

**Projekt**

**UCHWAŁA  
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA**

z dnia ..... 2024 r.

**NR .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
miasta Ostrów Mazowiecka etap drugi – OBSZAR B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2024 r.poz. 609 i 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2024r.poz. 1130), w związku z uchwałą nr XXX/215/2017 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 stycznia 2017 roku 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 2019r. 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 stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjętego uchwałą nr XXXI/197/2009 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 18 grudnia 2009 roku, zmienionym uchwałą nr XXIX/202/2016 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016r. w sprawie 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 drugi – OBSZAR B**, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy oraz wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną ilość miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na terenie objętym planem nie wyznacza się:

- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 4) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych;
- 5) granic terenów górniczych;
- 6) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; z uwagi na ich brak w obszarze planu.

### § 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej**- należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczających z dopuszczeniem zapisu § 6 ust.9 niniejszej uchwały;
- 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 cyfrowym i literowym;
- 8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu własnego inwestycji, do powierzchni tego terenu, wyrażoną w procentach;
- 10) **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.
- 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) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) granice strefy ochrony archeologicznej nieruchomego zabytku archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym;
- 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
- 8) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV.

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

### **§ 5.**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;

- 3) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczone na rysunku planu symbolem - **U/MN**;
- 4) tereny usług - oznaczone na rysunku planu symbolem - **U**;
- 5) tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych - oznaczone na rysunku planu symbolem - **UC**;
- 6) tereny produkcji, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem - **P**;
- 7) tereny ogródków działkowych - oznaczone na rysunku planu symbolem - **ZD**;
- 8) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 9) tereny zieleni izolacyjnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 10) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem - **ZL**;
- 11) tereny cmentarza - oznaczone na rysunku planu symbolem - **ZC**;
- 12) tereny obiektów infrastruktury technicznej - energetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem - **E**;
- 13) tereny obiektów infrastruktury technicznej - urządzenia kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem - **K**;
- 14) tereny stacji wodociągowej - oznaczone na rysunku planu symbolem - **WZ**;
- 15) tereny ujęcia wody - oznaczone na rysunku planu symbolem - **W**;
- 16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone na rysunku planu symbolem - **WS**;
- 17) tereny parkingów, placów manewrowych - oznaczone na rysunku planu symbolem - **KP**;
- 18) drogi i ulice - oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - a) tereny dróg publicznych klasy ekspresowej - oznaczone na rysunku planu symbolem - **KDS**;
  - b) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego - oznaczone na rysunku planu symbolem - **KDGP**;
  - c) tereny dróg publicznych klasy głównej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;
  - d) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
  - e) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
  - f) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
  - g) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 6.**

1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określając:
  - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki;
  - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy;
  - 4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;
  - 5) maksymalną wysokość zabudowy;
  - 6) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;
  - 7) geometrię dachu.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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 dopuszcza się wielkość powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 400m<sup>2</sup>, poza ustaleniami szczegółowymi wymienionymi w § 28.

7. Budowę:

- 1) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) ścieżek, dojazdów 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 0,80m;
- 2) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp – o 1,30m.

10. Ustala się, w celu zachowania kompozycji fasad budynków w ciągach zabudowy pierzejowej oraz wolnostojącej, że architektura nowych budynków mieszkalnych wśród istniejącej trwałej zabudowy powinna być zbliżona gabarytami do sąsiednich budynków.

11. Należy zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z § 18 ust. 8.

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 8,0m 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.

13. Nakazuje się zachowanie minimalnych odległości ogrodzenia:

- 1) od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych i cieków wodnych – 6,0 m;
- 2) od linii brzegowej sztucznych zbiorników wodnych i cieków wodnych- 3,0 m;
- 3) od granicy rowów odwadniających - 1,5m.

## **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

### **§ 7.**

Plan miejscowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobraz kulturowego ustala, iż w granicach obszaru objętego planem, wszelkie zagospodarowanie terenów powinno uwzględniać uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

### **§ 8.**

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 charakterze ponadlokalnym i lokalnym.

2. Na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizacje zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

### **§ 9.**

1. W zakresie ochrony przed hałasem: ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami: **MN1, MN/U, U/MN** – wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolem **ZD** – wielkości określone dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Zakazuje się lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty.

3. W budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego, budynkach użyteczności publicznej narażonych na przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, należy stosować skuteczne zabezpieczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 10.**

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.

#### **§ 11.**

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
- 2) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 3) ustala się stopniową zamianę tradycyjnych nośników energii na nośniki dające mniejszy ładunek zanieczyszczeń tj. ogrzewanie: gazem, olejem opałowym, biogazem, wspomaganie bateriami słonecznymi lub innymi dostępnymi metodami, wykorzystującymi energię odnawialną.

#### **§ 12.**

1. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, składową lub 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, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, wytwarzania hałasu, wibracji i promieniowania.

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

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 13.**

1. Plan wskazuje strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą historyczny układ urbanistyczny miasta, w granicach oznaczonych na rysunku planu;

- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:
  - a) obowiązek zachowania i eksponowania elementów historycznego układu przestrzennego;
  - b) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
  - c) należy stosować zasadę pierwszeństwa dla działalności odtwarzających i rewaloryzujących obiekty i układy zabytkowe.

2. Plan wskazuje obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków. Są to obiekty:

- 1) Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki – II poł. XVIII w.;
- 2) Kaplica cmentarna p.w. Św. Zofii – 1830r.;

3. Dla obiektów wym. w ust. 2 obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

#### **§ 14.**

1. Plan ustala strefę ochrony archeologicznej nieruchomości zabytku archeologicznego zarejestrowanego pod nr 44-74/1, oznaczoną na rysunku planu.

2. Na terenach położonych w granicach ww. strefy obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków, w tym zabytków archeologicznych.

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

#### **§ 15.**

Na obszarze objętym planem występują tereny objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, w tym nieruchomości zabytki archeologiczne, dla których ustalenia zawarte są w § 13 do § 14.

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 16.**

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 - 60° - 110°;
- 4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne drogi.

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 17.**

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wskazuje się obszary leśne oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, na których ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, poza obiektami służącymi gospodarce leśnej;
- 2) wskazuje się tereny położone w strefie sanitarnej od cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC**, o promieniu 50,0m i 150,0m, których ograniczenia w użytkowaniu powinny być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1** realizacja zabudowy wymaga wyprzedzającego uzbrojenia terenu w sieć wodociągowo-kanalizacyjną.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 18.**

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 liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;
- 3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących;
- 4) 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 w zgodności z przepisami odrębnymi.

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

6. W zakresie układu komunikacyjnego miasta plan ustala - podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, który tworzą:

- droga publiczna krajowa klasy ekspresowej – **KDS**;
- droga publiczna krajowa klasy głównej ruchu przyspieszonego – **KDGP**;
- drogi wojewódzkie klasy głównej – **KDG**;
- droga publiczna klasy zbiorczej – **KDZ**;
- drogi publiczne klasy lokalnej – **KDL**;
- drogi publiczne klasy dojazdowej – **KDD**;
- drogi wewnętrzne – **KDW**.

7. Ustala się obsługę terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych klasy głównej KDG poprzez drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne.

8. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych: Obowiązują wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji w postaci zamierzenia budowlanego na ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- 1) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, wliczając miejsca garażowe;
- 3) dla zabudowy usługowej administracji i biur minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m<sup>2</sup>powierzchni użytkowej budynku;
- 4) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i dla innych zakładów pracy 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
- 5) dla terenów obiektów sportowych 10 miejsc parkingowych na każde 100 użytkowników korzystających jednocześnie z obiektu;
- 6) dla terenów obiektu kultury religijnej 30 miejsc parkingowych na każde 100 użytkowników, korzystających jednocześnie z obiektu;
- 7) dla hoteli 5 miejsc na każde 10 miejsc hotelowych;
- 8) dla terenów ogródków działkowych 2 miejsca parkingowe na 5 ogródków działkowych;
- 9) dla terenów cmentarza 20 miejsc oraz wymóg zapewnienia możliwości zaparkowania 150 samochodów w pasach ulic przyległych- parkingi okresowe;

- 10) dla inwestycji zlokalizowanych w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej SOK ilość miejsc parkingowych może być zmniejszona o 2 miejsca w stosunku do podanych w tabeli.
- 11) ustala się obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych dla obiektów na terenie objętym zamierzeniem budowlanym. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc/ 20 miejsc postojowych dla samochodów, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 12) dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe minimum 1 stanowisko na 20 miejsc postojowych i nie mniej niż 1 miejsce dla parkingu poniżej 10 miejsc postojowych;
- 13) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca parkingowe należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji;
- 14) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z garażowymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

#### 9. 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;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody z wyłączeniem terenów położonych w strefie sanitarnej od cmentarza w odległości 150m od jego granic (tereny oznaczone symbolami: U-9, U-10, U-11, MN/U-9, część terenów MN/U-6, MN/U-7, MN/U,8, MN/U-10) oraz terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN/U-16;
- 4) warunkiem realizacji inwestycji na terenach oznaczonych symbolami: MN1 i MN/U-16 jest wyprzedzające uzbrojenie terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną;
- 5) dla inwestycji wodochłonnych dopuszcza się pobór wody z własnych studni wykonanych w granicach inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem terenów wymienionych w p-kcie 3;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych. z wyłączeniem terenów wymienionych w pkt 3.

#### 10. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 200mm, w systemie rozdzielczym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem terenów wymienionych w ust. 8 pkt 3;
- 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.

#### 11. 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.

12. 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) zakłada się pełne pokrycie zaopatrzenia w gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowe, gospodarcze jak i grzewcze;
- 4) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.

13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu miejskiej sieci ciepłej wraz ze źródłami wytwarzania ciepła;
- 2) zaopatrzenie w ciepło budynków znajdujących się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłej, z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną z wykorzystaniem instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi;
- 3) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych.

14. 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.

15. 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.

16. 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 odnawialnej z wykluczeniem elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 40kW.

### **Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych**

## **§ 19.**

Teren objęty opracowaniem obejmuje lokalizację ogródków działkowych oznaczonych symbolem ZD, które pełnią funkcję terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

### **§ 20.**

Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny poza obiektami bezpośrednio związanymi z obsługą komunikacji (np. kiosk, wiata przystankowa);
- 2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 3) dopuszcza się czasowe zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) lub rolnicze wykorzystania terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;
- 4) do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

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

### **§ 21.**

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 :

- 1) 30% dla terenów MN1, MN/U, U/MN, U, UC, P;
- 2) 0% dla terenów pozostałych.

### **Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

### **§ 22.**

1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające teren drogi publicznej krajowej, klasy ekspresowej - oznaczony na rysunku planu symbolem – **KDS**;
- 2) linie rozgraniczające tereny drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGP** – droga krajowa nr 60 relacji Ciechanów – Różan – Ostrów Mazowiecka;
- 3) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDG-1** i **KDG-3** – droga wojewódzka nr 627 relacji Sokołów Podlaski – Ostrów Mazowiecka – Ostrołęka oraz **KDG-2** – droga wojewódzka nr 677 relacji Ostrów Mazowiecka – Łomża;
- 4) linie rozgraniczające inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

### **Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

### **§ 23.**

1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu lokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy: zbiorczej **KDZ**, lokalnej **KDL**, dojazdowej **KDD**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) 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.**

##### **§ 24.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1-1, MN1- 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinne, drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się możliwość realizacji:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
    - lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
    - budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinne, mieszkalno-usługowe.
  - b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością remontu i przebudowy budynków w ramach dotychczasowej kubatury;
  - c) teren oznaczony symbolem **MN1-1** położony jest w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej S-8 – obowiązuje stosowanie zabezpieczeń przeciwhałasowych w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
  - f) wysokość budynku mieszkalnego – do 12,0 m od poziomu terenu, do 3 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – 20°-40 °, dopuszcza się dachy płaskie;
  - g) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0m, 1 kondygnacja, dachy jedno dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°; dopuszcza się dachy płaskie;
  - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 5) Parametry nowo wydzielanej działki budowlanej
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m.
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego -zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14.
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18. Warunkiem realizacji inwestycji jest wyprzedzające uzbrojenie terenu w sieć wodociągowo-kanalizacyjną.

## § 25.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MN/U-1** do **MN/U-25** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej;
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami wbudowanymi;
- budynków usługowych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego.

b) tereny oznaczone symbolami: **MN/U-9** oraz część terenów od **MN/U-6** do **MN/U-8** i **MN/U-10** w granicach wskazanych na rysunku planu, są położone w strefie sanitarnej od cmentarza – obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji cmentarzy;

c) teren oznaczony symbolem **MN/U-17** położony jest w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej S-8 – obowiązuje stosowanie zabezpieczeń przeciwhałasowych w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- f) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, budynków usługowych wolnostojących – do 12,0 m od poziomu terenu – do 3 kondygnacji, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°–40°, dopuszcza się dachy płaskie;
- g) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0m, 1 kondygnacja, dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia – min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie;
- h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej

- a) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>;
- c) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie bliźniaczej – 15 m;
- d) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie wolnostojącej – 20 m.

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14.

