DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 maja 2026 r.

Poz. 4641

Podpisany przez:
Ewa Bogumiła Mielniczuk-Kapusta
Data: 13.05.2026 10:30:11

UCHWAŁA NR XXIII/215/2026
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r. poz. 1130 z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2026 r. poz. 24) w związku art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą nr XXX/215/2017 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 stycznia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka oraz uchwały nr VIII/77/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie wyłączenia terenów z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, oraz uchwały nr X/99/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 24 września 2019 r. w sprawie wyłączenia działki nr ewidencyjny 3084 z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, oraz uchwały nr XIV/132/2025 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 12 sierpnia 2025 r. i uchwały nr XXI/208/2026 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 18 lutego 2026 r. zmieniających uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjętym uchwałą Nr XII/102/2025 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 11 czerwca 2025 roku, w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka obejmujący **Etap trzeci – Obszar C,** zwany dalej planem.

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

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Przedmiot i zakres planu. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na obszarze objętym planem. Zakres opracowania planu obejmuje zagadnienia zawarte w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy oraz wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną ilość miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej;

15) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na terenie objętym planem nie wyznacza się:

1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

3) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;

4) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;

5) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;

6) granic terenów górniczych;

7) obszarów osuwania się mas ziemnych;

8) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

9) przestrzeni publicznych;

10) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczających z dopuszczeniem zapisu § 6 ust. 9 niniejszej uchwały;

2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;

4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony planem;

7) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;

8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu własnego inwestycji, do powierzchni tego terenu, wyrażoną w procentach;

10) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców oraz inne usługi nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym ta działalność jest prowadzona. Usługi dzieli się na:

   a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

   b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w lit. a;

11) **usługach publicznych -** należy przez to rozumieć usługi świadczone w interesie ogólnym przez administrację publiczną lub finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę.np z zakresu oświaty, zdrowia, pomocy społecznej, kultury, administracji, sportu itp.;

12) **produkcji -** należy przez to rozumieć działalność gospodarczo-techniczną, której wynikiem jest wytwarzanie produktów, energii lub świadczenie pośrednich usług.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie w metrach;

5) granice historycznego układu urbanistycznego;

6) granice stanowisk archeologicznych;

7) obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;

8) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i cyfrowym.

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

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW;**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U;**

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2;**

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi– oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U;**

5) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną - oznaczone na rysunku planu symbolem - **U/MN;**

6) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem - **U1;**

7) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem – **U;**

8) tereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - ciepłownia miejska wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - oznaczone na rysunku planu symbolem – **C;**

9) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem **- ZL;**

10) tereny ogródków działkowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **– ZD;**

11) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP;**

12) teren parkingu, placów manewrowych oznaczony na rysunku planu symbolem **KP;**

13) tereny komunikacji publicznej – oznaczone na rysunku planu symbolem:

a) tereny dróg publicznych klasy głównej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG;**

b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ;**

c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL;**

d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD;**

e) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW;**

f) tereny ciągów pieszo-jezdnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ.**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy;

4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;

5) maksymalną wysokość zabudowy;

6) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;

7) geometrię dachu.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

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

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

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

7. Budowę:

1) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

2) ścieżek, dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych;

3) dróg wewnętrznych;

4) ścieżek rowerowych;

5) małej architektury;

6) oświetlenia;

7) urządzeń budowlanych; traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikające z przeznaczenia terenu i dopuszcza się je na wszystkich terenach jeśli nie jest w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

8. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów leśnych należy uwzględnić zachowanie odległości zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych budynków i ich usytuowania, w szczególności z zakresu bezpieczeństwa pożarowego.

9. Dopuszcza się przekroczenia linii ścian frontowych projektowanej zabudowy na zewnątrz linii zabudowy w granicach działki budowlanej dla:

1) okapów i gzymsów – o 0,80m;

2) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp – o 1,30m.

10. Ustala się, w celu zachowania kompozycji fasad budynków w ciągach zabudowy pierzejowej oraz wolnostojącej, że architektura nowych budynków mieszkalnych wśród istniejącej trwałej zabudowy powinna być zbliżona gabarytami do sąsiednich budynków.

