

UCHWAŁA NR XXXII/213/06  
RADY MIASTA W OSTROWI MAZOWIECKIEJ  
z dnia .30 maja 2006 r.  
w sprawie uchwalenia  
**Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Miasta Ostrów Mazowiecka**

**Ostrów Mazowiecka ` maj 2006r.**

WYKONAWCA:

**\* STUDIO KA \***

**DR INŻ. ARCH. KRYSZYNA GRUSZECKA**

**A U T O R Z Y :**

**GŁÓWNY PROJEKTANT:**

dr inż. arch. **Krystyna Gruszecka** członek OIU z siedzibą w Warszawie  
nr wpisu WA-O62

**URBANISTYKA:**

dr inż. arch. **Krystyna Gruszecka** ( OIU WA-O62)  
mgr inż. **Mirosław Gajdak**  
mgr inż. arch. **Tomasz Boguszewski**

**ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:**

mgr inż. arch. krajobrazu: **Mirosław Gajdak**

**ŚRODOWISKO KULTUROWE**

mgr **Jadwiga Teodorowicz-Czerepińska**  
mgr **Grażyna Michalska**  
mgr **Jacek Studziński**

**INFRASTRUKTURA INSTALACYJNA:**

(zaopatrzenie w wodę, kanalizacja, gazownictwo, zaopatrzenie w ciepło,  
usuwanie odpadów, elektroenergetyka, telekomunikacja)

mgr inż. **Stefan Parys**

**OPRACOWANIE GRAFICZNE:**

student **Dominika Karolska**  
inż. **Mariusz Świech**

**ul. Familijna 3 , Wólka Kozodawska , 05-502 Piaseczno 3, tel. +22/ 736.33.47**

**UCHWAŁA NR XXXII/213/06**  
**RADY MIASTA W OSTROWI MAZOWIECKIEJ**  
**z dnia 30 maja 2006r.**  
**w sprawie uchwalenia**  
**zmiany 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. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Nr XXIV/160/05 Rady Miasta w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 26 kwietnia 2005r. na wniosek Burmistrza Miasta, uchwała się co następuje.

**Rozdział 1**  
**ZAKRES REGULACJI**

**§ 1**

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/160/05 Rady Miasta w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 26 kwietnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składającą się z:
  - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
  - 2) część graficznej, na którą składa się rysunek planu stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1 do uchwały, w skali 1:2000, w 26 sekcjach oznaczonych symbolami cyfrowo literowymi;
  - 3) wykazu nie uwzględnionych uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
  - 4) wykazu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.
2. W planie ustala się przeznaczenie, sposób zagospodarowania i zabudowy terenów w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały.
3. Plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Ostrów Mazowiecka zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Ostrowi Mazowieckiej nr XXX/169/2001 z dnia 29 czerwca 2001 roku.

**§ 2**

Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obszar znajdujący się w granicach administracyjnych miasta Ostrów Mazowiecka o łącznej powierzchni 22km<sup>2</sup>.

**§ 3**

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowanego terminu jego obowiązywania.

**§ 4**

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka jest ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu

publicznego, ustalenie sposobu zagospodarowania i zabudowy oraz zasady ochrony walorów środowiskowo – przyrodniczych i kulturowo – krajobrazowych.

## § 5

1. Rysunek zmiany planu uwzględnia ustalenia zawarte w niniejszym tekście odnoszące się do terenu objętego granicami planu.
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:
  - 1) granica planu oznaczona graficznie;
  - 2) granice stref planistycznych (A,B,C,D,E,F,G,H,I) oznaczone graficznie;
  - 3) granice terenów o różnym przeznaczeniu ściśle określone oznaczone graficznie;
  - 4) granice terenów o różnym przeznaczeniu do uszczegółowienia na etapie wydzielenia;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone graficznie;
  - 6) nieprzekraczalne linie odsunięcia niektórych rodzajów zabudowy wokół cmentarzy;
  - 7) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami na rysunku planu:
    - a) **MN1/Ls** – działki leśne z dopuszczoną wolnostojącą jednorodzinną zabudową mieszkaniową,
    - b) **RM/MN1** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczoną wolnostojącą jednorodzinną zabudową mieszkaniową,
    - c) **MN1** – tereny wolnostojącej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
    - d) **MN2** – tereny wolnostojącej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
    - e) **MNU** – tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami,
    - f) **M** – tereny wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej,
    - g) **MU1** – tereny wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej niskiej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i nieuciążliwych usług,
    - h) **MU2** – tereny wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej średniowysokiej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i nieuciążliwych usług,
    - i) **MU3** – tereny wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej średniowysokiej z nieuciążliwymi usługami,
    - j) **MWU** – tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego, usług publicznych i towarzyszących usług nieuciążliwych,
    - k) **U/MN** – tereny nieuciążliwych usług z dopuszczoną zabudową jednorodzinną do adaptacji oraz z dopuszczeniem części terenów na cele mieszkaniowe dla właścicieli zakładów – obiektów,
    - l) **U** – tereny usług,
    - m) **UCp** – tereny usług związane z obsługą cmentarzy,
    - n) **UP** – tereny usług publicznych,
      - **UPa** – tereny administracji,
      - **UPr1** – tereny inwestycji sakralnych i kościelnych,
      - **UPr2** – tereny inwestycji sakralnych,
      - **UPo** – tereny usług oświaty,
      - **UPs** – tereny usług sportu,
      - **UPh** – tereny handlu - targowiska miejskiego,
      - **UPz** – tereny usług ochrony zdrowia i ochrony socjalnej,
    - o) **UP/Z** – tereny usług publicznych w zieleni,
      - **UPo/Z** – tereny usług oświaty w zieleni,
      - **UPz/Z** – tereny usług ochrony zdrowia i ochrony socjalnej w zieleni,
    - p) **U/PS** – tereny usług, składowania, magazynowania z dopuszczeniem produkcji,
    - r) **PP/U** – tereny działalności produkcyjnej i usług ,
    - s) **PP/PS** – tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania;
  - 8) przeznaczenie terenów przyrodniczych oznaczonych symbolami na rysunku planu:
    - a) **Ls** - tereny lasów bez prawa zabudowy,

- b) **Ls<sub>z</sub>** – tereny do zalesienia – bez prawa zabudowy,
  - c) **ZP** – tereny zieleni publicznej,
  - d) **ZP/KPJ** – teren zieleni publicznej z komunikacją publiczną,
  - e) **ZD** – tereny ogródków działkowych,
  - f) **ZCc** – tereny cmentarzy – czynnych,
  - g) **ZCn** – tereny cmentarzy nieczynnych,
  - h) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
  - i) **ZR** - tereny rekreacji i wypoczynku,
  - j) **Z** –zadrzewienia śródpolne na terenach rolnych,
  - k) **R** – tereny rolne z zabudową zagrodową,
  - l) **W** – wody powierzchniowe.
- 9) formy ochrony oznaczone graficznie na rysunku planu:
- a) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
  - b) obiekty budowlane wpisane do ewidencji zabytków,
  - c) obiekty wartościowe kulturowo objęte ochroną planistyczną,
  - d) SOK1 – strefa ochrony konserwatorskiej 1,
  - e) SOK2 – strefa ochrony konserwatorskiej 2,
  - f) SOA 1, SOA2, SOA 3 – strefy obserwacji archeologicznej,
  - g) KO1, KO2 – strefy ochrony krajobrazowo-otulinowej,
  - h) obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 (obszar PLB 140007),
  - i) pomnik przyrody wraz z 15,0m otuliną;
- 10) komunikacja:
- a) **KK** – tereny linii kolejowych oznaczone symbolem na rysunku planu,
  - b) **KK3** – tereny kolejowe – przeładunku towarów, oznaczone symbolem na rysunku planu,
  - c) **KK4** – kolejowe tereny zamknięte,
  - d) **KK/KDZ** – tereny linii kolejowych z dopuszczeniem publicznej ulicy zbiorczej,
- ulice i drogi publiczne
- e) **KDS** – trasa ekspresowa, oznaczona symbolem na rysunku planu,
  - f) **KDG** – ulice główne, oznaczone symbolem na rysunku planu,
  - g) **KDZ** – ulice zbiorcze, oznaczony symbolem na rysunku planu,
  - h) **KDL** – ulice lokalne, oznaczony symbolem na rysunku planu,
  - i) **KDD** – ulice dojazdowe, oznaczone symbolem na rysunku planu,
- ciągi publiczne i parkingi
- j) **KPJ** – pieszo-jezdne ciągi publiczne, oznaczony symbolem na rysunku planu,
  - k) **KP** – ciągi piesze, oznaczony symbolem na rysunku planu,
  - l) **P** – parkingi, place manewrowe, oznaczone symbolem na rysunku planu;
- 11) inżynieria miejska – obiekty budowlane i liniowe oznaczone graficznie na rysunku planu:
- a) **TK1** - oczyszczalnia ścieków,
  - b) **TK3** – obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną,
  - c) **TW1/ZP** –teren miejskiego ujęcia wody ze studniami zagospodarowane zielenią publiczną,
  - d) **TW2** - stacja wodociągowa, oznaczona symbolem na rysunku planu,
  - e) **TG** – projektowana stacja gazowa II stopnia (rejon lokalizacji),
  - f) **TC1** – ciepłownia rejonowa,
  - g) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV z linią odsunięcia zabudowy 19,0m od osi linii,
  - h) **TE** – GPZ „Ostrów Mazowiecka” 110/15kV.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią postulaty planu:

- 1) postulowany przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż dróg wewnętrznych;
- 2) **KDW** – postulowane przebiegi niepublicznych dróg wewnętrznych, oznaczone graficznie i symbolem na rysunku planu;
- 3) orientacyjna lokalizacja skrzyżowań wielopoziomowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu.

## § 6

Wypisy i wyrisy z planu miejscowego, decyzje administracyjne obejmujące: przeznaczanie, zabudowę i zagospodarowanie terenów, scalenie i podział nieruchomości oraz realizację przedsięwzięć, nie wymagających na podstawie przepisów odrębnych w/w decyzji, wykonuje się zgodnie z zasadami ustalonymi w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w rozdziałach 2 i 3 dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasad ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu; zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz zasad modernizacji rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

## § 7

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć uchwałę Nr XXXII/213/06 Rady Miasta w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 30 maja 2006r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrow Mazowiecka, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie lub zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę planu obejmującą część tekstową i graficzną, o których mowa w §1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną, określoną w §1, ust.1, pkt.2 niniejszej uchwały, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **strefach** - należy przez to rozumieć tereny, obejmujące jeden lub więcej obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami, wydzielonych graficznie na rysunku planu;
- 5) **obszarach funkcjonalnych** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (np. RM/MN 1, MN1, MN1/Ls, MN2, MNU, MWU, U/MN, U, UP, TE, TW, TE itd.);
- 6) **mieszkalnictwie jednorodzinnym** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 7) **mieszkalnictwie jednorodzinnym wolnostojącym** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną obejmującą budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 8) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
- 9) **mieszkalnictwie wielorodzinnym** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w układzie luźnym lub zwartym;

- 10) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność z wykorzystaniem obiektów i urządzeń, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności i wytwarzanie dóbr materialnych, usługi dzieli się na:
  - a) usługi nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne i parametry środowiskowe właściwe dla podstawowego przeznaczenia obszaru funkcjonalnego i obiektu budowlanego, w którym usługa będzie zlokalizowana oraz obiektów przyległych do tej usługi i nie zaliczone poniżej do usług potencjalnie uciążliwych - dopuszczonych na pozostałych terenach usług,
  - b) usługi potencjalnie uciążliwe takie jak betoniarnie, lakiernie, stacje paliw oraz inne usługi zakwalifikowane na podstawie przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) **terenach zieleni publicznej** - należy przez to rozumieć znajdujące się pod zarządem samorządu tereny zieleni dostępne dla ludności, jak: parki, parki leśne, zieleńce, ogrody jordanowskie, ciągi zieleni urządzonej wzdłuż wód powierzchniowych;
- 12) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię, wniesioną na rysunek planu, która wydziela tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania;
- 13) **obiekty wieżowe** - należy przez to rozmieść obiekty wysokościowe realizowane miejscowo, które są ściśle związane z realizowanym na danym terenie obiektem (tj. wieże kościelne, urzędnictwa służące bezpieczeństwu i obronności państwa, stacje bazowe telefonii komórkowej, kominy itp.), dla których każdorazowo wymagane są uzgodnienia w zakresie określonym przepisami odrębnymi;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczonym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które ma przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 16) **przedsięwzięciu** - należy przez to rozumieć inwestycję budowlaną lub inną ingerencję na danym terenie, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu korzystania z niego;
- 17) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające minimalną odległość usytuowania ścian zewnętrznych nowej zabudowy od linii rozgraniczających ulic, placów i ciągów pieszych oraz od innych obiektów i przedsięwzięć wymagających odsunięcia zabudowy;
- 18) **funkcjach chronionych** - należy przez to rozumieć obiekty szpitali, oświaty, opieki społecznej i inne związane ze stałym pobytem dzieci, młodzieży i osób starszych;
- 19) **przepisach odrębnych lub szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 20) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 21) **piwnicy** - rozumie się przez to część budynku przeznaczoną na pomieszczenia gospodarcze lub techniczne, w których poziom podłogi ze wszystkich stron znajduje się poniżej poziomu terenu;
- 22) **suterenie** - rozumie się przez to część budynku przeznaczoną na pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej poziomu terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m w stosunku do przylegającego terenu;
- 23) **działce** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie

- w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 24) **klasie ulicy lub drogi** – należy przez to rozumieć nadanie ulicy lub drodze odpowiednich parametrów technicznych wynikających z jej cech funkcjonalnych oraz przyporządkowanie odpowiedniego oznaczenia;
  - 25) **trwałym obiekcie budowlanym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o konstrukcji trwale związanej z gruntem;
  - 26) **zabezpieczeniach antyhałasowych** – należy przez to rozumieć najnowsze, dostępne technologicznie rozwiązania techniczne (ekrany, okna dźwiękoszczelne, ściany warstwowe obiektów, pasy zieleni izolacyjnej itp.) powodujące zmniejszenie poziomu występującego hałasu, do poziomu ustalonego jako dopuszczalne w obowiązujących normach;
  - 27) **jedność wizualna** – należy przez to rozumieć harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący układ architektoniczny, to jest bez elementów niekorzystnie kontrastujących w zakresie bryły budynku, kształtów elewacji, geometrii dachu, materiałów wykończeniowych elewacji i dachu, detalu architektonicznego oraz kolorystyki: elewacji, dachu, stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 28) **powierzchni terenu** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu w ramach danej działki.

## Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

### I. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

#### §8

Zgodnie z rysunkiem planu ustala się w obszarze miasta strefy planistyczne oznaczone symbolami A, B, C, D, E, F, G, H, I. W ramach stref ustala się obszary funkcjonalne oznaczone symbolami literowo - cyfrowymi i wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

#### §9

1. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **MWU** ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zasada kształtowania kwartałów zabudowy ze zwartymi pierzejami,
  - 2) zasada zróżnicowania przeznaczenia w celu aktywizacji centrotwórczej z uwzględnieniem:
    - a) mieszkalnictwa wielorodzinnego,
    - b) administracji publicznej o zasięgu ogólnomiejskim i ponadlokalnym w tym administracji samorządowej, państwowej i sądowniczej,
    - c) usług o charakterze publicznym różnego rodzaju tj.: zakłady ubezpieczeń społecznych, poczta, telekomunikacja, banki, podstawowa opieka zdrowotna; usługi kultury, nauki, edukacji i turystyki; dworzec autobusowy,
    - d) nieuciążliwych usług handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła;
  - 3) zasada utrzymania wysokiego poziomu rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych zabudowy realizowanych z wykorzystaniem trwałych materiałów oraz form harmonijnie wkomponowanych w otaczające środowisko miejskie o spójnej kolorystyce dla danego wnętrza urbanistycznego, ponadto dla ochrony ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 13 – 17 niniejszej uchwały;



- 4) rozwiązania architektoniczne budynków nowowznoszonych, rozbudowanych i remontowanych:
    - a) nakazuje się projektować i realizować z zapewnieniem kompozycji fasad w ciągach zabudowy wolnostojącej i pierzejach ulic, tak by zachowana została jedność wizualna,
    - b) przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać opinię Burmistrza Miasta w zakresie koncepcji architektonicznej planowanej zabudowy,
    - c) w sąsiedztwie pasów ulicznych obejmuje się zakazem realizacji pawilonów handlowych z wykorzystaniem blach, drewna innych materiałów tymczasowych, z zastrzeżeniem dopuszczenia lokalizacji kiosków z prasą i innymi towarami,
    - d) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych,
    - e) dopuszcza się możliwość stosowania dachów mansardowych,
    - f) od strony dróg publicznych obligatoryjne przeznaczenie parterów, noworealizowanej zabudowy, jak również adaptowanej istniejącej zabudowy pod lokale usługowe,
    - g) zakazuje się lokalizacji na działce lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
  - 5) etapowe wycofanie ruchu tranzytowego z centrum i dopuszczenie jedynie obsługi lokalnej z zastosowaniem rozwiązań spowalniających ruch samochodowy w rejonie ulicy 3 Maja;
  - 6) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, usługowych, bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległościach od 1,5 do 3,0 m;
  - 7) w obszarach 3 MWU i 24 MWU strefy A dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych;
  - 8) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na działkach węższych niż 20,0m pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
  - 9) dopuszcza się remonty budynków znajdujących się poza linią zabudowy, rozbudowa i dobudowa możliwa jest w części objętej liniami zabudowy;
  - 10) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących oraz obiektów gospodarczych;
  - 11) dopuścić grodzenie działek:
    - a) pod warunkiem dostosowania rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech wykończenia zewnętrznego architektury budynków,
    - b) bez możliwości budowy murów granicznych od strony ulic (na całej szerokości frontu działki),
    - c) bez możliwości używania prefabrykatów betonowych.
2. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **MN2, MNU, M, MU1 i MU2, MU3** ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zasada kształtowania zespołów zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej wraz z usługami dla obsługi mieszkańców;
  - 2) dopuszczenie usług nieuciążliwych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, usługowych gospodarczych, garażowych bezpośrednio przy granicy działki, oraz w odległościach od 1,5 do 3,0 m;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków na działkach węższych niż 20,0m pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) dopuszcza się remonty budynków znajdujących się poza linią zabudowy, rozbudowa i dobudowa możliwa jest w części objętej liniami zabudowy;
  - 6) w obszarach MNU na terenach istniejących stacji auto gazu dopuszcza się lokalizację stacji paliw pod warunkiem udokumentowanego braku zagrożeń dla ujęć wody, wód podziemnych i powierzchniowych oraz spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.
3. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **MN1/Ls, MN1, RM/MN1** ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie zabudowy po dokonaniu parcelacji obszaru i realizacji zabudowy z zapewnieniem dojazdów i mediów instalacyjnych zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) w obszarach MN1 dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych wbudowanych,;
  - 3) w obszarach MN1/Ls dopuszczenie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczo – garażowej;
  - 4) w obszarach RM/MN1 dopuszczenie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej jako uzupełniającej (funkcja uzupełniająca nie może ograniczać przeznaczenia podstawowego);
  - 5) dopuszcza się na działkach węższych niż 20,0 m sytuowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio w granicy działki pod warunkiem zapewnienia dojazdu oraz w odległości od 1,5 m do 3,0 m;
  - 6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio w granicy działki oraz w odległości od 1,5 m do 3,0 m;
  - 7) dopuszcza się remonty budynków znajdujących się poza linią zabudowy, rozbudowa i dobudowa możliwa jest w części objętej liniami zabudowy.
4. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **U, U/PS, PP/U, PP/PS, U/MN** ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zasada zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym symbolami na rysunku planu;
  - 2) w przypadku występowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem U/MN i U możliwość adaptacji zabudowy mieszkaniowej, remontowania jej i modernizacji, dopuszcza się przeznaczenie części terenów na cele mieszkaniowe dla właścicieli zakładów – obiektów;
  - 3) ustalenie zawarte w pkt. 2 niniejszego ustępu dotyczy również możliwości przeznaczenia w obszarach funkcjonalnych oznaczonych symbolem U/MN na rysunku planu na mieszkalnictwo jednorodzinne działek przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem braku szkodliwego oddziaływania związanego z działalnością prowadzoną na terenach sąsiednich;
  - 4) w obszarach funkcjonalnych U, U/PS; PP/U, PP/PS, 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);
  - 5) dopuszcza się lokalizację stacji tankowania auto - gazem na terenach oznaczonych symbolami U, U/PS; PP/U, PP/PS;
  - 6) w obszarach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio w granicy działki oraz w odległości od 1,5m do 3,0m budynków usługowych, gospodarczych i garażowych, a na działkach węższych niż 20,0 m również budynków mieszkalnych;
  - 7) dopuszcza się remonty budynków znajdujących się poza linią zabudowy, rozbudowa i dobudowa możliwa jest w części objętej liniami zabudowy.
5. Dla obszarów funkcjonalnych niniejszej uchwały oznaczonych symbolami: **Ls, R, ZP, TW1/ZP, ZLp, ZD, ZCc, ZCn, UCp, ZI, ZR, Z, UPr1, UPr2** ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) na terenach leśnych Ls i zadrzewień śródpolnych Z obowiązuje:
    - a) całkowity zakaz zabudowy,
    - b) dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
    - c) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą gospodarki leśnej i eksploatacji lasów;
  - 2) na terenach rolnych z zabudową zagrodową R minimalna ingerencja obiektów budowlanych, dopuszcza się tylko zabudowę zagrodową, na powierzchni nie mniejszej niż 1 ha, pozostałe regulacje zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) na terenach UCp dopuszcza się budowę i adaptację przy granicy z działką sąsiednią budynków o funkcji pomocniczej dla przeznaczenia podstawowego;
  - 4) na terenach zieleni publicznej ZP i zieleni izolacyjnej ZI dopuszczenie form małej architektury;
  - 5) na terenach przeznaczonych pod rekreację i wypoczynek ZR minimalna ingerencja obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 6) na terenach cmentarzy czynnych i nieczynnych ZCc, ZCn zachować zieleń wysoką i niską;
  - 7) w obszarach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem UPr1 dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio w granicy działki oraz w odległości od 1,5 m do 3,0 m.
6. Przebudowa lub budowa trasy ekspresowej, linii kolejowych, rurociągów gazowych DN - 500N i powyżej, napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i powyżej oraz innych obiektów o wysokości powyżej 50,0 m n.p.t., w tym m.in.: maszty, anteny, stacje bazowe, wymagają uzgodnienia z właściwym w zakresie infrastruktury organem sił obrony kraju.

## §10

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1. Rozwój funkcji publicznych w mieście zgodnie z oznaczeniami terenów na rysunku planu, głównie w strefie centralnej miasta.
2. Dla terenów oświaty, nauki i sportu ustala się wymóg zagospodarowania minimum 30% działki zielenią.
3. W strefie centrum zagospodarowanie placów: (rynek, dawne targowisko) w sposób określony w § 13 – 17 tej uchwały.
4. W dzielnicach zewnętrznych w nowej parcelacji uwzględnić nowe przestrzenie publiczne w postaci placów związanych z usługami.
5. Zapewnienie komunikacji lokalnej ulicami publicznymi o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami.
6. Dbałość o wysoki poziom rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych nowej architektury na terenach publicznych oraz stosowanie indywidualnych form i trwałych materiałów z uwzględnieniem harmonijnego wkomponowania w otaczające środowisko miejskie.

## §11

1. W planie ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dla których obowiązują wielkości określone w niniejszej uchwale:
  - 1) dopuszczalna powierzchnia zabudowy, przez którą rozumie się procent powierzchni działki możliwy do zabudowania i zlokalizowania obiektów związanych z jej obsługą, w stosunku do całej działki;
  - 2) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto (**In**), który rozumie się jako iloraz sumy powierzchni w obrysie budynku (**Sb<sub>1</sub> + Sb<sub>2</sub>+itd**) kondygnacji naziemnych do powierzchni terenu (**St**) (bez powierzchni dróg wewnętrznych);

$$In = \frac{(Sb_1 + Sb_2)}{St}$$

- 3) maksymalna wysokość zabudowy, którą określa odległość od poziomu terenu, charakterystycznego dla jego naturalnego ukształtowania, do najwyższego punktu budynku z dopuszczeniem obiektów wieżowych:

- a) poza terenami objętymi ochroną konserwatorską (SOK), gdzie wysokość zabudowy zgodnie wytycznymi konserwatorskimi, ulega lokalnie ograniczeniu, dopuszcza się możliwość lokalizowania obiektów wieżowych niezbędnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa oraz wież kościelnych w uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków,
  - b) poza terenami z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną (MN1, MN2, MNU, M, MU1, MU2, MU3, MWU), gdzie dopuszcza się lokalizowanie obiektów niezbędnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa w uzgodnieniu z właściwymi służbami obrony zabytków oraz z właściwym w zakresie infrastruktury organem sił obrony kraju,
  - c) poza terenami zieleni i terenami ochrony krajobrazowej (KO);
- 4) określony dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarach: MN1/Ls, MN1, RM/MN1 MN2, MNU kąt nachylenia połaci dachowych, który określa kąt zawarty między połacią dachu, a poziomym stropem budynku.
2. Zgodnie z §19 ust.3 i 4 w planie ustala się nieprzekraczalne linie nowej zabudowy z wyłączeniem terenów obszarów funkcjonalnych MWU minimum:
- 1) **od 5,0 m do 20,0 m** od linii rozgraniczających drogi ekspresowej (**KDS**), z dopuszczeniem innych przebiegów zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) **10,0 m** od linii rozgraniczających linii kolejowych (**KK**), z dopuszczeniem innych przebiegów zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) **od 10,0 m do 20,0m** od linii rozgraniczających ulic głównych (**KDG**), z dopuszczeniem innych przebiegów zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) **od 5,0 do 10,0 m** od linii rozgraniczających ulic zbiorczych (**KDZ**), z dopuszczeniem innych przebiegów zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) **5,0 m** od linii rozgraniczających ulic lokalnych (**KDL**), z dopuszczeniem innych przebiegów zgodnie z rysunkiem planu oraz z dopuszczeniem budowy garaży i budynków gospodarczych w liniach rozgraniczających dróg gminnych pod warunkiem spełnienia przepisów dotyczących dróg publicznych oraz pod warunkiem, że dotyczy to obszarów funkcjonalnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie podstawowe;
  - 6) **5,0 m** od linii rozgraniczających ulic dojazdowych (**KDD**), z dopuszczeniem innych przebiegów zgodnie z rysunkiem planu oraz z dopuszczeniem budowy garaży i budynków gospodarczych w liniach rozgraniczających dróg gminnych pod warunkiem spełnienia przepisów dotyczących dróg publicznych oraz pod warunkiem, że dotyczy to obszarów funkcjonalnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie podstawowe;
  - 7) **5,0 m** od linii rozgraniczających pieszo-jezdnych ciągów publicznych (**KPJ**), z dopuszczeniem innych przebiegów zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) **5,0 m** od linii rozgraniczających ciągów pieszych (**KP**), z dopuszczeniem innych przebiegów zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) **19,0m** od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110kV; w przypadku wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania dla linii WN – 110 kV stosuje się przepisy odrębne;
  - 10) **5,0m** od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV;
  - 11) od granicy lasów zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości minimum **5,0 m** od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (**KDW**) na terenach wskazanych w planie pod zabudowę jednorodzinną oraz na terenach z dopuszczoną zabudową jednorodzinną oznaczonych następującymi symbolami na rysunku planu: MN1/LS, MN1, RM/MN1, MN2, MNU, M, MU1, MU2, U/MN.
4. W stosunku do istniejącej zabudowy, która znajduje się pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów wskazanych na rysunku planu, a nieprzekraczalnymi liniami

zabudowy dopuszcza się jej utrzymanie i remontowanie oraz dopuszcza się rozbudowę obiektów w części objętej liniami zabudowy.

