

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
miasta Ostrów Mazowiecka Etap piąty - Obszar E1**

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

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka obejmujący **Etap piąty - Obszar E1**, zwany dalej planem;

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

3. Granice obejmują działki ewidencyjne o nr: 3701/8, 3701/7, 3701/6, 3701/5 położone w obrębie ewidencyjnym - miasto Ostrów Mazowiecka.

4. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.

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

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W plan nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 8) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 9) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) maksymalnej liczby miejsc do parkowania;

- 11) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 12) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 13) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 14) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 15) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 16) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 17) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 18) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony planem;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców oraz inne usługi nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym ta działalność jest prowadzona. Usługi dzieli się na:
 - a) **nieuciążliwe** - to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) **uciążliwe** - nie spełniające wymogów wymienionych w lit a);
- 10) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi świadczone w interesie ogólnym przez administrację publiczną lub finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę, np z zakresu oświaty, zdrowia, pomocy społecznej, kultury, administracji, sportu itp.;
- 11) **produkcji** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczo-techniczną, której wynikiem jest wytwarzanie produktów, energii lub świadczenie pośrednich usług.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.

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

§ 5.

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

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy;
- 4) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy;
- 5) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy;
- 7) geometrię dachu.

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

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

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

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

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

7. Budowę:

- 1) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) ścieżek, dojeżdż 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. Należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 12 ust. 7.

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

12. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:

- 1) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielenia działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 4) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 8,0 m, jeśli nie jest to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7.

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

- 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji służących poprawie stanu środowiska;
- 2) realizacji inwestycji celu publicznego charakterze ponadlokalnym i lokalnym.

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

§ 8.

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 4) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 5) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 6) w zakresie melioracji ustala się: wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;
- 7) zakazuje się powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych.

§ 9.

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 3) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych.

§ 10.

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

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

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

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

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

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

- 3) kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 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.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12.

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

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

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

- 1) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 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 podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, który tworzą droga publiczna klasy dojazdowej **1KDD** oraz drogi publiczne poza granicami planu.

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

- 1) dla zabudowy usługowej, administracji i biur - minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 2) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i dla innych zakładów pracy - minimum 1 miejsce do parkowania na 3 pracowników;
- 3) dla terenów obiektów sportowych - minimum 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników korzystających jednocześnie z obiektu;
- 4) dla miejsc zbiorowego zamieszkania - minimum 5 miejsc do parkowania na każde 10 miejsc hotelowych;
- 5) ustala się obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych dla obiektów na terenie objętym zamierzeniem budowlanym;
- 6) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 2 miejsca/5 miejsc postojowych dla samochodów, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicy działki budowlanej, na której planowana jest inwestycja;
- 8) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów ze zbiorczej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 100 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 3) realizacja zabudowy wymaga wyprzedzającego uzbrojenia terenu w sieć wodociągową;
- 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

9. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 200 mm w systemie rozdzielczym, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;

10. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych;
- 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu, bez uprzedniego podczyszczenia.

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) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o minimalnej średnicy \varnothing 32 mm,
- 4) zakłada się pełne pokrycie zaopatrzenia w gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowe, gospodarcze jak i grzewcze.
- 5) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.

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, docelowo ze źródeł ciepła i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych (ogrzewanie gazowe, olej opałowy, energia elektryczna, instalacje solarne połączone z kolektorami słonecznymi);
- 3) plan przewiduje docelowy zakaz wykorzystania paliw stałych do ogrzewania budynków.

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, w tym z elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej urządzeń większej niż 500 kW.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13.

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

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

§ 14.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości :

- 1) 30% dla terenu P/U;
- 2) 0% dla terenu KDD.

Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 15.

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

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

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

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, tereny obsługi transportu; dopuszcza się działalność mającą wpływ na

środowisko, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków produkcyjnych, magazynowych, logistyki, usługowych, w tym usług publicznych,
- budynków biurowych wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami towarzyszącymi.

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 10 %,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
- e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: budynku produkcyjnego, magazynowego – 20,0 m,
- g) maksymalna wysokość zabudowy: budynku usługowego – 16,0m,
- h) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20 do 40 stopni, dopuszcza się dachy płaskie,
- i) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;

6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²;
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;

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

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami planu – ul. M. Wołodyjowskiego;
- b) obowiązują ustalenia zgodnie z § 12.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna od 1,2 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe oraz sieci infrastruktury technicznej.

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

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 18.

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.

§ 19.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta

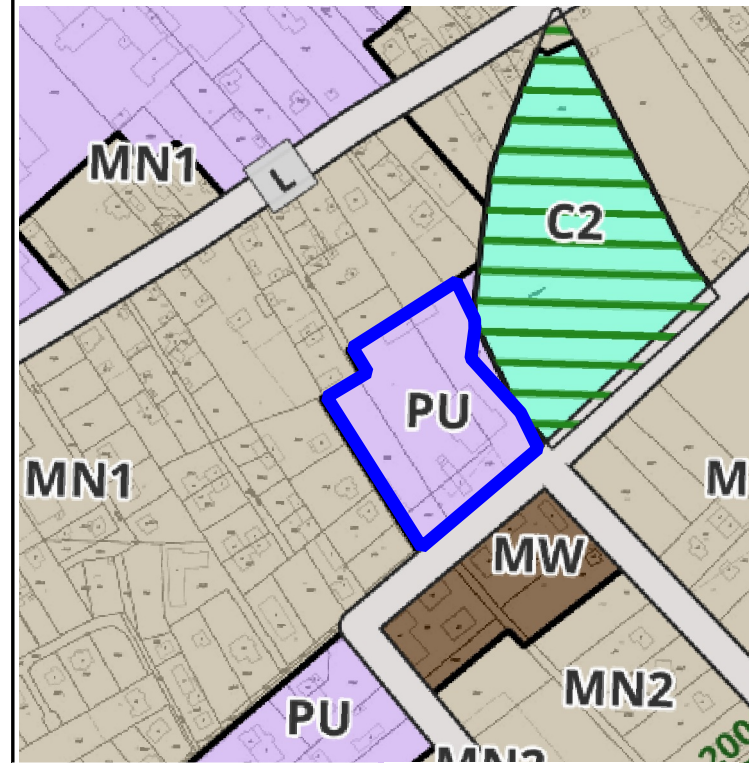
§ 20.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Ostrów
Mazowiecka

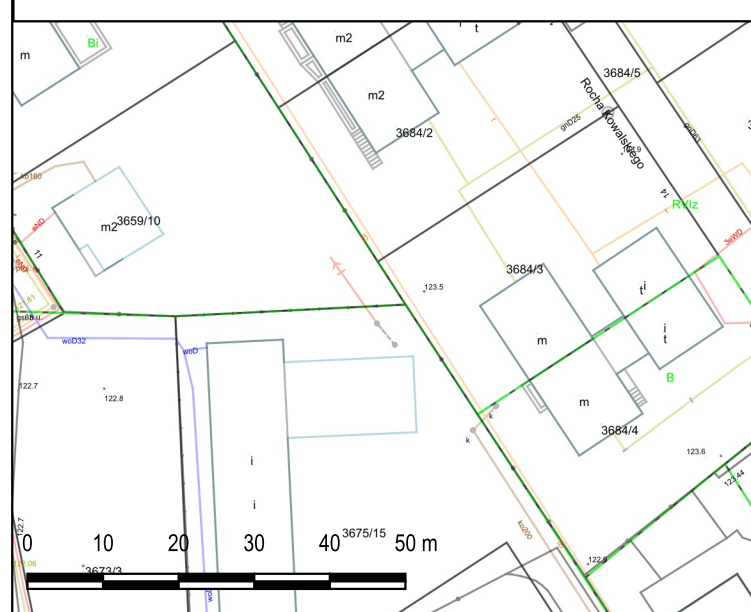
Tomasz Koczara

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA



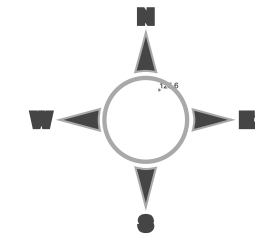
0 100 200 m granica obszaru objętego planem

- LEGENDA:**
- STRUKTURA PRZESTRZENNA MIASTA I PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- STREFY ZABUDOWY**
- MW Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
 - MN1/MN2 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
 - PU Strefa gospodarcza
- STREFY Z OGRANICZENIEM ZABUDOWY, TWORZĄCE ZIELONĄ INFRASTRUKTURĘ**
- C1/C2 Strefa cmentarzy (C1 - cmentarze czynne, C2 - cmentarze zamknięte)
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI**
- INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM
- Pozostałe drogi publiczne układu podstawowego
- OBSZARY OCHRONY DÓBR KULTURY**
- Strefy ochrony dóbr kultury
- Kirkut będący w Gminnej Ewidencji Zabytków



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA - ETAP PIĄTY, OBSZAR E1

SKALA 1 : 1 000



- Legenda:**
- Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
- granica obszaru objętego planem miejscowym
 - wymiarowanie w metrach
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
- przeznaczenie terenów:
- P/U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
 - KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- Oznaczenia o charakterze informacyjnym, niebędące ustaleniami planu:
- granice działek ewidencyjnych

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA - ETAP PIĄTY, OBSZAR E1

RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1	SKALA 1 : 1 000	Data: 05-2026
Autor: Burmistrz Miasta Ostrów Mazowiecka		
Wykonawca: mgr inż. arch. Marianna Malinowska mgr inż. Grzegorz Malinowski mgr inż. arch. Katarzyna Malinowska		

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 PIĄTY - OBSZAR E1**

Plan wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18.03.2026 r. do 09.04.2026 r. ;
Termin wnoszenia uwag – do 23.04.2026 r. ;

W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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

ROZSTRZYGNIECIE 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 3 czerwca
2026 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, Etap piąty - Obszar E1**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miasta Ostrów Mazowiecka określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 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 (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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po
kliknięciu w ikonę.**

Uzasadnienie
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego
miasta Ostrów Mazowiecka, Etap piąty - Obszar E1

1.Podstawą prawną stanowi art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). 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 i uchwały nr XXIII/216/2026 z dnia 29 kwietnia 2026 r. Rady Miasta Ostrów Mazowiecka w sprawie wyłączenia terenów z opracowania 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 południowo-wschodniej części miasta i obejmuje teren o powierzchni ok. 1,27 ha w granicach działek ewidencyjnych o nr: 3701/8, 3701/7, 3701/6, 3701/5.

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 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.

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)

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną zabytków, w związku z tym nie mają zastosowania 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) (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 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. i uchwałę 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 i uchwałę nr XXIII/216/2026 z dnia 29 kwietnia 2026 r. Rady Miasta Ostrów Mazowiecka w sprawie wyłączenia terenów z opracowania 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 2026 r. poz. 538) 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 w dniach od 18.03.2026 r. do 09.04.2026 r.. 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 23.04.2026 r..

Podczas wyłożenia, na dzień 26.03.2026 r. została wyznaczona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwag.

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 2026 r. poz. 538) 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 – strefa gospodarcza. 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.

Uzasadnienie sporządzili:

Grzegorz Malinowski

Marzena Kosakowska