

Projekt

z dnia 18 września 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
miasta Ostrów Mazowiecka etap dziewiąty – OBSZAR I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2024r.poz. 1130), w związku z uchwałą nr XXX/215/2017 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 stycznia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka oraz uchwały nr VIII/77/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 19 czerwca 2019r. w sprawie wyłączenia terenów z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, oraz uchwały nr X/99/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 24 września 2019 r. w sprawie wyłączenia działki nr ewidencyjny 3084 z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjętego uchwałą nr XXXI/197/2009 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 18 grudnia 2009 roku, zmienionym uchwałą Nr XXIX/202/2016 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka obejmujący **etap dziewiąty – OBSZAR I**, zwany dalej planem.

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

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

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

§ 2.

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

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

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

2. Na terenie objętym planem nie wyznacza się:

- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 4) granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych;
- 5) granic terenów górniczych;
- 6) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej**- 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 cyfrowym i literowym;
- 8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu własnego inwestycji, do powierzchni tego terenu, wyrażoną w procentach;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców oraz inne usługi nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym ta działalność jest prowadzona. Usługi dzieli się na:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w lit a.
- 11) **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) granica obszaru objętego planem;
- 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.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodziną – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 4) tereny usług publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **U1**;
- 5) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) tereny produkcji, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;

- 7) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 8) drogi i ulice – 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**.

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 1,50m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

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

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

6. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wielkość powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 400m².

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 1,3 m.

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 § 17 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 wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 8,0m jeśli nie jest to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

13. Nakazuje się zachowanie minimalnych odległości ogrodzenia:

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

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7.

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

§ 8.

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

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

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

§ 9.

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

- 1) dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami: **MN1, MN2, MN/U, U/MN, U** – wielkości określonych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową;
- 2) dla terenów określonych w planie symbolem: **U1-1** wielkości określonych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

3. W zabudowie mieszkaniowej, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej zlokalizowanej w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego w realizacji budynków narażonych na przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, należy stosować odpowiednie rozwiązania konstrukcyjno-budowlane ograniczające uciążliwość akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed hałasem.

§ 10.

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 4) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce;
- 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) nakazuje się gromadzenie i przechowywanie odchodów zwierzęcych w gospodarstwach rolnych, w szczególności: obornika, gnojówki i gnojowicy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 8) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 9) 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. Działalność usługowa, produkcyjna, składowa lub magazynowa nie powinna powodować, z zastrzeżeniem ust. 2, przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren działki, do której prowadzący ma tytuł prawny.

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.

Na obszarze objętym opracowaniem brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków.

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

§ 14.

Na obszarze objętym opracowaniem brak jest terenów lub obiektów podlegających ochronie.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15.

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, drogi wewnętrzne. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu**

w tym zakaz zabudowy

§ 16.

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

2. Wskazuje się obszary rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R, na których ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej poza adaptacją istniejącej zabudowy i obiektami, na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17.

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

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

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;
- 3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących;
- 4) w uzasadnionych przypadkach, w pasie terenu ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg.

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

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

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

- drogi wojewódzkie klasy głównej **KDG**;
- droga publiczna klasy zbiorczej **KDZ**;
- drogi publiczne klasy lokalnej **KDL**;
- drogi publiczne klasy dojazdowej **KDD**;
- drogi wewnętrzne **KDW**.

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

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

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, wliczając miejsca garażowe;
- 2) dla zabudowy usługowej, administracji i biur minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i dla innych zakładów pracy 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
- 4) dla terenów obiektów sportowych 10 miejsc parkingowych na każde 100 użytkowników korzystających jednocześnie z obiektu;
- 5) dla hoteli 5 miejsc na każde 10 miejsc hotelowych;
- 6) ustala się obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych dla obiektów na terenie objętym zamierzeniem budowlanym;
- 7) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc/ 20 miejsc postojowych dla samochodów, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) 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;
- 9) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca parkingowe należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji;

10) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z garażowymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody;
- 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.

9. W zakresie odprowadzania ścieków:

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

10. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

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

11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami;
- 3) zakłada się pełne pokrycie zaopatrzenia w gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowe, gospodarcze jak i grzewcze;
- 4) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.

12. 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.

13. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;
- 2) ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;
- 4) dopuszcza się instalacje urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.

14. W zakresie zasad gospodarki odpadami:

- 1) plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;
- 2) nakazuje się wyposażenie każdej nieruchomości w miejsce do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii odnawialnej z wykluczeniem elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 40kW.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18.