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

## § 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **U/MN-1** do **U/MN- 22** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe -- tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się możliwość realizacji:
    - budynków usługowych, magazynowych, garażowych;
    - mieszkania służbowego dla właściciela zakładu;
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z usługami wbudowanymi
    - budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego, mieszkalnego jednorodzinnego
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu **U/MN-3, U/MN-8, oraz od U/MN-15 do U/MN-18** - 50%, dla terenów pozostałych - 60%;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla terenu **U/MN-3, U/MN-8, oraz od U/MN-15 do U/MN-18** - 45%, dla terenów pozostałych 30 %;
  - f) wysokość budynków usługowych – do 15,0m od poziomu terenu, do 4 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°-40 °, dopuszcza się dachy płaskie;
  - g) maksymalna wysokość budynków usługowo-mieszkalnych, mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków biurowych – do 12,0m od poziomu terenu, do 3 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°-40 °, dopuszcza się dachy płaskie;
  - h) wysokość budynku, magazynowego, garażowego – do 10,0m od poziomu terenu, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – minimum 15 °; dopuszcza się dachy płaskie;
  - i) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

## § 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **U-1** do **U-17** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się możliwość realizacji:
    - budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, gospodarczych i garażowych;
    - lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **U-10, U-11** i części **U-9**.
  - b) dopuszcza się działalność, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane;
  - c) tereny oznaczone symbolami **U-10, U-11** oraz część terenu **U-9** w granicach wskazanych na rysunku planu, są położone w strefie sanitarnej od cmentarza zgodnie – obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji cmentarza.
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%, dla terenów **U-3, U-7, U-12, U-13** – 50%;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,8;
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %, dla terenów **U-3, U-7, U-12, U-13** – 45%;
  - f) wysokość budynków - do 12,0 m od poziomu terenu, do 3 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°–40°; dopuszcza się dachy płaskie;
  - g) na terenach oznaczonych symbolami: **U-10, U-11, U-9** (część) obowiązuje zakaz budowy lokalu lub budynku mieszkalnego, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów zbiorowego żywienia, zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
  - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

## **§ 28.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UC-1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty administracyjne, związane z funkcją podstawową, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się możliwość realizacji:
      - budynków usługowych, handlowych, dla których może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;



- budynków gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku przeznaczenia podstawowego.

b) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży - do 2000m<sup>2</sup>.

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 45 %;

f) wysokość budynków usługowych – do 16,0m, dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°–40°;

g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 30 m.

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

## § 29.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **P-1** do **P-18** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji, składów i magazynów;

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

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków produkcyjnych, usługowych, składowych, gospodarczych, budynków biurowych wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami towarzyszącymi;

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela zakładu lub mieszkania służbowego w obiekcie biurowym;

b) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy jedno i wielorodzinnej oraz zagrodowej z możliwością jej remontu i przebudowy.

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%; dla terenu oznaczonego symbolem **P-5** – 50%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %, dla terenu oznaczonego symbolem **P-5** - 45%;

- f) wysokość budynku produkcyjnego, magazynowego - do 15,0m od poziomu terenu, budynku biurowego, mieszkalnego jednorodzinnego - do 12,0m, do 3 kondygnacji, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°-40°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20,0 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

### § 30.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **ZL-1** do **ZL-11** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – wykorzystanie rekreacyjne w formie ścieżek pieszych i rowerowych, urządzenia rekreacyjne;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) zakaz realizacji zabudowy nie związanej z gospodarką leśną.

### § 31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD-1** i **ZD-2** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogródków działkowych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń, domki ogrodnicze związane z przeznaczeniem terenu, mała architektura, komunikacja, infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się możliwość realizacji na działce 1 domku ogrodniczego;
    - b) ustala się wielkość powierzchni zabudowy domku ogrodniczego - do 12,5m<sup>2</sup>.
  - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%;
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05;
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
    - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
    - f) wysokość domku ogrodniczego – do 4,0m, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°-40°;
    - g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
  - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia działki ogrodniczej - 250 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 12 m.
  - 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

### § 32.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **ZP-1** do **ZP-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe związane z obsługą rekreacji, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się obowiązek utrzymania zieleni urządzonej oraz możliwość lokalizacji małej architektury, altan, wiat, zadaszeń zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;
  - f) wysokość altany, wiaty, zadaszenia – do 4,0m , dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia 20°–40° lub dach płaski;
  - g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m.
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami §7 do §14;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

### § 33.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **ZI-1** do **ZI-2** ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, dojazdy do posesji;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się obowiązek utrzymania zieleni wysokiej i niskiej jako urządzonej.
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

### § 34.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zieleń wysoka i niska;
  - b) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 15%.

- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obowiązują ustalenia zgodnie z § 18;
  - b) obsługa komunikacyjna terenu – poprzez drogi KDL-17, KDD-31, KDD-32.

#### **§ 35.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E-1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów infrastruktury technicznej – energetyka;
  - 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 36.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **K-1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów infrastruktury technicznej - urządzenia kanalizacji;
  - 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 37.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS-1** i **WS-2** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, płynących;
  - 2) wszelkie zagospodarowanie oraz korzystanie z wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 38.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ-1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny stacji wodociągowej (SUW) wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, zieleń;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu stacji uzdatniania wody:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0;
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
    - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20;
    - f) wysokość zabudowy - do 12,0m, do 3 kondygnacji, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°–40°;
    - g) plan przewiduje do adaptacji istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z możliwością jej remontu i przebudowy w ramach dotychczasowej kubatury obiektów;
    - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 4) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20,0 m.
- 5) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

### § 39.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **W-1** do **W-7** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ujęcia wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, zieleń;
- 3) zasady zagospodarowanie terenu:
  - a) zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody;
  - b) nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej;
  - c) nakaz zagospodarowania terenu zielenią;
  - d) nakaz podłączenia urządzeń sanitarnych do kanalizacji sanitarnej;
  - e) zakaz przebywania osób postronnych.

### § 40.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP –1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny parkingów, placów manewrowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – przystanki, zatoki autobusowe, infrastruktura techniczna, zieleń;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
  - c) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 4) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 25,0 m.
- 5) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami §7 do §14;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

### § 41.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDS-1** do **KDS-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga dwujezdniowa, czteropasmowa;
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 53,0 m do 158,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) ustala się wyposażenie dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

#### § 42.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDGP-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 15,0 m do 17,0 m do osi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

#### § 43.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDG-1** do **KDG-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
    - dla terenu oznaczonego symbolem KDG-1 – zmienna – od 20,0 m do 63,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - dla terenu oznaczonego symbolem KDG-2 – zmienna – od 10,0 m (do osi jezdni) do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - dla terenu oznaczonego symbolem KDG-3 – zmienna – od 8,0 m (do osi jezdni) do 57,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
  - c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację;
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów oraz ustala się obsługę terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg KDG-1, KDG-2 i KDG-3 poprzez drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

#### § 44.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDZ-1** do **KDZ-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 20,0 m do 31,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

#### **§ 45.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDL-1** do **KDL-29** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 4,0 m (do osi jezdni) do 31,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

#### **§ 46.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDD-1** do **KDD-33** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 3,0 m (do osi jezdni) do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) ustala się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

#### **§ 47.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDW-1** do **KDW-5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa, jedno lub dwupasmowa;
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 4,0 m (do osi jezdni) do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

#### **§ 48.**

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.

**§ 49.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ostrowi Mazowieckiej.

**§ 50.**

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

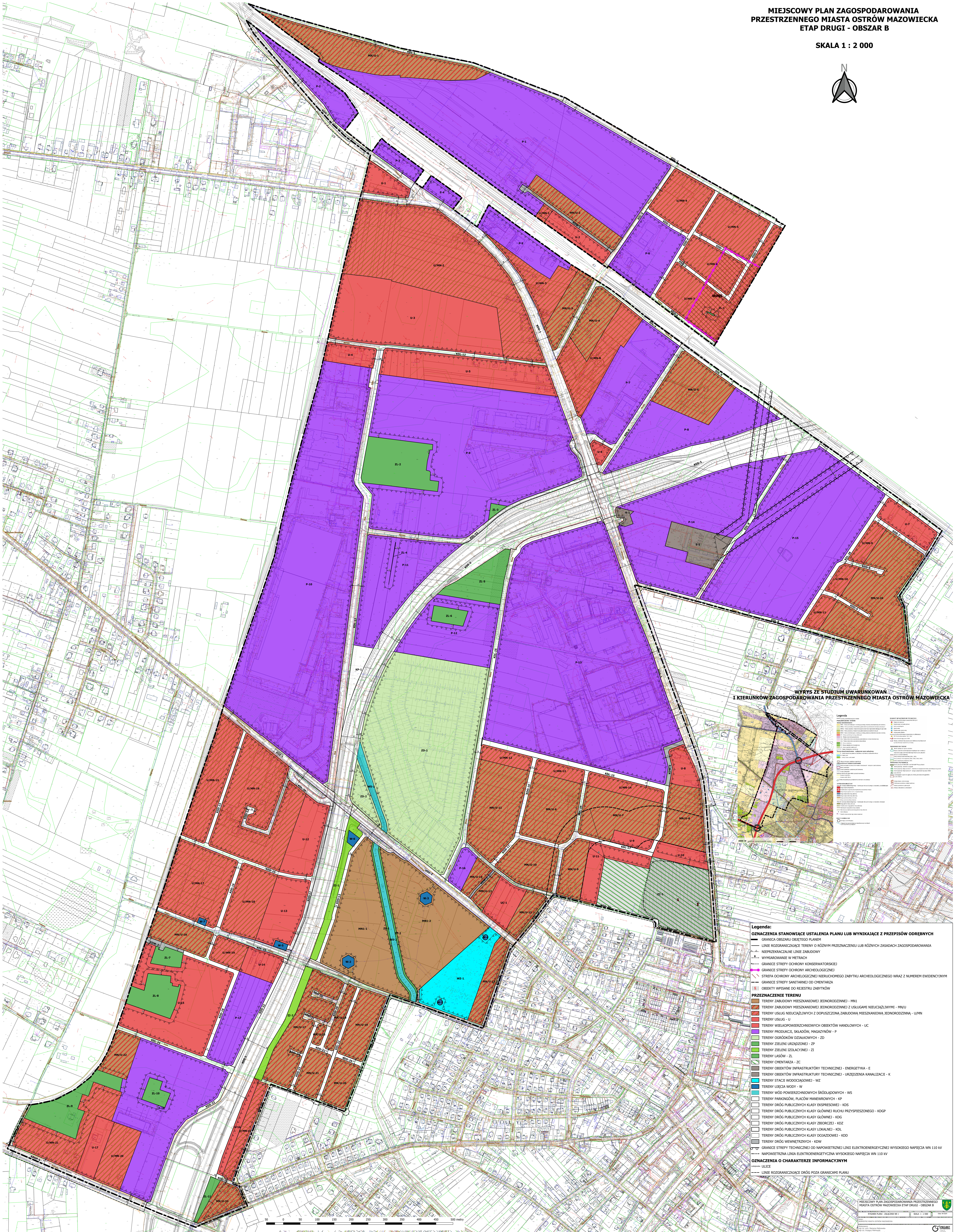
Przewodniczący Rady  
Miasta

**Łukasz Chojnowski**

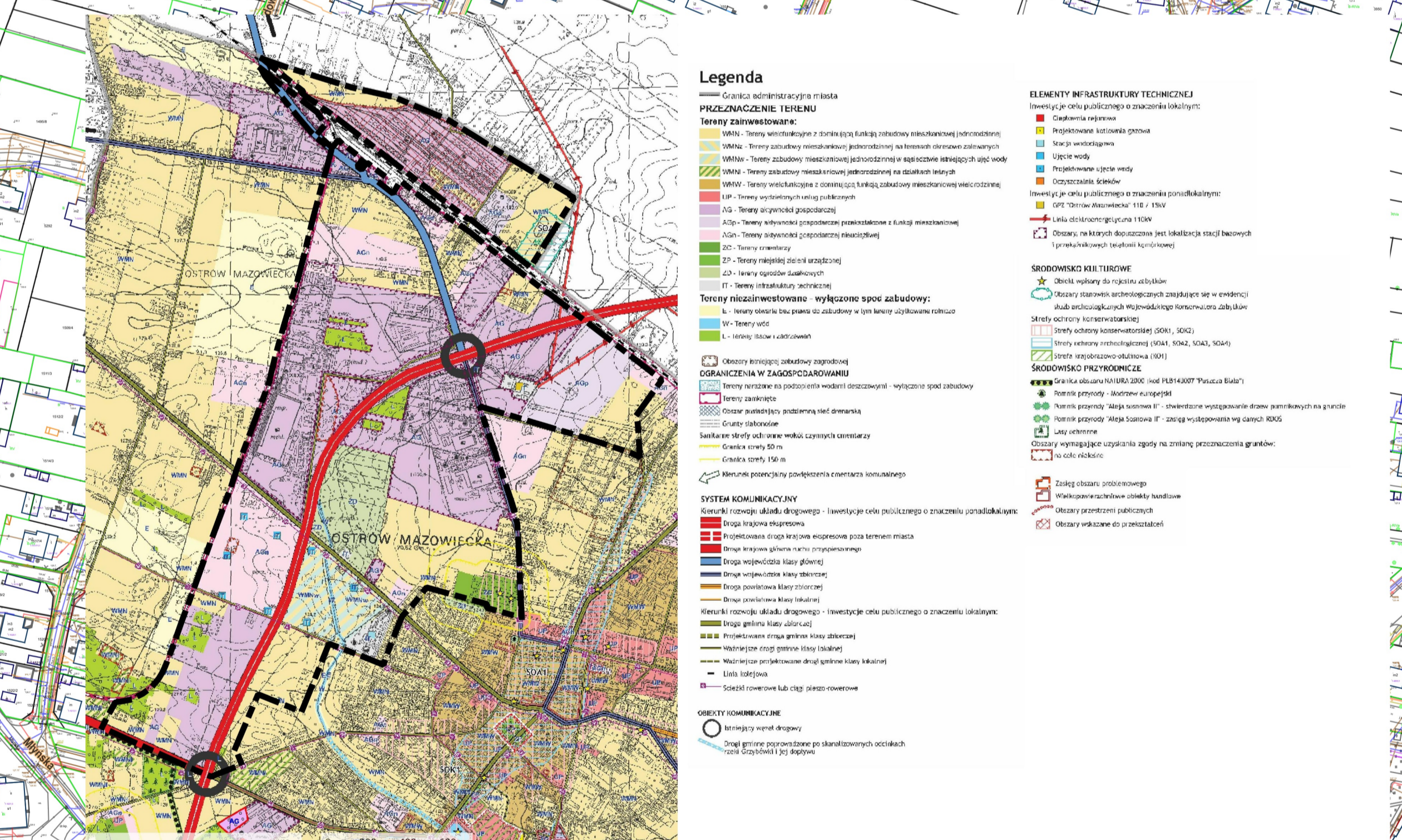


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROW MAZOWIECKA ETAP DRUGI - OBSZAR B

SKALA 1 : 2 000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROW MAZOWIECKA



- Legenda:**
- OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- GRANICA OBSZARU OBTETEGO PLANU
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZERWANE LINIE ZABUDOWY
  - WYMIAROWANIE W METRACH
  - GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
  - STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ NIEDRUGIEJ ZBIYTKU ARCHEOLOGICZNEGO WRAZ Z NUMEREM EVIDENCYJNYM
  - GRANICE STREFY SANITARNEJ OD CHENTARZA
  - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABIYTKÓW
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ - MN1
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI - MN1U
  - TERENY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH Z DOPUSZCZĄCĄ ZABUDOWĄ MIESZKANOWĄ JEDNORODZINNĄ - UMN
  - TERENY USŁUG - U
  - TERENY WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH - UC
  - TERENY PRODUKCJI, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW - P
  - TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH - ZD
  - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - ZP
  - TERENY ZIELENI LEŻĄCYCH - ZL
  - TERENY LASÓW - ZL
  - TERENY CHENTARZA - ZC
  - TERENY OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ENERGETYKA - E
  - TERENY OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĘDZENIA KANALIZACJI - K
  - TERENY STACJI WODOCIĄGOWEJ - WZ
  - TERENY URZĘCIA WODY - W
  - TERENY WOD POMIĘDZYRZĘDOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH - WS
  - TERENY PARKINGÓW, PLACÓW MANEWROWYCH - P2
  - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY EKSPRESOWEJ - KDS
  - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO - KDGP
  - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ - KDG
  - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ - KZ
  - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ - KDL
  - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DODATKOWEJ - KDD
  - TERENY DROG WEWNĘTRZNYCH - KDW
  - GRANICE STREFY TECHNICZNEJ OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN 110 kV
  - NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN 110 kV
- OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**
- ULICE
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE DROG POZA GRANICAMI PLANU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr.....  
 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka  
 z dnia .....2024 r.

## ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA, ETAP DRUGI - OBSZAR B

Plan wyłożony do publicznego wglądu w okresie: od 23.05.2023r. – 12.06.2023r.; Termin wnoszenia uwag – do 03.07.2023r.;

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr ..... z dnia 1 października 2024r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	26.05.2023	osoba fizyczna	Brak zgody na projektowane drogi biegnące przez dz. ew. nr 1086, 1143 („ziemię rolną i las chroniony prawem” wg Wnioskodawcy). Sugestia przeprowadzenia drogi przez dz. ew. nr 1085.	Dz. ew. nr 1086, 1143	KDW-3 – tereny dróg wewnętrznych, KDD-18 - tereny drogi publicznej klasy dojazdowej		- (nieuwzględniona)		- (nieuwzględniona)	Projektowane drogi służą obsłudze komunikacyjnej przyległych terenów: usług, mieszkaniowych jednorodzinnych z usługami nieuciążliwymi, usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodziną, produkcji, składów i magazynów. Droga KDW-3 w granicach działki ew. 1086 posiada zgodę Marszałka na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, uzyskaną w obecnej procedurze planistycznej. Planowana droga KDD-18 jest przeniesiona z obecnie obowiązującego planu miejscowego.
2.	13.06.2023	osoba fizyczna	Wniosek o zniesienie projektowanych dróg KDD-8, KDD-9 w obrębie dz. ew. nr 1442/1, jako nieuzasadnionych gospodarczo i komunikacyjnie, z uwagi na istniejący dojazd do	Dz. ew. nr 1442/1, 1442/2,	KDD-8. KDD-9 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; MN/U-24 –		- (nieuwzględniona)		- (nieuwzględniona)	Projektowane drogi służą obsłudze komunikacyjnej przyległych terenów budowlanych, których przeznaczenie jest zgodne z kierunkami i ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków

			<p>działek Wnioskodawcy od ul. Północnej oraz do dz. ew. Właścicieli o nr 1440/4, 1441/4, 1432, 1433 poprzez dz. ew. nr 1440/3, 1441/3, 1440/6, 1441/5. Wnioskodawca stwierdza, że podział działki w wyniku realizacji projektowanych dróg uniemożliwi rolnicze wykorzystanie działki w ramach działalności gospodarczej i nie ma konieczności jej podziału na tym etapie, jak i w przyszłości. Wpływ projektowanych dróg na: zmniejszenie powierzchni wykorzystywanej rolniczo, ze względu na projektowaną szerokość od 10 do 13 m bez pobocza, zmniejszenie wartości nieruchomości, poniesienie wymiernej szkody w wyniku uchwalenia mpzp. Treść planu nie może i nie powinna być sprzeczna z interesem ogółu obywateli, a plan sporządzany jest przy udziale mieszkańców i osób zainteresowanych danym terenem. Sugerowanie, iż na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczyć przede wszystkim nieużytki, a w razie ich braku – grunty o najniższej przydatności produkcyjnej, natomiast grunty Wnioskodawcy stanowią grunty kl. IVa – rolne najlepszej jakości ziemi. Prośba o udostępnienie informacji kto był wnioskodawcą utworzenia i na jakiej podstawie prawnej</p>	<p>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi</p>						<p>zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka (SUiKZP). Wobec tego obecne wykorzystanie rolnicze działki Wnioskodawcy nie jest zgodne z ustaleniami SUiKZP. Projektowane drogi zapewniają bezpośredni dostęp dla działek wskazanych przez Wnioskodawcę, co jest zgodne z obowiązującymi przepisami i zapewni brak kwestii spornych w przyszłych procesach inwestycyjnych realizowanych na projektowanym obszarze. Wnioskodawca błędnie zakłada brak pobocza w ramach projektowanego przeznaczenia, gdyż w granicach linii rozgraniczających projektowanych dróg zawierają się wszystkie elementy drogi przewidziane projektem budowlanym, w tym także pobocza. Wejście w życie planu miejscowego spowoduje przeciwny skutek, niż zakłada Wnioskodawca, gdyż obecne użytkownie rolnicze zamienione zostanie na przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami nieuciążliwymi, co z kolei spowoduje wzrost wartości nieruchomości. Procedura planistyczna zapewnia udział społeczeństwa przy sporządzaniu planu miejscowego – w początkowej fazie Burmistrz obwieszczał o możliwości składania wniosków do planu, a po fazie uzgodnień – plan został wyłożony do publicznego wglądu, o czym mieszkańcy zostali poinformowani, co umożliwiły wniesienie uwag do planu. Stwierdzenie o sprzeczności z interesem ogółu obywateli jest zdecydowanie subiektywne, zaś</p>
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			zostały naniesione projektowane drogi KDD-8 i KDD-9.							plan miejscowy zgodnie z przepisami waży interes publiczny z prywatnym. Błędne stwierdzenie Wnioskodawcy o możliwości przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z przepisami zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne możliwa jest wyłącznie w ramach procedury uchwalania planu miejscowego, co wprost wynika z brzmienia art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
3.	03.07.2023	osoba fizyczna	Wniosek o przedłużenie drogi KDD-9 o część dz. ew. nr 1443/6 o szerokość drogi i pozostawienie w kształcie drogi z mpzp z 2012r. (KDD-334), z uwagi na utrudniony: dostęp do drugiej części działki Wnioskodawcy oraz dostęp służb ratowniczych.	Dz. ew. nr 1443/6, 1443/7	KDD-9 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; MN/U-24 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	+	-	+	-	Droga może zostać przedłużona w granicach dz. ew. nr 1443/6, jednak obecny jej przebieg nie utrudnia dostępu do nieruchomości, ze względu, na zapisy o dopuszczalnym przeznaczeniu terenu MN/U, w postaci dróg wewnętrznych.
						(częściowo uwzględniona)	(częściowo nieuwzględniona)	(częściowo uwzględniona)	(częściowo nieuwzględniona)	

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie;

Przewodniczącą Rady Miasta

Łukasz Chojnowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr.....  
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka  
z dnia .....2024 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 ...../...../2024 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 18 września 2024 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, etap drugi - obszar B**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) 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 2024 r. poz. 609 i 721) należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2023r., poz. 1270 ze zm.).
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu:
  - budowa dróg publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
  - 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.

Przewodniczący Rady Miasta  
Łukasz Chojnowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr.....  
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka  
z dnia .....2024 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po  
kliknięciu w ikonę.**

Przewodniczący Rady Miasta

Łukasz Chojnowski