11. Należy zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z § 18 ust. 8.

12. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:

1) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielenia działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;

4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 8,0 m, jeśli nie jest to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

13. Nakazuje się zachowanie minimalnych odległości ogrodzenia:

a) od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych i cieków wodnych – 6,0 m;

b) od linii brzegowej sztucznych zbiorników wodnych i cieków wodnych - 3,0 m;

c) od granicy rowów odwadniających - 1,5 m.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. Plan miejscowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala iż, wszelkie zagospodarowanie terenów powinno uwzględniać uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

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

1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji służących poprawie stanu środowiska;

2) realizacji inwestycji celu publicznego charakterze ponadlokalnym i lokalnym;

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

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

1) dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami: MW, MN1, MN2 – wielkości określonych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2) dla terenów określonych w planie symbolem U1 – wielkości określonych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) dla terenów określonych w planie symbolem ZD – wielkości określonych dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

4) dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami: MW/U, MN/U, U/MN– wielkości określone dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

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

§ 10. W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;

2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;(rolnej, leśnej lub wodnej);

3) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;

4) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce;

5) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;

6) wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;

7) zakazuje się powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych.

§ 11. W zakresie ochrony powietrza:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;

2) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;

3) ustala się stopniową zamianę tradycyjnych nośników energii na nośniki dające mniejszy ładunek zanieczyszczeń tj. ogrzewanie: gazem, olejem opałowym, biogazem, wspomaganie bateriami słonecznymi lub innymi dostępnymi metodami, wykorzystującymi energię odnawialną.

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

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

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Plan wskazuje historyczny układ urbanistyczny miasta, w granicach oznaczonych na rysunku planu**.**

1) Dla historycznego układu urbanistycznego miasta ustala się:

a) obowiązek zachowania i eksponowania elementów historycznego układu przestrzennego;

b) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczna kompozycją przestrzenno-architektoniczna w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali bryły, materiału oraz nawiązać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej;

c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;

d) należy stosować zasadę pierwszeństwa dla działalności odtwarzających i rewaloryzujących obiekty i układy zabytkowe.

2. Plan wskazuje obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków. Są to obiekty:

1) Poczta; obecnie budynek mieszkalno-usługowy, ul. Kościuszki 10 – nr rej. A-629 z dn. 28.11.1988r.;

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

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

1) Dom, lata 30. XX w. – ul. Dubois 29;

2) Dom, ok. 1925r. – ul. Dubois 45;

3) Dom, ok. 1925r. – ul. Dubois 47;

4. Dla terenów wym. w ust. 1, 2 i 3 obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

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

2. Na terenach położonych w granicach ww. stanowiska obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków, w tym zabytków archeologicznych.

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

§ 15. Na obszarze objętym planem występują: tereny objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków w tym nieruchome zabytki archeologiczne, dla których ustalenia zawarte są w § 13 do § 14.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

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

3) kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 60º - 110 º;

4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne drogi.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

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

1) na obszarze ZL, na którym ustala się zakaz realizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną,

2) wskazuje się tereny położone w strefie sanitarnej od cmentarza położnego poza granicami planu, o promieniu 150,0m, których ograniczenia w użytkowaniu powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

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

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

1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;

2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;

3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących;

4) w uzasadnionych przypadkach, w pasie terenu ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg.

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

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

6. W zakresie układu komunikacyjnego gminy plan ustala:

1) Podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem tworzą:

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

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

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

1) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca parkingowego lub garażowego na 1 mieszkanie;

2) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, wliczając miejsca garażowe;

3) dla zabudowy usługowej administracji i biur minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku;

4) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i dla innych zakładów pracy 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;

5) dla terenów obiektów sportowych 10 miejsc parkingowych na każde 100 użytkowników korzystajacych jednocześnie z obiektu;

6) dla terenów obiektu kultu religijnego 30 miejsc parkingowych na każde 100 użytkowników, korzystających jednocześnie z obiektu;

7) dla hoteli 5 miejsc na każde 10 miejsc hotelowych;

8) dla terenów ogródków działkowych 2 miejsca parkingowe na 5 ogródków działkowych;

9) dla inwestycji zlokalizowanych w zasięgu historcznego układu urbanistycznego ilość miejsc parkingowych może być zmniejszona o 2 miejsca w stosunku do podanych;

10) ustala się obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych dla obiektów na terenie objętym zamierzeniem budowlanym;

11) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc/ 20 miejsc postojowych dla samochodów, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;

12) dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe minimum 1 stanowisko na 20 miejsc postojowych i nie mniej niż 1 miejsce dla parkingu poniżej 10 miejsc postojowych;

13) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca parkingowe należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji;

14) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z garażowymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

9. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów ze zbiorczej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 100 mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody, z wyłączeniem terenów położonych w strefie sanitarnej od cmentarza w odległości 150m od jego granic;

4) dla inwestycji wodochłonnych dopuszcza się pobór wody z własnych studni wykonanych w granicach inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;

6) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

10. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ustala się odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 200 mm w systemie rozdzielczym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakazuje się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

11. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych;

3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia.

12. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;

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

3) zakłada się pełne pokrycie zaopatrzenia w gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowe, gospodarcze jak i grzewcze;

4) do czasu pełnego zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.

13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu miejskiej sieci cieplnej wraz ze źródłami wytwarzania ciepła;

2) zaopatrzenie w ciepło budynków znajdujących się poza zasięgiem miejskiej sieci cieplnej, z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną z wykorzystaniem instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi;

3) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych.

14. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:

1) ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;

2) ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;

4) dopuszcza się instalacje urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.

15. W zakresie zasad gospodarki odpadami:

1) plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;

2) nakazuje się wyposażenie każdej nieruchomości w miejsce do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii odnawialnej;

3) na terenie C-1 dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej urządzeń powyżej 500 kW.

Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

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

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. 1. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny poza obiektami bezpośrednio związanymi z obsługą komunikacji (np. wiata przystankowa);

2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;

3) dopuszcza się czasowe zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) lub rolnicze wykorzystania terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;

4) do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

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

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

a) 30% dla terenów MW, MW/U, MN1, MN2, MN/U, U/MN, U;

b) 0% dla terenów pozostałych.

Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

§ 22. 1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym są:

1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDG-1** do **KDG-2** – droga wojewódzka nr 627 relacji Sokołów Podlaski – Ostrów Mazowiecka – Ostrołęka**;**

2) linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy zbiorczej - drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ-1**.

Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 23. 1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu lokalnym są:

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

2) linie rozgraniczające inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółoweParametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, drogi wewnętrzne, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wbudowanymi;

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub pierzejowej;

- wbudowanych w budynki mieszkalne garaży i pomieszczeń gospodarczych;

- wielostanowiskowych budynków garażowych do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych w ramach dotychczasowej kubatury;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,5;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;

f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 16,0 m od poziomu terenu, 5 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;

g) maksymalna wysokość budynku garażowego wielostanowiskowego – 9,0 m od poziomu terenu, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;

h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;

b) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 25,0 m;

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MW/U- 1** do **MW/U-7** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wbudowanymi;

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub pierzejowej;

- budynków usługowych wolnostojących w tym budynków usług publicznych;

- wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe garaży i pomieszczeń gospodarczych;

- wielostanowiskowych budynków garażowych do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej;

b) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych w ramach dotychczasowej kubatury;

6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,5;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;

f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – 16,0 m od poziomu terenu, 5 kondygnacji, budynku usługowego – 12,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje; dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;

g) maksymalna wysokość budynku garażowego wielostanowiskowego – 9,0 m od poziomu terenu, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;

h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

7) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

c) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;

d) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 25,0 m;

8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

9) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

- lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;

- budynków garażowych, gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;

f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 12,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 20°do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;

g) maksymalna wysokość budynku gospodarczego/garażowego – 5,0 m od poziomu terenu, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie;

h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2;

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

c) minimalna powierzchnia działki w zabudowie szeregowej – 200 m^2;

d) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie wolnostojącej – 20,0 m;

e) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie bliźniaczej – 15,0 m;

f) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie szeregowej – 8,0 m;

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 7 do § 14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MN2-1** do **MN2- 28** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;

- lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;

- budynków garażowych, gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

b) dla terenu oznaczonego symbolem MN2-28 zakazuje się zabudowy kubaturowej;

c) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością remontów;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;

f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 12,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;

g) maksymalna wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0 m od poziomu terenu, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie;

h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki – 700 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20,0 m;

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14.

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami wbudowanymi;

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej;

- budynków usługowych wolnostojących;
- budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) teren oznaczony symbolami MN/U-7, w granicach wskazanych na rysunku planu, jest położone w strefie sanitarnej od cmentarza – obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji cmentarzy;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2*,*

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, budynków usługowych wolnostojących –12,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20°do 40° dopuszcza się dachy płaskie;

g) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0 m, dachy jedno dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie;

h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

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

b) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej

c) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej – 15,0 m

d) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 20,0 m.

