UCHWAŁA NR XXXVII/159/2012
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

z dnia 28 grudnia 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.01.142.1591 – ze zm.), oraz na podstawie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2012 r. poz. 647), zgodnie z uchwałą Nr XXXII/220/2010 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka uchwalonego uchwałą nr XXXI/197/2009 Rady Miasta w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 18 grudnia 2009 r. Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka.

2. Plan sporządzono dla obszaru miasta w granicach administracyjnych, z wyłączeniem wojskowych terenów zamkniętych.

3. Granice obszaru planu określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 5 pkt 1.

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 22 km^2.

5. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część tekstu uchwały, są:

1) rysunek planu w skali 1:2 000 od 1a do 7d, stanowiący załącznik nr 1;

2) wyrys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowiący załącznik nr 2;

3) wykaz obiektów i obszarów będących w gminne ewidencji zabytków, stanowiący załącznik nr 3;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 4;

5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu, stanowiący załącznik nr 5.

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 2.

Ustala się następujące zasady dotyczące konstrukcji planu:

1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu;

2) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały unikalnym symbolem terenu literowo – cyfrowym lub literowo - liczbowym;

3) podstawowe przeznaczenie terenu zawiera się w symbolu literowym i następującej po nim cyfrze, o ile występuje, następująca po symbolu przeznaczenia terenu liczba oznacza numer porządkowy terenu;

4) ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z oznaczeniem symbolu terenu;

5) obowiązuje osobna numeracja porządkowa dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe planu należy stosować łącznie;

§ 3.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dostępie do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć dostęp bezpośredni lub dostęp przez drogę wewnętrzną;

2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi (ulicy), zgodnie z rysunkiem zmiany planu. Linia ta może być przekraczana takimi elementami architektury budynku, jak: balkon, wykusz, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne;

4) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć taką działalność, która nie powoduje uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie jest przedsięwzięciem mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana;

5) **obiektach obsługi technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców;

6) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;

7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu, oznaczone symbolem terenu;

8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych, o ile takie zasady zawarto, brak zasad oznacza, że przeznaczenie to jest traktowane na równi z przeznaczeniem podstawowym;

9) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

10) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, określonym liniami rozgraniczającymi oraz symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

11) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną, jej część lub grupę działek ewidencyjnych o odpowiedniej wielkości i kształcie, posiadających dostęp do drogi publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, które to cechy łącznie decydują o spełnieniu wymogów realizacji na niej obiektów budowlanych;

12) **uciążliwej działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć taką działalność, która powoduje uciążliwości w emisji substancji i energii oraz jest zaliczana wyłącznie do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla której ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana;

13) **reklamie** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego lub tablicy ogłoszeniowej, którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;

14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych liczoną w metrach od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu jego konstrukcji;

15) **zjeździe z drogi publicznej** – należy przez to rozumieć określone w przepisach o drogach publicznych i warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze oraz połączenie drogi publicznej z drogą nie będącą drogą publiczną, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej, wraz z częścią tej drogi;

16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych.

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 4.

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

1) granica obszaru objętego zmianą planu (granica administracyjna miasta);

2) granica terenów zamkniętych;

3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) symbole terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejny numer terenu;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) linie odsunięcia zabudowy wokół cmentarzy;

7) obszary przestrzeni publicznych;

8) lokalizacja pomników przyrody wraz 15 m strefą ochrony pomnika przyrody;

9) przejazdy wielopoziomowe;

10) obszary narażone na podtopienia wodami deszczowymi – wyłączone spod zabudowy;

11) granica strefy śródmiejskiej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) lokalizacja obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków;

2) lokalizacja stanowisk archeologicznych;

3) granica stref ochrony konserwatorskiej SOK;

4) granica stref ochrony archeologicznej SOA;

5) lokalizacja obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków nie wskazanych w pkt 1 - 4;

6) granica obszaru Natura2000 – PLB 140007 „Puszcza Biała”;

7) przebieg napowietrznej linii energetycznej 110 kV;

8) obszar posiadający podziemną sieć drenarską;

9) optymalny, postulowany przebieg dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolem KDW;

10) postulowany przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż dróg wewnętrznych.

3. 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 osiach tych linii.

§ 5.

1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

2) strefy ochronne terenów zamkniętych;

3) pomniki zagłady wraz z ich strefami ochronnymi;

4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 1 obszarów, terenów, form i obiektów.

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 6.

Ustala się tereny o następującym przeznaczeniu lub następujących zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

3) MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;

4) MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pobliżu ujęć wody;

6) MN4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7) MN5 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;

8) M – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;

9) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

10) MN/Ls – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych;

11) RM/MN – teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej;

12) U – teren usług;

13) U/MN – teren usług z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

14) UP – teren usług publicznych;

15) ZP/UP – terenu zabytkowego parku i usług publicznych;

16) UH – teren usług handlu – targowisko miejskie;

17) UC – teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

18) UPr – teren usług sakralnych;

19) UZC – teren usług powiązanych z funkcją cmentarną, domy pogrzebowe;

20) P – teren produkcji, składów, magazynów;

21) E – teren infrastruktury technicznej – GPZ „Ostrów Mazowiecka”;

22) W – teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody, stacja uzdatniania wody;

23) K – teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, istniejące przepompownie;

24) C – teren infrastruktury technicznej – ciepłownia miejska;

25) R – teren rolniczy;

26) ZL – teren lasów;

27) ZD – teren ogrodów działkowych;

28) ZC – teren cmentarzy;

29) ZP – teren zieleni urządzonej;

30) ZI – teren zieleni izolacyjnej;

31) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;

32) KP-P – teren placów publicznych;

33) KP – teren dworca autobusowego, parkingów i placów manewrowych;

34) KDS – teren dróg publicznych, droga klasy ekspresowej;

35) KDGP – teren dróg publicznych, droga klasy głównej ruchu przyspieszonego;

36) KDG – teren dróg publicznych, droga klasy głównej;

37) KDZ – teren dróg publicznych, droga klasy zbiorczej;

38) KDL – teren dróg publicznych, droga klasy lokalnej;

39) KDD – teren dróg publicznych, droga klasy dojazdowej;

40) KK – tereny linii kolejowych.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wskazane na rysunku planu, które odnoszą się do ścian budynków, z wyłączeniem terenów funkcjonalnych MW/U, w odległości minimum:

1) **10,0 m** od linii rozgraniczających linii kolejowych (**KK**), z lokalnym dopuszczeniem innego przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;

2) **od 10,0 m** od linii rozgraniczających drogi ekspresowej (**KDS**), z lokalnym dopuszczeniem innego przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;

3) **5,0 m** od linii rozgraniczających ulic głównych (**KDGP**), z lokalnym dopuszczeniem innego przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;

4) **5,0 m** od linii rozgraniczających ulic głównych (**KDG**), z lokalnym dopuszczeniem innego przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;

5) **5,0 m** od linii rozgraniczających ulic zbiorczych (**KDZ**), z lokalnym dopuszczeniem innego przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;

6) **5,0 m** od linii rozgraniczających ulic lokalnych (**KDL**), z lokalnym dopuszczeniem innego przebiegu zgodnie z rysunkiem planu;

7) **5,0 m** od linii rozgraniczających ulic dojazdowych (**KDD**), z lokalnym dopuszczeniem innego przebiegu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8.

Dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pod warunkiem, że nowo powstająca część budynku będzie usytuowana zgodnie z tymi liniami.

§ 9.

W wypadku dokonania zmian w podziale terenów oraz wytyczenia i wydzielenia drogi wewnętrznej, stosownie do **§ 44, ust. 3**, ustala się położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, w odległości minimum 5 m od zewnętrznej granicy nowej wydzielonej drogi wewnętrznej.

§ 10.

1. Dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniej niż 1,5 m od granicy z działką sąsiednią.

2. Dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy z działką sąsiednią, zgodnie z zasadami współżycia społecznego.

3. Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizację budynków garażowych niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym w linii rozgraniczającej z drogami KDL i KDD, za zgodą zarządcy drogi.

§ 11.

Ustala się, że maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu stanowi nie więcej niż 90% wartości wskaźnika maksymalnej zabudowanej powierzchni działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów, przy jednoczesnym uwzględnieniu innych wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenów funkcjonalnych.

§ 12.

1. Plan wyznacza następujące tereny przestrzeni publicznej:

1) Plac Księżnej Anny Mazowieckiej;

2) Park miejski „Centrum kultury i rekreacji” wraz z ogrodem jordanowskim;

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się ujednolicenie dla całego terenu przestrzeni publicznej obiektów małej architektury: ławki, kosze, latarnie, słupy ogłoszeniowe, wiaty przystankowe, stojaki na rowery i inne, w zakresie kształtu, kolorystyki oraz stosowanego materiału.

4. Na terenach przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację reklam w ramach systemu informacji miejskiej lub organizowanego systemu reklam komercyjnych.

§ 13.

W planie ustala się następujące wielkości powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych:

1) do 400 m^2 w obszarze śródmiejskim, wskazanym na rysunku planu miejscowego;

2) powyżej 2000 m^2 na obszarze oznaczonym symbolem przeznaczenia terenu MW/U-7;

3) do 2000 m^2 na obszarze miasta z wyłączeniem pkt 1) i 2).

§ 14.

W zakresie lokalizacji reklam i nośników informacji:

1) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na terenach placów miejskich i na terenach zieleni urządzonej,

2) zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy lokalizowania słupów ogłoszeniowych.

3) umieszczanie reklam na budynkach znajdujących w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków każdorazowo należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (zwanym dalej WKZ).

4) w pozostałych przypadkach lokalizowanie reklam dopuszcza się pod następującymi warunkami:

a) zachowanie pełnej ekspozycji obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków, ewidencji zabytków, rejestrze pomników przyrody;

b) braku ograniczeń w ruchu kołowym i pieszym w przypadku lokalizowania reklam w pasie ulicznym.

§ 15.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających; dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ominięcia istniejących przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

2) usytuowanie ogrodzeń od strony rzeki Grzybówki oraz kanałów deszczowo-drenażowych, oznaczonych symbolem **WS** w odległości nie mniej niż 3,0 m od skarpy rzeki lub kanału deszczowo-drenażowego;

3) Zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń na granicy z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem przeznaczenia **WS** i **ZL**;

4) maksymalna wysokość ogrodzenia dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, od strony dróg ulic i placów publicznych nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu;

5) maksymalnej wysokości ogrodzenia dla obiektów celu publicznego nie określa się;

6) dla funkcji **P** maksymalnej wysokości ogrodzenia nie określa się;

7) w strefach ochrony konserwatorskiej SOK1 i SOK2 od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;

8) na terenach **MN1-39, MN1-40, MN2-74, MN2-75, MN1-82, MN1-83, MN1-84, MN1-85, MN1-86, MN/Ls-23, MN/U-44**, nakazuje się realizację nowych ogrodzeń w formie ażurowej, celem zachowania przejścia dla drobnych zwierząt, z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań:

a) fundamentów punktowych ogrodzenia bez podmurówek,

b) ogrodzenia z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu,

c) zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu,

d) zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia.

§ 16.

1. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **MW/U** ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasada kształtowania kwartałów zabudowy ze zwartymi pierzejami,

2) zasada zróżnicowania przeznaczenia w celu aktywizacji centrotwórczej z uwzględnieniem:

a) mieszkalnictwa wielorodzinnego;

b) administracji publicznej o zasięgu ogólnomiejskim i ponadlokalnym, w tym administracji samorządowej, państwowej i sądowniczej;

c) usług o charakterze publicznym i komercyjnym różnego rodzaju tj.: zakłady ubezpieczeń społecznych, poczta, telekomunikacja, banki, podstawowa opieka zdrowotna, usługi kultury, nauki, edukacji i turystyki;

d) nieuciążliwych usług handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła;

3) zasada utrzymania wysokiego poziomu rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych zabudowy realizowanych z wykorzystaniem trwałych materiałów oraz form harmonijnie wkomponowanych w otaczające środowisko miejskie o spójnej kolorystyce dla danego wnętrza urbanistycznego;

4) rozwiązania architektoniczne budynków nowowznoszonych, rozbudowanych i remontowanych:

a) nakazuje się projektować i realizować z zapewnieniem kompozycji fasad w ciągach zabudowy wolnostojącej i pierzejach ulic, tak by zachowana została jedność wizualna;

b) przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać opinię Burmistrza Miasta w zakresie koncepcji architektonicznej planowanej zabudowy;

c) w sąsiedztwie pasów ulicznych obejmuje się zakazem realizacji pawilony handlowe z wykorzystaniem blach, drewna innych materiałów tymczasowych, z zastrzeżeniem dopuszczenia lokalizacji kiosków z prasą i innymi towarami;

d) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

e) dopuszcza się możliwość stosowania dachów mansardowych;

f) od strony dróg publicznych obligatoryjne przeznaczenie parterów, noworealizowanej zabudowy, jak również adaptowanej istniejącej zabudowy pod lokale usługowe;

5) etapowe wycofanie ruchu tranzytowego z centrum i dopuszczenie jedynie obsługi lokalnej z zastosowaniem rozwiązań spowalniających ruch samochodowy w rejonie ulicy 3 Maja;

6) dopuszcza się remonty budynków znajdujących się poza linią zabudowy, rozbudowa i dobudowa możliwa jest w części objętej liniami zabudowy;

7) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących oraz budynków gospodarczych.

2. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **MN2**, **MN/U**, **MW** ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasada kształtowania zespołów zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej wraz z usługami dla obsługi mieszkańców;

2) w obszarach **MN/U** na terenach istniejących stacji auto gazu dopuszcza się lokalizację stacji paliw pod warunkiem udokumentowanego braku zagrożeń dla ujęć wody, wód podziemnych i powierzchniowych oraz spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **RM/MN** plan ustala, że funkcja uzupełniająca nie może ograniczać przeznaczenia podstawowego.

4. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **U, P, U/MN** ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w przypadku występowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem **U/MN** i **U** możliwość utrzymania zabudowy mieszkaniowej, remontowania jej i modernizacji, dopuszcza się przeznaczenie części terenów na cele mieszkaniowe dla właścicieli zakładów – obiektów;

2) ustalenie zawarte w pkt 1 niniejszego ustępu dotyczy również możliwości przeznaczenia w obszarach funkcjonalnych oznaczonych symbolem **U/MN** na rysunku planu na mieszkalnictwo jednorodzinne działek przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem braku szkodliwego oddziaływania związanego z działalnością prowadzoną na terenach sąsiednich;

3) w obszarach funkcjonalnych **U**, **P** lokalizowanie stacji paliw pod warunkiem nie stworzenia zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych ze szczególnym uwzględnieniem ujęć wody (podziemne zbiorniki paliw), w szczególności braku zagrożeń dla ujęć wody (ze strony podziemnych zbiorników paliw);

4) dopuszcza się lokalizację stacji tankowania auto – gazem na terenach oznaczonych symbolami **U**, **P**.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego

§ 17.

1. Na obszarze objętym ustaleniami, zgodnie ze stanem aktualnym na dzień uchwalenia planu, wskazuje się fragment obszaru Natura2000 (OSO) – PLB140007 „Puszcza Biała”.

2. Granice obszaru jak w ust. 1 wskazano na rysunku planu.

3. W granicach jak w ust. 1 wszelkie zagospodarowanie przedmiotowych terenów musi uwzględniać uwarunkowania (ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

§ 18.

1. Na obszarze objętym ustaleniami, zgodnie ze stanem aktualnym na dzień uchwalenia planu, wskazuje się pomniki przyrody:

1) fragment pomnika przyrody „Aleja sosnowa II”, składający się z 54 sosen pospolitych – lokalizacja wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 677 (ul. Małkińska), w granicach administracyjnych miasta, wpisany do rejestru pomników przyrody województwa mazowieckiego pod numerem 1208, wraz ze strefą ochrony pomnika przyrody;

2) modrzew europejski – lokalizacja przy ul. Lubiejewskiej 17, wpisany do rejestru pomników przyrody województwa mazowieckiego pod numerem 425, wraz ze strefą ochrony pomnika przyrody.

2. Lokalizację obiektów, o których mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu.

3. Istnieje obowiązek ochrony obiektów, o których mowa w pkt 1, dopóki nie będą stanowiły zagrożenia dla ludzi lub mienia.

4. Ustala się, że w strefie ochrony pomnika przyrody, o której mowa w ust. 1 wszelkie zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać uwarunkowania (ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody. W szczególności:

1) zakazuje się wznoszenia nowych budynków w odległości mniejszej niż 15 m od pomnika przyrody;

2) zakazuje się budowy nowych ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 m od rzutu korony drzewa;

3) nakaz budowy ogrodzeń bez podmurówek w strefie jak w pkt 1;

4) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w sposób nieuszkadzający systemu korzeniowego drzew.

§ 19.

Ustala się zakaz lokalizowania na całym terenie objętym planem obiektów i urządzeń mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji służących poprawie stanu środowiska, realizacji inwestycji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym i lokalnym, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody.

§ 20.

Ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 21.

1. Ustala się, że przekroczenie dopuszczalnych wielkości emisji substancji i energii, oddziałujących na środowisko, nie może wykraczać poza teren działki lub teren inwestycji, do której podmiot emitujący substancje lub energię posiada tytuł prawny.

2. Ustalenie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy w szczególności wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 22.

Dopuszcza się budowę wszelkich instalacji mających na celu ograniczenie promieniowania i hałasu, z zastrzeżeniem **§ 27**.

§ 23.

1. W zakresie ochrony terenów otwartych oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **R** oraz **ZL**, **ZI** ustala się całkowity zakaz lokalizowania nowej zabudowy.

2. Dopuszcza się remont budynków istniejącej zabudowy zagrodowej, położonej na obszarach, o których mowa w ust. 1.

§ 24.

Nakazuje się stosowanie na całym obszarze objętym planem miejscowym rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które nie będą powodować dostawania się niepodczyszczonych ścieków przemysłowych lub komunalnych do wód powierzchniowych i gruntu.

§ 25.

1. Ustala się nakaz podjęcia działań minimalizujących uciążliwy wpływ terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **P**, **KDS**, **KDGP**, **KDG** na tereny o funkcji mieszkaniowej i usług publicznych, bezpośrednio przylegających do tych terenów.

2. W przypadku nowych inwestycji realizowanych na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **P** nakaz, o którym mowa w ust. 1 należy spełnić na terenie własnym inwestycji.

3. Nakaz, o którym mowa w ust. 1, odnoszący się do terenów **P**, **KDS**, **KDGP**, **KDG** już zagospodarowanych, w sąsiedztwie których powstaje nowa inwestycja o charakterze mieszkaniowym lub usług publicznych realizowany musi być przez podmiot i na terenie, na którym realizowana jest zabudowa mieszkaniowa lub usługi publiczne.

4. W zależności od przyjętych szczegółowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania terenu obowiązek, o którym mowa w ust. 1 należy realizować poprzez zastosowanie co najmniej jednego z poniższych rozwiązań:

1) pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2 m;

2) rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość terenów **P**, **KDS**, **KDGP**, **KDG**.

5. Zieleń izolacyjna musi mieć charakter piętrowy i należy komponować ją z gatunków mieszanych z obowiązkowym udziałem gatunków zimozielonych.

§ 26.

1. Ustala się zakaz zabudowy w strefie 50 m od czynnych cmentarzy, oznaczony na rysunku planu jako linia odsunięcia zabudowy wokół cmentarzy, dla funkcji mieszkaniowej oraz usługowej związanej z obrotem żywnością oraz gastronomią i rozrywką.

2. W granicach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty i rozbudowy istniejących obiektów, a także zmianę sposobu ich użytkowania, o ile nie związane to będzie z funkcją mieszkaniową oraz usługami, o których mowa w ust. 1.

3. Zakazuje się lokalizacji studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości min. 150 m od granic czynnych cmentarzy.

§ 27.

W zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, ustala się, że tereny:

1) **MW, MW/U, MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, M, MN/Ls** – traktowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej;

2) **MN/U, RM/MN, U/MN** – traktowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) **UP-7,UP-8, UP-9, UP-10, UP-11, UP-12, UP-13, UP-14, UP-20, UP-21, UP-25** – traktowane są jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) **UP-24** – traktowane są jako tereny szpitali;

5) **ZD** – traktowane są jako przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 28.

1. Na obszarze objętym ustaleniami, zgodnie ze stanem aktualnym na dzień uchwalenia planu, wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków. Są nimi uwidocznione na rysunku planu:

1) Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP, ul. Kościuszki 39 – nr rej. A-475 z dn. 07.07.1981

2) Kamienica, ul. Teatralna 10 – nr rej. A-494 z dn. 05.01.1983

3) Park zabytkowy, ul. 3 Maja – nr rej. A-510 z dn. 27.01.1984

4) Cmentarz parafialny, ul. Lubiejewska – nr rej. A-561 z dn. 30.01.1986

5) Budynek Banku Ludowego, ul. 3 Maja 32 – nr rej. A-596 z dn. 28.11.1988

6) Dom duchowieństwa prawosławnego, tzw. „Dom Popa”, ul. 3 Maja 57 – nr rej. A-597 z dn. 28.11.1988

7) Jatki, ul. Pocztowa 20 – nr rej. A-598 z dn. 28.11.1988

8) Budynek murowany, ul. Wileńska 2 – nr rej. A-599 z dn. 28.11.1988

9) Budynek mieszkalny, ul. Dubois 26 – nr rej. A-600 z dn. 28.11.1988

10) Ratusz, ul. 3 Maja 66 – nr rej. A-617 z dn. 08.11.1995

11) Drewniana kaplica cmentarna p.w. św. Zofii położona na cmentarzu parafialnym, ul. Lubiejewska – nr rej. A-626 z dn. 18.12.1998

12) Budynek dawnej poczty, ul. Kościuszki 10 – nr rej. A-629 z dn. 28.11.1988 r.

13) Dom z 1913 r., ul. 3 Maja 67 – nr rej. A-630 z dn. 28.11.1988 r.

14) Szkoła, ul. Kościuszki 36 – nr rej. A-632 z dn. 02.11.1988 r.

2. Ustala się nakaz zachowania obiektów, o których mowa w ust. 1.

3. Wszystkie działania dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków muszą uzyskać zgodę właściwego WKZ.

§ 29.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wskazuje się obiekty i obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, wymienione w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały;

2. Wszystkie inwestycje dotyczące obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków muszą być realizowane w uzgodnieniu z właściwym WKZ.

§ 30.

1. Na obszarze objętym planem ustala się strefy ochrony konserwatorskiej SOK, wpisane do gminnej ewidencji zabytków dla:

1) historycznego zespołu miejskiego wraz z zespołem sakralnym, cmentarzem oraz parkiem miejskim, oznaczonej na rysunku planu symbolem SOK1;

2) nieczynnego cmentarza żydowskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem SOK2.

2. Zasięg przestrzenny stref wskazano na rysunku planu.

3. Dla obiektów znajdujących się w strefie, o której mowa w ust. 1. ustala się:

1) obowiązek uzgodnienia robót budowlanych z właściwym WKZ;

2) obowiązek zachowania i rewaloryzacji zabytkowych założeń, w których winny dominować działania o charakterze konserwatorskim i rewaloryzacyjnym zmierzające do utrwalenia historycznie ukształtowanych walorów miasta.

§ 31.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wskazuje się strefy ochrony archeologicznej, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami SOA1, SOA2, SOA3, których zasięg wskazany jest na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek zasięgnięcia opinii właściwego WKZ dotyczący prowadzenia wszelkich ziemnych robót budowlanych i związanych z nimi prac projektowych.

§ 32.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu, na załączniku graficznym nr 1, wskazuje się obszary lokalizacji stanowisk archeologicznych (45-75/15, 44-74/1).

2. Dla obszarów, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) obowiązek zasięgnięcia opinii WKZ dotyczący prowadzenia wszelkich ziemnych działań inwestycyjnych i projektowych;

2) nadzór archeologiczny dla prac ziemnych związanych z budową obiektów kubaturowych, dróg i infrastruktury technicznej podziemnej.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 33.

1. Ustala się utrzymanie istniejących bezkolizyjnych skrzyżowań z linią kolejową relacji Małkinia – Ostrołęka oraz docelowo wprowadzenie nowych, wymienionych poniżej:

1) wiadukt w ciągu ulicy głównej (KDG) – odcinek ul. Lubiejewskiej do północnej granicy miasta;

2) wiadukt w ciągu ulicy zbiorczej (KDZ) – odcinek ul. Dubois do wschodniej granicy miasta (kierunek Czyżew).

2. Ustala się utrzymanie istniejącego przejazdu przez linię kolejową relacji Małkinia - Ostrołęka w ciągu ulic lokalnych (KDL) – ul. Wesołej, Wileńskiej oraz Wodnej, a także istniejących pod linią przepustów pieszych w rejonie ul. Szkolnej i ul. Wschodniej.

§ 34.

Ustala się utrzymanie skrzyżowania torów bocznicy kolejowej z ulicami: Lubiejewską, Stacyjną, Sikorskiego i Legionową.

§ 35.

Ustala się układ istniejących i projektowanych ulic stanowiących drogi publiczne o klasie drogi ekspresowej, głównej ruchu przyspieszonego, głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej dla powiązań komunikacyjnych obszaru z terenami otaczającymi oraz obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy.

§ 36.

Po uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania oraz potrzeb i możliwości zmiany parametrów ulic, o których mowa w **§ 34**, ustala się szerokość dróg/ulic w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi.

§ 37.

Ustala się, że minimalna szerokość dróg wewnętrznych przejmowanych na cele publiczne wynosi 8 m.

§ 38.

Ustala się utrzymanie obecnego przebiegu i stosowanych rozwiązań dla podstawowego układu drogowego, obszaru objętego ustaleniami planu, służącemu powiązaniom o znaczeniu ponadlokalnym – zewnętrznym dla następujących dróg publicznych:

1) droga krajowa nr 8 (S-8) o przebiegu: granica państwa – Wrocław – Warszawa – Ostrów Mazowiecka – Augustów – granica państwa, klasy drogi ekspresowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDS**, zapewniająca powiązania międzyregionalne i regionalne;

2) droga krajowa nr 50 o przebiegu: Ciechanów – Wyszogród – Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki – Ostrów Mazowiecka, klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDGP**, zapewniająca powiązania międzyregionalne i regionalne.

§ 39.

1. Ustala się zakaz lokalizacji zjazdów z dróg na tereny przyległe, do dróg, o których mowa w **§ 38**.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy miejsc obsługi podróżnych realizowanych w ciągu drogi S-8.

§ 40.

Ustala się utrzymanie rezerw terenu dla rozbudowy:

1) drogi krajowej nr 60 (ul. Różańska) przebiegu: Łęczyca – Płock – Ciechanów – Różan – Ostrów Mazowiecka, klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDGP**, zapewniającej powiązania międzyregionalne i regionalne;

2) drogi wojewódzkiej nr 677 o przebiegu: Łomża – Ostrów Mazowiecka, klasy drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG**, zapewniającej powiązania międzyregionalne i regionalne;

3) drogi powiatowej nr 2665W o przebiegu: Ostrów Mazowiecka – Ugniewo – Chmielewo, klasy drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**, zapewniającej powiązania ponadlokalne;

§ 41.

1. Dla drogi wojewódzkiej nr 627 o przebiegu Ostrołęka – Ostrów Mazowiecka – Małkinia – Sokołów Podlaski przyjmuje się budowę nowych odcinków drogi poza obszarem objętym planem miejscowym.

2. Do czasu zrealizowania inwestycji, o której mowa w ust. 1 ustala się utrzymanie przebiegu oraz umożliwienie przebudowy istniejącego odcinka drogi pomiędzy południową i północną granicą miasta, jako drogi klasy:

1) głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG** na odcinku ulicy Lubiejewskiej od węzła z drogą S-8 do ulicy Stacyjnej;

2) zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ** (ul. Dubois oraz Małkińska), na pozostałym odcinku tej drogi.

§ 42.

1. Ustala się utrzymanie następujących ulic: Legionowej, Szkoły Podchorążych Piechoty, Warszawskiej, 3 Maja, Armii Krajowej, Sikorskiego, Brokowskiej.

2. Dla ulic, jak w ust. 1 ustala się klasę drogi zbiorczej.

§ 43.

1. W zakresie układu obsługującego, plan ustala:

1) utrzymanie rezerw terenu dla rozbudowy ulicy 63 Roku (drogi powiatowej nr 2638W Ostrów Mazowiecka – Stara Grabownica – Kaczkowo) jako drogi klasy lokalnej na całym odcinku;

2) rozbudowę istniejących dróg gminnych klasy lokalnej i dojazdowej;

3) możliwość obsługi terenów planowanego zagospodarowania przez drogi wewnętrzne wyprowadzające ruch na drogi publiczne, na zasadach określonych w **§ 44.**

§ 44.

1. Ustala się, że drogi wewnętrzne obsługiwać będą tereny przewidziane pod zagospodarowanie poprzez stosowanie zjazdów z tych dróg do poszczególnych terenów inwestycyjnych i obiektów, na zasadach i warunkach ustalonych przez właściciela drogi.

2. W planie wskazano optymalny, postulowany przebieg dróg wewnętrznych, uwidoczniony na rysunku planu miejscowego.

3. Przebiegi dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu należy wyznaczać w zależności od potrzeb wynikających z zagospodarowania oraz wielkości i charakteru ruchu, z uwzględnieniem poniższych zasad:

1) minimalna szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych, w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 10 m, przy długości drogi wewnętrznej ponad 100 m;

2) minimalna szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych, w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 8 m, przy długości drogi wewnętrznej 50 – 100 m;

3) minimalna szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych, w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 6 m, przy długości drogi wewnętrznej do 50 m;

4) drogi wewnętrzne realizowane jako sięgacze dojazdowe powinny być wyposażone w plac manewrowy do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 45.

1. Na terenie dróg publicznych zakazuje się realizacji wszelkich urządzeń, budowli i budynków niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem obiektów i urządzeń pomocniczych dla funkcji podstawowej oraz z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów służących przewozom regularnym osób oraz obiektów małej architektury.

§ 46.

1. W zakresie obsługi obszaru miasta komunikacją zbiorową – autobusową ustala się prowadzenie komunikacji autobusowej ulicami publicznymi, wraz z realizacją obiektów służących tej komunikacji na tych terenach.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń służących obsłudze obszaru komunikacją zbiorową, w tym zatok autobusowych i wiat przystankowych na terenach funkcjonalnych sąsiadujących z terenami dróg publicznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, właścicielem lub władającym terenem.

§ 47.

1. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie stanowisk postojowych na terenie własnym każdej inwestycji, według następujących wskaźników:

1) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,

2) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 1 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie, dom lub segment,

3) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 pow. użytkowej biur, usług i administracji,

4) 25 miejsc na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładach pracy,

5) 10 miejsc na każde 100 użytkowników mogących korzystać jednocześnie z obiektu sportowego,

6) 30 miejsc na każde 100 użytkowników mogących korzystać jednocześnie z obiektów kultu religijnego, kultury, gastronomii,

7) 5 miejsc na każde 10 miejsc hotelowych,

8) 2 miejsca na 5 ogródków działkowych,

9) 20 miejsc dla cmentarza oraz wymóg zapewnienia możliwości zaparkowania w okresie świąt kolejnych 150 samochodów w pasach ulic lokalnych przyległych do cmentarza – parkingi okresowe.

2. Dla inwestycji realizowanych w strefach ochrony konserwatorskiej SOK, o której mowa w **§ 30**, ze względu na stopień zagospodarowania terenu, ilość miejsc parkingowych, o której mowa w ust. 1 pkt 3 może ulec zmniejszeniu do 2 miejsc parkingowych w stosunku do ilości określonej w ust. 1.

3. W przypadku braku możliwości zlokalizowania miejsc parkingowych na terenie inwestycji dopuszcza się ich realizację w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych w formie zatok i pasów postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Miejsca te mogą być wliczane do bilansu parkingowego inwestycji pod warunkiem, że nie zostały uwzględnione w bilansie parkingowym innych inwestycji.

4. Parkowanie w pasie drogowym i na terenach dróg wewnętrznych jest dopuszczalne pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego, w tym rowerowego.

5. Ustala się, że potrzeby w zakresie parkowania dla inwestycji, których program zagospodarowania odbiega od standardowego, określane będą indywidualnie, w zależności od wielkości generowanego ruchu, nie mniej jednak niż ustalone w ust. 1.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące zasad remontów, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 48.

1. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, remontów lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu; w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów.

2. W planie dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządcą sieci przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

3. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

4. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 49.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

1) etapową rozbudowę ujęcia i stacji wodociągowej przy ul. Sikorskiego oraz sieci magistralnej i rozdzielczej, zharmonizowaną z rozwojem miasta, w przypadku zwiększenia liczby mieszkańców;

2) działki budowlane, tereny inwestycyjne oraz budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania według warunków zarządcy sieci;

3) ustala się, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone siecią o charakterze sieci obwodowej (pierścieniowej), a wewnątrz pierścieni prowadzone będą przewody rozdzielcze;

4) sieć wodociągowa rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej;

5) dopuszcza się, wyłącznie na potrzeby zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub ogólnodostępnych punktów czerpalnych, wykonywanie ujęć wód podziemnych;

6) dla instalacji wodochłonnych dopuszcza się pobór wody z własnych studni wykonanych w granicach działek budowlanych lub terenów inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni wykonanych w granicach działek budowlanych, budowa i uruchomienie sieci wodociągowej skutkuje koniecznością przyłączenia istniejącej zabudowy.

§ 50.

Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych:

1) etapową rozbudowę miejskiej oczyszczalni ścieków przy ul. Olszynowej oraz sieci kolektorów i kanałów rozdzielczych, zharmonizowaną z rozwojem miasta;

2) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną według warunków zarządcy sieci;

3) zakaz stosowania kanalizacji indywidualnych na terenach objętych obsługą kanalizacyjną;

4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

5) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych w systemie rozdzielczym – grawitacyjno-pompowym do sieci kanalizacyjnej w oparciu o istniejące i planowane kanały sanitarne z wyprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;

6) ścieki przemysłowe z terenu produkcji i usług należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych na terenie działki własnej przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;

7) rozwiązania techniczne w zakresie przyłączy kanalizacyjnych muszą umożliwiać odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do sieci zbiorczej z oczyszczalnią ścieków, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;

8) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków; zbiorniki te mogą mieć wyłącznie charakter tymczasowy. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej budynki mieszkalne, produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe należy obowiązkowo do niej podłączyć;

9) ustaleń zawartych w pkt 8 nie stosuje się dla terenu **MN3**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe dla tego terenu.

§ 51.

Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, terenów produkcji oraz ulic i placów postojowych, po wstępnym oczyszczeniu z zawiesin i substancji ropopochodnych na terenie działki własnej, należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, według warunków zarządcy sieci;

2) ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do gruntu na terenie inwestycji w przypadku sprzyjających warunków gruntowo-wodnych;

3) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe z terenów zabudowy wielorodzinnej, usług, terenu produkcji oraz ulic i placów postojowych, po wstępnym oczyszczeniu z zawiesin i substancji ropopochodnych na terenie działki własnej, należy odprowadzać do studni chłonnych i rowów melioracyjnych lub innych zbiorników wodnych znajdujących się w obszarze zlewni miejskiej po uzyskaniu zgody i na warunkach właściwego zarządcy urządzeń melioracyjnych;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów funkcjonalnych do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt 3.;

5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do rowów przydrożnych;

6) nakaz odprowadzania ścieków pochodzących z dróg **KDL-13, KDL-62, KDL-161, KDD-88, KDD-291, KDD-297, KDD-314, KDD-316** oraz z postulowanych dróg **KDW-43, KDW-61, KDW-62** szczelnymi systemami z obowiązkiem zastosowania separatorów przed wprowadzeniem ścieków do stawów odparowujących lub rowów melioracyjnych.

§ 52.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;

2) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami;

3) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze;

4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej umiejscowienie szafek gazowych nakazuje się w linii ogrodzeń, dla pozostałych terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 53.

Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem GPZ „Ostrów Mazowiecka” 110/15kV z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV położonych na obszarze objętym planem;

2) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej;

3) prowadzenie budowy i rozbudowy sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny;

4) dla terenu, o którym mowa w **§ 30**. sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia należy obowiązkowo realizować jako podziemną;

5) możliwość realizowania stacji transformatorowych na wszystkich terenach w zależności od potrzeb.

§ 54.

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

1) utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu miejskiej sieci cieplnej w północno-wschodniej i centralnej części miasta, wraz ze źródłami wytwarzania ciepła;

2) zaopatrzenie w ciepło zabudowy znajdującej się poza zasięgiem miejskiej sieci cieplnej w oparciu o indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii.

§ 55.

1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

1) utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wolnostojących szaf dystrybucji usług, kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;

2) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

3) w liniach rozgraniczających dróg stanowiących dostęp do terenów inwestycyjnych należy rezerwować pasy pod budowę linii teletechnicznych;

4) sieć telekomunikacyjną należy realizować obowiązkowo jako podziemną.

2. Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej, z wyłączeniem, o którym mowa w przepisach odrębnych.

§ 56.

W zakresie zasad gospodarki odpadami ustala się:

1) selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych na terenie inwestycji lub w miejscach wyznaczonych przez władze miasta, do czasu ich wywozu i przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów;

2) odpady będą regularnie wywożone, poza terenem obowiązywania planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych w przepisach gminnych w tej mierze;

3) ustala się, że odpady przemysłowe i technologiczne będą przekazywane do odzysku, unieszkodliwiania i magazynowania, poza teren objęty planem i przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów.

§ 57.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, budowle wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń można realizować na każdym terenie funkcjonalnym, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

Rozdział 9.
Ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz zakazu zabudowy

§ 58.

1. W planie wskazuje się zasięg obszarów zmeliorowanych.

2. W odniesieniu do urządzeń tworzących obszary zmeliorowane, o których mowa w ust. 1. nakazuje się:

1) ochronę istniejącego systemu drenarskiego;

2) w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, przebudowę w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

§ 59.

Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **R**, **ZL**, **WS**, z zastrzeżeniem **§ 23.** ust. 2.

§ 60.

1. W planie wskazuje się zasięg obszarów narażonych na podtopienia wodami deszczowymi.

2. Dla obszaru jak w ust. 1. ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy.

3. Zakaz o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy obiektów miejskiej oczyszczalni ścieków oraz terenu P-22 oraz MN2-75.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania oraz podziału działek ewidencyjnych

§ 61.

1. W planie nie wskazuje się terenów do przeprowadzenia obowiązkowej procedury scalenia i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalenia i wtórny podział poszczególnych działek ewidencyjnych.

§ 62.

W planie ustala się, że każda działka budowlana oraz teren inwestycyjny będą posiadać:

1) bezpośredni lub poprzez skomunikowaną z nim drogę wewnętrzną dostęp do drogi publicznej;

2) możliwość realizowania miejsc postojowych dla samochodów w liczbie określonej w **§ 47**;

3) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów;

4) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

§ 63.

1. W planie ustala się, że na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej wielkość działek oraz minimalne ich fronty należy kształtować w zależności od potrzeb.

2. Na cele, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie nowych działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów funkcjonalnych.

§ 64.

1. Dopuszcza się podział nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów funkcjonalnych, celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji między sąsiadującymi nieruchomościami.

2. Przy wydzielaniu więcej niż 3 działek budowlanych dopuszcza się zmniejszenie powierzchni określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenów funkcjonalnych, dla jednej z nich maksymalnie o 20%, za wyjątkiem terenów **MN/Ls** i **RM/MN.**

3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu wydzielanych działek o max 10%, za wyjątkiem terenów MN/Ls.

§ 65.

W planie ustala się:

1) minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) minimalny front nowowydzielanych działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 11.
Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 66.

W planie ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanej.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów funkcjonalnych, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 67.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MW-1 – MW-3, MW-6, MW-8** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, drogi wewnętrzne, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) dla funkcji usługowej dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe;

4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację: budynków wielorodzinnych mieszkalnych, budynków wielorodzinnych mieszkalnych, których część pełni funkcje usługowe, budynków usługowych wolnostojących, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1 i 2,

b) dopuszcza się remonty budynków jednorodzinnych i towarzyszących im budynków gospodarczych, ustala się parametry tych budynków zgodnie ze stanem istniejącym;

c) dopuszcza się realizację: garaży, pomieszczeń gospodarczych jako części podziemnych budynków mieszkalnych i usługowych,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§ 9**.;

e) dopuszczalna wysokość zabudowy do 16 m nad poziomem terenu;

f) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej do 9 m nad poziomem terenu;

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 5,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej wolnostojącej – 2;

i) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;

j) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – dowolna z wyłączeniem kolorów jaskrawych;

k) kolorystyka dachów – stonowana;

l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie ustala się;

m) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 20% powierzchni działki budowlanej,

n) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 80%

o) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3;

5) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

7) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 68.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MW/U-1 – MW/U-7, MW/U-9 – MW/U-26, MW/U-28** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – istniejąca zabudowa jednorodzinna do rozbudowy lub remontów oraz w nawiązaniu do zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich, drogi wewnętrzne,

3) dla funkcji usługowej dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe;

4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację: budynków wielorodzinnych mieszkalnych, budynków wielorodzinnych mieszkalnych, których część pełni funkcje usługowe, budynków usługowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych jako obiektów stanowiących część budynku przeznaczenia dopuszczalnego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1 i 2,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§ 9.**;

c) dla obszarów oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu MW/U-7, dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej – 2000 m^2;

d) dopuszczalna wysokość zabudowy do 16 m nad poziomem terenu;

e) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej do 9 m nad poziomem terenu;

f) wysokość zabudowy usługowej w ciągu zabudowy pierzejowej należy dostosować do wysokości budynków sąsiednich;

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 5,

h) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 3;

i) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;

j) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana;

k) kolorystyka dachów – stonowana;

l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej nie ustala się;

m) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 20% powierzchni działki budowlanej,

n) maksymalna zabudowana powierzchnia działki lub terenu inwestycji, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 80%

o) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3;

5) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

7) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 69.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN1-1 – MN1-33, MN1-35 – MN1-55, MN1-57, MN1-58, MN1-60 – MN1-97, MN1-100 – MN1-103, MN1-105 – MN1-109, MN1-111 – MN1-114** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, drogi wewnętrzne, istniejąca zabudowa zagrodowa;

3) dla funkcji usługowej dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe;

4) funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni budynku przeznaczenia podstawowego;

5) zakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej;

6) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących, budynków mieszkalnych, których część pełni funkcje usługowe, garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub stanowiących część budynku przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§9.**;

c) dopuszczalna wysokość zabudowy do 12 m nad poziomem terenu;

d) dopuszczalna wysokość budynków gospodarczych i garaży do 6 m nad poziomem terenu;

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 2,

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków garażowych i gospodarczych – 2;

g) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;

h) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana;

i) kolorystyka dachów – stonowana;

j) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej – 1200 m^2;

k) minimalny front nowowydzielanych działek – 20 m

l) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 70% powierzchni działki budowlanej,

m) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 30%

n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;

7) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

9) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 70.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN2-1 – MN2-8, MN2-10 – MN2-19, MN2-21 – MN2-77, MN2-77 – MN2-86, MN2-88 – MN2-110, MN2-112 – MN2-123, MN2-126 – MN2-132, MN2-134 – MN2-143, MN2-145 – MN2-148** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi do 30% powierzchni budynku przeznaczenia podstawowego, drogi wewnętrzne;

3) dla funkcji usługowej dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe;

4) dla terenu **MN2-31** dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków zabudowy wielorodzinnej oraz budowę wielorodzinnych budynków mieszkalnych socjalnych, komunalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz zmianę użytkowania istniejących budynków na ww. cele;

5) dla terenu **MN2-92** dopuszcza się funkcjonowanie istniejących ogrodów działkowych;

6) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących, budynków mieszkalnych wolnostojących, których część pełni funkcje usługowe, garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub stanowiących część budynku przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§ 7-10.**;

c) dopuszczalna wysokość zabudowy do 12 m nad poziomem terenu;

d) dopuszczalna wysokość budynków gospodarczych i garaży do 6 m nad poziomem terenu;

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 3,

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 2;

g) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;

h) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana;

i) kolorystyka dachów – stonowana;

j) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 800 m^2;

k) minimalny front nowowydzielanych działek – 20 m.

l) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,

m) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 50%

n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

7) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

9) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 71.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN3-1 – MN3-4** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w pobliżu ujęć wody;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi będące częścią budynku mieszkalnego, drogi wewnętrzne;

3) dla funkcji usługowej dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe;

4) funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni budynku przeznaczenia podstawowego;

5) obowiązek wyprzedzającego inwestycje uzbrojenia terenu w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną;

6) ustala się obowiązek likwidacji nieużytkowanych studni wierconych i kopanych, będących urządzeniami wodnymi nie utrzymywanymi w należytym stanie;

7) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących, budynków mieszkalnych wolnostojących, których część pełni funkcje usługowe, garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub stanowiących część budynku przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

   b) na jednej działce budowlanej można usytuować maksymalnie jeden budynek przeznaczenia podstawowego i jeden budynek gospodarczy, garażowy lub garażowo-gospodarczy.

   c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§ 7-10.**;

   d) dopuszczalna wysokość zabudowy do 10 m nad poziomem terenu;

   e) dopuszczalna wysokość budynków gospodarczych i garaży do 4 m nad poziomem terenu;

   f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 2,

   g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 1;

   h) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;

   i) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana;

   j) kolorystyka dachów – stonowana;

   k) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2;

   l) minimalny front nowowydzielanych działek – 20 m.

   m) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 70%,

   n) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 30%

   o) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

8) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi:

9) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, z zastrzeżeniem pkt 5;

10) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 72.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN4-1 – MN4-8** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi do 50% powierzchni budynku przeznaczenia podstawowego, drogi wewnętrzne;

3) dla funkcji usługowej dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe;

4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących, budynków mieszkalnych, których część pełni funkcje usługowe, garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub stanowiących część budynku przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§ 7-10.**;

c) dopuszczalna wysokość zabudowy do 12 m nad poziomem terenu;

d) dopuszczalna wysokość budynków gospodarczych i garaży do 6 m nad poziomem terenu;

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 3,

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 2;

g) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;

h) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana;

i) kolorystyka dachów – stonowana;

j) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej – 800 m^2;

k) minimalny front nowowydzielanych działek – 20 m.

l) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 40%,

m) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 60%

n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –1,5;

5) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

7) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 73.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN5-1 – MN5-9, MN5-11 – MN5-19** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, drogi wewnętrzne;

3) dla funkcji usługowej dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe;

4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej, wolnostojącej, budynków mieszkalnych, których część pełni funkcje usługowe, budynków usługowych wolnostojących, garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub stanowiących część budynku przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§ 7-10.**;

c) dopuszczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej do 12 m nad poziomem terenu;

d) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej do 9 m, garażowej, gospodarczej do 7 m nad poziomem terenu;

e) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej dla terenu **MN5-19** do 13 m, nad poziomem terenu;

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 3,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej i gospodarczej – 2;

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej wolnostojącej, dla terenu **MN5-19** – 3;

i) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;

j) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana,

k) kolorystyka dachów – stonowana;

l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie szeregowej – 200 m^2;

m) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m^2;

n) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie jednorodzinnej, wolnostojącej – 700 m^2;

o) minimalny front nowowydzielanych działek w zabudowie szeregowej – 8 m

p) minimalny front nowowydzielanych działek w zabudowie bliźniaczej – 15 m

q) minimalny front nowowydzielanych działek w zabudowie wolnostojącej – 20 m

r) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 30%,

s) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 70%

t) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;

5) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

7) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 74.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **M-1 – M-8, M-10 – M-15** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, drogi wewnętrzne;

3) dla funkcji usługowej dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe;

4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej, wolnostojącej, budynków mieszkalnych, których część pełni funkcje usługowe, budynków usługowych wolnostojących, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub stanowiących część budynku przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§ 7-10**;

c) dopuszczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej dla terenów o symbolu M-2, M-3, M-4, M-5, M-6, M-12, M-13 – do 16 m nad poziomem terenu;

d) dopuszczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej dla terenów nie wymienionych w **lit. c** – do 12 nad poziomem terenu;

e) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej do 9 m, garażowej, gospodarczej do 7 m nad poziomem terenu;

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej dla terenów o symbolu M-2, M-3, M-4, M-5, M-6, M-12, M-13 – 5

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej dla terenów nie wymienionych w **lit. f** – 3,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej i gospodarczej – 2;

i) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;

j) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana,

k) kolorystyka dachów – stonowana;

l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie szeregowej – 200 m^2;

m) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m^2;

n) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie jednorodzinnej, wolnostojącej – 700 m^2;

o) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie wielorodzinnej musi umożliwiać realizację funkcji;

p) minimalny front nowowydzielanych działek w zabudowie szeregowej – 8 m

q) minimalny front nowowydzielanych działek w zabudowie bliźniaczej – 15 m

r) minimalny front nowowydzielanych działek w zabudowie wolnostojącej – 20 m

s) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 30%,

t) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 70%

u) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów o symbolu M-1, M-2, M-4, M-5, M-6, M-12, M-13 – 2;

v) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów nie wymienionych w **lit. u** – 1,5.

5) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

7) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 75.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN/U-1 – MN/U-41, MN/U-43 – MN/U-47, MN/U-50, MN/U-51, MN/U-53, MN/U-55 – MN/U-66, MN/U-68 – MN/U-91, MN/U-93 – MN/U-101, MN/U-104 – MN/U-118, MN/U-120 – MN/U-159, MN/U-161, MN/U-162, MN/U-165 – MN/U-171** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, drogi wewnętrzne;

3) dla funkcji usługowej dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe, na 60% powierzchni terenu zabudowanego, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b;

4) zakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej;

5) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących i bliźniaczych, budynków mieszkalnych, których część pełni funkcje usługowe, budynków usługowych wolnostojących, garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub stanowiących część budynku przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1, z wyłączeniem terenu MN/U-118, MN/U-165,MN/U-166;

b) dla terenu MN/U-118, MN/U-165, MN/U-166 dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących i bliźniaczych, budynków mieszkalnych, których część pełni funkcje usługowe, nie więcej niż 50% powierzchni budynku, garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub stanowiących część budynku przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

c) dla terenu **MN/U-35, MN/U-39** dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich remont i przebudowę;

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§ 7-10**;

e) dopuszczalna wysokość zabudowy do 12 m nad poziomem terenu;

f) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej do 9 m, garażowej, gospodarczej do 5,5 m nad poziomem terenu;

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 3, w tym ostatnia poddaszowa,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej i gospodarczej – 2;

i) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;

j) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana;

k) kolorystyka dachów – stonowana;

l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej – 600 m^2;

m) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2;

n) minimalny front nowowydzielanych działek w zabudowie wolnostojącej – 20 m.

o) minimalny front nowowydzielanych działek w zabudowie bliźniaczej – 15 m

p) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 30%,

q) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 70%

r) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;

6) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi:

7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

8) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 76.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia: **MN/Ls-1 – MN/Ls-5, MN/Ls-7 – MN/Ls-23, MN/Ls-26 – MN/Ls-42, MN/Ls-44 – MN/Ls-46** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi stanowiące część budynku mieszkalnego;

3) dla funkcji usługowej dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe;

4) funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni budynku przeznaczenia podstawowego;

5) obowiązek wyprzedzającego inwestycje uzbrojenia terenu w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną;

6) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących, budynków mieszkalnych wolnostojących, których część pełni funkcje usługowe, garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub stanowiących część budynku przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

b) na jednej działce budowlanej można usytuować maksymalnie jeden budynek przeznaczenia podstawowego i jeden budynek gospodarczy lub garażowo-gospodarczy.

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) dopuszczalna wysokość zabudowy do 9 m nad poziomem terenu;

e) dopuszczalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 4 m nad poziomem terenu;

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 2,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy garażowej i gospodarczej – 1;

h) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;

i) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana;

j) kolorystyka dachów – stonowana;

k) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 2000 m^2;

l) minimalny front nowowydzielanych działek – 25 m.

m) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 80%,

n) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 20%

o) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;

7) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi:

8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

9) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 77.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RM/MN-1 – RM/MN-10** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – istniejąca zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, drogi wewnętrzne;

3) dla funkcji usługowej dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe;

4) zakaz tworzenia nowych siedlisk;

5) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się rozbudowę i remonty istniejących budynków w zabudowie zagrodowej;

b) dopuszcza się lokalizowanie nowych obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym wyłącznie w już istniejących zagrodach;

c) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących, budynków mieszkalnych wolnostojących, których część pełni funkcje usługowe, garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub stanowiących część budynku przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§ 7-10**;

e) dopuszczalna wysokość zabudowy do 12 m nad poziomem terenu;

f) dopuszczalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – do 6 m nad poziomem terenu;

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 2,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy wolnostojącej, garażowej i gospodarczej – 2;

i) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;

j) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana;

k) kolorystyka dachów – stonowana;

l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 2000 m^2;

m) minimalny front nowowydzielanych działek – 20 m.

n) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 50% powierzchni działki budowlanej,

o) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 50%;

p) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

6) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi:

7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

8) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 78.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U-1 – U-3, U-6 – U-46** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług,

2) przeznaczenie dopuszczalne – składy, magazyny, urządzenia towarzyszące, niezbędne do jego funkcjonowania terenu, drogi wewnętrzne, związane z obsługą funkcji podstawowej;

3) dla funkcji jak w pkt 1 i 2 dopuszcza się działalność, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, z wyłączeniem terenów **U-10** i **U-11**;

4) na terenach **U-10** i **U-11** wprowadza się zakaz lokalizowania stacji demontażu pojazdów, myjni i warsztatów samochodowych;

5) na terenach **U-10** i **U-11** ustala się obowiązek likwidacji nieużytkowanych studni wierconych i kopanych, będących urządzeniami wodnymi nie utrzymywanymi w należytym stanie;

6) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dozwolona realizacja hal i budynków usługowych, gospodarczych i garażowych, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

b) zakaz budowy budynków mieszkalnych, za wyjątkiem budynków dla właścicieli zakładów – obiektów,

c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§ 9**;

d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 12 m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej – 3,

f) rodzaj dachu - nie określa się,

g) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - nie określa się,

h) kolorystyka dachów - nie określa się,

i) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 1000 m^2

j) minimalny front nowowydzielanych działek – 20 m.

k) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 20% terenu inwestycji,

l) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – 80%

m) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8;

n) dopuszczalna wysokość ogrodzenia - nie określa się,

7) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi:

8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

9) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 79.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U/MN-1, U/MN3 – U/MU-26, U/MN-29 - U/MN-48, U/MN-50 – U/MN-69, U/MN-71 - U/MN-76** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna właściciela, urządzenia towarzyszące niezbędne do funkcjonowania terenu, mieszkalnictwo jednorodzinne na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem braku szkodliwego oddziaływania związanego z działalnością prowadzoną na terenach sąsiednich, drogi wewnętrzne, zieleń, biura związane z obsługą funkcji podstawowej;

3) dla funkcji jak w pkt 1 i 2, dla terenów **U/MN-15** i **U/MN-16,** nie dopuszcza się działalności, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane;

4) na ternach **U/MN-15** i **U/MN-16** wprowadza się zakaz lokalizowania stacji demontażu pojazdów, myjni i warsztatów samochodowych;

5) na ternach **U/MN-17, U/MN-18** ustala się nakaz przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko każdego planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności na wody podziemne;

6) dla funkcji jak w pkt 1 i 2 dopuszcza się działalność nieuciążliwą, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie może być wymagane, z wyłączeniem stacji obsługi lub remontu środków transportu o wielkości nie więcej niż 3 stanowiska, z zastrzeżeniem pkt 3);

7) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację budynków: usługowych, handlowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

b) dopuszcza się realizację budynków biurowych, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 2;

c) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego właściciela inwestycji związanej z przeznaczeniem podstawowym oraz mieszkań służbowych będących częścią obiektu biurowego, związanych z przeznaczeniem podstawowym, a także budynków mieszkaniowych jednorodzinnych na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem braku szkodliwego oddziaływania związanego z działalnością prowadzoną na terenach sąsiednich;

d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§ 9.**;

e) dopuszczalna wysokość zabudowy do 15 m nad poziomem terenu;

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy biurowej – 3;

g) rodzaj dachu - nie określa się,

h) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - nie określa się,

i) kolorystyka dachów - nie określa się,

j) minimalna powierzchnia nowowydzielanego działek – 1500 m^2;

k) minimalny front nowowydzielanych działek – 20 m.

l) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 20%,

m) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji – 80%

n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;

o) dopuszczalna wysokość ogrodzenia - nie określa się,

8) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi:

9) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

10) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych;

11) dla budynku mieszkalnego, o którym mowa w pkt 7c ustala się warunki kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalna wysokość zabudowy do 12 m nad poziomem terenu;

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 2,

c) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;

d) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana;

e) kolorystyka dachów – stonowana.

§ 80.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **UP-1** – **UP-25** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych – usługi oświaty, zdrowia, administracji, kultury, sportu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi do ich funkcjonowania i zielenią;

2) przeznaczenie dopuszczalne – miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;

3) dla terenu **UP-7** dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych, ich remont i przebudowę;

4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dozwolona realizacja wszelkich budynków i obiektów, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1

b) zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych

c) dopuszczalne urządzenia rekreacyjne,

d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§ 9.**;

e) maksymalna wysokość zabudowy nie ustala się;

f) rodzaj dachu – nie ustala się,

g) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - nie ustala się,

h) kolorystyka dachów – nie ustala się,

i) minimalna powierzchnia czynna biologicznie na działce budowlanej – 30%;

j) dopuszczalne maksimum 30% wysokości ogrodzenia w formie pełnej,

k) warunki parkingowe zgodnie z przepisami odrębnymi

l) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5) Zaleca się realizacje obiektów w postaci dominant architektonicznych.

§ 81.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **ZP/UP-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: park zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, usługi publiczne w tym, usługi kultury, nauki, edukacji, sportu i turystyki;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi handlu i gastronomii stanowiące część wyżej wymienionych budynków usługowych, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;

3) obowiązek utrzymania funkcji parku poprzez realizację nowych nasadzeń,

4) obowiązek uzgodnienia wszelkich działań inwestycyjnych z WKZ, w granicach wpisu do rejestru zabytków;

5) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dozwolona realizacja budynków i obiektów, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

b) zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych,

c) dopuszczalne urządzenia rekreacyjne,

d) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;

e) dopuszcza się jedną dominantę maksymalnie 16 m;

f) rodzaj dachu – nie ustala się,

g) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - nie ustala się,

h) kolorystyka dachów – nie ustala się,

i) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy usługowej – trzy

j) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 52%;

k) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji – 48%;

l) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;

m) dopuszczalna wysokość ogrodzenia - nie określa się;

n) warunki parkingowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

o) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 82.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **UH-1** i **UH-2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług handlu – targowisko miejskie;

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia towarzyszące, niezbędne do funkcjonowania targowiska, obiekt administracyjno-socjalny dla obsługi funkcji podstawowej, parking

3) dla funkcji jak w pkt 1 dopuszcza się działalność nieuciążliwą, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie może być wymagane;

4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

5) możliwość realizacji straganów zadaszonych z przejściami dla klientów;

a) zakaz zabudowy z wyłączeniem jednego obiektu administracyjno-socjalnego;

b) zakaz budowy budynków mieszkalnych;

c) maksymalna wysokość zabudowy dla budynku administracyjno-socjalnego – 4 m,

d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku administracyjno-socjalnego – 1;

e) warunki parkingowe – nie więcej niż 30% powierzchni targowiska można przeznaczyć na cele parkingu;

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

§ 83.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **UC-1** – **UC-5** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – teren usług, teren parkingów i dróg wewnętrznych, biura związane z obsługą funkcji podstawowej, urządzenia towarzyszące niezbędne do funkcjonowania terenów określonych w pkt 1, zieleń izolacyjna;

3) wyłącznie dla funkcji jak w pkt 1 dopuszcza się działalność uciążliwą, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane;

4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację hal i budynków: handlowych, usługowych, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1 i 2;

b) zakaz budowy budynków mieszkalnych;

c) dopuszczalna wysokość zabudowy do 16 m. nad poziomem terenu;

d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - nie określa się,

e) rodzaj dachu – nie określa się;

f) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – nie określa się;

g) kolorystyka dachów – nie określa się,

h) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 20%;

i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0;

j) gospodarowanie wodami opadowymi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

k) dla obszarów oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu UC-1, ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży nie większą niż 400 m^2;

l) dla obszarów oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu UC-2, UC-3, UC-4, UC-5 ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m^2.

5) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

7) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.

§ 84.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **UPr-1** – **UPr-3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sakralnych, zabudowa usługowa kultu religijnego i czynności religijnych, taka jak: kościoły, kaplice, budynki parafialne, sale katechetyczne,

2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, parkingi;

3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalną wysokość budynków, z wyłączeniem lit. e – 12 m.

b) minimalna powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%,

c) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 70%

d) nakaz utrzymania i ochrony różnych form zieleni;

e) ustala się, że budynek kościoła stanowi dominantę architektoniczną.

§ 85.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **UZC-1** – **UZC-3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług powiązanych z funkcją cmentarną, domy pogrzebowe,

2) dla funkcji jak w pkt 1 dopuszcza się działalność nieuciążliwą, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie może być wymagane lub raport oddziaływania na środowisko nie wykaże takiego oddziaływania;

3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dozwolona realizacja budynków usługowych, gospodarczych, i garażowych, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1;

b) zakaz budowy budynków mieszkalnych;

c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§ 9.**;

d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 12 m;

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej – 3;

f) rodzaj dachu – nie określa się;

g) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – nie określa się;

h) kolorystyka dachów - nie określa się,

i) minimalna powierzchnia działek budowlanych nie określa się;

j) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 20%;

k) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 80%;

l) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;

m) dopuszczalna wysokość ogrodzenia – nie określa się;

n) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.

§ 86.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **P-1** – **P-28** ustala się:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, urządzenia towarzyszące, niezbędne do jego funkcjonowania terenu, zieleń, biura związane z obsługą funkcji podstawowej, zabudowa mieszkaniowa – budynek właściciela, drogi wewnętrzne;

3) dla terenu **P-2** dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków zabudowy wielorodzinnej;

4) dla terenu **P-3, P-8** dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych, ich remont i przebudowę;

5) dla funkcji jak w pkt 1 i 2 dopuszcza się działalność uciążliwą, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane;

6) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację budynków: produkcyjnych, usługowych, handlowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

b) dopuszcza się realizację budynków biurowych, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 2;

c) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego właściciela inwestycji związanej z przeznaczeniem podstawowym oraz mieszkań służbowych stanowiących część obiektów biurowych;

d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w **§ 9.**;

e) dopuszczalna wysokość zabudowy, o której mowa w lit. a) nie określa się;

f) dopuszczalna wysokość zabudowy, o której mowa w lit. b) do 15 m nad poziomem terenu;

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy biurowej – 3;

h) rodzaj dachu – nie określa się;

i) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – nie określa się,

j) kolorystyka dachów – nie określa się;

k) minimalna powierzchnia nowowydzielanego terenu inwestycji – 2000 m^2;

l) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 30%,

m) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 70%

n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2;

o) dopuszczalna wysokość ogrodzenia – nie określa się;

p) gospodarowanie wodami opadowymi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi

7) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi:

8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

9) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych;

10) dla budynku mieszkalnego, o którym mowa w pkt 3 oraz 5 lit. c ustala się warunki kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalna wysokość zabudowy do 12 m nad poziomem terenu;

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej – 3,

c) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;

d) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana;

e) kolorystyka dachów – stonowana.

§ 87.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **E-1, E-2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – GPZ „Ostrów Mazowiecka”, w tym obiekty i budowle niezbędne do funkcjonowania tych obiektów

2) zakaz zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem, jak w pkt 1.

3) ustala się możliwość rozbudowy obiektów, o których mowa w pkt 1 dla grupowego zaopatrzenia miasta w energię elektryczną.

4) warunki techniczne realizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 88.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **W-1 – W-6** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody, stacja uzdatniania wody (SUW), w tym budowle niezbędne do funkcjonowania tych obiektów;

2) zakaz zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem, jak w pkt 1.

3) ustala się utrzymanie i rozbudowę obiektów, o których mowa w ust. 1 dla grupowego zaopatrzenia miasta w wodę.

4) warunki techniczne realizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi jednoczesną jego ochroną zgodnie z obowiązującą dla niego strefą ochrony bezpośredniej i przepisami odrębnymi.

§ 89.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **K-1, K-2, K-3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, istniejące przepompownie, w tym obiekty i budowle niezbędne do funkcjonowania tych obiektów;

2) zakaz zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem, jak w pkt 1.

3) ustala się utrzymanie i rozbudowę obiektów, o których mowa w pkt 1 dla grupowego odprowadzania ścieków z terenu miasta.

4) warunki techniczne realizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 90.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **C-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – ciepłownia miejska i budowle niezbędne do jej funkcjonowania oraz przesyłu ciepła, istniejące obiekty biurowo-administracyjne;

2) zakaz zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem, jak w pkt 1;

3) ustala się utrzymanie i rozbudowę obiektów, o których mowa w pkt 1, w tym dla grupowego zaopatrzenia miasta w ciepło;

4) warunki techniczne realizacji budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) maksymalna wysokość obiektów biurowo-administracyjnych – 16 m;

6) maksymalna wysokość budowli innych niż w pkt. 5 – nie określa się;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych obiektów biurowo-administracyjnych – 3.

§ 91.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **R-1 – R-27** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny upraw, łąk, pastwisk;

2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz związanej z produkcją i obsługą rolnictwa oraz odbudowy dawnych siedlisk;

3) dopuszcza się wydzielenie dróg do istniejących gospodarstw rolnych

§ 92.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **ZL-1 – ZL-34, ZL-36 – ZL—66, ZL-69 – ZL-80** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren lasów

2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem służących prowadzeniu gospodarki leśnej

3) zakaz działań powodujących degradację środowiska,

4) dopuszcza się możliwość częściowego wykorzystania terenów leśnych do celów rekreacyjno – wypoczynkowych: prowadzenie ścieżek pieszych i ścieżek rowerowych o różnej formie zagospodarowania oraz urządzeń rekreacyjnych .

2. prowadzenie gospodarki leśnej odbywać się będzie w oparciu o ustalenia aktualnych planów urządzania lasów lub uproszczonych planów urządzania lasów.

§ 93.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **ZD-1, ZD-2, ZD-3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rodzinnych ogrodów działkowych,

2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń;

3) dla funkcji jak w pkt 1 dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe, związane z tą funkcją;

4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dozwolona realizacja budynków rekreacyjnych, usługowych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1 i 2,

b) zakaz budowy budynków mieszkalnych,

c) linie zabudowy – nie ustala się;

d) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 1,

f) rodzaj dachu – nie określa się,

g) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana;

h) kolorystyka dachów – stonowana;

i) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek w ramach rodzinnego ogrodu działowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

j) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 85%,

k) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów – 15%

l) dopuszczalna wysokość ogrodzenia - nie określa się,

m) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi:

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

6) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.

§ 94.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **ZC-1, ZC-2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza;

2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna,

3) sposób zagospodarowania:

a) zieleń wysoka i niska jako urządzona;

b) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni ciągów pieszych i placyków;

c) dopuszcza się wprowadzanie nagrobków.

§ 95.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **ZP-1** – **ZP-5** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej,

2) przeznaczenie dopuszczalne nieuciążliwe usługi związane z obsługą rekreacji

3) sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) dozwolona lokalizacja obiektów małej architektury, altan, wiat, fontann, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dozwolona lokalizacja urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

c) dopuszcza się pawilony usługowe wykonane z materiałów tradycyjnych, zakaz wprowadzania paneli z tworzyw sztucznych i blach,

d) maksymalna wysokość pawilonów usługowych 5 m,

e) zieleń wysoka i niska jako urządzona;

f) nakaz spójnej kolorystyki i wzornictwa dla form małej architektury;

g) nakaz prowadzenia przebiegu ciągów pieszych i placyków w sposób kształtujący kompozycję przestrzenną.

§ 96.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **ZI-1, ZI-2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna,

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, dojazdy do posesji;

3) sposób zagospodarowania:

a) zieleń wysoka i niska jako urządzona

b) zieleń należy obowiązkowo komponować z uwzględnieniem gatunków zimozielonych.

§ 97.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **WS-1** – **WS-12** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących;

2) wszelkie zagospodarowanie musi być podporządkowane powszechnemu, zwykłemu lub szczególnemu korzystaniu z wód, o których mowa w przepisach odrębnych;

3) zakazuje się zabudowywania i przykrywania terenów wód powierzchniowych, za wyjątkiem odcinków wskazanych w niniejszej uchwale;

4) dopuszcza się prace konserwacyjne koryta rzeki i rowów.

§ 98.

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

1) przeznaczenie podstawowe – teren placów publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny komunikacji, parkingów;

3) sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) dozwolona lokalizacja obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dozwolona lokalizacja urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1,

c) zieleń wysoka i niska jako urządzona;

d) nakaz spójnej kolorystyki i wzornictwa dla form małej architektury;

e) nakaz prowadzenia przebiegu ciągów pieszych w sposób kształtujący kompozycję przestrzenną,

§ 99.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KP-1** – **KP-7** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dworca autobusowego, parkingów i placów manewrowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: przystanki i zatoki autobusowe, biura związane z obsługą funkcji podstawowej;

3) obowiązek podczyszczania wód deszczowych i roztopowych z terenu KP wg przepisów odrębnych.

§ 100.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDS-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna krajowa, klasy drogi ekspresowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna

3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) droga dwujezdniowa, czteropasmowa,

b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 40 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań dróg - węzłów.

§ 101.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDGP-1, KDGP-2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna krajowa, klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej;

3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa,

b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 30 m.;

c) droga powinna być wyposażona w pobocza utwardzone lub opaski, urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz co najmniej jednostronne chodniki i ścieżki rowerowe.

§ 102.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDG-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna wojewódzka, klasy drogi głównej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej,;

3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa,

b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 25 m. z lokalnymi zwężeniami na terenach istniejącej zabudowy i poszerzeniami w rejonie skrzyżowań dróg;

c) ulica powinna być wyposażona w pobocza utwardzone lub opaski, urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz co najmniej jednostronne chodniki i ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

§ 103.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDZ-1** – **KDZ-20** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna, klasy drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej;

3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa,

b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla dróg istniejących – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 12 m.;

c) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulicy projektowanej, KDZ-19 – zgodnie z rysunkiem planu nie mniej niż 30 m.;

d) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulicy projektowanej, KDZ-20 – zgodnie z rysunkiem planu nie mniej niż 20 m.;

e) ulica powinna być wyposażona w pobocza utwardzone lub opaski, urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz co najmniej jednostronne chodniki i ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

§ 104.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDL-1 – KDL-78, KDL-80 – KDL-83, KDL-85 – KDL-163** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna, klasy drogi lokalnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej;

3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,

b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic istniejących – zgodnie z rysunkiem planu;

c) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDL-39, KDL-111, KDL-160, KDL-163 – zgodnie z rysunkiem planu - 10 m. z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

d) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDL-20, KDL-29, KDL-30, KDL-64, KDL-90, KDL-91, KDL-98, KDL-108, KDL-153, KDL-161 – zgodnie z rysunkiem planu - 12 m. z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

e) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDL-19 – zgodnie z rysunkiem planu - 13 m. z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

f) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDL-10, KDL-22, KDL-68, KDL-69 – zgodnie z rysunkiem planu - 15 m. z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

g) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDL-32, KDL-53 – zgodnie z rysunkiem planu, zmienna 24 – 53 m. z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

h) ulica powinna być wyposażona w pobocza utwardzone lub opaski, urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz co najmniej jednostronne chodniki i ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

§ 105.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDD-1 – KDD-18, KDD-20 – KDD-31, KDD-33 – KDD-147, KDD-149 – KDD-294, KDD-296 – KDD-327, KDD-329 – KDD-353** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna, klasy drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej;

3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa,

b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających dla ulic istniejących – zgodnie z rysunkiem planu,

c) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulicy projektowanej KDD-118 – zgodnie z rysunkiem planu, 15 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

d) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDD-15, KDD-87, KDD-181, KDD-225, KDD-237, KDD-256, KDD-278, KDD-287, KDD-334, KDD-339 – zgodnie z rysunkiem planu, 12 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

e) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDD-129, KDD-132, KDD-208, KDD-220, KDD-249, KDD-284, KDD-341, KDD-346 – zgodnie z rysunkiem planu, 11 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

f) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDD-11, KDD-16, KDD-17, KDD-41, KDD-56, KDD-85, KDD-88, KDD-91, -102, KDD-103, KDD-104, KDD-119, KDD-121, KDD-128, KDD-139, KDD-141, KDD-150, KDD-166, KDD-173, KDD-182, KDD-196, KDD-209, KDD-218, KDD-245, KDD-263, KDD-268, KDD-270, KDD-276, KDD-279, KDD-282, KDD-289, KDD-292, KDD-305, KDD-327, KDD-335, KDD-344, KDD-346, KDD-347, KDD-349 – zgodnie z rysunkiem planu 10 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

g) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDD-84, KDD-88, KDD-217, KDD-266, KDD-269, KDD-316 – zgodnie z rysunkiem planu 9 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

h) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulic projektowanych KDD-229, KDD-352 – zgodnie z rysunkiem planu 8 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

i) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulicy projektowanej KDD-43 – zgodnie z rysunkiem planu 6 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

j) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, dla ulicy projektowanej KDD-354 – zgodnie z rysunkiem planu 4 m., z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

k) ulica powinna być wyposażona w pobocza utwardzone lub opaski, urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz co najmniej jednostronne chodniki i ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

§ 106.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDW-1 – KDW-11, KDW-13 – KDW-62, KDW-64 – KDW-69, KDW-71 – KDW-78** postuluje się:

1) przeznaczenie podstawowe – optymalny przebieg drogi wewnętrznej ;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej.

§ 107.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KK-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny linii kolejowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi, parkingi;

3) warunki zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

z dnia 28 grudnia 2012 roku

§ 108.

Dla obszaru objętego planem miejscowym uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – Decyzja Marszałka Województwa (RW-RM-II.7151.68.2011PD) z dnia 7.10.2011r. dla powierzchni 11,3152 ha gruntów leśnych, Decyzja Ministra Środowiska (ZS-W-2120-42-2/2012) z dnia 4.04.2012 dla powierzchni ok. 2,4657 ha gruntów leśnych Skarbu Państwa, Decyzja Ministra Środowiska (DLnpl-6501-1/15099/12/JS) z dnia 13.04.2012 dla powierzchni 0,0366 ha gruntów leśnych Skarbu Państwa.

§ 109.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 20% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów funkcjonalnych objętych przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla których nastąpiła zmiana przeznaczenia terenu z rolnych i leśnych na cele budowlane, (z wyłączeniem terenów stanowiących własność miasta) oraz dla terenów od MN3-1 do MN3-4.

§ 110.

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 są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.

§ 111.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze, o którym mowa w **§ 1**. ust. 2, wskazanym na załączniku nr 1 traci moc **Uchwała nr XXXII/213/06** Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka.

§ 112.

Realizację uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostrów Mazowiecka.

§ 113.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

Hanna Zofia Sasinowska

V. (AB. 07.23.1.3.2015)

Sygn. akt IV SA/Wa 1515/13

wyrok z dnia 15.10.13 sygn. akt IV SA/Wa 1515/13
postanowienie jest prawomocny(e) od dnia 09.21.14 r.
podpis sędziego

ODPIS

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2013 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie
w składzie następującym:

Przewodniczący	**sędzia WSA Agnieszka Wójcik**
	sędzia WSA Agnieszka Góra-Błaszczykowska (spr.)
	sędzia WSA Łukasz Krzycki
Protokolant	**ref. staż. Filip Rutkowski**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu **24 września 2013 r.**
sprawy ze skargi **Wojewody Mazowieckiego**
na **uchwałę Rady Miasta Ostrów Mazowiecka**
z dnia **28 grudnia 2012 r.** nr **XXXVII/159/2012**
w przedmiocie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

I. stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały:
1. § 3 ust. 1 pkt. 1 i 15, § 10 ust. 3, § 14 pkt 3, § 29 ust. 2, § 30 ust. 3 pkt 1, § 31 ust. 2 oraz § 32 ust. 2, § 37, § 44 ust. 1, § 46 ust. 2, § 47 ust. 5, § 48 ust. 2, § 49 pkt 2, § 50 pkt 2, § 51 pkt. 1 i 3, § 53 pkt 3, § 64 ust. 3, § 80, § 82, § 86, § 110, § 107 pkt 2;
2. części tekstowej zaskarżonej uchwały wraz z załącznikiem graficznym, w odniesieniu do:

a. działek nr ew.: 5300, 5301, 5302, 5303 (ustalenia § 74 uchwały, jednostka terenowa M-14);
b. działek nr ew.: 4044/4,4044/5 i 4044/6 (ustalenia § 74 uchwały, jednostka terenowa M-15);
c. działek nr ew.: 2420/1; 2420/2, 2420/3, 2420/4, 2420/5 i 2420/6 (ustalenia § 70 uchwały, jednostka terenowa MN2-50);
d. jednostki terenowej MN2-148, w zakresie w jakim w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego teren ten stanowił jednostkę terenową U/MN-27 (ustalenia § 70 uchwały, jednostka terenowa MN2-148);
e. jednostki terenowej ZL-34, w zakresie w jakim w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego teren ten stanowił jednostkę terenową U/MN-70 (ustalenia § 92 uchwały, jednostka terenowa ZL-34);

3. § 69 § 70 pkt 6 lit. j i k, § 71 pkt 7 lit. k i l, § 72 pkt 4 lit. j i k, § 73 pkt 4 lit. l – n, o -q, § 74 pkt 4 lit. l - o, p-r, § 75 pkt 5 lit. l- m, n-o, § 76 pkt 6 lit. k i l, § 77 pkt 5 lit. l i m, § 78 pkt 6 lit. i i j, § 79 pkt 7 lit. j i k, § 86 pkt 6 lit. k, § 93 pkt 4 lit. i uchwały w odniesieniu do trybu podziału innego niż scalenia i podziały nieruchomości;

II. stwierdza, że zaskażona uchwała w zakresie wskazanym w pkt. I nie podlega wykonaniu do czasu uprawomocnienia się niniejszego wyroku.

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W WARSZAWIE

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
Filip Rutkowski
Specjalista sekretarz

Sygn. akt **IV SA/Wa 18/17**

ODPIS

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2017 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie
w składzie następującym:

Przewodniczący	**sędzia WSA Anna Szymańska (spr.)**
Sędziowie	**sędzia WSA Leszek Kobylski**
	sędzia WSA Iwona Owsińska-Gwiazda
Protokolant	**ref. Joanna Kicińska**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu **8 czerwca 2017 r.**
sprawy ze skargi **Katarzyny Paczóskiej i Pawła Paczóskiego**
na uchwałę **Rady Miasta Ostrów Mazowiecka**
z dnia **28 grudnia 2012 r.** nr **XXXVII/159/2012**
w przedmiocie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

stwierdza nieważność § 50 pkt 4 zaskarżonej uchwały w odniesieniu do działki nr ewidencyjny 669/15 i 675/3 z obrębu 0001 Miasta Ostrów Mazowiecka

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W WARSZAWIE

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
Joanna Kicińska
referent

Sygn. akt IV SA/Wa 233/14

wyrok z dnia 05.06.2014 sygn. akt IV SA/Wa 233/14
postanowienie jest prawomocny(a) od dnia 16.06.2014 r.

podpis sędziego .....

ODPIS

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2014 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie
w składzie następującym:

Przewodniczący	**sędzia WSA Katarzyna Golat (spr.)**
Sędziowie	**sędzia WSA Łukasz Krzycki**
	sędzia WSA Małgorzata Małaszewska-Litwiniec
Protokolant	**sekr. sąd. Marek Lubasiński**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu **5 czerwca 2014 r.**
sprawy ze skargi **Jadwigi Grodeckiej i Jana Grodeckiego**
na **uchwałę Rady Miasta Ostrów Mazowiecka**
z dnia **28 grudnia 2012 r.** nr **XXXVII/159/2012**
w przedmiocie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

I. **stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części graficznej dotyczącej przebiegu ulicy Wołodyjowskiego na długości działki o numerze ewidencyjnym 3726/2 położonej w Ostrowi Mazowieckiej;**
II. **stwierdza, że zaskarżona uchwała nie podlega wykonaniu do czasu uprawomocnienia się niniejszego wyroku;**
III. **zasądza od Rady Miasta Ostrów Mazowiecka na rzecz skarżących Jadwigi Grodeckiej i Jana Grodeckiego kwotę 557 (pięćset pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W WARSZAWIE

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
Marek Lubasiński
sekretarz sądowy