5. W odniesieniu do istniejącej zabudowy parterowej wzdłuż ul. 3- Maja na odcinku od ul. Kilińskiego do ul. Różańskiej ustala się zakaz jej remontowania.
6. W planie ustala się w odległości 50 m od granic czynnych cmentarzy nieprzekraczalne linie odsunięcia niektórych rodzajów zabudowy, w tym: zabudowy z funkcjami mieszkalnymi, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów i pomieszczeń służących żywieniu zbiorowemu, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz wymóg odsunięcia minimum 150 m od granic czynnych cmentarzy studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

## **§12**

1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) dokonywany podział lub scalenie nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem, obowiązującymi przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem dostępności każdej działki do infrastruktury;
  - 2) podziały działek dopuszcza się pod warunkiem, że nowo wydzielona działka będzie spełniać minimalną powierzchnię określoną w ustaleniach szczegółowych, dla obszarów funkcjonalnych dopuszcza się, w przypadku wydzielania więcej niż 2 działek, zmniejszenie powierzchni dla jednej z tych działek maksymalnie o 40%;
  - 3) dla działek z dopuszczoną zabudową, przy podziale działki lub scaleniu nakazuje się zapewnić dostęp z dróg publicznych lub skomunikowanych z nimi dróg wewnętrznych;
  - 4) działki i zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu nakazuje się scalić i wtórnie podzielić, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
  - 5) jeżeli ustalenia uchwały nie stanowią inaczej zakazuje się dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność skomunikowania działek wydzielanych lub działek sąsiednich z drogą ekspresową (KDS) i z ulicami głównymi (KDG);
  - 6) przy wydzieleniu nowych działek oraz wtórnych ich podziałach na terenach przylegających do dróg publicznych istniejących i projektowanych ustala się obowiązek wydzielenia części wskazanej pod pas uliczny, spełniającej parametry określone w niniejszej uchwale i na rysunku planu.
2. W stosunku do działek wydzielonych w wyniku wtórnego podziału zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla dopuszczenia na działce nowej zabudowy, określonej w planie, nakazuje się zapewnić nowowydzielanym działkom sposób zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz zapewnić dostęp do dróg publicznych zgodnie z zapisami planu.

## **II. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **§ 13**

1. Zgodnie ze stanem aktualnym ustala się ochronę obiektów o wartościach historycznych, kulturowych i zabytkowych będących w rejestrze konserwatorskim, ewidencji konserwatorskiej lub w zainteresowaniu konserwatorskim.

2. W odniesieniu do przedsięwzięć związanych z obiektami znajdującymi się w aktualnym rejestrze zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ), w ewidencji WKZ lub w zainteresowaniu WKZ ustala się obowiązek:
  - a) uzyskania zgody właściwego organu do spraw ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (WKZ) przed wystąpieniem o wydanie decyzji wymaganych na realizację tych przedsięwzięć;
  - b) przeprowadzić wszystkie prace inwestycyjne na podstawie zatwierdzonych przez WKZ wniosków i wytycznych w przypadku nałożenia przez konserwatora wymogu przeprowadzenia badań.
3. Wystąpienie o wydanie decyzji dopuszczającej rozbiórkę obiektów będących w ewidencji lub w zainteresowaniu konserwatorskim nakazuje się poprzedzić zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) wraz z zatwierdzoną przez ten organ dokumentacją.
4. W stosunku do obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, stosuje się przepisy odrębne i ochronę planistyczną, poniżej zamieszczono informacyjnie stosowny wykaz.

Lp.	Obiekt	Adres	Data powstania	Nr rejestru
1	Kościół parafialny	Kościuszki 39	1885 - 1893	139
2	Kamienica	Teatralna 10	1912	160
3	Park miejski	3 Maja	1874 – 5	177
4	Cmentarz parafialny	Lubiejewska	pocz. XIX w.	241
5	Bank Ludowy	3 Maja 32	1926	306
6	Dom duchow. prawosławnego	3 Maja 57	ok. 1900	307
7	Jatki ob. hala targ.	Pocztowa 12	1902 – 3	308
8	Budynek murowany	Wileńska 2	1928	309
9	Budynek mieszkalny	Dubois 26	1903	310
10	Ratusz	3 Maja 68	1927	338
11	Kaplica cmentarna	Lubiejewska	ok. 1830	349

5. W stosunku do obiektów znajdujących się w ewidencji gminnej Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stosuje się ochronę planistyczną - poniżej zamieszczono stosowny wykaz:

Lp.	Obiekt	Adres	Data powstania	Numer w SZABP
12	Szkoła, ob. LO	Kościuszki 34	1923 - 7	5
13	Pocztownia	Kościuszki 10	ok. 1910	7
14	Dom mieszkalny	Armii Krajowej 20	pocz. XX w.	10
15	Dom mieszkalny	Armii Krajowej 24	pocz. XX w.	11
16	Dom mieszkalny	Batorego 8	k. XIX w.	13
17	Dom mieszkalny	Batorego 24	XIX/XX w.	14
18	Dom mieszkalny	Broniewskiego 9	pocz. XX w.	15
19	Dom mieszkalny	Dubois 4	ok. 1890	17
21	Dom mieszkalny	Dubois 41	1904	20
22	Dom mieszkalny	Inwalidów 1	1910	21
23	Dom mieszkalny	Inwalidów 3	1932	22
24	Dom mieszkalny	Kościuszki 1	pocz. XX w.	23
25	Dom mieszkalny	Krótki 5	ok. 1925	24
28	Dom mieszkalny	1 Maja 3	pocz. XX w.	27
29	Dom mieszkalny	Mieczkowskiego 10	pocz. XX w.	29
30	Dom mieszkalny	Partyzantów 41	1908-10	30
31	Dom mieszkalny	63 – Roku 1	ok. 1925	32
33	Dom mieszkalny	Plac Ks. Anny 6	1903	34
34	Dom mieszkalny	Słowackiego 3	1900-10	35

35	Fabryka zatrasków	Słowackiego 5	ok. 1900	58
36	Dom mieszkalny	3 - Maja 8	1880	36
37	Dom mieszkalny	3 - Maja 14	k. XIX w.	37
38	Dom mieszkalny	3 - Maja 16	k. XIX w.	38
39	Dom mieszkalny	3 - Maja 21	2 poł. XIX w	40
40	Dom mieszkalny	3 - Maja 31 a	pocz. XX w.	42
41	Dom mieszkalny	3 - Maja 51	1912	43
42	Dom mieszkalny	3 - Maja 67	1913	44
43	Dom mieszkalny	Ks. Piłata 9	pocz. XX w.	49
44	Dom mieszkalny	Ks. Piłata 11	pocz. XX w.	51
45	Dom mieszkalny	Wileńska 36	k. XIX w.	53
46	Dom mieszkalny	Wileńska 45	ok. 1880	55
47	Dom mieszkalny	Wileńska 77	pocz. XX w.	56

6. W stosunku do obiektów znajdujących się w zainteresowaniu konserwatorskim Wojewódzkiego Konserwatora zabytków , do których stosuje się ochronę planistyczną - poniżej zamieszczono stosowny wykaz:

Lp.	Obiekt	Adres	Data powstania
48	Dom mieszkalny	Batorego 4	1 ćw. XX w.
49	Dom mieszkalny	Batorego 10	1 ćw. XX w.
50	Dom mieszkalny	Batorego 12	1 ćw. XX w.
51	Dom mieszkalny	Batorego 14	1 ćw. XX w.
52	Dom mieszkalny	Batorego 16	1 ćw. XX w.
53	Dom mieszkalny	Batorego 18	1 ćw. XX w.
54	Dom mieszkalny	Batorego 20	1 ćw. XX w.
55	Dom mieszkalny	Batorego 22	1 ćw. XX w.
56	Dom mieszkalny	Duboisa 27	I. 30. XX w.
57	Dom mieszkalny	Duboisa 29	I. 30. XX w.
59	Dom mieszkalny	Duboisa 31	I. 30. XX w.
60	Dom mieszkalny	Duboisa 45	I. 30. XX w.
61	Dom mieszkalny	Partyzantów 27	I. 30. XX w.
62	Dom mieszkalny	Partyzantów 29	I. 30. XX w.
63	Dom mieszkalny	Partyzantów 31	I. 30. XX w.
64	Dom mieszkalny	Partyzantów 33	I. 30. XX w.
65	Dom mieszkalny	Partyzantów 35	I. 30. XX w.
66	Dom mieszkalny	Partyzantów 37	I. 30. XX w.
67	Dom mieszkalny	płk. Piłata 1	I. 20. XX w.
68	Dom mieszkalny	płk. Piłata 3	I. 20. XX w.
69	Dom mieszkalny	płk. Piłata 6	I. 30. XX w.
70	Dom mieszkalny	płk. Piłata 8	I. 30. XX w.
71	Dom mieszkalny	3 – Maja 80	I. 20. XX w.
72	Dom mieszkalny	3 – Maja 82	I. 20. XX w.
73	Dom mieszkalny	3 – Maja 84	I. 20. XX w.

## § 14

1. W celu zachowania wartości kulturowych miasta ustanawia się Strefy Ochrony Konserwatorskiej:

- 1) „**Strefę Ochrony Konserwatorskiej – „SOK 1”** w granicach zgodnie z rysunkiem planu, która obejmuje historyczny zespół miejski sprzężony z zespołami: sakralnym, cmentarnym oraz parku miejskiego, zachowanymi w zakresie układu i substancji zabytkowej;

- 2) „**Strefę Ochrony Konserwatorskiej – „SOK 2”**, w granicach cmentarza żydowskiego położonego przy ul. Wołodyjowskiego.
2. W celu zachowania wartości kulturowych ustanawia się w granicach wyznaczonych na rysunku planu Strefy Ochrony Archeologicznej:
  - 1) **Strefę Ochrony Archeologicznej – „SOA 1”** obejmującą tereny historycznego układu urbanistycznego;
  - 2) **„Strefę Ochrony Archeologicznej – „SOA 2”** obejmującą tereny: historycznego układu osadniczego miasta Ostrów Maz.;
  - 3) **Strefę Ochrony Archeologicznej – „SOA 3”** dawnego dworu książęcego;
  - 4) **Strefy Ochrony Archeologicznej – „SOA 4”** zawierające stanowiska archeologiczne.

### § 15

1. W „Strefie Ochrony Konserwatorskiej – **SOK 1**” ustala się za nadrzędne w stosunku do innych uwarunkowań zasady odnoszące się do ochrony wartości kulturowych:
  - 1) w granicach strefy obowiązuje ochrona historycznego układu drogowego oraz zachowanie i konserwacja występujących tu nieruchomości dóbr kultury (chronionych i ewidencjonowanych) z dopuszczalnością ich adaptacji, mającej na celu przede wszystkim rewaloryzację lub rewitalizację zespołu lub zabytku.
  - 2) wszelkie prace w tej strefie należy prowadzić zgodnie z ustaleniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do obiektów stanowiących dobra kultury oraz inwestycji - przedsięwzięć mogących mieć wpływ na te obiekty i ich sąsiedztwo, całą strefę lub jej część.
  - 3) wnioski i wytyczne z przeprowadzonych badań winny być zatwierdzone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ), przed wystąpieniem o pozwolenie na realizację przedsięwzięcia należy uzyskać zgodę właściwego organu do spraw ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (WKZ).
2. W „Strefie Ochrony Konserwatorskiej - **SOK 2**” ustala się za nadrzędne w stosunku do innych uwarunkowań zasady odnoszące się do ochrony wartości kulturowych.
  - 1) w granicach strefy obowiązuje ochrona, zachowanie i konserwacja występujących tu nieruchomości dóbr kultury z dopuszczalnością ich adaptacji mającej na celu przede wszystkim rewaloryzację zespołu;
  - 2) wszelkie prace w tej strefie należy prowadzić zgodnie z ustaleniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do obiektów stanowiących dobra kultury oraz inwestycji - przedsięwzięć mogących mieć wpływ na te obiekty i ich sąsiedztwo, obszar strefy lub jej część;
  - 3) linie nieprzekraczalne odsunięcia niektórych rodzajów zabudowy wokół cmentarzy, w tym zabudowy mieszkaniowej, pomieszczeń do magazynowania żywności i żywienia zbiorowego, zgodnie z rysunkiem planu.

### § 16

W „Strefach Ochrony Archeologicznej – **SOA 1 - 4**”, ustala się obowiązek opiniowania z właściwym organem spraw do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (WKZ) na etapie przystąpienia do prac projektowych danego przedsięwzięcia wszelkich prac ziemnych związanych z realizacją obiektów budowlanych lub liniowych w obrębie wyżej wymienionych stref w zakresie obserwacji archeologicznej i nadzoru lub archeologicznych badań przedinwestycyjnych.

### § 17



1. Zakazuje się umieszczania na stałe nośników reklamowych na terenach placów miejskich i na terenach zieleni publicznej, dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych.
2. Umieszczanie szyldów i reklam na budynkach znajdujących w rejestrze zabytków, ewidencji zabytków oraz na budynkach objętych ochroną planistyczną każdorazowo należy uzgodnić z właściwym organem do spraw ochrony dóbr dziedzictwa kulturowego i zabytków - Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (WKZ).
3. W pozostałych przypadkach lokalizowanie reklam dopuszcza się pod następującymi warunkami:
  - 1) zachowanie pełnej ekspozycji obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków, ewidencji zabytków, rejestrze pomników przyrody, objętych ochroną planistyczną;
  - 2) w przypadku braku kolizji określonych w pkt. 1 lokalizowanie reklam w pasie ulicznym jest możliwe, pod warunkiem braku ograniczeń w ruchu kołowym i pieszym, i wymaga wcześniejszego zawarcia porozumienia z zarządzającym drogą lub terenem.

### **III. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

#### **§ 18**

1. Realizację nowych funkcji należy podporządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska i ochrony przyrody realizując przedsięwzięcia zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, przy spełnieniu przepisów odrębnych, w tym standardów środowiskowych i szczególnych form ochrony przyrody.
2. Oddziaływanie na środowisko, projektowanych na danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć wywołane: emisją energii, hałasem i zanieczyszczeń powietrza, nie może wykraczać poza granice działki objętej daną decyzją administracyjną. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją, a w przypadku lokalizacji przedsięwzięcia w budynku mieszkalnym nie może pogarszać w wyżej wymienionym zakresie warunków zamieszkania.
3. W przypadku wystąpienia przedsięwzięć uciążliwych dla terenów zabudowy mieszkaniowej postuluje się wprowadzanie rozwiązań technicznych ograniczających, bądź eliminujących daną uciążliwość, na podstawie przepisów odrębnych oddziaływanie sąsiadujących z zabudową przedsięwzięć o zwiększonym stopniu uciążliwości.
4. Realizacja nowej zabudowy może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury inżynierskiej zapewniającej ochronę środowiska w zakresie obowiązujących norm i innych przepisów odrębnych.

#### **§ 19**

1. W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód w planie ustala się:
  - 1) objęcie obszaru planu docelowo zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz rozdzielczym systemem kanalizacji w obszarze planu zgodnie z § 27 i 28 uchwały;
  - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
  - 3) zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których z raportu oddziaływania na środowisko wynika, iż mogą spowodować zagrożenie dla funkcjonowania istniejących ujęć wody w Ostrowi Mazowieckiej;
  - 4) na odcinkach dróg i ulic przylegających do ujęć wody nakaz stosowania zabezpieczeń gruntu przed infiltracją zanieczyszczeń zgodnie z §20, ust.4, pkt.1;
  - 5) dla drogi ekspresowej (KDS), ulic głównych (KDG) oraz ulic bezpośrednio przyległych do terenu ujęcia wody dla miasta Ostrow Mazowiecka (TW1/ZP)

- i stacji wodociągowej (TW2), ustala się obowiązek kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe i roztopowe wraz z urządzeniami oczyszczającymi;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć, w tym urządzeń wodochłonnych, które mogą spowodować naruszenie równowagi lokalnych zasobów wodnych;
  - 7) dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie poziomu wód gruntowych;
  - 8) przy zmianie zagospodarowania terenu nakaz wprowadzenia zabezpieczenia sąsiednich terenów przed niekontrolowanym spływem, bądź zalaniem wodami opadowymi;
  - 9) zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów;
  - 10) nakaz utrzymania na działkach istniejącego systemu rowów melioracyjnych przez zachowanie ich ciągłości i przepustowości;
  - 11) wszelkie przedsięwzięcia lokalizowane na działkach przyległych do rowów melioracyjnych i na działkach z rowami melioracyjnymi prowadzić w uzgodnieniu z właściwym organem do spraw melioracji i urządzeń wodnych.
2. W zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne, przy spełnieniu § 18 ust. 2 i § 29 niniejszej uchwały.
  3. W zakresie ochrony przed hałasem w planie ustala się:
    - 1) nakaz utrzymania minimalnej odległości nowej zabudowy od dróg określonych w §11 ust.2 niniejszej uchwały;
    - 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w pasie od 10,0m do 20,0m, od linii rozgraniczających ulic głównych (KDG), zbiorczych (KDZ) oraz terenów kolejowych (KK), zgodnie z rysunkiem planu;
    - 3) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w pasie od 5,0m do 20,0m od linii rozgraniczających terenów drogi ekspresowej (KDS) i linii rozgraniczającej nowoprojektowanej ulicy głównej (KDG) na odcinku od ul. Skrzetuskiego do południowej granicy miasta, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 4) w pasie od 20,0m do 40,0m od linii rozgraniczającej ulicy głównej (KDG) na odcinku od ul. Skrzetuskiego do północnej granicy miasta oraz w pasie od 10,0m do 40,0m pozostałych odcinków ulic głównych (KDG), ulic zbiorczych (KDZ), terenów kolejowych (KK) dopuszcza się zabudowę, w przypadku której zostaną w pomieszczeniach chronionych spełnione dopuszczalne normy hałasu i wibracji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla dopuszczonego na tym terenie przeznaczenia;
    - 5) w pasie od 5,0m do 120,0m od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej (KDS) dopuszcza się zgodnie z pkt. 3 zabudowę, w przypadku której zostaną spełnione w pomieszczeniach chronionych dopuszczalne normy hałasu i wibracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla dopuszczonego na tym terenie przeznaczenia;
    - 6) podstawę do określenia wymaganego, w pkt. 4 i 5 niniejszego ust., poziomu hałasu w pomieszczeniach wzdłuż istniejących dróg i ulic stanowią aktualne mapy akustyczne sporządzane na podstawie przepisów odrębnych;
    - 7) na terenach określonych w pkt. 4 i 5, pomieszczenia chronione wymagają odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych na zewnątrz i wewnątrz budynku, które posłużą ograniczeniu oddziaływania hałasu oraz wibracji w niezbędnym zakresie (ekrany akustyczne, przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności, wzmocnienie konstrukcji budynku itd.) określonym w obowiązujących normach i standardach;
    - 8) nakaz ochrony przed hałasem w ramach grup terenów objętych w przepisach odrębnych wymogiem zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektro - magnetycznym w planie ustala się nieprzekraczalne linie odsunięcia zabudowy, określone szczegółowo w §11 ust.2 pkt. 9 i 10.
5. W zakresie gospodarki odpadami zasady utrzymania porządku i czystości określa § 33 oraz obowiązujące w tym zakresie akty prawa miejscowego.

## §20

### 1. W zakresie kształtowania zieleni:

- 1) ustala się wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów z zastosowaniem gatunków i odmian właściwych dla danej lokalizacji, których cechy (siła wzrostu, docelowa wysokość, zwartość korony, rodzaj systemu korzeniowego, wydzielanie alergenów, odporność na zanieczyszczenia powietrza i zasolenie gleby) nie kolidują z przyjętym zagospodarowaniem, ponadto ustala się poddanie tych nasadzeń ochronie;
- 2) w planie wskazuje się tereny zieleni publicznej, dla których ustala się wymóg pielęgnacji istniejącego drzewostanu oraz nakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w sposób zorganizowany.

### 2. W zakresie ochrony przyrody w planie ustala się:

- 1) ochronę pomnika przyrody zlokalizowanego u zbiegu ul. Prusa i Piłsudskiego na dz. ewid. 561/2 poprzez 15,0 m otulinę stanowiącą strefę ochronną, w której obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy oraz wprowadzanie nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) ochronę pomnika przyrody „Aleja Sosnowa II” ustanowionego Rozporządzeniem Nr. 70 Wojewody Mazowieckiego (Dz.Urz. woj. mazowieckiego nr 164 z 2005 roku poz.5195) wzdłuż ul. Małkińskiej oznaczonej na rysunku planu symbolami KDZ i KDG (odcinek drogi wojewódzkiej nr 677), poprzez:

#### a) nakaz:

- uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody przedsięwzięć prowadzonych na działkach ewidencyjnych w pasie drogowym ul. Małkińskiej oraz na działkach graniczących z pasem drogowym tej ulicy,
- stosowania, w razie potrzeby, zabiegów pielęgnacyjnych oraz chirurgicznych w celu utrzymania lub przywrócenia właściwego stanu zdrowotnego poszczególnych drzew, a także w celu utrzymania stanu zdrowotnego bezpiecznego dla użytkowników drogi,
- dosadzenia , w miejscu drzew obumarłych , drzew tego samego gatunku dla utrzymania ciągłości krajobrazowej alei,

#### b) zakaz:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
  - zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
  - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalne gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
  - umieszczania tablic reklamowych;
- 3) nakaz uwzględnienia w dokumentacji projektowej wszystkich istniejących drzew ze wskazaniem drzew do usunięcia;
  - 4) zachowanie drzew na terenach z istniejącą zabudową;
  - 5) utrzymanie istniejącego starodrzewu na terenach niezabudowanych z dopuszczoną nową zabudową;
  - 6) ochronę i utrzymanie zadrzewień śródpolnych;
  - 7) ochronę i utrzymanie lasów na warunkach określonych w planie;

- 8) wyłączeniu spod ochrony określonej w pkt. 4 – 6 niniejszego ust. podlegają: drzewa owocowe, drzewa stwarzające zagrożenie dla życia człowieka i drzewa znajdujące się na terenach przeznaczonych pod publiczną infrastrukturę i komunikację, po wydaniu wymaganego przepisami odrębnymi zezwolenia na usunięcie drzewa wydanego przez właściwy organ;
  - 9) w stosunku do działek z gruntami leśnymi, które objęto częściowo wyłączeniem z produkcji leśnej dopuszcza się wkomponowywanie nowego zagospodarowania między istniejące pojedyncze drzewa i zespoły zieleni pod warunkiem ochrony i zabezpieczenia systemów korzeniowych wraz z częścią nadziemną na zasadach każdorazowo określonych przez organ sprawujący nadzór nad tymi terenami leśnymi oraz pod warunkiem ochrony stosunków wodnych w gruncie na terenach przyległych;
  - 10) na terenach objętych produkcją leśną z dopuszczoną zabudową ustala się wprowadzanie nowych nasadzeń drzew, z zastosowaniem gatunków rodzimych właściwych dla danego siedliska.
3. Dla zapewnienia migracji drobnych przedstawicieli fauny grodzenie indywidualnych działek: leśnych (Ls), działek rolnych z dopuszczoną zabudową zagrodową (RM/MN1, R), działek z wolnostojącą zabudową jednorodziną – ekstensywną (MN1/Ls, MN1) dopuszcza się pod warunkiem stosowania ogrodzeń o ażurowej konstrukcji na całej powierzchni.
  4. Dla ochrony powierzchni ziemi ustala się:
    - 1) na odcinkach drogi ekspresowej (KDS), ulic głównych (KDG), ulic zbiorczych (KDZ) przylegających do ujęcia wody oraz w miejscach wskazanych na podstawie raportów oddziaływania na środowisko w celu ochrony wód podziemnych i gleb przed zanieczyszczeniami nakaz izolowania geomembraną korpusu jezdni na podbudowie od podłoża;
    - 2) procentowy maksymalny udział powierzchni zabudowy na danej działce zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## §21

1. Na obszarze położonym w „Strefie Krajobrazowo-Otulinowej – **KO**” działaniem podstawowym jest ochrona walorów krajobrazowych poprzez: ochronę przestrzeni otwartej, eksponującej (tzw. ekspozycja czynna) powiązanie krajobrazowe zespołu parkowego z jego naturalnym otoczeniem (południowa część chronionego układu) oraz tereny wokół przedlokacyjnej wsi w północnej części obszaru chronionego, gdzie ustala się dodatkowe działania:
  - 1) rewaloryzacyjne zmierzające do właściwego kształtowania przestrzeni widokowej strefy oraz rekultywacja powierzchni zniszczonej eksploatacją lub zdegradowanej w inny sposób;
  - 2) harmonijne kształtowanie zagospodarowania terenu, umożliwiające otwarcia widokowe na użytki zielone, pola, lasów oraz na zabudowę;
  - 3) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy, względnie komponowanej zieleni wysokiej pod warunkiem, że nie zakłóci ona otwarc widokowych.
2. Na obszarach położonych w Strefie Krajobrazowo-Otulinowej zabrania się:
  - 1) wprowadzania napowietrznych linii przesyłowych i inżynierskich urządzeń wieżowych, stacji bazowych telefonii komórkowej;
  - 2) wprowadzania wszelkich rodzajów użytkowania terenu mogących zakłócić lub oszpecić krajobraz, tj. lokalizacji baz, składów, magazynów, eksploatacji powierzchniowej.
3. W obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 kod PLB 140007, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, ustala się:
  - 1) dostosowanie sposobu zagospodarowania do planu ochrony dla w/w obszaru,
  - 2) wymóg zachowania odpowiednich stosunków wodnych, zapewniających funkcjonowanie istniejących siedlisk przyrodniczych;
  - 2) wymóg uwzględnienia w gospodarce: leśnej, rolnej, wodnej ochrony naturalnie występujących gatunków roślin i zwierząt;

- 3) dopuścić w ramach dotychczasowego przeznaczenia tworzenie pasów zadrzewień i zakrzywień śródpolnych pod warunkiem spełnienia pkt 5;
- 4) wymóg wykonywania zabiegów ochronnych dla przywrócenia i zachowania właściwego stanu ochrony naturalnie występujących gatunków roślin i zwierząt w tym:
  - a) utrzymanie właściwego składu gatunkowego w ekosystemach łąkowych przez wykaszanie roślinności, wypas zwierząt oraz usuwanie samorzutnie rozprzestrzeniających się siewek drzew i krzewów powodujących zanikanie roślinności łąkowej,
  - b) ochronę zadrzewień i zakrzewień śródpolnych poprzez utrzymanie lub przywrócenie właściwego składu gatunkowego zgodnego z rodzajem siedliska.

#### **IV. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI**

##### **§ 22**

1. Ustala się adaptację oraz dopuszcza modernizację i przebudowę istniejącej linii kolejowej Małkinia – Ostrołęka, oznaczonej na rysunku symbolem KK i liniami rozgraniczającymi, na warunkach określonych w planie oraz w przepisach odrębnych.
2. Ustala się adaptację oraz dopuszcza modernizację i przebudowę na istniejących terenach służących do rozładunku, oznaczonych symbolem KK3, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się utrzymanie istniejących bezkolizyjnych skrzyżowań z linią kolejową relacji Małkinia – Ostrołęka oraz docelowo wprowadzenie nowych:
  - 1) wiadukt w ciągu ulicy głównej (KDG) – odcinek ul. Lubiejewskiej do północnej granicy miasta;
  - 2) wiadukt w ciągu drogi ekspresowej (KDS) – odcinek drogi krajowej nr 18, do wschodniej granicy miasta;
  - 3) wiadukt w ciągu ulicy zbiorczej (KDZ) – odcinek ul. Armii Krajowej do wschodniej granicy miasta;
  - 4) wiadukt w ciągu ulicy zbiorczej (KDZ) – odcinek ul. Duboisa do wschodniej granicy miasta (kierunek Czyżew).
4. Ustala się utrzymanie istniejącego przejazdu przez linię kolejową relacji Małkinia - Ostrołęka w ciągu ulicy lokalnej (KDL) – ul. Wesołej oraz istniejącego pod linią przepustu pieszego w rejonie ul. Szkolnej, Wodnej, Wschodniej, Wileńskiej.
5. W odniesieniu do bocznic kolejowej biegnącej od linii kolejowej Małkinia – Ostrołęka do zachodniej granicy miasta ustala się:
  - 1) docelową realizację dwupoziomowego skrzyżowania z ulicą główną (KDG) – odcinkiem ul. Lubiejewskiej;
  - 2) jednopoziomowe skrzyżowania bocznic kolejowej z ulicami zbiorczymi (KDZ) i lokalnymi (KDL) zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakaz wprowadzania innych przejazdów przez tory bocznic w miejscach innych, niż wskazane na rysunku planu.

##### **§ 23**

1. Dla dróg publicznych ustala się przebiegi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu oraz określa się ich hierarchię funkcjonalną z podaniem klasy i sposobu zagospodarowania.
2. Dla obsługi ruchu tranzytowego ustala się drogę ekspresową (KDS)– biegnącą w ciągu drogi krajowej nr 8 o przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających, dla której obowiązują:
  - 1) ograniczony dostęp, wyłącznie na zasadach określonych w pkt. 2 i 3;

- 2) zakaz lokalizacji skrzyżowań oraz wjazdów z terenów przyległych do drogi ekspresowej nie uwzględnionych w pkt.3;
- 3) krzyżowanie się z ogólnodostępnym układem komunikacyjnym:
  - a) wyjazd i wjazd na znajdujący się poza planem węzeł komunikacyjny z drogą główną (droga krajowa nr 50) w kierunku Brok – Mińsk Mazowiecki,
  - b) dwupoziomowe skrzyżowania o pełnym układzie funkcjonalnym umożliwiające wjazd i wyjazd z trasy usytuowanej w poziomie terenu na poprowadzoną po wiadukcie ulicę główną (KDG) - ul. Różańską, znajdującą się w ciągu drogi krajowej nr 60 w kierunku Różan – Ciechanów,
  - c) dwupoziomowe skrzyżowanie, o pełnym układzie funkcjonalnym, które umożliwia wjazd i wyjazd we wszystkich kierunkach z trasy na poprowadzoną po wiadukcie ulicę główną (KDG) - ul. Lubiejewską, znajdującą się w ciągu drogi wojewódzkiej nr 677 w kierunku Łomży,
  - d) dwupoziomowe skrzyżowanie bez możliwości wjazdu i wyjazdu na trasy z poprowadzonej po wiadukcie ulicy zbiorczej (KDZ) - ul. Sikorskiego,
  - e) dwupoziomowe skrzyżowanie trasy poprowadzonej po wiadukcie z poprowadzonymi w poziomie terenu: linią kolejową relacji Małkinia – Ostrołęka oraz nowo projektowaną ulicą lokalną bez relacji skrzyżunkowych,
  - f) dwupoziomowe skrzyżowanie bez możliwości wjazdu i wyjazdu z trasy na poprowadzoną po wiadukcie ulicę lokalną (KDL) - ul. Sielską,
  - g) przepust drogowy umożliwiający ruch lokalny i pieszy na przedłużeniu ul. Parcelacyjnej, bez możliwości połączenia z drogą ekspresową;
- 4) dla skomunikowania przyległych obszarów dopuszcza się wydzielenia dróg serwisowych jako dojazdowych dróg publicznych, bez możliwości włączania z nich ruchu do podstawowych jezdni drogi ekspresowej KDS;
- 5) następujące parametry techniczne:
  - a) szerokość pasa drogowego minimum 60,0m z uwzględnieniem poszerzeń zgodnie z rysunkiem planu w miejscach skrzyżowań,
  - b) podstawowy układ dwujezdniowy o szerokości korony 25,5m,
  - c) minimalne promienie łuków poziomych 800,0m.
3. Dla obsługi ruchu ponadlokalnego w tym ruchu tranzytowego ustala się ulice główne - oznaczone symbolami KDG na rysunku planu, w tym:
  - 1) ul. Różańska na odcinku od zachodniej granicy miasta do skrzyżowania z drogą ekspresową (KDS); dla ulicy tej ustala się szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających tj. 30,0 – 35,0m i postulowaną szerokość jezdni 7,0 - 9,0m oraz zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek z tych ulic;
  - 2) ul. Lubiejewska na odcinku od północnej granicy miasta do skrzyżowania z drogą ekspresową ( KDS ) oraz nowoprojektowany odcinek od linii kolejowej do ul. Małkińskiej i ul. Małkińską do południowej granicy miasta, dla których ustala się:
    - a) szerokość pasa drogowego min. 30,0 m,
    - b) postulowaną szerokość jezdni podstawowej 7,0 – 9,0 m,
    - c) zakaz zjazdów z jezdni podstawowej do nowo wydzielanych działek,
    - d) dopuszcza się obsługę ruchu lokalnego równolegle rozmieszczonymi po obu stronach jezdni dojazdami w ramach pasa ulicznego.
4. Dla obsługi ruchu ponadlokalnego ustala się ulice zbiorcze oznaczone symbolem KDZ na rysunku planu, dla których obowiązuje:
  - 1) utrzymanie pasów ulicznych o szerokości większej niż 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu w istniejących liniach rozgraniczających;
  - 2) dla nowo wydzielanych pasów ulicznych obowiązuje szerokość zgodna z rysunkiem planu, minimum 20,0 m i postulowana szerokości jezdni 7,0 m.
5. Dla obsługi ruchu lokalnego ustala się ulice lokalne oznaczone symbolem KDL na rysunku planu, i ulice dojazdowe oznaczone symbolem KDD na rysunku planu, w podziale na:

- 1) ulice lokalne:
  - a) nowoprojektowane - oznaczone symbolami KDL na rysunku planu - o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu i postulowanej szerokości jezdni 6,0 m,
  - b) istniejące - oznaczone symbolami KDL na rysunku planu - o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ulice dojazdowe:
  - a) nowoprojektowane - oznaczone symbolami KDD na rysunku planu - o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, nie mniej niż 10,0 m i postulowanej szerokości jezdni 5,0 m, z możliwością zastosowania elementów zagospodarowania jezdni służących do spowolnienia ruchu,
  - b) ulice dojazdowe istniejące oznaczone symbolami KDD na rysunku planu - o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
6. Dla obsługi ruchu lokalnego ustala się pieszo - jezdne ciągi publiczne, oznaczone symbolami KPJ na rysunku planu, jednoprzestrzenne o szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m z możliwością zastosowania elementów służących do spowolnienia ruchu.
7. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi z odpowiednich linii z rysunku planu.

## § 24

1. Dla terenów, gdzie brak jest dróg publicznych ustala się wymóg zapewnienia podstawowej sieci dojazdów jako dróg wewnętrznych oznaczonych graficznie na rysunku planu.
2. Dla przeprowadzenia prawidłowych podziałów lub scaleń, dopuszcza się w planie połączenie drogami wewnętrznymi – niepublicznymi (KDW), nie wskazanymi w planie, pod warunkiem uzgodnienia ich przebiegu z wszystkimi właścicielami terenów w ramach danego obszaru funkcjonalnego.
3. W zakresie dróg wewnętrznych ustala się:
  - 1) wymóg współwłasności drogi wewnętrznej obsługującej dane nieruchomości;
  - 2) budowa, utrzymanie i oznakowanie dróg wewnętrznych należy do zarządzających terenem;
  - 3) przy długości drogi wewnętrznej do 100,0 m minimalna jej szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6,0 m;
  - 4) przy długości powyżej 100,0 m minimalna jej szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m;
  - 5) przy drogach wewnętrznych nie posiadających przejazdu z co najmniej dwóch kierunków zapewnić plac do zawracania;
  - 6) przy zapewnieniu dojazdu do działek z ulic publicznych lub dróg wewnętrznych, dopuszcza się ciągi piesze i rowerowe (KP) o szerokości od 2,0 m do 4,0 m.

## § 25

Ustala się następujące zasady lokalizacji parkingów:

1. Tereny do parkowania dopuszcza się w przestrzeni pasów ulicznych dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i dojazdów strefy urbanistycznej A (centrum) oraz w pozostałej części miasta w przestrzeni pasów ulicznych dróg lokalnych, dojazdowych i dojazdów i w pasach ulic zbiorczych, gdy istnieje możliwość wyodrębnienia parkingu z wjazdem z tej ulicy.
2. W pozostałych przypadkach potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych, stosując następujące wskaźniki:
  - 1) 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
  - 2) 1 miejsca parkingowe lub garażowe na jeden dom w zabudowie jednorodzinnej;
  - 3) 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) 3-5 miejsc na każde 10 miejsc hotelowych;
- 8) 2 miejsca na 5 ogródków działkowych;
- 9) 20 – 50 miejsc dla cmentarza oraz wymóg zapewnienia możliwości zaparkowania w okresie świąt kolejnych 150 samochodów w pasach ulic lokalnych przyległych do cmentarza – parkingi okresowe.

## **V. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **§26**

W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się następujące zasady realizacji planu:

1. Utrzymanie we wszystkich nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kabli lub napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji telefonicznej - poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej – pod jezdniami.
2. Utrzymanie w nowo projektowanych ulicach kategorii KDG i KDZ rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy, ponad program wymieniony w ust. 1 oraz §28, magistrali wodociągowej i kolektorów kanalizacyjnych.
3. Pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym w §26 pkt.1.
4. W ramach obszarów funkcjonalnych, dopuszcza się na podstawie przepisów odrębnych, lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi mieszkańców.

### **§27**

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1. Nakaz objęcia zbiorowym systemem zaopatrzenia w wodę zabudowy w pasie minimum 150,0m wokół czynnych cmentarzy.
2. Pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej.
3. Zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).
4. Etapową rozbudowę ujęcia i stacji wodociągowej przy ul. Sikorskiego (na dotychczasowym terenie) oraz sieci magistralnej i rozdzielczej, zharmonizowaną z rozwojem miasta, w przypadku zwiększenia liczby mieszkańców.

### **§28**

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

1. Rozdzielczy system skanalizowania obszaru planu.
2. Dla drogi ekspresowej (KDS), ulic głównych (KDG), ulic zbiorczych (KDZ) oraz ulic bezpośrednio przyległych do terenu ujęcia wody dla miasta Ostrów Mazowiecka (TW1/ZP) i stacji wodociągowej (TW2), ustala się obowiązek kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe i roztopowe oraz obowiązek ich podczyszczenia.
3. Odwodnienie docelowo ulic lokalnych (KDL).
4. Zakaz stosowania kanalizacji indywidualnych na terenach objętych obsługą kanalizacyjną.
5. Etapową rozbudowę miejskiej oczyszczalni ścieków przy ul. Olszynowej oraz sieci kolektorów i kanałów rozdzielczych, zharmonizowaną z rozwojem miasta do osiągnięcia liczby blisko 70tys. mieszkańców.



6. Budowę pompowni ścieków, zgodnie z bieżącymi potrzebami na terenach oznaczonych symbolem na rysunku planu TK3.
7. Na terenach PP, PS, PU, KDS obowiązek oczyszczania wstępnego ścieków technologicznych przed zrzutem do kanalizacji miejskich, przy czym stosowne urządzenia winny znaleźć się w granicach działek, do których właściwy inwestor posiada tytuł prawny.

### **§29**

W zakresie uciepłownienia ustala się:

1. Uciepłownienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej znajdującej się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłej w oparciu o źródła lokalne oparte głównie o gaz ziemny bez wprowadzania systemu zdalacznego.
2. Adaptację istniejącego fragmentarycznego układu miejskiej sieci ciepłej w północno-wschodniej i centralnej części miasta.
3. Dopuszczenie, pod warunkiem spełnienia standardów środowiskowych, stosowania do ogrzewania alternatywnych źródeł energii, takich jak: źródła odnawialne, olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna i inne dostępne w obszarze planu.
4. Obowiązek opracowania przez władze miasta założeń, a następnie projektu zaopatrzenia w ciepło dla obszaru całego miasta.
5. Dopuszcza się lokalizację nowej kotłowni dla potrzeb obsługi mieszkańców pod warunkiem spełnienia wymogów niniejszej uchwały i zgodności z przepisami odrębnymi.

### **§30**

W zakresie gazyfikacji przewodowej ustala się:

1. Zasadę gazyfikacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej gazem średnioprężnym.
2. Rejon lokalizacji planowanej stacji gazowej II stopnia przy ul. Lipowej oraz lokalizację rozdzielni gazu na dz. ewid. nr 4414 przy zbiegu ul. Małkińskiej i Duboisa.
3. Pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze.
4. Przebieg linii ogrodzeń i parkanów w odległości min. 0,5m od projektowanych gazociągów.
5. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej umiejscowienie szafek gazowych nakazuje się w linii ogrodzeń, dla pozostałych terenów zgodnie z ustawami i przepisami wykonawczymi.
6. Zgodność warunków gazyfikacji z warunkami odpowiadającymi przepisom szczególnym w tym zakresie.

### **§31**

W zakresie elektroenergetyki ustala się:

1. Zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem GPZ „Ostrów Mazowiecka” 110/15kV.
2. Pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej.
3. Prowadzenie budowy i rozbudowy sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

### **§32**

W zakresie telekomunikacji ustala się:

1. Pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zachowanie istniejących central telefonicznych przy ul. Pocztovej 6 i ul. Prusa 66a oraz dopuszczenie lokalizacji nowych central.
3. Kablowe rozprowadzenie nowych linii abonenckich jako postulowane, dopuszcza się inne rozwiązania techniczne pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych.
4. Lokalizację stacji bazowych i przekaźnikowych telefonii komórkowej dopuszcza się wyłącznie na terenach U/PS , PP/PS , PP/U.

### §33

W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

1. Zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.
2. Obowiązek selektywnej zbiórki odpadów u źródła.
3. Obowiązek wyposażenia nieruchomości przez właścicieli w urządzenia do selektywnego gromadzenia wytworzonych odpadów.
4. Obowiązek przekazywania odpadów wytworzonych na terenie objętym planem , na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów.

## Rozdział 3 – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 34

1. W planie określa się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia użytkowania, zgodnie z ustalonym w §9 przeznaczeniem podstawowym dla poszczególnych obszarów.
2. Zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi: sanitarnymi o ochronie przed hałasem, o ochronie powietrza, o ochronie przeciwpożarowej oraz zgodnie z prawem budowlanym.

### § 35

1. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem MN1/Ls ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) las jako przeznaczenie podstawowe na minimum 80% działki,
    - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jako przeznaczenie podstawowe,
    - c) nieuciążliwe usługi wbudowane na 10% powierzchni działki jako przeznaczenie dopuszczone ,
    - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
  - 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek minimum 2000m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalnie 20% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
    - c) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
    - d) zieleń wysoka i niska częściowo urządzona jako dopuszczona,
    - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń – zgodnie z § 20 ust. 3 niniejszej uchwały,
    - f) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - g) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
    - h) przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach MN1/Ls mają zastosowanie przepisy odrębne.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: ln	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>MN1/Ls</b>	0,2	9,0	1	2	do 45

**2. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem MN1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) wolnostojąca jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa – ekstensywna, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi nieuciążliwe wbudowane jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zabudowa zagrodowa jako przeznaczenie dopuszczone,
  - d) użytkowanie rolnicze jako przeznaczenie dopuszczone,
  - e) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1200m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalnie 30% powierzchni działki zabudowane,
  - c) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - d) zieleń wysoka i niska urządzona, w tym ogrody przydomowe, minimalnie na 70% powierzchni terenu ,
  - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń zgodnie z § 20 ust. 3 niniejszej uchwały,
  - f) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - g) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: I <sub>n</sub>	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>MN1</b>	0,5	12,0	1	2	do 45

**3. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem RM/MN1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 2000m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalnie 50% powierzchni działki zabudowane,
  - c) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie, zgodnie z rysunkiem planu; postulowane na zasadach określonych w planie,
  - d) zieleń wysoka i niska urządzona, w tym ogrody przydomowe, minimalnie na 50% powierzchni terenu,
  - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń zgodnie z § 20 ust. 3 niniejszej uchwały,
  - f) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - g) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: I <sub>n</sub>	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach

<b>RM/MN1</b>	0,4	12,0	1	2	do 45
---------------	-----	------	---	---	-------

#### 4. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem MN2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi nieuciążliwe wbudowane maksymalnie na 30% powierzchni, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 800 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalnie 50% powierzchni działki zabudowane,
  - c) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie i zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - d) zieleń wysoka i niska urządzona, w tym ogrody przydomowe, minimalnie na 50% powierzchni terenu,
  - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - g) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połączy dachowych w stopniach
<b>MN2</b>	0,8	12,0	2	3	do 45

#### 5. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem MNU planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa jako przeznaczenie podstawowe, maksymalnie 70 % powierzchni działki zabudowane,
  - b) nieuciążliwe usługi maksymalnie na 60% powierzchni terenu zabudowanego jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 70% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) linie nieprzekraczalne odsunięcia niektórych rodzajów zabudowy wokół cmentarzy zgodnie z § 11 ust. 6 oraz z rysunkiem planu,
  - d) zieleń wysoka i niska urządzona, w tym ogrody przydomowe, minimalnie na 30% powierzchni terenu,
  - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
  - g) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: ln	maksymalna wysokość dopuszczanej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>MNU</b>	1,0	12,0	2	3	do 45

**6. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem M ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi nieuciążliwe wbudowane maksymalnie na 50% terenu zabudowanego jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zabudowa jednorodzinna jako dopuszczona,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 800m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalnie 60% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - c) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie, zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - d) zieleń wysoka i niska urządzona, w tym ogrody przydomowe, minimalnie na 40% powierzchni terenu,
  - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - g) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: ln	maksymalna wysokość dopuszczanej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>M</b>	2,0	12,0	2	3	do 45

**7. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem MU1 planie ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zabudowa jednorodzinna jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) nieuciążliwe usługi maksymalnie na 30% powierzchni terenu jako przeznaczenie dopuszczone,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek winna umożliwiać zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu,
  - b) maksymalnie 50% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - c) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie, zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - d) zieleń wysoka i niska urządzona, w tym ogrody przydomowe, minimalnie na 50% powierzchni terenu,
  - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- g) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: I <sub>n</sub>	maksymalna wysokość dopuszczalnej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>MU1</b>	0,7	12,0	4	4	do 45

#### 8. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem MU2 planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) wielorodzinna zabudowy mieszkaniowa jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zabudowa jednorodzinna jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) nieuciążliwe usługi maksymalnie na 40% powierzchni terenu zabudowanego jako przeznaczenie dopuszczone,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek winna umożliwiać zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu,
  - b) maksymalnie 80% powierzchni działki zabudowane włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - c) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - d) zieleń wysoka i niska urządzona, w tym ogrody przydomowe i zieleń osiedlowa, minimalnie na 20% powierzchni terenu,
  - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - g) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: I <sub>n</sub>	maksymalna wysokość dopuszczalnej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>MU2</b>	2,0	16,0	5	5	do 45

#### 9. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem MU3 planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) wielorodzinna zabudowy mieszkaniowa jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) nieuciążliwe usługi maksymalnie na 40% powierzchni działki jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek winna umożliwiać zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu,

- b) maksymalnie 80% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
- c) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
- d) zieleń wysoka i niska urządzona, w tym zieleń osiedlowa minimalnie na 20% powierzchni terenu,
- e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- g) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: ln	maksymalna wysokość dopuszczalnej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>MU3</b>	3,0	20,0	6	6	do 45

#### 10. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem MWU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) mieszkalnictwo wielorodzinne jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie dopuszczone do adaptacji i w nawiązaniu do zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich,
  - c) nieuciążliwe usługi publiczne jako przeznaczenie podstawowe zgodnie z §9, ust1., pkt. 2 niniejszej uchwały,
  - d) nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie jako przeznaczenie podstawowe zgodnie z §9, ust1. pkt. 2 niniejszej uchwały,
  - e) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 80% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) linie nieprzekraczalne odsunięcia niektórych rodzajów zabudowy wokół cmentarzy zgodnie z § 11 ust. 6 oraz z rysunkiem planu,
  - d) zieleń wysoka i niska urządzona w ramach osiedli z zabudową wielorodzinną, minimalnie na 20% powierzchni terenu,
  - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń – zgodnie z § 9, ust.1, pkt 11,
  - f) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - g) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 7 kondygnacji pod warunkiem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - h) w przypadku zwartej zabudowy pierzejowej dopuszcza się zmniejszenie minimalnej liczby kondygnacji w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (jedność wizualna).

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: ln	maksymalna wysokość dopuszczalnej zabudowy w: m	liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
-----------------------------------	--	--	--	---	---

<b>MWU</b>	2,5	20,0 (21)	3 - 6	3 – 6 (7)	do 45
------------	-----	-----------	-------	-----------	-------

**11. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem U/MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) nieuciążliwe usługi jako przeznaczenie podstawowe, maksymalnie 80% działki zabudowane,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie dopuszczone na warunkach określonych w §9, ust. 4, pkt 2, 3 i 6,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
    - usługowo - mieszkaniowych 1500m<sup>2</sup> z uwzględnieniem ustaleń § 12 ust. 1, pkt 2,
    - wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową 800 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalnie 80% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - c) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - d) zieleń wysoka i niska jako urządzona zieleń izolacyjna, minimalnie na 20% powierzchni terenu,
  - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
  - g) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>U/MN</b>	1,2	12,0	3	3	do 45

**12. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) w odległości 50 m od granic cmentarza miejskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZCc, zakaz lokalizowania w ramach usług zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1000m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalnie 80% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - c) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - d) linie nieprzekraczalne odsunięcia niektórych rodzajów zabudowy wokół cmentarza zgodnie z § 11 ust. 6 oraz z rysunkiem planu,
  - e) zieleń wysoka i niska jako urządzona zieleń izolacyjna minimalnie na 20% powierzchni terenu,
  - f) dopuszczenie stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,7m,



- g) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcyjnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>U</b>	1,8	12,0	3	3	do 45

### 13. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi publiczne, jako przeznaczenie podstawowe, maksymalnie 80% działki zabudowane,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 80% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) zieleń wysoka i niska jako urządzona minimalnie na 20% powierzchni terenu,
  - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcyjnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>UP</b>	1,5	16,0	5	5	do 45

### 14. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem UPa ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi publiczne administracji jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) dla obszaru funkcjonalnego 1UPa w strefie B, (dz. ewid. nr 1670) usługi publiczne administracji związane z gospodarką gruntami leśnymi – Siedziba Nadleśnictwa Ostrów Mazowiecka,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 80% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) zieleń wysoka i niska, jako urządzona minimalnie na 20% powierzchni terenu,
  - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi
  - e) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcyjnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>UPa</b>	1,5	16,0	5	5	do 45

**15. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem UPr1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa sakralna jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zabudowa mieszkaniowa i nieuciążliwe usługi jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 70% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) zieleń wysoka i niska jako urządzona, minimalnie na 30% powierzchni terenu,
  - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zasady kształtowania zabudowy sakralnej w sposób podkreślający jej ekspozycję, maksymalna wysokość 16,0 m z dopuszczeniem dominant do indywidualnego określenia wysokości na etapie projektu,
  - f) zasady kształtowania pozostałej zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności i zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczanej zabudowy w: m z wyłączeniem wież (dominant)	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>Upr1</b>	-	16,0	4	4	do 45

**16. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem UPr2 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa sakralna z zielenią towarzyszącą jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 60% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) zieleń wysoka i niska jako urządzona minimalnie na 40% powierzchni terenu,
  - d) wszelkie prace remontowe i adaptacyjne zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

**17. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem UPo ustala się:**

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi sportu jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) Sposób zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 70% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) linie nieprzekraczalne odsunięcia niektórych rodzajów zabudowy wokół cmentarzy zgodnie z § 11 ust. 6 oraz z rysunkiem planu,

- d) zieleń wysoka i niska jako urządzona minimalnie na 30% powierzchni terenu,
- e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- g) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczalnej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>UPo</b>	-	16,0	4	4	do 45

#### 18. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem UPs ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) usługi sportu jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) Sposób zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 80% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojazdów i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) zieleń wysoka i niska, w tym trawiaste nawierzchnie boisk, minimalnie na 20% powierzchni terenu,
  - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczalnej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>UPs</b>	1,5	16,0	3	-	do 45

#### 19. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem UPz ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi zdrowia i ochrony socjalnej jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi związane z obsługą funkcji podstawowej jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 80% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojazdów i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) zieleń wysoka i niska, jako zieleń urządzona, minimalnie na 20% powierzchni terenu,
  - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów szpitali w miastach,

- f) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcyjna - lnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczzonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>UPz</b>	1,5	20,0	4	5	do 45

## 20. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem UP/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi publiczne, jako przeznaczenie podstawowe w tym, usługi kultury, nauki, edukacji, sportu i turystyki oraz zieleni publiczna,
  - b) nieuciążliwe usługi handlu i gastronomii wbudowane w wyżej wymienione usługi jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 30% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) zieleni wysoka i niska jako urządzona minimalnie na 70% powierzchni terenu,
  - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - f) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcyjna - lnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczzonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>UP/Z</b>	1,5	12,0 z dopuszczeniem dominant 16,0	4	4	do 45

## 21. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem UPo/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi sportu jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 70% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) linie nieprzekraczalne odsunięcia niektórych rodzajów zabudowy wokół cmentarzy, w tym pomieszczeń do magazynowania żywności i żywienia zbiorowego, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) zieleni wysoka i niska jako urządzona minimalnie na 30% powierzchni terenu,
  - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- g) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczalnej zabudowy w:m z wyłączeniem wieży kościelnej	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połąci dachowych w stopniach
<b>UPo/Z</b>	1,5	16,0	3	4	do 45

## 22. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem UPs/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi sportu jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 70% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) zieleń wysoka i niska, w tym trawiaste nawierzchnie boisk, minimalnie na 30% powierzchni terenu,
  - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczalnej zabudowy w:	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połąci dachowych w stopniach
<b>UPs/Z</b>	1,5	16,0	3	4	do 45

## 23. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem UPz/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi zdrowia i ochrony socjalnej jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 40% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) zieleń wysoka i niska, jako zieleń urządzona, minimalnie na 60% powierzchni terenu,
  - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów szpitali w miastach,
  - f) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>UPz/Z</b>	0,5	20,0	4	5	do 45

**24. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem U/PS ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) składy i magazyny jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) produkcja jako przeznaczenie dopuszczone pod warunkiem ograniczenia oddziaływania do terenu działki,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalnie 80% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - c) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - d) zieleń wysoka i niska, jako zieleń urządzona, minimalnie na 20% powierzchni terenu,
  - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń o wysokości do 2,0m,
  - f) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>U/PS</b>	1,5	12,0	3	3	do 25

**25. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem PP/U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) działalność produkcyjna jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) usługi jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) składy i magazyny jako przeznaczenie dopuszczone na 50% terenu,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalnie 80% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - c) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - d) zieleń wysoka i niska, jako urządzona zieleń izolacyjna, minimalnie na 20% powierzchni terenu, ze szczególnym uwzględnieniem szpalerów drzew wzdłuż przyległych terenów z funkcją mieszkaniową,
  - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń o wysokości do 2,0m,
  - f) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach

<b>PP/U</b>	-	16,0	4	4	do 25
-------------	---	------	---	---	-------

**26. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem PP/PS ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) działalność produkcyjna jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) składy i magazyny jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalnie 80% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojazdów i dojazdów,
  - c) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - d) zieleń wysoka i niska, jako urządzona zieleń izolacyjna, minimalnie na 20% powierzchni terenu, ze szczególnym uwzględnieniem szpalerów drzew wzdłuż przyległych terenów z funkcją mieszkaniową,
  - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń o wysokości do 2,0m,
  - f) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: I <sub>n</sub>	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>PP/PS</b>	-	16,0	4	4	do 25

**27. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem Ls; Ls<sub>z</sub> ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) lasy bez prawa zabudowy jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) wprowadzanie nowych zadrzewień z wykorzystaniem gatunków rodzimych,
  - c) zagospodarowanie prowadzone w oparciu o plan urządzania lasu,
  - d) dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą gospodarki leśnej i eksploatacją lasów,
  - f) dopuszczenie stosowania wyłącznie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 90% na całej powierzchni i wysokości od 1,5 do 1,7m, zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych,
  - g) zakaz prowadzenia prac skutkujących obniżeniem poziomu wód gruntowych,
  - h) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**28. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem ZP ustala się:**

**się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zieleni publicznej jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) nieuciążliwe usługi związane z obsługą rekreacji jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;

- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) wyłącznie na obszarze 1ZP w strefie A i 9ZP w strefie F dopuszcza się na 10% powierzchni obszaru obiekty związane z obsługą rekreacji; zakaz wprowadzania innej zabudowy,
  - b) wyłącznie na obszarze 1ZP w strefie A i 9ZP w strefie F dopuszcza się pawilony wykonane z materiałów tradycyjnych, zakaz wprowadzania paneli z tworzyw sztucznych i blach, maksymalna wysokość 8,0m,
  - c) zieleń wysoka i niska jako urządzona z wykorzystaniem grup zieleni i układów alejowych,
  - d) stosować formy małej architektury takie jak latarnie, siedziska, kosze na śmieci, stojaki dla rowerów z nakazem spójnej kolorystyki i wzornictwa,
  - e) zakaz stosowania w nawierzchniach ciągów pieszych i placyków nawierzchni bitumicznych,
  - f) dopuszcza się ciągi rowerowe pod warunkiem nie kolidowania z ciągami pieszymi i docelowego włączenia do systemu dróg rowerowych na terenach sąsiednich,
  - g) nakaz prowadzenia przebiegu ciągów pieszych i placyków w sposób kształtujący kompozycję przestrzenną,
  - h) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**29. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem TW1/ZP, TW ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren miejskiego ujęcia wody ze studniami jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) tereny zieleni publicznej jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się wyłącznie obiekty związane z obsługą ujęć wody, zakaz wprowadzania innej zabudowy,
  - b) dopuszczalna wysokość zabudowy 6,0m,
  - c) zieleń wysoka i niska jako częściowo urządzona,
  - d) do czasu zmiany przeznaczenia terenu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu,
  - e) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**30. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem ZLp ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny parków leśnych - zieleń publiczna jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy na tym terenie,
  - b) wprowadzanie nowych zadrzewień z wykorzystaniem gatunków rodzimych,
  - c) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni ciągów pieszych i placyków z wykorzystaniem kruszyw,
  - d) dopuszcza się stosowanie form małej architektury takich jak latarnie, siedziska, kosze na śmieci,
  - e) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**31. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem ZD ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny rodzinnych ogrodów działkowych,



- b) nieuciążliwe usługi obsługi rekreacji i wypoczynku jako przeznaczenie dopuszczone,
- c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek w ramach rodzinnego ogrodu działkowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) maksymalnie zabudowana powierzchnia obszaru 15%, włącznie z nawierzchniami dojazdów i dojazdów,
  - c) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - d) zieleń wysoka i niska urządzona, minimalnie na 85% powierzchni terenu,
  - e) dopuszczenie stosowania ogrodzeń wokół całego terenu rodzinnych ogrodów działkowych o wysokości maksymalnej 1,5m, zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych,
  - f) zasady kształtowania zabudowy poszczególnych ogródków działkowych z zachowaniem maksymalnej powierzchni zabudowy tj. 25m<sup>2</sup> i wysokości 5,0m pozostałe regulacje zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zasady kształtowania zabudowy służącej obsłudze ogrodów działkowych zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcyjnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: I <sub>n</sub>	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>ZD</b>	-	5,0	1	1	do 30

### 32. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem ZCc ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) cmentarz czynny jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) zieleń wysoka i niska jako urządzona
  - b) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni ciągów pieszych i placyków, z jednoczesnym zakazem stosowania nawierzchni bitumicznych,
  - c) dopuszcza się wprowadzanie nagrobków,
  - d) dopuszcza się formy pochówku zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

### 33. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem Ucp ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi związane z obsługą cmentarza, domy pogrzebowe jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) dopuszcza się budowę budynków o przeznaczeniu pomocniczym, towarzyszącym funkcji podstawowej
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 80% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojazdów i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) zieleń wysoka i niska jako urządzona zieleń izolacyjna minimalnie na 20% powierzchni terenu,

- d) dopuszczenie stosowania wyłącznie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8m,
- e) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: I <sub>n</sub>	maksymalna wysokość dopuszczanej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>UCp</b>	1,0	12,0	2	3	do 45

**34. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem ZCn ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) cmentarz nieczynny jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) las bez prawa zabudowy jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) zieleń wysoka i niska jako częściowo urządzona,
  - b) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni ciągów pieszych i placyków, z jednoczesnym zakazem stosowania nawierzchni bitumicznych,
  - c) dopuszcza się wprowadzanie nagrobków i form małej architektury upamiętniających zmarłych,
  - d) zakazuje się nowych pochówków,
  - e) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**35. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem ZI ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zieleń izolacyjna jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) zieleń wysoka i niska jako urządzona,
  - b) dopuszcza się sytuowanie ekranów ograniczających oddziaływanie hałasu,
  - c) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**36. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem ZR ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny rekreacji i wypoczynku jako przeznaczenie podstawowe, maksymalnie 10% terenu zabudowane,
  - b) zieleń wysoka i niska, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 10% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) zieleń wysoka i niska jako zieleń urządzona z uwzględnieniem trawiastych nawierzchni sportowych minimalnie na 90% powierzchni terenu,
  - d) stosowanie formy małej architektury takie jak latarnie, siedziska, kosze na śmieci, stojaki dla rowerów z nakazem spójnej kolorystyki i wzornictwa,

- e) zakaz stosowania w nawierzchniach ciągów pieszych i placyków nawierzchni bitumicznych,
- f) nakaz prowadzenia przebiegu ciągów pieszych i placyków w sposób kształtujący kompozycję przestrzenną,
- g) dopuszczenie stosowania wyłącznie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 90% na całej powierzchni i wysokości od 1,5 do 1,7m, zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych,
- h) do czasu zmiany przeznaczenia dopuszczenie obecnego zagospodarowania terenu,
- i) w zakresie ochrony przed hałasem wymóg zapewnienia poziomów hałasu poniżej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem,
- j) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>ZR</b>	0,2	6,0	1	1	do 45

### 37. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny rolne bez prawa zabudowy jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zadrzewienia śródpolne jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) zieleń nieurządzona tworząca grupy krzewów i zadrzewień,
  - b) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

### 38. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny użytkowane rolniczo jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej jako przeznaczenie dopuszczenie,
  - c) zabudowa zagrodowa jako przeznaczenie dopuszczone,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) prowadzone uprawy zgodnie z klasyfikacją gruntów,
  - b) lokalizacja zabudowy zagrodowej na terenach powyżej 1ha, pozostałe regulacje zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) linie nieprzekraczalne odsunięcia niektórych rodzajów zabudowy wokół cmentarzy zgodnie z § 11 ust. 6 oraz z rysunkiem planu,
  - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń zgodnie z § 20 ust. 3 uchwały,
  - e) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru	maksymalny współczynnik	maksymalna wysokość	maksymalna liczba kondygnacji bez	maksymalna liczba kondygnacji	kąt nachylenia połaci
--------------------	-------------------------	---------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-----------------------

funkcjona - lnego	intensywności zabudowy netto na działce: In	dopuszczonej zabudowy w: m	zaadaptowanego poddasza	włącznie z zaadaptowanym poddaszem	dachowych w stopniach
<b>R</b>	-	12,0	2	2	od 25 do 45

**39. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem KK ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny linii kolejowych jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej jako przeznaczenie dopuszczenie,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zagospodarowania zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**40. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem KK/KDZ ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny linii kolejowych jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej jako przeznaczenie dopuszczenie,
  - c) publiczna ulica zbiorcza jako przeznaczenie dopuszczone w przypadku wycofania funkcji podstawowej,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zagospodarowania zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**41. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem KK3 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny kolejowe - przeładunku towarów, maksymalnie w 80% zabudowane,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zieleń wysoka i niska (zieleń izolacyjna) minimum na 20% terenu, jako przeznaczenie podstawowe,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 80% powierzchni działki zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojeżdż i dojazdów,
  - b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - c) zieleń wysoka i niska, jako urządzona zieleń izolacyjna, minimalnie na 20% powierzchni terenu, ze szczególnym uwzględnieniem szpalerów drzew wzdłuż przyległych terenów z funkcją mieszkaniową,
  - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń o wysokości do 2,0m,
  - e) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcyjna - lnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połąci dachowych w stopniach
<b>KK3</b>	1,5	12,0	3	3	do 45

**42. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem KK4 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu jako kolejowe tereny zamknięte;
- 2) sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

**43. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem KS ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) drogi ekspresowe wraz z dojazdami jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) wody powierzchniowe jako przeznaczenie dopuszczone,
  - d) zieleń izolacyjna jako przeznaczenie uzupełniające,
  - e) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zagospodarowania zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**44. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem KDG, KDZ, KDL ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) drogi publiczne ogólnie dostępne jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zieleń izolacyjna jako przeznaczenie uzupełniające,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zagospodarowania zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**45. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem KPJ, KP ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny komunikacji publicznej ogólnie dostępne jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zagospodarowania zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**46. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem KDW ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny komunikacji niepublicznej jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zagospodarowania zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

**47. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem TK1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny oczyszczalni ścieków jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) maksymalnie 80% powierzchni terenu zabudowane, włącznie z nawierzchniami dojazdów i dojazdów,

- b) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
- c) zieleń wysoka i niska, jako urządzona zieleń izolacyjna, minimalnie na 20% powierzchni terenu, ze szczególnym uwzględnieniem szpalerów drzew wzdłuż przyległych terenów z funkcją mieszkaniową,
- d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń o wysokości do 2,0m,
- e) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: I <sub>n</sub>	maksymalna wysokość dopuszczzonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>TK1</b>	-	12,0	3	3	do 45

**48. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem TK3 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną, w tym pompownie ścieków jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - b) dopuszczenie stosowania ogrodzeń o wysokości do 2,0m,
  - c) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: I <sub>n</sub>	maksymalna wysokość dopuszczzonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>TK3</b>	-	9,0	-	-	do 45

**49. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem TW2 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny stacji wodociągowej jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - b) dopuszczenie stosowania ogrodzeń o wysokości do 2,0m,
  - c) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: I <sub>n</sub>	maksymalna wysokość dopuszczzonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>TW2</b>	-	12,0	3	3	do 45

**50. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem TG ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny stacji gazowej jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zagospodarowania:
  - a) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - b) dopuszczenie stosowania ogrodzeń o wysokości do 2,0m,
  - c) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczanej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>TG</b>	-	12,0	3	3	do 45

**51. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem TC1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny ciepłowni rejonowej jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
  - b) dopuszczenie stosowania ogrodzeń o wysokości do 2,0m,
  - c) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
  - d) zasady kształtowania pozostałej zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcjonalnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczanej zabudowy w: m z wyłączeniem obiektów wysokościowych	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>TC1</b>	-	16,0	3	3	do 45

**52. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem TE ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu
  - a) tereny GPZ, Ostrów Mazowiecka" 110/115W jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren;
- 2) sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) linie zabudowy jako nieprzekraczalne na zasadach określonych w planie - zgodnie z rysunkiem planu, postulowane na zasadach określonych w planie,
- b) dopuszczenie stosowania ogrodzeń o wysokości do 2,0m,
- c) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w poniższej tabeli, z uwzględnieniem ograniczeń w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

oznaczenie obszaru funkcyjna - lnego	maksymalny współczynnik intensywności zabudowy netto na działce: In	maksymalna wysokość dopuszczonej zabudowy w: m	maksymalna liczba kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza	maksymalna liczba kondygnacji włącznie z zaadaptowanym poddaszem	kąt nachylenia połaci dachowych w stopniach
<b>TE</b>	-	16,0	3	3	do 45

## Rozdział 4 USTALENIA KOŃCOWE

### §36

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN1/Ls, MN2, M, MNU, MU1, MU2, U/MN, U, PP/PS, PS/U na rysunku planu zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/88/2004 Rady Miasta Ostrowi Mazowieckiej z dnia 20 kwietnia 2004 roku (ogłoszony w Dzienniku Urzędowym woj. Mazowieckiego Nr 10 z dnia 02.05.2004 r. poz. 2496), dla których przed wejściem w życie obowiązywało przeznaczenie rolne i leśne, ustala się utrzymać stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu ich wartości do czasu upływu okresu określonego w przepisach odrębnych; stawka ta dla poszczególnych terenów wynosi:
  - 1) 20% dla mieszkalnictwa MN1, MN1/Ls, MN2, M,
  - 2) 20% dla terenów mieszkalnictwa z nieuciążliwymi usługami MNU, MU1, MU2,
  - 3) 20% dla terenów nieuciążliwych usług z dopuszczonym mieszkalnictwem U/MN,
  - 4) 20%, dla terenów usług komercyjnych U,
  - 5) 10% dla terenów produkcyjno – składowych, składowo – usługowych PP/PS, PS/U,
  - 6) 0% dla terenów wymienionych w pkt. 1 - 5 niniejszego ustępu, które są własnością Miasta Ostrowi Mazowiecka.
2. Dla terenów nie wymienionych w ust. 1 ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

### § 37

W planie nie określa się granic i sposobu zagospodarowania terenów : narażonych na niebezpieczeństwo powodzi , zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów górniczych , z uwagi na brak takich zagrożeń i terenów na obszarze objętym planem.

### § 38

Do czasu zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie , w okresie przejściowym będą one zagospodarowane, urządzone i użytkowane w dotychczasowy sposób.

### § 39



Ustala się opłatę za wydanie wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka w kwocie 50,00 złotych od każdej działki – maksymalnie 300,00 zł.

#### **§ 40**

W odniesieniu do obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjęte uchwałami Rady Miasta w Ostrowi Mazowieckiej: Nr XVI/88/2004 z dnia 20 kwietnia 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr.102 z dnia 02.05.2004 r.poz.2496) oraz Nr XX/128/2004 z dnia 30 listopada 2004 roku.

#### **§41**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostrów Mazowiecka.

#### **§42**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

#### **§43**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej miasta.

***Przewodniczący  
Rady Miasta w Ostrowi Mazowieckiej***

***mgr Jerzy Mincewicz***

**Załącznik nr 2**  
do uchwały Rady Miasta Ostrowi Mazowieckiej  
Nr XXXII/213/2006  
z dnia 30 maja 2006 roku

## ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA OSTROWI MAZOWIECKIEJ W SPRAWIE NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

Lp.	Data wpływu uwagi	Numer wniosku z wykazu	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmian planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	12.04.2006r.	1	Odstąpienie od budowy drogi oznaczonej symbolem KDG	Obręb : Ostrow Maz. Dz.nr 3984	Teren komunikacji drogowej – ulica zbiorcza KDZ	Brak zgodności ze studium
2.	21.04.2006 r.	2	Zmiana zapisu dotyczącego minimalnej wymaganej ilości kondygnacji / ilość kondygnacji bez zaadaptowanego poddasza 2-6 / oraz możliwość realizowania budynku z dachem płaskim	Obręb : Ostrow Maz. Dz. Nr 1693 Ul. Pocztowa	Teren mieszkalnictwa wielorodzinnego , usług publicznych i towarzyszących usług nieuciążliwych MWU	Potrzeba zachowania ładu przestrzennego w centrum , Nowa zabudowa w centrum miasta powinna nawiązywać do istniejącej , która w poprzednim planie wynosiła min. 3 kondygnacje
3.	24.05.2006 r 09.05.2006 r	7	Dopuszczenie lokalizacji domu pogrzebowego	Obręb: Ostrow Maz. Dz. Nr 2339 ul. Wyszyńskiego	Tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami MNU	Negatywnie w sensie wnioskowanego zapisu , natomiast istnieje możliwość realizacji planowanego przedsięwzięcia w ramach istniejącego przeznaczenia terenu .
4.	24.04.2006 r.	9	Uwaga do protokołu w trakcie dyskusji publicznej: w związku z wybudowaniem w 2005 roku kanalizacji sanitarnej w rejonie ujęć wody miejskiej , której brak był powodem niezatwierdzenia szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „ Sikorskiego – Prusa” oraz rozwojem po przeciwnej stronie zabudowy usługowo – mieszkaniowej , ponawia wnioski o dopuszczenie funkcji mieszkaniowo – usługowej w pasie 50 m od ul. Sikorskiego na działkach przy ujęciach wody	Obręb: Ostrow Maz. Dz. Nr ul. Sikorskiego	Teren miejskiego ujęcia wody ze studniami zagospodarowane zielenią publiczną TW1/ZP	Brak zgodności ze studium

5.	04.05.2006 r.	11	zmiana przeznaczenia części działki oznaczonej 17 Ls z leśnej na budowlano - usługową	Obręb: Ostrów Maz. Dz. Nr 3797 Ul. Małkińska	Tereny lasów bez prawa zabudowy Ls	Brak zgody na „odlesienie”
6.	05.05.2006 r.	12	1. zlikwidowanie poszerzenia ul. Zachodniej 2. zlikwidowanie trzech zaplanowanych dróg	Obręb: Ostrów Maz. Dz. Nr 1446/3 ul. Zachodnia	Teren wolnostojącej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej MN2 , teren publicznych ulic dojazdowych KDD	1. poszerzenie ul. Zachodniej jest obustronne , 2. droga równoległa do ul. Północnej jest ważną drogą dla skomunikowania obszaru , inne wytyczenie dróg uniemożliwiłoby podział pozostałych nieruchomości
7.	08.05.2006 r.	14	Zgoda na lokalizację pasa zieleni z możliwością późniejszego jej wykupienia przez Urząd Miasta	Obręb: Ostrów Maz. Dz. Nr 1120/2 w rejonie obwodnicy	Teren usług U	Negatywnie : przeznaczenie zgodnie z wnioskiem o zmianę planu miejscowego
8.	08.05.2006 r.	15	1/ Brak zgody na proponowany układ drogowy 2/ Wprowadzenie na części nieruchomości przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem zadrzewień	Obręb: Ostrów Maz. Dz. Nr 3797 Ul. Małkińska	Teren wolnostojącej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej MN2 , teren publicznych ulic lokalnych KDL	1/ Negatywnie : zmiana planu nie wprowadza nowego układu komunikacyjnego , a wręcz likwiduje jedną z dróg na przedmiotowej działce ; likwidacja drogi KDL jest niemożliwa , gdyż nastąpiłoby przerwanie układu już istniejącego, 2/ Zmiana na zabudowę mieszkaniową na terenie leśnym jest niezgodna ze studium ; plan jednak nie zabrania nasadzeń w ramach 1powierzchni wymaganej pod zieleń wysoką i niską .
9	18.05.2006 r	17	Wniosek o likwidację drogi publicznej	Obręb : Ostrów Mazowiecka Dz. nr 3374/10 Ul. Małkińska	Teren publicznych ulic dojazdowychKDD	Niemożliwe w związku z istniejącymi podziałami nawiązującymi do tej drogi
10	19.05.2006 r	18	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości z MN2 na MNU	Obręb : Ostrów Maz. Dz. nr 4270/6 , 4271/8 i 4271/9 Ul. Dubois' a	Teren wolnostojącej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej MN2	Brak zgodności ze studium
11	23.05.2006 r	20	Wniosek o poszerzenie ul. Wołodyjowskiego	Obręb : Ostrów Maz	Teren publicznego ciągu pieszo – jezdnego KPJ	Pozytywne rozpatrzenie wymagałoby zgody właściciela terenu i powtórzenia procedury
12	23.05.2006 r	21	Wniosek w części dot. zmniejszenia szerokości przebiegających przez działkę narożników projektowanej drogi	Obręb : Ostrów Maz. Dz. nr 3983	Teren wolnostojącej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej MN2 ,	Połączenie ul. Wileńskiej z ulicą nowoprojektowaną wymaga zachowania kątów widoczności ,

					Teren publicznych ulic zbiorczych KDZ	
13	23.05.2006 r	22	Brak zgody na przebieg drogi przez działkę	Obręb : Ostrów Maz. Dz. nr 33 Ul. Spokojna	KPJ	Ustalenia nie przewidują na przedmiotowej nieruchomości przebiegu drogi , a jedynie narożne ścięcie w celu zachowania kątów widoczności połączenia obu dróg
14	23.05.2006 r	23	Wniosek o dopuszczenie lokalizacji stacji bazowej telefonii cyfrowej sieci ERA na dachu budynku przy ul. Partyzantów 9	Obręb : Ostrów Maz. Dz. nr 3261/1-	Teren mieszkalnictwa wielorodzinnego , usług publicznych i towarzyszących usług nieuciążliwych MWU	Zgodnie ze studium w obszarze centrum zakaz lokalizowania inwestycji uciążliwych
15	24.05.2006 r	24	Wniosek o nie ustalanie minimalnej wysokości zabudowy na terenie MWU	Obręb : Ostrów Maz Dz. nr 3320/8 , 3320/10 , 3320/11 Ul. Krótka	Teren mieszkalnictwa wielorodzinnego , usług publicznych i towarzyszących usług nieuciążliwych MWU	Potrzeba zachowania ładu przestrzennego w centrum , Nowa zabudowa w centrum miasta powinna nawiązywać do istniejącej , która w poprzednim planie wynosiła min. 3 kondygnacje
16	25.05.2006 r	26	Wniosek w części dot. przedłużenia ul. Przyjaźni do ul. Asnyka / przez istniejący most na rowie /	Obręb : Ostrów Maz Teren przy rowie w okolicy ul. Prusa	Teren wolnostojącej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej MN2	Pozytywne rozpatrzenie wymagałoby zgody właściciela terenu i powtórzenia procedury

Załącznik nr 3

do Uchwały Rady Miasta Ostrowi Mazowieckiej  
Nr XXXII/213/2006  
z dnia 30 maja 2006r.

## INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCE DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

### 1 Zalecenia ogólne dotyczące infrastruktury technicznej miasta:

- 1) maksymalizacja wykorzystania istniejących mediów infrastrukturalnych;
- 2) uzupełnianie braków mediów infrastrukturalnych jako element programu strategicznego poprawy wyposażenia infrastrukturalnego miasta (zgodnie z Mpszp Ostrow Mazowiecka).

### 2. Zadania szczegółowe:

- 1) stałe uzupełnianie wyposażenia miasta w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną etapowo wraz z modernizacją stacji wodociągowej do 2010 roku, realizacji pompowni ścieków etapowo do 2015 roku;
- 2) zasilanie w wodę nowej zabudowy w obszarze planu z istniejącej i projektowanej sieci zarówno magistralnej jak i rozdzielczej, wymóg rozwoju sieci magistralnej wzdłuż ulicy Małkińskiej oraz na zachód od obwodnicy, rejon ulicy Rożańskiej, etapowo objęcie podstawową siecią nowych terenów zabudowy do roku 2015;
- 3) adaptacja istniejącego systemu ciepłowniczego terenów „śródmieścia i południowej części miasta do roku 2015;
- 4) modernizacja miejskiego systemu ciepłowniczego do wymogów środowiskowych unii europejskiej etapowo do końca 2010 roku;
- 5) budowa ciepłowni w rejonie ulicy Lubiejewskiej i rozwój sieci grzewczej dla wykorzystania alternatywnych źródeł energii, w pierwszej kolejności dla terenów peryferyjnych oraz tych gdzie spodziewane są inwestycje mieszkaniowo usługowe, śródmieścia i południowej części miasta, etapowy rozwój do roku 2015;
- 6) unowocześnienie systemu gospodarki odpadami stałymi – konieczne doposażenie systemu w nowe urządzenia i technologie umożliwiające segregację i utylizację odpadów stałych etapowo do połowy 2015 roku.