– 600 m^2;

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 7 do § 14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **U/MN-1** do **U/MN- 9** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

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

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2*;*

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;

f) maksymalna wysokość budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych, mieszkalnych jednorodzinnych – 12,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;

g) maksymalna wysokość budynku, magazynowego, garażowego – 10,0 m, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie;

h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20,0 m;

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do §14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **U1-1** do **U1-6** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków usług publicznych, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami towarzyszącymi;

b) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych ich remont i przebudowę w ramach dotychczasowej kubatury;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy– 2,5;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

f) maksymalna wysokość budynków – 16,0 m od poziomu terenu, 5 kondygnacji, dla terenu oznaczonego symbolem U1-4 – 13,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje; dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;

g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20,0 m;

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa składów, magazynów, urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków usługowych, magazynowych, garażowych;

b) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy usługowej, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,8,

c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;

e) maksymalna wysokość budynku usługowego – 16,0 m od poziomu terenu, 5 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;

f) maksymalna wysokość budynku, magazynowego, garażowego – 10,0 m od poziomu terenu, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie;

g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej– 1000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m;

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **C-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - ciepłownia miejska wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

2) przeznaczenie dopuszczalne – elektrownie słoneczne o mocy zainstalowanej urządzeń powyżej 500 kW, drogi wewnętrzne, zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się utrzymanie i rozbudowę oraz budowę nowych obiektów związanych z funkcjonowaniem ciepłowni, budynków składowych, gospodarczych i garażowych;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;

c) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalny – 2,8; minimalny – 0,07;

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;

e) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m od poziomu terenu, 4 kondygnacje, dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, obiekty wysokościowe - do 110,0 m od poziomu terenu;

f) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 50,0 m;

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §7 do §14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;

2) przeznaczenie dopuszczalne – wykorzystanie rekreacyjne w formie ścieżek pieszych i rowerowych, urządzenia rekreacyjne;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz realizacji zabudowy nie związanej z gospodarką leśną;

4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogródków działkowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń, altany działkowe związane z przeznaczeniem terenu, mała architektura, komunikacja, infrastruktura techniczna.

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się możliwość realizacji na działce 1 altany działkowej;

b) ustala się wielkość powierzchni zabudowy altany działkowej - do 35 m^2;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10,0%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,14*;*

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 85 %;

f) maksymalna wysokość altany – 5,0 m przy dachach dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 40°, 4,0 m przy dachach płaskich;

g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi

5) parametry nowo wydzielanej działki:

a) minimalna powierzchnia działki - 250 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 12,0 m;

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami §7 do §14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe związane z obsługą rekreacji, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się obowiązek utrzymania zieleni urządzonej oraz możliwość lokalizacji małej architektury, altan, wiat, zadaszeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10,0%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25*;*

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy– 0,01;

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50 %;

f) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40° lub dach płaski;

g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m;

6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP–1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren parkingów, placów manewrowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zieleni, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) nakazuje się stosować spójną kolorystykę i wzornictwo dla form małej architektury;

4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

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

1) przeznaczenie podstawowe – teren dróg publicznych klasy głównej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego symbolem KDG-1 – zmienna – od 9,0 m (do osi jezdni) do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- dla terenu oznaczonego symbolem KDG-2 – zmienna – od 7,0 m do 13,0 m (do osi jezdni), zgodnie z rysunkiem planu;

c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację;

d) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów oraz ustala się obsługę terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg: KDG-1, KDG-2 poprzez drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne.

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

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

1) przeznaczenie podstawowe – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 6,0 m (do osi jezdni) do 35,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, drogi serwisowe, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDL-1** do **KDL-24** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren dróg publicznych klasy lokalnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 3,0 m do 54,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDD-1** do **KDD-33** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 2,0 m (do osi jezdni) do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDW-1** do **KDW-9** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 5,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KPJ-1** do **KPJ-3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo jezdnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna - od 5,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

§ 44. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ostrowi Mazowieckiej.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Tomasz Koczara

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/215/2026
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

