

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
miasta Ostrów Mazowiecka Etap trzeci – Obszar C**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r. poz. 1130 z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2026 r. poz. 24) 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), oraz 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 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 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 roku, 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 trzeci – Obszar C**, 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 i 3 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, maksymalna i minimalna 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;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej;
- 15) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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 pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;
- 4) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 5) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 6) granic terenów górniczych;
- 7) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) przestrzeni publicznych;
- 10) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania 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 literowym i cyfrowym;
- 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) **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.;
- 12) **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) granice historycznego układu urbanistycznego;
- 6) granice stanowisk archeologicznych;
- 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;

8) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i cyfrowym.

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

§ 5.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 5) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodziną - oznaczone na rysunku planu symbolem - **U/MN**;
- 6) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem - **U1**;
- 7) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem – **U**;
- 8) tereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - ciepłownia miejska wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - oznaczone na rysunku planu symbolem – **C**;
- 9) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem - **ZL**;
- 10) tereny ogródków działkowych - oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZD**;
- 11) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 12) teren parkingu, placów manewrowych oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 13) tereny komunikacji publicznej – oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) tereny dróg publicznych klasy głównej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;
 - b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - e) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
 - f) tereny ciągów pieszo-jezdnymi - oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**.

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 1,5 m 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 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, 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 8,0 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.

13. Nakazuje się zachowanie minimalnych odległości ogrodzenia:

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

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7.

Plan miejscowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala iż, 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 obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 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: MW, MN1, MN2 – wielkości określonych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenów określonych w planie symbolem U1 – wielkości określonych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dla terenów określonych w planie symbolem ZD – wielkości określonych dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami: MW/U, MN/U, U/MN– wielkości określone dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

2. Zakazuje się lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej, oświaty, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciwhałasowych.

§ 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;(rolnej, leśnej lub wodnej);
- 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;
- 5) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 6) 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 historyczny układ urbanistyczny miasta, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

- 1) Dla historycznego układu urbanistycznego miasta ustala się:
 - a) obowiązek zachowania i eksponowania elementów historycznego układu przestrzennego;
 - b) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali bryły, materiału oraz nawiązać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej;
 - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
 - d) 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) Poczta; obecnie budynek mieszkalno-usługowy, ul. Kościuszki 10 – nr rej. A-629 z dn. 28.11.1988r.;
- 2) Szkoła, ul. Kościuszki 36 – nr rej. A-632 z dn. 02.11.1988r.;

3. Na obszarze objętym ustaleniami planu wskazuje się obiekty i obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Dom, lata 30. XX w. – ul. Dubois 29;
- 2) Dom, ok. 1925r. – ul. Dubois 45;
- 3) Dom, ok. 1925r. – ul. Dubois 47;
4. Dla terenów wym. w ust. 1, 2 i 3 obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 14.

1. Plan wskazuje stanowisko archeologiczne w granicach oznaczonych na rysunku planu., które stanowi nawarstwienia kulturowe miasta – średniowiecze, od XIII w.

2. Na terenach położonych w granicach ww. stanowiska 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) na obszarze ZL, na którym ustala się zakaz realizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną,
- 2) wskazuje się tereny położone w strefie sanitarnej od cmentarza położonego poza granicami planu, o promieniu 150,0m, których ograniczenia w użytkowaniu powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

6. W zakresie układu komunikacyjnego gminy plan ustala:

1) Podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem tworzą:

- droga wojewódzka klasy głównej **KDG-1 i KDG-2**;
- droga powiatowa klasy zbiorczej **KDZ-1**;
- droga gminna klasy zbiorczej **KDZ-2**;
- drogi gminne klasy lokalnej **KDL**;
- drogi gminne klasy dojazdowej **KDD**;
- drogi wewnętrzne **KDW**;
- ciągi pieszo-jezdne **KPJ**.

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 1,5 miejsca parkingowego lub garażowego 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 100m² 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 kultu religijnego 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 inwestycji zlokalizowanych w zasięgu historycznego układu urbanistycznego ilość miejsc parkingowych może być zmniejszona o 2 miejsca w stosunku do podanych;
- 10) ustala się obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych dla obiektów na terenie objętym zamierzeniem budowlanym;
- 11) 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 o minimalnej średnicy 100 mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 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;
- 4) dla inwestycji wodochłonnych dopuszcza się pobór wody z własnych studni wykonanych w granicach inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

10. 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) 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.

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) do czasu pełnego zaopatrzenia w gaz przewodowy 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;
- 3) na terenie C-1 dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej urządzeń powyżej 500 kW.

Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

§ 19.

Plan wskazuje tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, do których należą: tereny leśne (ZL-1), tereny zieleni urządzonej (ZP-1) oraz tereny ogródków działkowych (ZD-1). Na obszarze objętym opracowaniem znajduje się miejski stadion sportowy (U1-2) - obiekt służący organizacji imprez masowych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20.

1. 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. 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 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- a) 30% dla terenów MW, MW/U, MN1, MN2, MN/U, U/MN, U;
- b) 0% dla terenów pozostałych.

Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

§ 22.

1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDG-1** do **KDG-2** – droga wojewódzka nr 627 relacji Sokołów Podlaski – Ostrów Mazowiecka – Ostrołęka;
- 2) linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy zbiorczej - drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ-1**.

Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 23.

1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu lokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające tereny dróg publicznych gminnych klasy zbiorczej **KDZ**, klasy lokalnej **KDL**, i klasy 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) linie rozgraniczające 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 od **MW - 1** do **MW-2** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, drogi wewnętrzne, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wbudowanymi;
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub pierzejowej;
 - wbudowanych w budynki mieszkalne garaży i pomieszczeń gospodarczych;
 - wielostanowiskowych budynków garażowych do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych w ramach dotychczasowej kubatury;
 - 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 – 3,5;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;
 - f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 16,0 m od poziomu terenu, 5 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) maksymalna wysokość budynku garażowego wielostanowiskowego – 9,0 m od poziomu terenu, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
 - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - b) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 25,0 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.

§ 25.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MW/U- 1** do **MW/U-7** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zielen, mała architektura, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wbudowanymi;
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub pierzejowej;
 - budynków usługowych wolnostojących w tym budynków usług publicznych;
 - wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe garaży i pomieszczeń gospodarczych;
 - wielostanowiskowych budynków garażowych do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej;
 - b) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych w ramach dotychczasowej kubatury;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,5;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
 - f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – 16,0 m od poziomu terenu, 5 kondygnacji, budynku usługowego – 12,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje; dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) maksymalna wysokość budynku garażowego wielostanowiskowego – 9,0 m od poziomu terenu, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 7) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
- c) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - d) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 25,0 m;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MN1-1 do MN1-7** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, drogi wewnętrzne, zielen, mała architektura, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

- lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - budynków garażowych, gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
 - f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 12,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) maksymalna wysokość budynku gospodarczego/garażowego – 5,0 m od poziomu terenu, 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 w zabudowie wolnostojącej – 700 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki w zabudowie szeregowej – 200 m²;
 - d) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie wolnostojącej – 20,0 m;
 - e) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie bliźniaczej – 15,0 m;
 - f) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie szeregowej – 8,0 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 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 **MN2-1** do **MN2- 28** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, 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, gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MN2-28 zakazuje się zabudowy kubaturowej;
 - c) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością remontów;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
 - f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 12,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) maksymalna wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0 m od poziomu terenu, 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 – 700 m²;
 - 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.

§ 28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MN/U-1** do **MN/U - 23** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 z usługami wbudowanymi;
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej;
 - budynków usługowych wolnostojących;
 - budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) teren oznaczony symbolami MN/U-7, w granicach wskazanych na rysunku planu, jest położone w strefie sanitarnej od cmentarza – 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 – 50%
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

- f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, budynków usługowych wolnostojących – 12,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40° dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0 m, 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 w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej
 - c) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej – 15,0 m
 - d) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 20,0 m.
- 600 m²;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 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 **U/MN-1** do **U/MN- 9** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodziną;
 - 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 gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinne, usługowego, usługowo-mieszkalnego;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
 - f) maksymalna wysokość budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych, mieszkalnych jednorodzinnych – 12,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) maksymalna wysokość budynku, magazynowego, garażowego – 10,0 m, 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 budowlanej - 1500 m²;
 - 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 **U1-1** do **U1-6** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków usług publicznych, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami towarzyszącymi;
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych ich remont i przebudowę w ramach dotychczasowej kubatury;
 - 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– 2,5;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - f) maksymalna wysokość budynków – 16,0 m od poziomu terenu, 5 kondygnacji, dla terenu oznaczonego symbolem U1-4 – 13,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje; dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m²;
 - 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.

§ 31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **U-1** do **U-7** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa składów, magazynów, urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków usługowych, magazynowych, garażowych;
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy usługowej, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,8,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
 - e) maksymalna wysokość budynku usługowego – 16,0 m od poziomu terenu, 5 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - f) maksymalna wysokość budynku, magazynowego, garażowego – 10,0 m od poziomu terenu, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej– 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 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.

§ 32.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **C-1** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - ciepłownia miejska wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – elektrownie słoneczne o mocy zainstalowanej urządzeń powyżej 500 kW, drogi wewnętrzne, zieleń;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się utrzymanie i rozbudowę oraz budowę nowych obiektów związanych z funkcjonowaniem ciepłowni, budynków składowych, gospodarczych i garażowych;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalny – 2,8; minimalny – 0,07;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m od poziomu terenu, 4 kondygnacje, dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, obiekty wysokościowe - do 110,0 m od poziomu terenu;
 - f) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 50,0 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §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 **ZL-1** 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;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14.

§ 34.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogródków działkowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń, altany działkowe związane z przeznaczeniem terenu, mała architektura, komunikacja, infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji na działce 1 altany działkowej;
 - b) ustala się wielkość powierzchni zabudowy altany działkowej - do 35 m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10,0%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,14;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 85 %;
 - f) maksymalna wysokość altany – 5,0 m przy dachach dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 40°, 4,0 m przy dachach płaskich;
 - g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi
- 5) parametry nowo wydzielanej działki:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 250 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 12,0 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.

§ 35.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP-1** 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 – 10,0%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
 - f) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40° lub dach płaski;
 - g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - 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.

§ 36.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren parkingów, placów manewrowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zieleni, mała architektura, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakazuje się stosować spójną kolorystykę i wzornictwo dla form małej architektury;
- 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.

§ 37.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren 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 9,0 m (do osi jezdni) do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDG-2 – zmienna – od 7,0 m do 13,0 m (do osi jezdni), zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwi ich realizację;
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów oraz ustala się obsługę terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg: KDG-1, KDG-2 poprzez drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne.
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

§ 38.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDZ-1** do **KDZ-2** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren 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 6,0 m (do osi jezdni) do 35,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, drogi serwisowe, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwi ich realizację.
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 39.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDL-1** do **KDL-24** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren 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 3,0 m do 54,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwi ich realizację.
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 40.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDD-1** do **KDD-33** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren 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 2,0 m (do osi jezdni) do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwi ich realizację.
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 41.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDW-1** do **KDW-9** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren dróg wewnętrznych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 5,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwi ich realizację;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 42.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KPJ-1** do **KPJ-3** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo jezdnych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna - od 5,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 43.

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

§ 44.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ostrowi Mazowieckiej.

§ 45.

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

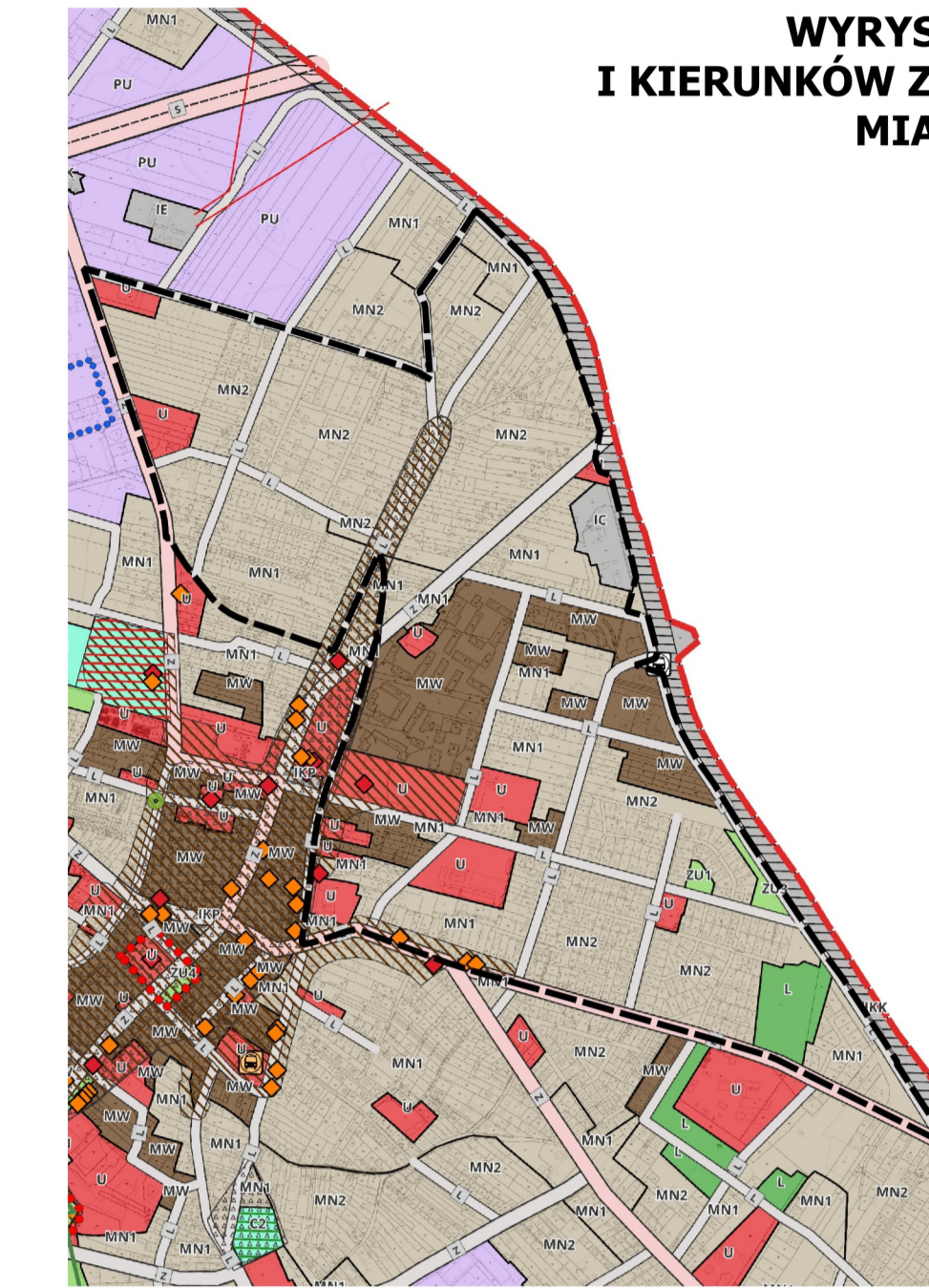
Przewodniczący Rady
Miasta

Tomasz Koczara

SKALA 1 : 2 000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA



LEGENDA	SYMBOLY	LEGENDA
<ul style="list-style-type: none">Linia granicy obszaru planu miejscowegoLinia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnymi zasadami zagospodarowaniaLinie nieprzekraczające linii zabudowyWymiarowanie w metrachGranice historycznego układu urbanistycznegoGranice stanowisk archeologicznych:<ul style="list-style-type: none">1 - stanowisko archeologiczne - nawarstwienia kulturowe miastaGranica strefy sanitarnej od cmentarzaObiekty wpisane do rejestru zabytkówObiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków	<ul style="list-style-type: none">tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MWtereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieucieczkowymi - MW/Utereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN1tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN2tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieucieczkowymi - MN/Utereny usług nieucieczkowych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną - U/MNtereny usług publicznych - U1tereny usług - Utereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - Cciepłownia miejska wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - Ctereny lasów - ZLtereny ogrodów działkowych - ZDtereny zieleni urządzonej - ZPteren parkingów, placów manewrowych - KPtereny dróg publicznych klasy głównej - KDGtereny dróg publicznych klasy zbiorczej - KDZtereny dróg publicznych klasy lokalnej - KDLtereny dróg publicznych klasy dojazdowej - KDDtereny dróg wewnętrznych - KDWtereny ciągów pieszo-jazdowych - KPJ	<ul style="list-style-type: none">Linie rozgraniczające drogą poza granicami planu

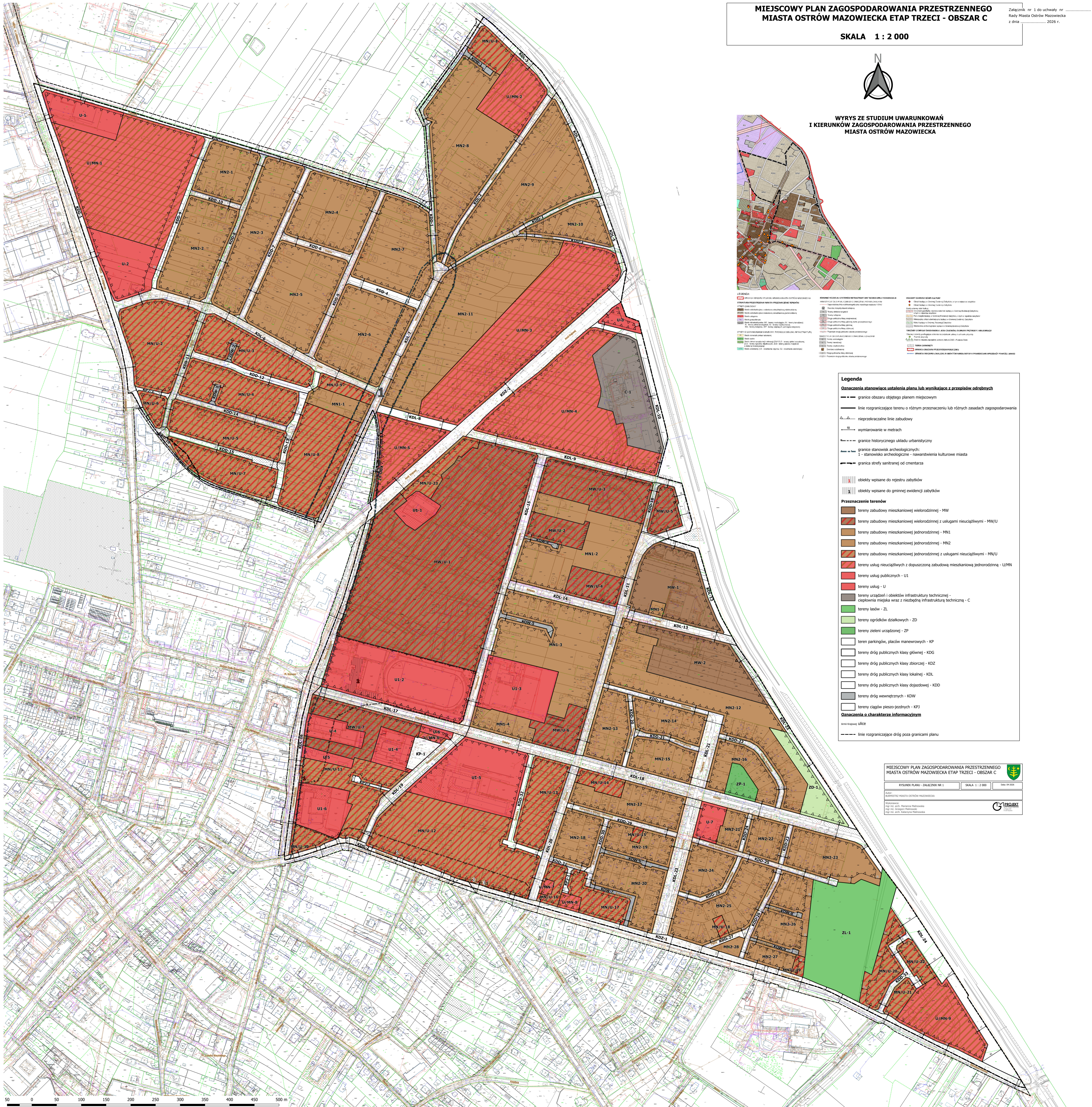
Legenda
Oznaczenia stanowiące ustalenia planu lub wynikające z przepisów odrębnych
<ul style="list-style-type: none">--- granice obszaru objętego planem miejscowym— linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnymi zasadami zagospodarowania△ nieprzekraczające linii zabudowy— wymiarowanie w metrach--- granice historycznego układu urbanistycznego--- granice stanowisk archeologicznych:<ul style="list-style-type: none">1 - stanowisko archeologiczne - nawarstwienia kulturowe miasta--- granica strefy sanitarnej od cmentarza obiekty wpisane do rejestru zabytków obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
Przeznaczenie terenów
<ul style="list-style-type: none">tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MWtereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieucieczkowymi - MW/Utereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN1tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN2tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieucieczkowymi - MN/Utereny usług nieucieczkowych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną - U/MNtereny usług publicznych - U1tereny usług - Utereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - Cciepłownia miejska wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - Ctereny lasów - ZLtereny ogrodów działkowych - ZDtereny zieleni urządzonej - ZPteren parkingów, placów manewrowych - KPtereny dróg publicznych klasy głównej - KDGtereny dróg publicznych klasy zbiorczej - KDZtereny dróg publicznych klasy lokalnej - KDLtereny dróg publicznych klasy dojazdowej - KDDtereny dróg wewnętrznych - KDWtereny ciągów pieszo-jazdowych - KPJ
Oznaczenia o charakterze informacyjnym
<ul style="list-style-type: none">--- linie rozgraniczające drogą poza granicami planu

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA ETAP TRZECI - OBSZAR C

RYSUJEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1 SKALA 1 : 2 000 Data: 04.09.2024

Adres: Miasteczko Ostrow Mazowiecka

Wykonanie:
mgr inż. Andrzej Kozłowski
mgr inż. Katarzyna Napiwalska
mgr inż. Katarzyna Napiwalska



Załącznik nr 2 do uchwały nr
 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
 z dnia 2026 r.

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

Plan wyłożony do publicznego wglądu w okresie: od 31.10.2024 r. do 28.11.2024 r.; Termin wnoszenia uwag – do 12.12.2024 r.;
 oraz od 11.02.2026 r. do 04.03.2026 r.; Termin wnoszenia uwag – do 19.03.2026 r.;

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 kwietnia 2026r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	06.12.2024	Osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzenie drogi kosztem dz. ew. nr 4103/3. Sugestia ustalenia granicy funkcji U/MN-4, pokrywającej się z granicami nieruchomości.	4103/3	KDL-10 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej	+ (częściowo uwzględniona)	- (częściowo nieuwzględniona)			Uwaga uwzględniona w zakresie dostosowania linii rozgraniczających drogi KDL-10 do granic południowo-wschodnich nieruchomości, poza wyznaczonym trójkątem widoczności (uwaga nieuwzględniona) przy skrzyżowaniu z ul. Lipową, którego wprowadzenie wynika z przepisów odrębnych.
2.	06.12.2024	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę przeznaczenia funkcji działki na zabudowę zagrodową, z dopuszczeniem remontów budynków zagrodowych i budynków gospodarczych lub ich ewentualnej rozbudowy i budowy. Prośba o umożliwienie kontynuacji działalności rolniczej na ww. działce przez Wnioskodawcę.	1466/2	MN2-3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	+ (częściowo uwzględniona)	- (częściowo nieuwzględniona)			Zabudowa na działce ew. nr 1466/2 będzie mogła funkcjonować w ramach adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością remontów.

3.	12.12.2024	Osoba fizyczna	Wniosek o zniesienie projektowanego przebiegu drogi w obrębie dz. ew. nr 4303, w granicach Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Wujtówka”. Realizacja tego odcinka drogi doprowadzi do zlikwidowania 37% ROD.	Dz. ew. nr 4303	KDL-22 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej		- (nieuwzględniona)			Droga posłuży obsłudze komunikacyjnej przyległych terenów budowlanych oraz tworzy połączenie komunikacyjne od strony wschodniej, pomiędzy ulicami Szkolną a Kolarską.
4.	04.03.2026	Osoba fizyczna	Zmiana planu wpłynie na wartość cenową działki. Wyjaśnienie, ile metrów będzie miał pas zieleni na działce.	Dz. ew. nr 4162/2	MN2-12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDL-22 – teren drogi publicznej klasy lokalnej		- (nieuwzględniona)			Działka znajduje się w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2-12), którego przeznaczenie wynika z 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 roku. Dla terenów MN2 ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%. Pytanie z treści uwagi nie odnosi się do szczegółowości planu miejscowego, a dotyczy projektu zagospodarowania działki lub terenu, który powinien zachować zgodność z ustaleniami planu miejscowego.
5.	09.03.2026	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Nasz Dom” ul. Lipowa 4 07-300 Ostrów Mazowiecka	Zmiana przeznaczenia dla przedmiotowej działki: - stanowi ograniczenia inwestycyjne, poprzez ograniczenie intensywności zabudowy, co przekłada się na obniżenie wartości rynkowej nieruchomości, - stanowi działanie sprzeczne z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią,	Dz. ew. nr 4108/74	MN/U-23 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi		- (nieuwzględniona)			Działka znajduje się w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MN/U-23), którego przeznaczenie wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka

			<p>prowadzi do zaburzenia spójności przestrzennej oraz do powstawania nieuzasadnionych różnic w sposobie zagospodarowania terenów o podobnych uwarunkowaniach,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ingeruje w konstytucyjne prawo własności, - może rodzić roszczenia odszkodowawcze. <p>Wniosek o ponowne przeanalizowanie zasadności projektowanej zmiany przeznaczenia oraz umożliwienie realizacji zabudowy o wyższej intensywności.</p>							<p>przyjętym uchwałą Nr XII/102/2025 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 11 czerwca 2025 roku, z którymi plan miejscowy musi zachować zgodność.</p> <p>Dla tego terenu ustala się: –</p> <ul style="list-style-type: none"> – maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%, – maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2, – minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%. <p>Wymienione parametry nie stanowią ograniczeń intensywności zabudowy i są typowe dla charakteru terenu przedmiotowej działki.</p> <p>Zarządy z uwagi stanowią subiektywną interpretację ustaleń planu.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie;

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 2026 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
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/...../2026 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 15 kwietnia 2026 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, Etap trzeci - Obszar C

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 ze zm.) 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 2025 r. poz. 1153 ze zm.) należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 20009r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025r., poz. 1483 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.

Załącznik nr 4 do uchwały nr
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 2026 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 ze zm.) ujawnione zostaną
po kliknięciu w ikonę.**

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, Etap trzeci - obszar C

1. Podstawą prawną stanowi art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

„1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

2. Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały 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 i 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 zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka. Obszar objęty planem położony jest w wschodniej części miasta i obejmuje teren o powierzchni ok. 1,8 km².

Założeniem planu jest dostosowanie jego ustaleń do kierunków polityki przestrzennej ujętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Ostrów Mazowiecka oraz obowiązujących przepisów.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt. 1)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Plan określa m. in.:

- 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;

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 2)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji służących poprawie stanu środowiska, realizacji inwestycji celu publicznego charakterze ponadlokalnym i lokalnym oraz wyklucza się lokalizacje zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Część terenów wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w związku z tym wydano stosowne decyzje wyrażające zgodę.

Na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której wskazano możliwe oddziaływanie ustaleń projektowanego planu miejscowego na m. in. środowisko.

3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem występują: historyczny układ urbanistyczny, obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, zabytek archeologiczny. Mają zastosowanie ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami.

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1411 t.j.) (art. 1 ust. 2 pkt. 5)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której wskazano możliwe oddziaływanie ustaleń projektowanego planu miejscowego na m. in. zdrowie ludzi.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Dla projektu planu sporządzono Prognozę Skutków Finansowych, w której poddano analizie poszczególne wydatki i dochody gminy.

3.7. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7)

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 6) ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, przy czym sporządzając projekt planu uwzględniono potrzebę poszanowania praw nabytych – ustalenia planu zapewniają zachowanie wartości terenów na poziomie nie niższym niż dotychczasowy; nie stwierdzono wpływu ustaleń planu na obniżenie wartości nieruchomości lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Ustalenia projektu planu do minimum ograniczyły wyznaczenie terenów pod cele publiczne na gruntach prywatnych. Głównym celem jest realizacja układu drogowego oraz realizacja polityki przestrzennej zawartej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Plan, zgodnie z art. 17 pkt 6 b projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

3.9. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W obszarze objętym planem zostały wyznaczone tereny z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego i interesu osób prywatnych, z poszanowaniem prawa własności. Tereny przeznaczone pod przestrzeń publiczną uwzględniają przepisy obowiązującego prawa (np. wyznaczone drogi publiczne w szerokościach linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi), a także stan prawny.

3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na terenie objętym planem ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt. 11)

Rada Miasta Ostrów Mazowiecka podjęła uchwałę Nr XXX/215/2017 z dnia 25 stycznia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka oraz uchwałę nr VIII/77/2019 z dnia 19 czerwca 2019r. w sprawie wyłączenia terenów z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, oraz uchwałę nr X/99/2019 z dnia 24 września 2019 r. w sprawie wyłączenia działki nr ewidencyjny 3084 z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka i uchwałę nr XIV/132/2025 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 12 sierpnia 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka.

Burmistrz Miasta Ostów Mazowiecka ogłosił dnia 07.09.2017r. zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w prasie miejscowej na podstawie podanego ogłoszenia, poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń oraz umieszczenia obwieszczenia na stronie internetowej gminy o podjęciu w/w uchwały i wyznaczył termin składania wniosków do planu do dnia 04.10.2017r.

Ponadto Burmistrz zawiadomił Organy i Instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt - o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały i wskazał termin składania wniosków.

Obwieszczeniem Burmistrz zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie ukazało się na BIP Miasta Ostrów Mazowiecka, tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta oraz w ogłoszeniu w prasie.

Plan został wyłożony w siedzibie Urzędu Miasta Ostrów Mazowiecka dwukrotnie: w dniach od 31.10.2024 r. do 28.11.2024 r (I wyłożenie) oraz od 11.02.2026 r. do 04.03.2026 r. (II wyłożenie). W ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zawarto informację o prawie składania uwag do przedmiotowego projektu dokumentu w terminie do 12.12.2024 r. – w przypadku I wyłożenia oraz do 19.03.2026r. – w przypadku II wyłożenia.

Podczas I wyłożenia, na dzień 20.11.2024 r. została wyznaczona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie wpłynęło 28 uwag, z czego 1 uwaga nie została uwzględnionych w całości oraz 2 uwagi w części, z powodu sprzeczności z projektowanym przeznaczeniem terenu służącym obsłudze komunikacyjnej przyległych terenów budowlanych oraz częściowej sprzeczności z ustaleniami Studium.

Podczas II wyłożenia, na dzień 19.02.2026 r. została wyznaczona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie wpłynęły 2 uwagi, które nie została uwzględnione w całości, z powodu częściowej sprzeczności z ustaleniami Studium oraz

polityką przestrzenną miasta, a także z brakiem związku ze stopniem szczegółowości planu miejscowego.

3.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 12)

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). zakres rzeczowy planu obejmuje elementy określone w art. 15 ww. ustawy. Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

3.13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt. 13)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Plan ustala zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej.

4. Ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3)

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały zgłoszone wnioski indywidualne, których część zgodna z polityką przestrzenną Miasta, została uwzględniona. Wnioski złożone przez instytucje i organy opiniujące i uzgadniające projekt planu, a także wnioski gestorów infrastruktury technicznej zostały również uwzględnione w toku prac planistycznych. Rozwiązania projektu planu, m.in. w zakresie obsługi komunikacyjnej oparto o zasadę ograniczenia do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne, pozostając w zgodzie z przepisami odrębnymi.

Analizy ekonomiczne – zawarto w Prognozie Skutków Finansowych.

Analizy środowiskowe – zawarto w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizy społeczne – w wyniku m.in. wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego dot. uchwały Nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka obszar, uznaje się jako przeznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dzięki temu uporządkowania polityki przestrzennej Miasta, co jest w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka.

5. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy (art. 1 ust. 4)

Projekt planu obejmuje obszar o określonej poprzez ustalenia Studium, strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z przeważającym przeznaczeniem terenów pod strefy zabudowy: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną, a także ponadto: strefy usługowe i gospodarcze oraz strefę infrastrukturalną (tereny ciepłownictwa). Projektowany układ komunikacyjny zapewnia w pełni możliwość obsłużenia przez transport publiczny. Ustalenia planu zapewniają realizację ścieżek rowerowych.

Z uwagi na charakter terenu (strukturę miejską), obszary nowej zabudowy projektowane są na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także o wysokim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym projekt planu w pełni realizuje wymogi art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (art. 15 ust. 2)

Dla terenu miasta Ostrów Mazowiecka nie została wykonana ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza zgodności obowiązującego planu miejscowego i Studium, przeprowadzona podczas opracowania jego zmiany wskazała na nieścisłości w zagospodarowaniu niektórych wyznaczonych terenów, w związku z tym wskazane jest uporządkowanie prawa miejscowego w tym zakresie, czemu służyć ma uchwała o zatwierdzeniu projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3)

Do projektu planu opracowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której zadaniem jest oszacowanie wydatków i dochodów do budżetu Miasta Ostrów Mazowiecka, wynikających z uchwalenia i realizacji planu.

Opracował:

Grzegorz Malinowski/ Projektant MPZP

Marzena Kosakowska/ Wydział PGN