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

§ 19.

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

- 1) 30% dla terenów MN, MN/U, U/MN, U, P;

2) 0% dla terenów pozostałych.

Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

§ 20.

1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDG-1** – droga wojewódzka nr 627 relacji Sokołów Podlaski – Ostrów Mazowiecka – Ostrołęka oraz **KDG-2** – droga wojewódzka nr 677 relacji Ostrów Mazowiecka – Łomża;
- 2) linie rozgraniczające inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 21.

1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu lokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych gminnych klasy: zbiorczej **KDZ**, lokalnej **KDL**, dojazdowej **KDD**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) 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

§ 22.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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 i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego.
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej remontu i przebudowy, w ramach dotychczasowej kubatury.
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;

- f) wysokość budynku mieszkalnego – do 12,0m od poziomu terenu, do 3 kondygnacji dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20° – 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) wysokość budynku gospodarczego/garażowego/ – do 5,0m, 1 kondygnacja, dachy jedno dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20.
- 6) zasady ochrony środowiska - zgodnie z ustaleniami §7 do §12.
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §17.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN2-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, 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;
 - budynków usługowych jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego , mieszkalno-usługowego.
- 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 – 0,8;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,08;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - f) wysokość budynku mieszkalnego – do 12,0m od poziomu terenu, do 3 kondygnacji dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20°– 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0m, 1 kondygnacja, dachy jedno dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m.
- 6) zasady ochrony środowiska - zgodnie z ustaleniami §7 do §12.
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §17.

§ 24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MN/U-1** do **MN/U - 20** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej;
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami wbudowanymi;
 - budynków usługowych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego.
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
 - f) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, budynków usługowych wolnostojących – do 12,0m od poziomu terenu, do 3 kondygnacji, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20° – 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0m, 1 kondygnacja, dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia – minimum 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 – 600 m²;
 - c) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie bliźniaczej – 15 m;
 - d) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie wolnostojącej – 20 m.
- 6) zasady ochrony środowiska - zgodnie z ustaleniami §7 do §12.
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 17.

§ 25.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków usługowych, magazynowych, garażowych;
- mieszkania służbowego dla właściciela zakładu;
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z usługami wbudowanymi;
- budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego, mieszkalnego jednorodzinnego.

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%; dla terenu **U/MN-3** – 50%;
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2;
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %, dla terenu **U/MN-3** -45%;
- f) wysokość budynków usługowych – do 15,0 m od poziomu terenu, do 4 kondygnacji; dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20 – 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
- g) wysokość budynków usługowo-mieszkalnych, mieszkalnych jednorodzinnych, oraz budynków biurowych – do 12m od poziomu terenu, do 3 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20 ° – 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
- h) wysokość budynku magazynowego, garażowego – do 10,0m od poziomu terenu, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – minimum 15°, dopuszcza się dachy płaskie;
- i) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m²;
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m.

6) zasady ochrony środowiska - zgodnie z §7 do §12.

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 17.

§ 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U1-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację budynków usługowych, 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 wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5;

- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej –30 %;
 - f) wysokość budynków usługowych – do 15,0m, do 4 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20 °– 40°, dopuszcza się dachy płaskie; minimalna wysokość budynków - 10,0 m, 2 kondygnacje;
 - 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 - zgodnie z §7 do §12.
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 17.

§ 27.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa składów, magazynów, urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, dopuszcza się działalność, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację budynków usługowych, hal, budynków składowych, gospodarczych i garażowych;
 - b) dopuszcza się budowę lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu
- 4) 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 - 1,8; minimalny – 0,2;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej –20 %;
 - e) wysokość budynków - do 12,0 m od poziomu terenu, do 3 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20 – 40°, dopuszcza się dachy płaskie.
- 5) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 6) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej– 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20 m;
 - c) zasady ochrony środowiska - zgodnie z §7 do §1.
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 17.

§ 28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P-1** i **P-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren produkcji, składów i magazynów;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna; dopuszcza się działalność uciążliwą, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków produkcyjnych, usługowych, składowych, gospodarczych, budynków biurowych wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami towarzyszącymi;
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela zakładu lub mieszkania służbowego w obiekcie biurowym.
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%, dla terenu oznaczonego symbolem **P-1** – 50%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %, dla terenu oznaczonego symbolem **P-1** – 45%;
 - f) wysokość budynku produkcyjnego, usługowego, magazynowego – do 15,0m; budynku biurowego, mieszkalnego jednorodzinnego - do 12,0m, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20 ° – 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20,0 m.
- 6) zasady ochrony środowiska - zgodnie z §7 do §12.
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 17.

§ 29.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **R-1** do **R-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz związanej z produkcją i obsługą rolnictwa;
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową z dopuszczeniem remontu i przebudowy istniejących budynków w ramach ich dotychczasowej kubatury oraz obiekty, na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę.

§ 30.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDG-1 – zmienna – od 19,0 m do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- dla terenu oznaczonego symbolem KDG-2 – zmienna – od 11,0 m do 20,0 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 umożliwia ich realizację;
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów oraz ustala się obsługę terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg KDG-1 i KDG-2 poprzez drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne.
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §17.

§ 31.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 8,0 m do 19,0 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 umożliwia ich realizację.
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §17.

§ 32.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDL-1** do **KDL-6** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zmienna - od 11,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się wyposażenie dróg w utwardzone pobocza oraz chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację;
 - d) teren oznaczony symbolem KDL-4 zakończony placem do zawracania samochodów, od strony drogi klasy głównej KDG-1.
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §17.

§ 33.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDD-1** do **KDD-20** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;

- b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zmienna - od 10,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się wyposażenie dróg w utwardzone pobocza oraz chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe o ile istniejące zagospodarowanie umożliwi ich realizację;
 - d) tereny oznaczone symbolami KDD-1 i KDD-20 zakończone placem do zawracania samochodów, od strony dróg klasy głównej KDG-1 i KDG-2.
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §17.

§ 34.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDW-1** do **KDW-6** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, jedno lub dwupasmowa;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zmienna - od 5,0 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §17.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 35.

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

§ 36.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ostrowi Mazowieckiej.

§ 37.

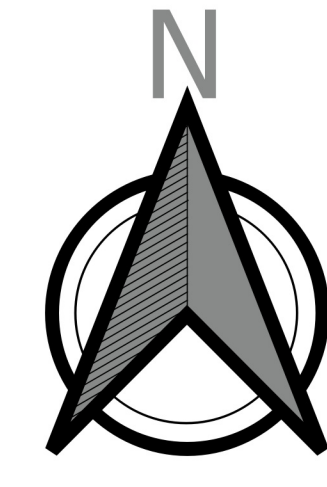
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miasta

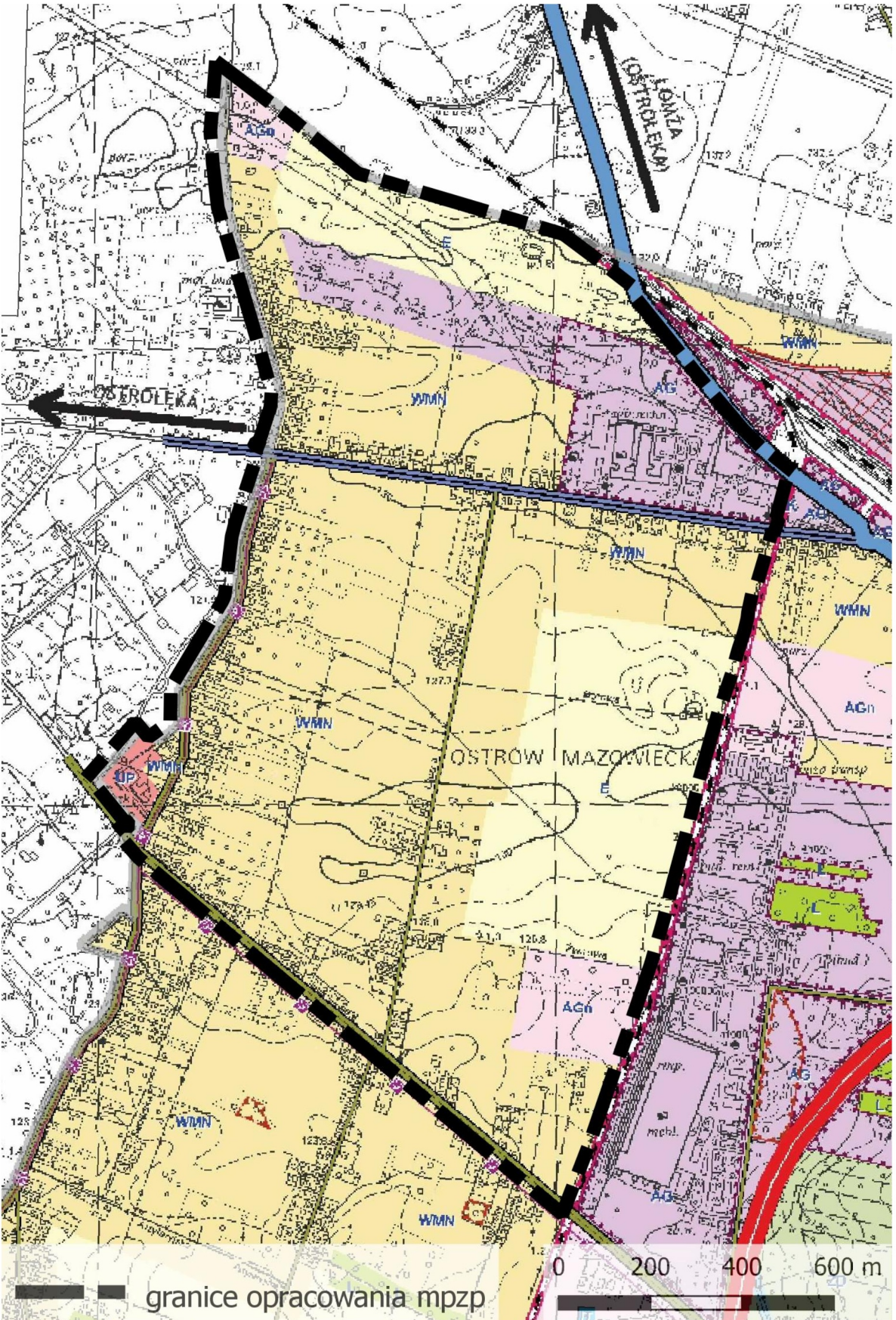
Łukasz Chojnowski

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA OSTROW MAZOWIECKA
 ETAP DZIEWIĄTY - OBSZAR I**

SKALA 1 : 2 000



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO MIASTA
 OSTROW MAZOWIECKA**



Legenda

SYMBOLY I OZNACZENIA TECHNICZNE

PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI NIEUCIAŹLIWYMI - MN/U

TERENY USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH Z DOPUSZCZONĄ ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA - U/MN

TERENY USŁUG PUBLICZNYCH - U1

TERENY USŁUG - U

TERENY PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW - P

TERENY ROLNICZE - R

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ - KDG

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ - KDZ

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ - KDL

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ - KDD

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH - KDW

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

ULICE

LIWIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA GRANICAMI PLANU

LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBYNYCH

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

▲ ▲ NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

s WYMIAROWANIE W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - MN1, MN2

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI NIEUCIAŹLIWYMI - MN/U

TERENY USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH Z DOPUSZCZONĄ ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA - U/MN

TERENY USŁUG PUBLICZNYCH - U1

TERENY USŁUG - U

TERENY PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW - P

TERENY ROLNICZE - R

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ - KDG

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ - KDZ

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ - KDL

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ - KDD

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH - KDW

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

ULICE

LIWIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA GRANICAMI PLANU

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 metry

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA OSTROW MAZOWIECKA ETAP DZIEWIĄTY - OBSZAR I

RYSUJEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 3

SKALA 1 : 2 000

DATA: 2024

PROJEKT

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

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA, ETAP DZIEWIĄTY - OBSZAR I**

Plan wyłożony do publicznego wglądu w okresie: od 15.11.2022r. – 05.12.2022r.; Termin wnoszenia uwag – do 27.12.2022r.;
od 07.03.2023r. – 27.03.2023r.; Termin wnoszenia uwag – do 17.04.2023r.;

***W terminie wnoszenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka etap dziewiąty Obszar I
nie wpłynęła żadna uwaga do przedmiotowego planu.***

Przewodniczący Rady Miasta

Łukasz Chojnowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 2024 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/...../2024 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 1 października 2024 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, etap dziewiąty - obszar I

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miasta Ostrów Mazowiecka określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2023r., poz. 1270 ze zm.).
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu:
 - budowa dróg publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 - budowa sieci wodociągowych, sieci kanalizacyjnych, sieci elektroenergetycznych, sieci gazowych, sieci telekomunikacyjnych i sieci teletechnicznych;
3. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu miasta oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych.
4. Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny.
5. Przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Przewodniczący Rady Miasta

Łukasz Chojnowski

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

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

Przewodniczący Rady Miasta

Łukasz Chojnowski