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 24 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjętych w uchwale Nr XXXI/197/2009 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka i zmienionych uchwałą Nr XXIX/202/2016 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016 r.,
Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§1

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3.

§2

1. W planie określa się teren o jednorodnym rodzaju przeznaczenia i jednorodnych zasadach zagospodarowania, którego zasięg wyznaczony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren o przeznaczeniu: zabudowa usług publicznych oznaczony symbolem U.
3. 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) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 5) symbol przeznaczenia terenu.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1) strefa ochrony konserwatorskiej SOK1 będąca w Gminnej Ewidencji Zabytków;
 - 2) strefa ochrony archeologicznej SOA1 będąca w Gminnej Ewidencji Zabytków;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
 - 4) wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
 - 5) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

§3

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające 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 jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
 - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
 - 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§4

Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** - należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie lub odbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsu wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni dojazdów,

- stanowisk postojowych i dojść pieszych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia terenu to jest symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
 - 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

§5

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U** – zabudowa usług publicznych z zakresu oświaty, kultury, sportu i rekreacji to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojściami, obiektami małej architektury oraz sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
2. Teren oznaczony symbolem **U** ustala się terenem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.

§6

1. Ustala się **warunki i wskaźniki zagospodarowania** terenu oznaczonego symbolem **U**:
 - 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) dopuszcza się budowę budynków na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5 na działce budowlanej;
 - 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej.
2. Ustala się **zasady kształtowania zabudowy** w obrębie terenu oznaczonego symbolem **U**:
 - 1) maksymalna wysokość budynków i budowli: 15 m;
 - 2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 3 m;
 - 3) geometria dachu budynku:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych w zakresie od 15° do 45°;
 - 4) kolorystyka elewacji budynku:
 - a) na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w lit. a) przedziałów barw na fragmentach ścian budynków pokrytych tynkiem lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji,
 - c) ustalenia określone w lit. a) i b) nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.
3. Ustala się zakaz lokalizacji **tymczasowych obiektów budowlanych** w terenie oznaczonym symbolem **U**, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej, a także obiektów związanych z organizacją imprez oświatowo-kulturalno-sportowych typu pawilony wystawowe, lodowisko lub scena na czas trwania danego zdarzenia jednak nie dłużej niż na okres do 2 miesięcy.

§7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu terenu oznaczonego symbolem **U**:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

- 3) wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu U jako terenu związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §6 ust. 1 pkt 3.

§8

Wskazuje się, że w obrębie terenu oznaczonego symbolem U znajdują się fragmenty:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej SOK1, obejmującej historyczny zespół miejski stanowiący teren dawnej wsi kościelnej oraz miasta w granicach z połowy XIX w.,
- 2) strefy ochrony archeologicznej SOA1, obejmującej historyczny układ urbanistyczny, będących w **Gminnej Ewidencji Zabytków**, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§9

1. Ustala się **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** terenu oznaczonego symbolem U:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 4000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 80° do 100°.
2. Ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej** w terenie oznaczonym symbolem U: 4000 m².
3. Dopuszcza się w terenie oznaczonym symbolem U uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 1 i ust. 2 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§10

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w terenie oznaczonym symbolem U:

- 1) dopuszcza się możliwość budowy, w tym rozbudowy istniejących, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN 100 mm w ulicy Partyzantów, zlokalizowany poza obszarem planu;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym w oparciu o istniejącą sieć kanalizacyjną DN 300 mm w ulicy Partyzantów, zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 4) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, oraz dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, w tym w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej DN 500 mm zlokalizowaną w obszarze planu;
- 5) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego i średniego napięcia, prowadzonych wzdłuż dróg poza obszarem planu, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej od DN32 mm po jej realizacji w drogach poza obszarem planu, w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową oraz istniejący gazociąg zasilający wysokiego ciśnienia, zlokalizowane poza obszarem planu (stanowiące układ zewnętrzny). Wskazuje się, że sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, w tym w oparciu o istniejące przewody ciepłownicze DN 125 mm i DN 200 mm w ulicy Partyzantów, zlokalizowane poza obszarem planu;

- 10) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną oraz ciepło z indywidualnych źródeł z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) wykorzystujących energię wiatru, w tym z urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów;
- 11) ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych sieci telekomunikacyjnych i urządzeń bezprzewodowych;
- 12) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11

Ustala się **zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc do parkowania** terenu oznaczonego symbolem U:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewnia droga publiczna poza obszarem planu – ulica Partyzantów;
- 2) minimalna liczba stanowisk postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: 4 stanowiska na 100 uczniów lub dzieci przedszkolnych;
- 3) minimalna liczba stanowisk postojowych z kartą parkingową zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: 1 stanowisko na 10 wymaganych stanowisk w pkt 2;
- 4) stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek usługowy;
- 5) minimalna liczba stanowisk postojowych dla rowerów: 1 stanowisko na 5 wymaganych stanowisk postojowych dla samochodów w pkt 2.

Rozdział II

Przepisy końcowe

§12

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjętej uchwałą Nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r.

§13

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostrów Mazowiecka.

§14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący

Rady Miasta Ostrów Mazowiecka