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

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr …… z dnia …. kwietnia 2026r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*
1.	06.12.2024	Osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzenie drogi kosztem dz. ew. nr 4103/3. Sugestia ustalenia granicy funkcji U/MN-4, pokrywającej się z granicami nieruchomości.	4103/3	KDL-10 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej	+ (częściowo uwzględniona)	- (częściowo nieuwzględniona)			Uwaga uwzględniona w zakresie dostosowania linii rozgraniczających drogi KDL-10 do granic południowo-wschodnich nieruchomości, poza wyznaczonym trójkątem widoczności (uwaga nieuwzględniona) przy skrzyżowaniu z ul. Lipową, którego wprowadzenie wynika z przepisów odrębnych.
2.	06.12.2024	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę przeznaczenia funkcji działki na zabudowę zagrodową, z dopuszczeniem remontów budynków zagrodowych i budynków gospodarczych	1466/2	MN2-3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	+ (częściowo uwzględniona)	- (częściowo nieuwzględniona)			Zabudowa na działce ew. nr 1466/2 będzie mogła funkcjonować w ramach adaptacji istniejącej zabudowy

			lub ich ewentualnej rozbudowy i budowy. Prośba o umożliwienie kontynuacji działalności rolniczej na ww. działce przez Wnioskodawcę.							zagrodowej z możliwością remontów.
3.	12.12.2024	Osoba fizyczna	Wniosek o zniesienie projektowanego przebiegu drogi w obrębie dz. ew. nr 4303, w granicach Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Wujtówka”. Realizacja tego odcinka drogi doprowadzi do zlikwidowania 37% ROD.	Dz. ew. nr 4303	KDL-22 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej		- (nieuwzględniona)			Droga posłuży obsłudze komunikacyjnej przyległych terenów budowlanych oraz tworzy połączenie komunikacyjne od strony wschodniej, pomiędzy ulicami Szkolną a Kolarską.
4.	04.03.2026	Osoba fizyczna	Zmiana planu wpłynie na wartość cenową działki. Wyjaśnienie, ile metrów będzie miał pas zieleni na działce.	Dz. ew. nr 4162/2	MN2-12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDL-22 – teren drogi publicznej klasy lokalnej		- (nieuwzględniona)			Działka znajduje się w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2-12), którego przeznaczenie wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjętym uchwałą Nr XII/102/2025 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 11 czerwca 2025 roku. Dla terenów MN2 ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%. Pytanie z treści uwagi nie odnosi się do szczegółowości planu miejscowego, a dotyczy projektu zagospodarowania działki lub terenu, który powinien zachować zgodność z ustaleniami planu miejscowego.

5.	09.03.2026	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Nasz Dom” ul. Lipowa 4 07-300 Ostrów Mazowiecka	Zmiana przeznaczenia dla przedmiotowej działki: - stanowi ograniczenia inwestycyjne, poprzez ograniczenie intensywności zabudowy, co przekłada się na obniżenie wartości rynkowej nieruchomości, - stanowi działanie sprzeczne z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią, prowadzi do zaburzenia spójności przestrzennej oraz do powstawania nieuzasadnionych różnic w sposobie zagospodarowania terenów o podobnych uwarunkowaniach, - ingeruje w konstytucyjne prawo własności, - może rodzić roszczenia odszkodowawcze. Wniosek o ponowne przeanalizowanie zasadności projektowanej zmiany przeznaczenia oraz umożliwienie realizacji zabudowy o wyższej intensywności.	Dz. ew. nr 4108/74	MN/U-23 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi		- (nieuwzględniona)			Działka znajduje się w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MN/U-23), którego przeznaczenie wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjętym uchwałą Nr XII/102/2025 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 11 czerwca 2025 roku, z którymi plan miejscowy musi zachować zgodność. Dla tego terenu ustala się: – maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%, – maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2, – minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%. Wymienione parametry nie stanowią ograniczeń intensywności zabudowy i są typowe dla charakteru terenu przedmiotowej działki. Zarzuty z uwagi stanowią subiektywną interpretację ustaleń planu.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie;

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/215/2026
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w uchwale Nr XXIII/215/2026 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 15 kwietnia 2026 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, Etap trzeci - Obszar C

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miasta Ostrów Mazowiecka określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 20009r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025r., poz. 1483 ze zm.).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu:
   - budowa dróg publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
   - budowa sieci wodociągowych, sieci kanalizacyjnych, sieci elektroenergetycznych, sieci gazowych, sieci telekomunikacyjnych i sieci teletechnicznych;

3. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu miasta oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych.

4. Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny.

5. Przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/215/2026
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 29 kwietnia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę