Podpisany przez:
Tomasz Koczara
dnia 13 lipca 2026 r.

UCHWAŁA NR XXV/247/2026
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

z dnia 8 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, Etap siódmy - Obszar G1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2026 r. poz. 538 i 781) w związku art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z uchwałą nr XXX/215/2017 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka oraz uchwały nr VIII/77/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie wyłączenia terenów z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, oraz uchwały nr X/99/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 24 września 2019 r. w sprawie wyłączenia działki nr ewidencyjny 3084 z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, oraz uchwały nr XIV/132/2025 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 12 sierpnia 2025 r. i uchwały nr XXI/208/2026 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 18 lutego 2026 r. zmieniających uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka oraz uchwały nr XXIII/216/2026 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 29 kwietnia 2026 r. w sprawie wyłączenia terenów z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjętym uchwałą Nr XII/102/2025 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 11 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka, Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka obejmujący **Etap siódmy - OBSZAR G1,** zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Granice obejmują działkę ewidencyjną o nr 2103/2 położoną w obrębie ewidencyjnym - miasto Ostrów Mazowiecka.

4. Ponadto załącznikami do uchwały są:

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

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

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.

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

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

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

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

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

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

10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

6) granic terenów służących organizacji imprez masowych;

7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

8) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;

9) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

10) maksymalnej liczby miejsc do parkowania;

11) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych;

12) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

13) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

14) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;

15) granic i sposobów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

16) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

17) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

18) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10) **usługach publicznych -** należy przez to rozumieć usługi świadczone w interesie ogólnym przez administrację publiczną lub finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę, np. z zakresu oświaty, zdrowia, pomocy społecznej, kultury, administracji , sportu itp.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie w metrach;

5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.

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

§ 5.

W planie ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym i odpowiednim symbolem numerowym:

1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U**.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

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

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy;

4) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy;

5) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

6) maksymalną wysokość zabudowy;

7) geometrię dachu.

2. Dopuszcza się sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki budowlanej bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

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

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

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

6. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

7. Budowę:

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

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

3) dróg wewnętrznych;

4) ścieżek rowerowych;

5) małej architektury;

6) oświetlenia;

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

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

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

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

1) okapów i gzymsów – o 0,80 m;

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

10. Należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 12 ust. 7.

11. Ustala się obowiązek dostosowania obiektów użyteczności publicznej oraz urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego (chodniki, przejścia dla pieszych) dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

12. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:

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

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

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

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

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7.

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

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

2) realizacji inwestycji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym i lokalnym.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 8.

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

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

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

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

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

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

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

7) zakazuje się powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych.

§ 9.

W zakresie ochrony powietrza:

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

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

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

§ 10.

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

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

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

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

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

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

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

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

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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. W zakresie układu komunikacyjnego gminy plan ustala podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, który tworzą drogi publiczne poza granicami planu.

7. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:

1) dla zabudowy usługowej, administracji i biur - minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku;

2) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i dla innych zakładów pracy – minimum 1 miejsce do parkowania na 3 pracowników;

3) dla terenów obiektów sportowych – minimum 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników korzystajacych jednocześnie z obiektu;

4) dla miejsc zbiorowego zamieszkania – minimum 5 miejsc do parkowania na każde 10 miejsc hotelowych;

5) ustala się obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych dla obiektów na terenie objętym zamierzeniem budowlanym,

6) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 2 miejsca/5 miejsc postojowych dla samochodów, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;

7) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicy działki budowlanej, na której planowana jest inwestycja;

8) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów ze zbiorczej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 100 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

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

9. W zakresie odprowadzania ścieków:

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

2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

10. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

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

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

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

11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

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

3) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o minimalnej średnicy Ø 32 mm;

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

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

12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

2) zaopatrzenie w ciepło budynków znajdujących się poza zasięgiem miejskiej sieci cieplnej, docelowo ze źródeł ciepła i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych (ogrzewanie gazowe, olej opałowy, energia elektryczna, instalacje solarne połączone z kolektorami słonecznymi);

3) plan przewiduje docelowy zakaz wykorzystania paliw stałych do ogrzewania budynków.

13. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:

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

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

3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;

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

14. W zakresie zasad gospodarki odpadami:

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

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

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

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

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, w tym z elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej urządzeń większej niż 500 kW.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13.

Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez dopuszczenie dotychczasowego sposobu użytkowania do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem.

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

§ 14.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości - 30% dla terenu P/U.

Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 15.

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

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe

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

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

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

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków produkcyjnych, magazynowych, logistyki, usługowych, w tym usług publicznych,

- budynków biurowych wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami towarzyszącymi.

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 10 %;

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0;

f) maksymalna wysokość budynku produkcyjnego, magazynowego – 20,0 m;

g) maksymalna wysokość budynku usługowego – 16,0 m;

h) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20 do 40 stopni, dopuszcza się dachy płaskie;

i) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;

6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m^2;

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia od §7 do §10;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 12.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 17.

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

§ 18.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Ostrów
Mazowiecka

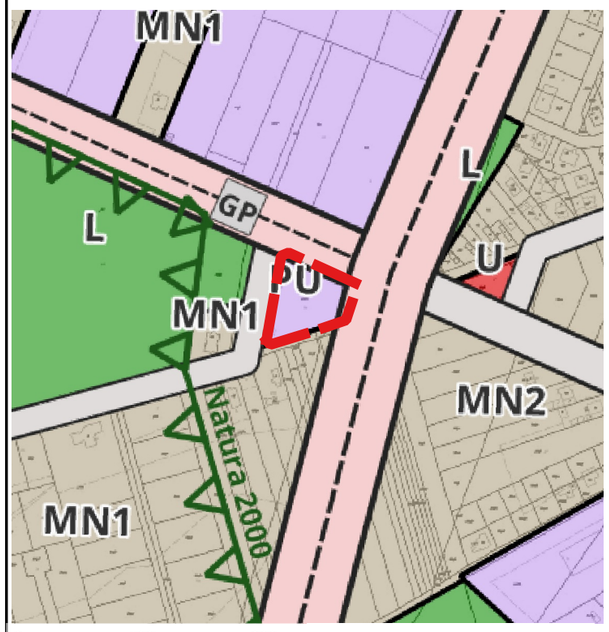
Tomasz Koczara

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/247/2026
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 8 lipca 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA, ETAP SIÓDMY - OBSZAR G1

SKALA 1 : 1 000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA



granica obszaru objętego planem

LEGENDA:

STRUKTURA PRZESTRZENNA MIASTA I PRZEZNACZENIE TERENÓW

STREFY ZABUDOWY

- MN1/MN2 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- U Strefa usługowa
- PU Strefa gospodarcza

STREFY Z OGRANICZENIEM ZABUDOWY, TWORZĄCE ZIELONĄ INFRASTRUKTURĘ

- L Strefa lasów

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

- S Droga publiczna klasy ekspresowej
- GP Droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego

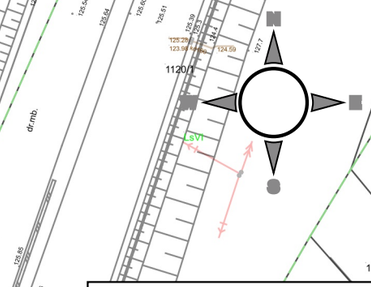
INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

- Z Droga publiczna klasy zbiorczej
- L Pozostałe drogi publiczne układu podstawowego

OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU

Obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody

- Natura 2000 Granica obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 - Puszcza Biała



Legenda:

Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- wymiarowanie w metrach
- nieprzekraczalne linie zabudowy

przeznaczenie terenów:

- P/U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej

Oznaczenia o charakterze informacyjnym, niebędące ustaleniami planu:

- granice działek ewidencyjnych

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXV/247/2026
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 8 lipca 2026 r.

0 10 20 30 40 50 m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA, ETAP SIÓDMY - OBSZAR G1		
RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1	SKALA 1 : 1 000	Data: 07-2026

Autor:
Burmistrz Miasta Ostrów Mazowiecka

Wykonawca:
mgr inż. arch. Marianna Malinowska
mgr inż. Grzegorz Malinowski
mgr inż. arch. Katarzyna Malinowska

PROJEKT
mgr inż. Grzegorz Malinowski
ul. Wąska 32/2
07-200 Wyszków

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/247/2026
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 8 lipca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA, ETAP SIÓDMY - OBSZAR G1

Plan wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18.03.2026 r. do 09.04.2026 r.;

Termin wnoszenia uwag – do 23.04.2026 r.;

W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/247/2026
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 8 lipca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w uchwale Nr XXV/247/2026 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 8 lipca 2026 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, etap siódmy - Obszar G1

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miasta Ostrów Mazowiecka określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 20009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025r., poz. 1483 ze zm.).

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

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

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXV/247/2026
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 8 lipca 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę