# UCHWAŁA Nr XV/157/04
# RADY GMINY OSTRÓW MAZOWIECKA
# z dnia 29 października 2004 r.

***w sprawie***

***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Mazowiecka.***

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)*

***uchwala, co następuje*:**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Mazowiecka w formie ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz rysunków planu, stanowiących jego integralną część, jako:

1) załącznik graficzny nr 1 w skali 1:10 000 – cała gmina;
2) załącznik graficzny nr 1a w skali 1:5 000 – sołectwo Dybki, Przyjmy k. Poręby, Stara Osuchowa;
3) załącznik graficzny nr 1b w skali 1:5 000 – sołectwo Nagoszewka II i Nowa Osuchowa;
4) załącznik graficzny nr 1c w skali 1:5 000 – sołectwo Nagoszewka I i Nagoszewo;
5) załącznik graficzny nr 1d w skali 1:5 000 – sołectwo Wiśniewo;
6) załącznik graficzny nr 1e w skali 1:5 000 – sołectwo Koziki, Popielarnia, Pólki i Rogóźnia;
7) załącznik graficzny nr 1f w skali 1:5 000 – sołectwo Fidury, Koziki, Koziki Majdan i Lipniki;
8) załącznik graficzny nr 1g w skali 1:5 000 – sołectwo Antoniewo, Komorowo, Sielc;
9) załącznik graficzny nr 1h w skali 1:5 000 – sołectwo Komorowo;
10) załącznik graficzny nr 1i w skali 1:5 000 – sołectwo Stok;
11) załącznik graficzny nr 1j w skali 1:5 000 – sołectwo Jelenie, Przyjmy Jel.;
12) załącznik graficzny nr 1k w skali 1:5 000 – sołectwo Jelonki, Zalesie;
13) Załącznik graficzny nr 1l w skali 1:5 000 – sołectwo Stare Lubiejewo, Sulęcin Kolonia;
14) załącznik graficzny nr 1m w skali 1:5 000 – sołectwo Nowe Lubiejewo, Zakrzewek;
15) załącznik graficzny nr 1n w skali 1:5 000 – sołectwo Budy Grudzie, Pałapus;
16) załącznik graficzny nr 1o w skali 1:5 000 – sołectwo Kalinowo, Kalinowo Parcele;
17) załącznik graficzny nr 1p w skali 1:5 000 – sołectwo Podborze (część pn.);
18) załącznik graficzny nr 1q w skali 1:5 000 – sołectwo Podborze (część pd.);
19) załącznik graficzny nr 1s w skali 1:5 000 – sołectwo Jasienica;
20) załącznik graficzny nr 1r w skali 1:5 000 – sołectwo Guty Bujno;
21) załącznik graficzny nr 1t w skali 1:5 000 – sołectwo Nieskórz;
22) załącznik graficzny nr 1u w skali 1:5 000– sołectwo Ugniewo;

23) załącznik graficzny nr 1v w skali 1:5 000– sołectwo Nowa Grabownica, Stara Grabownica;
24) załącznik graficzny nr 1w w skali 1:5 000 – sołectwo Kuskowizna;
25) załącznik graficzny nr 1x w skali 1:5 000– sołectwo Prosienica;
26) załącznik graficzny nr 1y w skali 1:5 000– sołectwo Biel;
27) załącznik graficzny nr 1z w skali 1:5 000– sołectwo Smolechy.

## DZIAŁ I
## PRZEPISY OGÓLNE

### Rozdział 1
### Zakres obowiązywania planu

§ 2. Ustalenia planu obowiązują na obszarze, w granicach określonych na rysunku planu, o którym mowa w § 1.

§ 3. Plan ustala:
1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
2) granice i zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie;
3) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
5) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) granica strefy ochrony konserwatorskiej **A** – ścisłej ochrony konserwatorskiej;
5) granica strefy ochrony konserwatorskiej **B** – częściowej ochrony konserwatorskiej;
6) stanowiska archeologiczne;
7) granica projektowanego Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego;
8) granica otuliny projektowanego Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego;
9) granice projektowanych użytków ekologicznych;
10) granica strefy ochrony linii energetycznej wysokiego napięcia;
11) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
12) symbole literowe określające przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczone **MR, MW, MM, MN, MU, ML**, **UM**, **UP**, **P**, **PE, PE/TS, ZP**, **ZC**, **ZD, R**, **RL**, **L**, **LD, W, TK, TW, TB, TS, TG, IS, SO**;
13) symbole określające przeznaczenie terenów komunikacyjnych oznaczone **KDS, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KS, KK**.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów:
1) granice administracyjne;

2) obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków;
3) użytki ekologiczne;
4) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;
5) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia;
6) gazociąg wysokiego ciśnienia;
7) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazujące stan prawny wynikający z innych przepisów należy aktualizować zgodnie ze stanem faktycznym bez konieczności wprowadzania zmian w planie.

4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 5.1. Załącznikami do planu, oprócz rysunku planu, są:
1) wykaz stanowisk archeologicznych, stanowiący załącznik nr 2;
2) zestawienie obiektów będących w rejestrze zabytków, stanowiących załącznik nr 3;
3) zestawienie obiektów będących w ewidencji zabytków, stanowiących załącznik nr 4;
4) wykaz istniejących użytków ekologicznych, stanowiący załącznik nr 5;
5) wykaz przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionych województwa mazowieckiego, w których znajduje się teren opracowania stanowiący załącznik nr 6.

2. Załączniki nr 2, 3, 4, 5 i 6 należy aktualizować zgodnie ze stanem faktycznym bez konieczności wprowadzania zmian w planie.

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć, że minimum 66% zainwestowanej powierzchni przedmiotowego terenu ma być przeznaczone pod funkcję wymienioną jako podstawową;
2) funkcji towarzyszącej – należy przez to rozumieć, że maksimum 33% zainwestowanej powierzchni przedmiotowego terenu, chyba że w tekście uchwały określono inaczej, ma być przeznaczone pod funkcję wymienioną jako towarzyszącą funkcji podstawowej;
3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy lub tereny komunikacji;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu lub określone ustaleniami w tekście uchwały, poza które zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy wraz ze wszelkimi jej elementami;
5) obiektach obsługi technicznej – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
6) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć poddasze przeznaczone na pobyt ludzi, które jest wykonane w dachu spadowym, a ścianka kolankowa nie jest wyższa niż 60 cm;
7) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe przeznaczenia poszczególnych terenów;
8) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;

9) usługach – należy przez to rozumieć budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują żadnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może lub jest wymagany. W szczególności usługami nieuciążliwymi nie są stacje paliw, zakłady pogrzebowe, piekarnie, stacje obsługi samochodów, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 5 pracowników, lakiernie i warsztaty samochodowe;
11) urządzeniach pomocniczych – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie oraz ogólnodostępne stacje telefoniczne, itp.;
12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a gruntem rodzimym.

§ 7. Ustalenia ogólne i szczegółowe przypisujące symbolem literowym przeznaczenie terenu obowiązują dla wszystkich terenów oznaczonych tym samym symbolem.

## DZIAŁ II
## USTALENIA OGÓLNE PLANU
## Obowiązujące dla całości obszaru objętego planem

### Rozdział 1
### W zakresie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oznaczonych następujące symbolami literowymi:

1) **MM** – tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach mieszanych – zabudowa zagrodowa i jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych**;**
2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) **MR** – tereny zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej;
4) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych;
5) **MW** – tereny zabudowy wielorodzinnej;
6) **ML** – tereny zabudowy letniskowej;
7) **UM** – tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową;
8) **UP** – tereny usług publicznych;
9) **P** – tereny produkcyjno – usługowo – składowe i rzemieślnicze;
10) **PE** – tereny powierzchniowej eksploatacji;
11) **PE/TS** – tereny powierzchniowej eksploatacji z możliwością założenia terenu gromadzenia i utylizacji odpadów po zakończeniu eksploatacji;
12) **ZP** – tereny zespołów architektoniczno – parkowych objętych ochroną dóbr kultury;
13) **ZC** – tereny zieleni cmentarnej;
14) **ZD** – tereny zieleni ogrodów działkowych;
15) **R** – tereny produkcji rolnej;
16) **RL** – tereny produkcji rolnej przeznaczone do zamiennego użytkowania rolniczo-leśnego;
17) **L** – tereny lasów;

**18) W** - tereny wód otwartych;
**19) LD** – tereny dolesień wskazanych planem;
**20) TK** – tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków;
**21) TW** – tereny ujęć wody;
**22) TS** – tereny gromadzenia i utylizacji odpadów;
**23) TG** – terenów urządzeń gazownictwa;
**24) TB** – terenów baz technicznych;
**25) KK** – tereny komunikacji kolejowej;
**26) KDS** - tereny dróg publicznych klasy drogi ekspresowej;
**27) KDGP** – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
**28) KDG** – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;
**29) KDZ** – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
**30) KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
**31) KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
**32) KS** – tereny urządzeń obsługi podróżnych, pojazdów i przesyłek, w tym parkingi, stacje paliw, punkty gastronomiczne oraz tereny urządzeń i obiektów służących utrzymaniu i ochronie dróg;
**33) IS** – tereny specjalne;
**34) SO** – tereny ograniczonego użytkowania.

§ 9. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty, budowle i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, zieleń publiczną, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

## Rozdział 2
## W zakresie zagospodarowania terenów budowlanych

§ 10. Działki i zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być scalone i wtórnie podzielone, zgodnie z wymaganiami określonymi w § 14 niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

§ 11.1. Na terenach funkcjonalnych przeznaczonych pod zabudowę, nową zabudowę należy lokalizować wzdłuż istniejącej linii zabudowy, jeśli stanowi ona uzupełnienie istniejącej zabudowy.

2. Ustala się odległości nieprzekraczalnych linii nowej zabudowy od linii rozgraniczającej z istniejącymi lub projektowanymi drogami zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej z terenami kolei.

4. Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0m lecz nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy jeżeli zostaną spełnione łącznie wszystkie warunki:

1) usytuowanie budynku nie zakłóci ponad przeciętną miarę możliwości zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich;
2) usytuowanie budynku nie naruszy zasad współżycia społecznego;
3) ściana budynku zwrócona w stronę nieruchomości sąsiedniej nie będzie posiadała otworów okiennych lub drzwiowych.

§ 12.1. Ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych w 75 % i nie wyższych niż 1,8 m.

2. Budowa ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych powinna być wykonana w linii rozgraniczającej z tymi terenami.

3. Zakaz budowy nowych ogrodzeń trwałych na wyznaczonych terenach dróg publicznych.

## Rozdział 3
## Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 13.1. Podział terenu na działki budowlane musi umożliwiać:

1) dostęp do drogi publicznej;
2) realizację miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach planu dla danego typu zabudowy, jak § 30 ust. 1;
3) wydzielenie miejsc właściwego gromadzenia odpadów;
4) przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek według ustaleń szczegółowych.

3. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek oraz zakazy podziałów nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji celu publicznego, dróg wewnętrznych.

5. Podział terenu wymagający wydzielenia dróg wewnętrznych, terenów urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni publicznej winien być opracowany na podstawie koncepcji zagospodarowania terenu.

6. Podział terenu obejmujący ponad 20 działek budowlanych oprócz warunków wymienionych w ust. 5 wymaga wydzielenia terenów zieleni publicznej o powierzchni odpowiadającej wskaźnikowi 8 $m^2$ terenów zieleni na 1 działkę mieszkaniową.

§ 14. W przypadku scalania i podziałów działek, należy przyjąć:

1) wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
2) na cele zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych:
   a) minimalny front działki 20m,
   b) maksymalny front działki 40 m,
3) na inne cele maksymalne i minimalne fronty działek należy kształtować w zależności od potrzeb.

## Rozdział 4
## W zakresie infrastruktury technicznej

§ 15.1. Sieć infrastruktury technicznej powinna być w miarę możliwości prowadzona przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych, ciągów pieszo – rowerowych.

2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny jak ust. 1 dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

§ 16.1. Zasady dotyczące gospodarki ściekami:
1) wody opadowe z działek budowlanych powinny być zatrzymane w granicy własnej działki budowlanej;
2) gospodarka wodami opadowymi terenów, które nie mogą spełnić warunków jak w pkt. 2 musi zapewniać ich odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do rowów; zrzuty wód deszczowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

2. Wszystkie działki budowlane na obszarze zwartej zabudowy muszą mieć zapewnione odprowadzenie ścieków sanitarnych w jeden z następujących sposobów:
1) do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
2) do przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych;
3) do zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Zbiorniki winny mieć charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej ulec likwidacji.

3. Ścieki sanitarne będą odprowadzane do gminnych oczyszczalni ścieków lub do oczyszczalni ścieków w Ostrowi Mazowieckiej.

§ 17. 1. Zasady dotyczące zaopatrywania w wodę pitną:
1) do wszystkich wyznaczonych w planie terenów zwartej zabudowy należy doprowadzić sieć wodociągową;
2) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni wykonanej w granicach działek budowlanych;
3) na terenach oznaczonych symbolem **P** dopuszcza się ujęcia własne w granicach tego obszaru.

2. Ustala się możliwość doprowadzenia wody z gminnych ujęć i stacji uzdatniania wody **TW** oraz ze stacji uzdatniania wody w Ostrowi Mazowieckiej.

3. Możliwość lokalizacji nowych ujęć wody poza wyznaczonymi terenami **TW** określa §9.

4. Wskazuje się zasięg stref ochrony pośredniej ujęć wody, określony na rysunku planu.

5. W obrębie stref ochrony pośredniej ujęć wody obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów i korzystania z wody określone w przepisach odrębnych.

§ 18.1. Zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
1) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorowe lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii;
2) ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa i usług
3) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp do działek budowlanych, należy rezerwować trasy pod gazociągi;
4) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od gazociągu;
5) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci

2. Dla gazociągów ustala się następujące zasady:
1) gazociągi i stacje gazowe powinny spełniać warunki techniczne określone w przepisach odrębnych;

2) gazociąg powinien być inwestycją podziemną;
3) wyznacza się strefę kontrolowaną dla gazociągów wysokiego ciśnienia po 12,5 m licząc od osi gazociągu w obie strony.

3. Na terenach objętych strefą kontrolowaną, o której mowa w ust.2 pkt 3 jako przeznaczenie podstawowe ustala się rolnicze wykorzystanie gruntów z jednoczesnym zakazem lokalizowania wszelkiej zabudowy, upraw pod folią oraz zakaz sadzenia drzew i krzewów.

4. Ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządzającym gazociągiem przedsiębiorstwem gazowniczym przed wydaniem pozwolenia na budowę obiektów lokalizowanych wzdłuż strefy kontrolowanej określonej w ust.2 pkt 3.

§ 19.1.Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
2) nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia oraz plany rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zaopatrzenia na energię elektryczną, uzgodnione z właściwym terenowo zakładem energetycznym.

2. Realizacja nowych i modernizacja istniejących linii średniego i niskiego napięcia powinna być zapewniona w sposób następujący:

1) na obszarze projektowanego parku krajobrazowego – obowiązkowe jako kablowe podziemne;
2) na pozostałym obszarze planu jako kablowe podziemne w miarę możliwości.

3. Wskazuje się na rysunku planu przebieg linii wysokiego napięcia – 110 kV.

4. Wyznacza się strefą ochronną linii energetycznej jak ust. 3 po 15 m od osi linii, w granicach której:

1) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej;
2) zakazuje się lokalizowania innych miejsc stałego przebywania ludzi powyżej 4 godzin dziennie;
3) dopuszcza się realizację zieleni niskiej w tym upraw polowych i ogrodniczych;
4) zakazuje się wprowadzania zadrzewień w tym sadów owocowych.

5. Oświetlenie ulic i dróg należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Nowe i modernizowane linie telefoniczne należy realizować:

1) na obszarze projektowanego parku krajobrazowego – obowiązkowe jako kablowe podziemne;
2) na pozostałym obszarze planu jako kablowe podziemne w miarę możliwości.

§ 21. W zakresie urządzeń melioracji wodnych ustala się następujące nakazy i zakazy:

1) nakazuje się wydzielenie wzdłuż rowów melioracyjnych nieogrodzonych pasów technicznych wolnych od zabudowy i trwałych ogrodzeń o szerokości 3 m umożliwiających dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich konserwacji;
2) nakazuje się przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej zachowanie równowagi przyrodniczej i różnorodności biologicznej;
3) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody.

§ 22. Zasady dotyczące gospodarki odpadami:

1) wszystkie odpady z terenu gminy muszą być składowane na składowisku odpadów komunalnych;
2) poza składowiskiem odpadów komunalnych bezwzględnie zabrania się składowania odpadów;
3) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
4) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

## Rozdział 5
## W zakresie komunikacji

§23. Ustala się remont i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dróg publicznych klasy drogi ekspresowej, dróg głównych ruchu przyspieszonego, głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, na terenach oznaczonych odpowiednio symbolami przeznaczenia: **KDS, KDGP, KDG**, **KDZ, KDL**, **KDD.**

§24. Wskazuje się, że następujący układ drogowy stanowi element układu drogowego o funkcjach ponadlokalnych w stosunku do obszaru gminy Ostrów Mazowiecka:
1) droga krajowa nr 8, wraz z obwodnicą Ostrowi Mazowieckiej, z wyłączeniem odcinka istniejącej drogi w Dybkach, odcinka drogi istniejącej pomiędzy węzłem z droga nr 50 i zachodnią granicą miasta Ostrów Mazowiecka oraz odcinka istniejącej drogi pomiędzy wschodnią granicą miasta Ostrów Mazowiecka i miejscem włączenia obwodnicy do istniejącej drogi w rejonie Podborza, klasy drogi ekspresowej, oznaczona na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDS**;
2) droga krajowa nr 50 z wyłączeniem odcinka od skrzyżowania w Starej Grabownicy do południowej granicy miasta Ostrów Mazowiecka i droga krajowa nr 60, klasy dróg głównych ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolami przeznaczenia **KDGP**;
3) drogi wojewódzkie nr 677 oraz 627 na odcinku istniejącym od rejonu przejazdu kolejowego w Stoku do północnej granicy gminy i na przebiegu projektowanym od drogi nr 677 do włączenia do istniejącego odcinka w rejonie przejazdu kolejowego w Stoku, oznaczone na rysunku planu symbolami przeznaczenia **KDG**.

§25. Wskazuje się układ drogowy gminy Ostrów Mazowiecka, składający się z drogi krajowej nr 50 na odcinku od skrzyżowania w Starej Grabownicy do południowej granicy miasta Ostrów Mazowiecka, drogi wojewódzkiej nr 627 na odcinku od granicy północnej miasta Ostrów Mazowiecka do rejonu przejazdu kolejowego w Stoku, dróg powiatowych i gminnych, stanowiący sieć ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia **KDZ**, **KDL**, **KDD**.

§26. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne, nie wyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określą projekty podziału terenów.

§27. Tereny dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych, ciągów pieszych lub pieszo – rowerowych można wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§28.1. Dopuszcza się prowadzenie przewozów regularnych oraz realizację urządzeń dla jego obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: **KDS, KDGP, KDG**, **KDZ, KDL** i **KDD**.

2. Na terenach funkcjonalnych znajdujących się przy drogach, na których dopuszczone jest prowadzenie przewozów regularnych, dopuszcza się realizację urządzeń służących tym przewozom, w tym zatok i wiat przystankowych, w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi i właścicielem terenu.

§29. Ustala się adaptację oraz dopuszcza modernizację i przebudowę istniejącej linii kolejowej Małkinia – Ostrołęka, oznaczonej na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KK**.

§30. 1. Ustala się, że potrzeby parkingowe dla istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów należy realizować na terenie lokalizacji własnej, w liczbie nie mniejszej niż wynikającej z następujących wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
2) dla funkcji usługowych, handlowych i biurowych 30 miejsc na 1000 $m^2$ powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 3 miejsca na jeden lokal;
3) dla funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy – 35 miejsc na 100 zatrudnionych;
4) dla obiektów sportu i rekreacji – 10 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie;
5) dla kościołów, klubów, domów kultury, gastronomii – 30 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie;
6) dla hoteli, pensjonatów i usług agroturystycznych – 3 - 5 miejsc na 10 łóżek;
7) dla ogrodów działkowych 2 miejsca na 5 działek;
8) dla domków letniskowych – 2 miejsca na jeden domek lub działkę;
9) dla cmentarzy 20 – 50 miejsc dla jednego obiektu.

2. Dopuszcza się realizację parkingów w pasach drogowych na terenach dróg oznaczonych symbolami przeznaczenia **KDS, KDGP, KDG**, **KDZ, KDL**, **KDD**, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i w uzgodnieniu z zarządcami tych dróg.

## DZIAŁ III
## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
## dla poszczególnych terenów funkcjonalnych

### Rozdział 6
### Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 31.1. Na terenach, oznaczonych symbolami **MM, MN, MR**, **MU, MW, ML** wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania:

1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
2) wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: paliwa płynne i innych substancji szkodliwych;
3) zagospodarowania tymczasowego, niezgodnego z przeznaczeniem, za wyjątkiem:
   a) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem
   b) zagospodarowania rolniczego, ogrodniczego, szkółkarskiego lub sadowniczego,

4) lokalizowania budynków w granicach strefy ochronnej napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia oraz w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

2. Oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się, na terenie na którym jest wytwarzane, do którego prowadzący inwestycję ma tytuł prawny.

§ 32.1. Na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, garażowych oraz gospodarczych, chyba że w przepisach dotyczących poszczególnych terenów określono inaczej.

2. Garaże, budynki usługowe oraz gospodarcze mogą być wolnostojące lub w połączeniu z zabudową mieszkaniową o bryle dostosowanej do budynku podstawowego.

2. Zabudowa garażowa i gospodarcza musi być realizowana jako jednokondygnacyjna bez podpiwniczenia o maksymalnej wysokości zabudowy 5m.

§ 33. Dla terenów **MM** ustala się:

1) dla działek zagrodowych:
   a) minimalna powierzchnia działki 1500 $m^2$,
   b) minimalna powierzchnia działki czynna biologicznie 40 %,
   c) maksymalna liczba kondygnacji dwie z poddaszem użytkowym;
   d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
   e) możliwość lokalizacji więcej niż jednego budynku gospodarczego na działce;
2) dla działek jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych:
   a) minimalna powierzchnia działki 800 $m^2$,
   b) minimalna powierzchnia działki czynna biologicznie 60 %, w przypadku lokalizacji usług powierzchnia czynna biologicznie może być zmniejszona do 40 %,
   c) maksymalna liczba kondygnacji dwie z poddaszem użytkowym;
   d) maksymalna wysokość zabudowy 12 m.

§ 34. Dla terenów **MN** ustala się:

1) minimalna powierzchnia działki 1500 $m^2$;
2) minimalna powierzchnia działki czynna biologicznie 60 %;
3) maksymalna liczba kondygnacji jedna z poddaszem użytkowym,
4) maksymalna wysokość zabudowy 7,5 m;
5) możliwość lokalizacji budynków garażowego i / lub usługowego jedynie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
6) nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;

§ 35. Dla terenów **MR** ustala się:

1) minimalna powierzchnia działki 1500 $m^2$;
2) minimalna powierzchnia działki czynna biologicznie 40 %;
3) maksymalna liczba kondygnacji dwie z poddaszem użytkowym;
4) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
5) możliwość lokalizacji więcej niż jednego budynku gospodarczego na działce.

§ 36. Dla terenów **MU** ustala się:

1) minimalna powierzchnia działki 1000 $m^2$;
2) minimalna powierzchnia działki czynna biologicznie 40 %;

3) maksymalna liczba kondygnacji dwie z poddaszem użytkowym;
4) maksymalna wysokość zabudowy 12 m.

§ 37. Dla terenów **MW** ustala się:
1) minimalna powierzchnia działki czynna biologicznie 30 %;
2) maksymalna liczba kondygnacji cztery z poddaszem użytkowym;
3) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
4) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych jedynie w parterze budynku mieszkalnego.

§ 38. Dla terenów **ML** ustala się:
1) minimalna powierzchnia działki 1000 $m^2$;
2) maksymalna liczba kondygnacji jedna z poddaszem użytkowym;
3) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
4) minimalna powierzchnia działki czynna biologicznie 70 %; w przypadkach uzasadnionych lokalizacją obiektów i urządzeń dla rekreacji wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie może ulec zmniejszeniu do 40%.

§ 39.1. Dopuszcza się odbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących siedlisk zagrodowych o lokalizacji kolonijnej.

2. Dopuszcza się w siedliskach wymienionych w ust. 1 budowę obiektów budowlanych i urządzeń dla rekreacji w celu zorganizowania gospodarstwa agroturystycznego.

## Rozdział 7
## Tereny usług nieuciążliwych

§ 40.1. Na terenach **UM**, **UP** wprowadza się całkowity zakaz:
1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
2) zagospodarowania tymczasowego, niezgodnego z przeznaczeniem, za wyjątkiem:
   a) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem
   b) zagospodarowania rolniczego, ogrodniczego, szkółkarskiego lub sadowniczego.

2. Oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane, do których prowadzący instalację ma tytuł prawny.

§ 41.1. Dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących – garaży, budynków gospodarczych jako wolnostojące lub wbudowane w budynek podstawowy o bryle dostosowanej do budynku podstawowego.

2. Dopuszcza się lokalizowanie towarzyszącej funkcji mieszkaniowej.

3. Dopuszczalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m.

§ 42. Dla terenów **UM** ustala się:
1) maksymalną liczbę kondygnacji dwie z poddaszem mieszkalnym;
2) maksymalną wysokość zabudowy 12 m;
3) minimalną powierzchnię działki czynną biologicznie 35 %.

§ 43.1. Dla trenów **UP** ustala się przeznaczenie pod lokalizację obiektów i urządzeń dla celów publicznych a w szczególności usług oświaty, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, opieki społecznej, związków wyznaniowych itp.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację usług towarzyszących funkcji podstawowej, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 25% powierzchni użytkowej funkcji podstawowej;
2) zmianę funkcji w obrębie jednego terenu funkcjonalnego i związanych z tym stosownych adaptacji pod warunkiem wykorzystania terenu na cele publiczne.

3. Gabaryty i standardy obiektów i zagospodarowania terenu należy kształtować indywidualnie w dostosowaniu do wielkości i rodzaju prowadzonej działalności.

## Rozdział 8
## Tereny produkcyjno – usługowo – składowe i rzemieślnicze

§ 44.1. Tereny **P** przeznacza się pod obiekty produkcyjne, produkcyjno – usługowe, składowe i rzemieślnicze, które w rozumieniu przepisów odrębnych mogą negatywnie oddziaływać na środowisko.

2. Dopuszcza się lokalizowanie towarzyszącej funkcji mieszkaniowej.

3. Gabaryty i standardy obiektów i zagospodarowanie terenu należy kształtować indywidualnie w dostosowaniu do wielkości i rodzaju pełnionej funkcji.

4. Ustala się następujące sposoby dostępu komunikacyjnego do terenów **P** przylegających bezpośrednio do pasa drogi ekspresowej:

1) z dróg publicznych, klasy innej niż droga ekspresowa, których przebieg został wyznaczony na rysunku planu;
2) z dróg wewnętrznych, wyznaczonych w wyniku podziałów terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **P** albo sąsiednich;
3) z dróg zbiorczych znajdujących się w pasie drogi ekspresowej, na terenach oznaczonych **KDS**, na warunkach uzgodnionych z zarządcą tej drogi;
4) z dróg zbiorczo – rozprowadzających węzłów drogowych na drodze ekspresowej lub przy pomocy wyjazdów z drogi ekspresowej i wjazdów na tę drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi ekspresowej.

## Rozdział 9
## Tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin pospolitych

§ 45.1. Dla terenów **PE** ustala się:

1) wydobywanie kruszywa naturalnego metodą odkrywkową z warunkiem stałego utrzymywania stosownych zabezpieczeń wymaganych przepisami w tej mierze;
2) nakaz stosowania właściwych zabezpieczeń
3) nakaz bezzwłocznego przystąpienia do rekultywacji terenu wyrobiska, po zakończeniu jego eksploatacji, z przeznaczeniem na teren zieleni lub wody powierzchniowe;
4) po zakończeniu eksploatacji dla terenu **PE/TS** ustala się możliwość zorganizowania terenu gromadzenia i utylizacji odpadów po wykonaniu właściwych badań gruntowo – wodnych.

2. Dopuszcza się realizację budynków i dróg wewnętrznych związanych bezpośrednio z funkcją, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Maksymalna wysokość zabudowy 12 m.

4. Ustala się obowiązek uzgodnienia z właściwymi organami nadzoru górniczego wszelkich inwestycji związanych z rozbudową, nadbudową i przebudową obiektów budowlanych.

## Rozdział 10
## Tereny zieleni

§ 46. Dla terenów zespołów architektoniczno – parkowych **ZP,** objętych ochroną dóbr kultury, obowiązują odpowiednie ustalenia wynikające z przepisów odrębnych oraz z ustaleń planu dla terenów i obiektów podlegające ochronie środowiska kulturowego, jak w rozdziale 21.

§ 47.1. Dla terenów zieleni cmentarnej**,** oznaczonych symbolem **ZC** ustala się:
1) możliwość lokalizowania kaplicy cmentarnej oraz innych obiektów kubaturowych i dróg wewnętrznych związanych z funkcją podstawową;
2) minimalną powierzchnię czynną biologicznie w granicach terenu funkcjonalnego 20% powierzchni terenu;
3) teren musi być ogrodzony;
4) teren musi być oświetlony;
5) zabrania się wtórnych podziałów na działki.

2. Wokół cmentarzy, zabrania się lokalizowania wszelkiej nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego oraz ujęć wody w odległościach bliższych niż:
1) dla działek uzbrojonych w wodociąg komunalny –50 m od granicy cmentarza;
2) dla działek korzystających z własnego ujęcia wody – 150 m od granicy cmentarza.

§ 48.1. Dla terenów zieleni ogrodów działkowych, oznaczonych symbolem **ZD** ustala się:
1) możliwość lokalizowania altan i obiektów gospodarczych;
2) możliwość lokalizowania małej architektury;
3) możliwość lokalizowania zabudowy służącej zaspokajaniu wspólnych potrzeb użytkowników ogrodów działkowych w szczególności sanitariatów, pomieszczeń administracyjnych, socjalnych i gospodarczych;
4) minimalna powierzchnia czynna biologicznie w granicach terenu funkcjonalnego 75% powierzchni terenu;
5) teren powinien być ogrodzony;
6) teren powinien być oświetlony;
7) zakaz realizacji utwardzonych dróg za wyjątkiem pieszo – jezdnych dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych oraz parkingów;
8) możliwość realizacji ciągów pieszych wyposażonych w miejsca odpoczynku, obiektów małej architektury.

2. Zabudowa terenów wymienionych w ust.1 winna odpowiadać następującym warunkom:
1) liczba kondygnacji jedna bez podpiwniczenia;
2) maksymalna wysokość zabudowy 5 m dla dachów stromych, 4 m dla dachów płaskich;
3) maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy 35 $m^2$.

## Rozdział 11
## Tereny specjalne oraz ograniczonego użytkowania

§ 49. Dla terenów specjalnych, oznaczonych symbolem **IS** oraz terenów ograniczonego użytkowania, oznaczonych symbolem **SO,** obowiązują przepisy odrębne.

## Rozdział 12
## Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej

§ 50. Przeznaczenie poszczególnych terenów określa się następująco:
1) tereny **R** pod użytkowanie ogólnorolnicze;
2) tereny **RL** – pod użytkowanie ogólnorolnicze, z możliwością zamiennego użytkowania pod gospodarkę leśną, to jest z prawem zalesiania w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez władającego nieruchomością oraz spełnienia warunki określonych w przepisach odrębnych.

§ 51. Na terenach **R** i **RL** dopuszcza się budowę obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą a także budowę kompletnego siedliska zagrodowego pod warunkiem, że w składzie gospodarstwa nie znajduje się odpowiednia działka w wyznaczonych w planie terenach budowlanych.

§ 52. Obowiązuje całkowity zakaz uszczuplania terenów zadrzewień śródpolnych, olsów nad ciekami, zespołów siedlisk roślinności bagiennej, wodnej, torfowisk itp., ich niszczenia i działań osłabiających ich odporność siedliskową.

§ 53. Na całości obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zmiana przebiegu cieków wodnych, budowa rowów melioracyjnych, stawów i inne działania mogące zmienić stosunki wodne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 13
## Tereny lasów i zalesień

§ 54. Dla terenów lasów państwowych i niepaństwowych, oznaczonych symbolem **L** obowiązują zasady gospodarki i ochrony wynikające z przepisów odrębnych.

§ 55.1. Tereny oznaczone symbolem **LD** użytkowane rolniczo przeznacza się pod zalesienie jako szczególnie do tego predysponowane.

2. Po zalesieniu obowiązują zasady gospodarki i ochrony jak § 54.

## Rozdział 14
## Tereny baz i urządzeń technicznych

§ 56.1. Zagospodarowanie terenów urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, oznaczonych symbolem **TK**, terenów ujęć wody, oznaczonych symbolem **TW**, terenów gromadzenia i utylizacji odpadów oznaczonych symbolem **TS,** terenów urządzeń gazownictwa, oznaczonych symbolem **TG** oraz tereny baz zaplecza technicznego **TB** winny odpowiadać wymaganiom określonym we właściwych przepisach odrębnych.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się realizację budynków i dróg wewnętrznych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu.

3. Gabaryty i standardy obiektów i zagospodarowanie terenu należy kształtować indywidualnie w dostosowaniu do wielkości i rodzaju pełnionej funkcji.

## Rozdział 15
## Tereny wód powierzchniowych

§ 57. Na terenach **W** wszelkie zagospodarowanie może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód.

## Rozdział 16
## Tereny dróg publicznych

§ 58. Na terenach **KDS, KDGP, KDG**, **KDZ, KDL**, **KDD**, zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i przewozów regularnych, utrzymaniem drogi oraz infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 59. Na terenach **KDS, KDGP, KDG**, **KDZ, KDL**, **KDD** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
1) wody opadowe z jezdni dróg na terenach, znajdujących się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, powinny być odprowadzane do tej kanalizacji;
2) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
3) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
4) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;
5) wszystkie prace budowlane, działania inwestycyjne i modernizacyjne powinny być podporządkowane poprawie bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

§ 60.1. Dla terenów **KDS** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
1) droga powinna być wyposażona w dwie jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m każda oraz pasy awaryjne;
2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna być nie mniejsza niż 40,0 m na odcinkach pomiędzy węzłami i nie wymagających budowy jezdni zbiorczych oraz odpowiednio większa na odcinkach z drogami zbiorczymi w granicach od 50,0 do 70,0 m i w rejonach węzłów;
3) lokalizacja węzłów, zapewniających możliwość wyboru kierunku jazdy i wymianę ruchu pomiędzy drogą ekspresową i drogami poprzecznymi, wyłącznie w następujących miejscach:
   a) we wsi Dybki – węzeł z drogą powiatową nr 28524 i gminną nr 2825002,
   b) we wsi Nagoszewo z drogą powiatową nr 28515,
   c) przy zachodniej granicy miasta Ostrów Mazowiecka, na początku obwodnicy, z drogą krajową nr 50,
   d) we wsi Podborze z drogami powiatowymi nr 28504 i 28505,
   e) we wsi Prosienica z droga powiatową nr 28503 i gminną 2825021;
4) pozostałe krzyżowania się drogi ekspresowej z innymi drogami, stanowić będą dwupoziomowe przejazdy drogowe, uniemożliwiające wybór kierunku jazdy i wymianę ruchu pomiędzy drogą ekspresową i drogami poprzecznymi, poprzez brak połączenia z tymi drogami;
5) nie dopuszcza się stosowania zjazdów do terenów znajdujących się przy drodze ekspresowej;
6) adaptacja, przebudowa, modernizacja i budowa urządzeń obsługi uczestników ruchu drogi ekspresowej, w tym miejsc obsługi podróżnych, wyposażonych w szczególności w parkingi, stacje paliw, obiekty gastronomiczne lub obiekty służące utrzymaniu drogi oraz

lokalizacja wjazdów i wyjazdów z tych obiektów na drogę, muszą odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

2. Projekt i realizacja drogi ekspresowej wymaga zapewnienia odpowiedniego i zgodnego z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych dostępu komunikacyjnego do przylegających do niej obiektów istniejących oraz do terenów przewidzianych pod zabudowę w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; dopuszcza się przeprowadzenie wyżej omawianego dostępu w liniach rozgraniczających drogę ekspresową, poprzez realizację drogi zbiorczej.

§ 61. Dla terenów **KDGP** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 7,0 m; dopuszcza się mniejszą szerokość na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających powinna być nie mniejsza niż 25,0 m. Zmniejszenie tej szerokości dopuszcza się wyjątkowo na terenach istniejącej zabudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
3) co najmniej na odcinkach zabudowy, drogi powinny być wyposażone w chodniki i ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe, albo pobocza utwardzone; ścieżki rowerowe powinny być także realizowane na odcinkach wskazanych na rysunku planu jako przebiegi podstawowych ścieżek rowerowych;
4) dopuszcza się stosowanie zjazdów do istniejącej zabudowy;
5) dla nowej zabudowy zjazdy z dróg istniejących oraz zjazdy z dróg projektowanych dopuszcza się wyjątkowo oraz w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

§ 62. Dla terenów **KDG** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 7,0 m; dopuszcza się mniejszą szerokość na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających powinna być nie mniejsza niż 25,0 m; zmniejszenie tej szerokości dopuszcza się wyjątkowo na terenach istniejącej zabudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
3) co najmniej na odcinkach zabudowy, drogi (ulice) powinny być wyposażone w chodniki i ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe, albo pobocza utwardzone; ścieżki rowerowe powinny być także realizowane na odcinkach wskazanych na rysunku planu, jako przebiegi podstawowych ścieżek rowerowych;
4) dopuszcza się stosowanie zjazdów do istniejącej zabudowy dla dróg istniejących;
5) dla nowej zabudowy zjazdy z dróg istniejących oraz zjazdy z dróg projektowanych dopuszcza się wyjątkowo oraz w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

§ 63. Dla terenów **KDZ** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 7,0 m; dopuszcza się mniejszą szerokość na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających powinna być nie mniejsza niż 20,0 m; zmniejszenie tej szerokości dopuszcza się wyjątkowo na terenach istniejącej zabudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
3) co najmniej na odcinkach zabudowy drogi powinny być wyposażone w chodniki, dopuszcza się również budowę ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych oraz

poboczy utwardzonych; ścieżki rowerowe powinny być także realizowane na odcinkach wskazanych na rysunku planu, jako przebiegi podstawowych ścieżek rowerowych.
4) dopuszcza się stosowanie zjazdów do istniejącej zabudowy;
5) dla nowej zabudowy zjazdy dopuszcza się wyjątkowo, w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

§ 64. Dla terenów **KDL** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 5,0 m;
2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających poza terenami zabudowy i na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę, powinna być nie mniejsza niż 15,0 m;
3) szerokość terenu dróg w liniach rozgraniczających na terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę powinna być nie mniejsza niż:
   a) 12,0 m - na terenach wyposażonych w kanalizację deszczową lub ogólnospławną,
   b) 15,0 m - na terenach poza zasięgiem sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z których wody opadowe będą odprowadzane rowami,
   c) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem i zabudową, dopuszcza się zmniejszenie szerokości ustalonych w lit. a i b, na warunkach, określonych w przepisach odrębnych;
4) co najmniej na odcinkach zabudowy drogi powinny być wyposażone w chodniki, dopuszcza się również budowę ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych; ścieżki rowerowe powinny być także realizowane na odcinkach wskazanych na rysunku planu, jako przebiegi podstawowych ścieżek rowerowych.

§ 65. Dla terenów **KDD** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4,5 m;
2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających poza terenami zabudowy i na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę, powinna być nie mniejsza niż 15,0 m;
3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających na terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę powinna być nie mniejsza niż:
   a) 10,0 m - na terenach wyposażonych w kanalizację deszczową lub ogólnospławną,
   b) 12,0 m – na terenach poza zasięgiem sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z których wody opadowe będą odprowadzane rowami,
   c) w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem i zabudową, dopuszcza się zmniejszenie szerokości ustalonych w lit. a i b, na warunkach, określonych w przepisach odrębnych;
4) drogi powinny być wyposażone w chodniki, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

## Rozdział 17
## Tereny kolejowe

§ 66. Zagospodarowanie terenów **KK** winno odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych.

## Rozdział 18
## Tereny urządzeń obsługi podróżnych oraz urządzeń i obiektów służących utrzymaniu i ochronie drogi

§ 67.1. Ustala się przebudowę i budowę nowych urządzeń obsługi podróżnych, w szczególności parkingów, stacji paliw, punktów gastronomicznych na terenach **KS**.

2. Dopuszcza się przebudowę i budowę nowych urządzeń obsługi podróżnych, w szczególności parkingów, stacji paliw, punktów gastronomicznych itp. na terenach **P**.

3. Włączenie zjazdów do terenów urządzeń obsługi podróżnych do jezdni dróg publicznych, powinno być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi dla dróg publicznych oraz wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg.

4. Włączenie zjazdów do terenów urządzeń obsługi podróżnych, do jezdni drogi ekspresowej powinno być wykonane przy pomocy wyjazdu z drogi, wjazdu na drogę lub z jezdni zbiorczo – rozprowadzającej węzła drogowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

5. Ustala się możliwość budowy i przebudowy obiektów służących utrzymaniu i ochronie drogi, położonego po północnej stronie drogi ekspresowej, pomiędzy Nagoszewką i węzłem drogi ekspresowej z drogą krajową nr 50.

## Rozdział 19
## Tereny ścieżek rowerowych realizowanych w pasch drogowych

§ 68. Dla ścieżek rowerowych, realizowanych w pasch drogowych, wyznaczonych orientacyjnie na rysunku planu, jako podstawowe ścieżki rowerowe wyznacza się minimalną szerokość:

1) 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych;
2) 2,0 m dla ścieżek dwukierunkowych.

## Rozdział 20
## Tereny dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych, ciągów pieszych lub pieszo – rowerowych realizowanych na terenach funkcjonalnych

§ 69. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy dla:

1) terenów dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych:
   szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4,5 m,
   muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
2) terenów ciągów pieszych i pieszo – rowerowych:
   a) minimalna szerokość pasa przeznaczonego dla ruchu nie może być mniejsza niż 2.0 m, jeżeli ciąg przeznaczony jest wyłącznie dla ruchu pieszych i nie mniejsza niż 4,0 m, jeżeli ciąg przeznaczony jest dla ruchu pieszych i rowerzystów,
   b) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy.

## Rozdział 21
## Tereny i obiekty podlegające ochronie środowiska kulturowego

§ 70.1. Plan wskazuje stanowiska archeologiczne objęte ochroną prawną będące w wykazie stanowisk archeologicznych województwa mazowieckiego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na obszarach stanowisk archeologicznych plan ustala obowiązek uzgadniania z właściwymi służbami ochrony zabytków wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, sieciowych, związanych z robotami ziemnymi – naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej) na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Bez zezwolenia właściwych służb ochrony zabytków w obrębie stanowisk archeologicznych i w promieniu 100 m od nich nie wolno dokonywać żadnych prac ziemnych, które łączą się z naruszeniem ziemi na głębokości powyżej 30 cm.

4. Uzgodniona zmiana sposobu użytkowania możliwa jest po przeprowadzeniu archeologicznych badań wykopaliskowych lub archeologicznych badań interwencyjnych, wyprzedzających zamierzone działania inwestycyjne – prowadzonych w trakcie badań związanych z inwestycją.

5. Zakres badań archeologicznych ustala właściwa służba ochrony zabytków na etapie uzgadniania decyzji o pozwoleniu na budowę dla poszczególnych inwestycji.

§ 71.1. Plan wskazuje obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków oraz w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzyskania wytycznych konserwatorskich na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz podlegają uzgodnieniu przez właściwe służby ochrony zabytków.

3. Wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków odbywać się muszą pod nadzorem osoby z uprawnieniami konserwatorskimi.

§ 72.1. Plan wskazuje obiekty o wartościach kulturowych będące w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Wszelkie prace przy obiektach o walorach zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków oraz w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzyskania wytycznych konserwatorskich oraz opinii właściwych służb ochrony zabytków.

3. Rozbiórka budynku o wartościach kulturowych może być dokonana tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą właściwych służb ochrony zabytków i po wykonaniu stosownej dokumentacji.

§ 73.1. Wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej A określoną na rysunku planu.

2. W obrębie strefy **A** obowiązują następujące ustalenia:

1) obowiązek uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków wszelkich inwestycji związanych z rozbudową, nadbudową i przebudową obiektów istniejących;
2) obowiązek uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków planowanych wycinek pielęgnacji drzewostanu;
3) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych;
4) zakaz podziałów parcelacyjnych;
5) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych;
6) wymaga się zachowania historycznego układu przestrzennego ulic, placów i zabudowy, oraz układów zieleni;
7) obowiązek realizacji kablowych – podziemnych nowoprojektowanych i przebudowywanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 74.1. Wyznacza się strefę częściowej ochrony konserwatorskiej **B** określoną na rysunku planu.

2. W obrębie strefy **B** obowiązują następujące ustalenia:

1) obowiązek uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków wszelkich inwestycji związanych z rozbudową, nadbudową, przebudową i rozbiórką obiektów istniejących oraz obiektów nowoprojektowanych;
2) obowiązek uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków planowanych wycinek pielęgnacji drzewostanu;

3) realizacja nowej zabudowy z wymogiem dostosowania jej do historycznej jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeni harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
4) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych;
5) umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej oraz szyldów i reklam o powierzchni 0,25 $m^2$ wymaga uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków;
6) obowiązek realizacji kablowych – podziemnych nowoprojektowanych i przebudowywanych sieci infrastruktury technicznej.

## Rozdział 22
## Tereny i obiekty podlegające ochronie przyrody i kształtowania środowiska

§ 75.1. Plan wskazuje projektowany Nadbużański Park Krajobrazowy.

2. Granice obszaru wskazane na rysunku planu są orientacyjnymi i zostaną uściślone przez organy właściwe do utworzenia przedmiotowego obszaru w stosowanych rozporządzeniach, określających granice status i zasady gospodarowania.

3. Na obszarze wymienionym w ust. 1 do czasu wydania rozporządzeń, o których mowa w ust. 2 obowiązują następujące zasady gospodarowania:
1) zakaz budowy obiektów mieszkalnych poza wyznaczonymi w planie terenami budowlanymi, z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy istniejących siedlisk kolonijnych jak ustalenia w § 39;
2) nakaz stosowania w budownictwie form architektonicznych nawiązujących do tradycji regionalnej lub form nie powodujących dysharmonii z cechami estetycznymi danego obszaru;
3) zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz napowietrznych linii telefonicznych;
4) zakaz prowadzenia prac nawadniających i odwadniających teren oraz innych przedsięwzięć naruszających stosunki wodne i różnorodność biologiczną;
5) zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych powodujących zanieczyszczenie wód i powietrza atmosferycznego ponad dopuszczalne normatywy;
6) zakaz pozyskiwania kopalin poza miejscami wyznaczonymi;
7) zakaz urządzania pól namiotowych, campingów i parkingów w miejscach nie przeznaczonych na ten cel,
8) zakaz niszczenia gleby, zakrzewień śródpolnych i przydrożnych;
9) zakaz dokonywania makroniwelacji.

§ 76. Plan wskazuje tereny istniejących użytków ekologicznych, na terenie których zasady gospodarowania określają odpowiednie przepisy odrębne.

§ 77.1. Plan wskazuje tereny projektowanych użytków ekologicznych, na których obowiązują następujące zasady gospodarowania:
1) zakaz niszczenia, uszkadzania lub przekształcania roślinności, jeżeli działalność ta służy innym celom niż ochrona przyrody;
2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
3) zakaz uszkadzania i zanieczyszczania gleby;
4) zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
5) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych;
6) zakaz likwidowania małych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno – błotnych;

7) zakaz budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych.

2. W odległości do 50 m wokół tych terenów zakazuje się:

1) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
2) likwidowania małych zbiorników wodnych, oraz obszarów wodno-błotnych.

## DZIAŁ IV
## PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

### Rozdział 23
### Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 78. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz nie są zgodne z ustaleniami niniejszego planu, zostają uznane za przyjęte.

§ 79. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 80. Ustala się stawkę procentowa służącą obliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości równą:

1/ 15 % - dla terenów dotychczas rolnych i leśnych a przeznaczonych niniejszym Planem na cele budowlane, pobieraną w przypadku zbycia nieruchomości,

2/ 0 % - dla terenów pozostałych oraz terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego i wykupywanych przez Gminę.

§ 81. W zakresie uregulowanym §1 niniejszej uchwały tracą moc:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obwodnica miasta Ostrów Mazowiecka uchwalony uchwałą nr VII/24/99 Rady Gminy w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 9 lutego 1999 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym woj. Mazowieckiego Nr 20 poz.421 z 22 kwietnia 1999 r.;
2) Zmiana w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka uchwalona uchwałą Nr XIV/117/99 Rady Gminy w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 26 listopada 1999 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym woj. Mazowieckiego Nr 117 poz. 2753 z 31 grudnia 1999 r.;
3) Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka uchwalona uchwałą Nr XXII/146/2000 Rady Gminy w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 4 sierpnia 2000 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym woj. Mazowieckiego Nr 99 poz. 977 z 30 sierpnia 2000 r.;
4) Zmiana w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka, dot. obwodnicy miasta, uchwalona uchwałą Nr XXV/167/2000 Rady Gminy w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 19 grudnia 2000 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym woj. Mazowieckiego Nr 8 poz.79 z 24 stycznia 2001 r..

§ 82. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów Mazowiecka.

§ 83. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 84. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

**PRZEWODNICZĄCY**
**RADY GMINY**

***Tadeusz Jabłonka***