

**BURMISTRZ MIASTA
OSTRÓW MAZOWIECKA**

Ostrów Mazowiecka, dnia 16 grudnia 2025 roku

PGN.6727.527.2025

**WYPIS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW
MAZOWIECKA**

**1. Wydany na wniosek: Urzędu Miasta w Ostrowi Mazowieckiej
ul. 3 Maja 66
07-300 Ostrów Mazowiecka**

dla działek ozn. nr ew. 3251/3, 3251/4, 3251/5, 3251/6, 3252/6, 3252/7, 3252/10, 3252/11, 3252/12, 3252/13, 3252/14, 3253/2, 3253/3, 3253/4, 3253/5, 3253/6 położonych w Ostrowi Mazowieckiej.

2. Podstawa prawna:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka Obszar A uchwalony przez Radę Miasta Ostrów Mazowiecka uchwałą nr LII/437/2023 z dnia 25 października 2023 roku / ogł. w Dzienniku Urzędowym Woj. Mazowieckiego z dnia 13 listopada 2023 r. poz. 12265.

3. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania :

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki ozn. nr ew. 3251/3, 3251/4, 3251/5, 3251/6 położone są w obszarze funkcjonalno – przestrzennym oznaczonym symbolem na rysunku planu

- w części KDZ-2 – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- w części KDG-3 – teren dróg publicznych klasy głównej;
- przedmiotowe działki znajdują się w granicach Historycznego układu urbanistycznego;
- przedmiotowe działki znajdują się w granicach 1- Stanowiska Archeologicznego – nawarstwienia kulturowe miasta;

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki ozn. nr ew. 3252/6, 3252/7, 3252/10, 3252/11, 3252/12, 3252/13, 3252/14 położone są w obszarze funkcjonalno – przestrzennym oznaczonym symbolem na rysunku planu:

- MW/U-11 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- przedmiotowe działki znajdują się w granicach Historycznego układu urbanistycznego;
- przedmiotowe działki znajdują się w granicach 1- Stanowiska Archeologicznego – nawarstwienia kulturowe miasta;

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki ozn. nr ew. 3253/2, 3253/3, 3253/4, 3253/5, 3253/6 położone są w obszarze funkcjonalno – przestrzennym oznaczonym symbolem na rysunku planu:

- KDD-41 – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- przedmiotowe działki znajdują się w granicach Historycznego układu urbanistycznego;
- przedmiotowe działki znajdują się w granicach 1- Stanowiska Archeologicznego – nawarstwienia kulturowe miasta;

4. Przepisy szczegółowe Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od MW/U-1 do MW/U-29 i MW/U-32 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleni, 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 rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych w ramach dotychczasowej kubatury;
 - c) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U-7 dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 70%;
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3;5;
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45;
- e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 20 %;
- f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego do 16,0m - do 5 kondygnacji, minimalna wysokość budynku 12,0m - 3 kondygnacje, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°; dopuszcza się dachy płaskie;
- g) wysokość budynku garażowego wielostanowiskowego do 9,0m, 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 – 1000m²;
- b) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 25 m;

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia zgodnie z §7 do §13;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDD-1 do KDD-68 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 3,0 m (do osi jezdni) do 40,0 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 §20.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDZ-1 do KDZ-6 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 8,0 m (do osi jezdni) do 39,0 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 §20.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDG-1 do KDG-4 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 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDG-2 - 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDG-3 – zmienna – od 22,0 m do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDG-4 – zmienna – od 19,0 m do 24,0 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;
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów oraz ustala się obsługę terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg: KDG-1, KDG-2, KDG-3 i KDG-4 poprzez drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §20.

§ 3.1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

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

.....

- 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;

5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6.1.

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

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

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

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

6. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wielkość powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 2000 m², poza ustaleniami szczegółowymi wymienionymi w § 36.

7. Budowę:

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

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

3) dróg wewnętrznych;

4) ścieżek rowerowych;

5) małej architektury;

6) oświetlenia;

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

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

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

1) okapów i gzymsów – o 0,80m,

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

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 § 20 ust. 8.

12. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:

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

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

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

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

13. Nakazuje się zachowanie minimalnych odległości ogrodzenia:

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

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

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

6. 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. Na obszarze objętym planem wskazuje się lokalizację pomnika przyrody przy ul. Lubiejewskiej 17, wpisanego do rejestru pomników przyrody województwa mazowieckiego pod nr 425 wraz ze strefą ochronną.

2. Ustala się, że wszelkie zagospodarowanie terenu w strefie ochrony pomnika powinno uwzględniać obowiązujące przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody a w szczególności:

1) zakazuje się wznoszenia nowych budynków w odległości mniejszej niż 15,0 m od pomnika przyrody;

2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4,0 m;

3) nakazuje się budowę ogrodzeń bez podmurówek;

4) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza systemem korzeniowym drzewa.

§ 10. 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: **M**, **MN1**, **MN2**, **MW/U**, **MN/U**, **U/MN** – wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

§ 11. 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 i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

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

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

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

6) 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.

§ 12. 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 zmiannę 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;

§ 13. 1. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, 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.

7 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

§14. 1. Plan wskazuje historyczny układ urbanistyczny w granicach oznaczonych na rysunku planu.

1) Dla historycznego układu urbanistycznego ustala się:

a) obowiązek zachowania i eksponowania elementów historycznego układu przestrzennego;

b) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenną - architektoniczną 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.

.....

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

§ 15. 1. Plan wskazuje stanowiska archeologiczne w granicach oznaczonych na rysunku planu. Są to następujące stanowiska:

1) Nawarstwienia kulturowe miasta – średniowiecze, od XIII w.;

2) Cmentarz żydowski, tzw. stary kirkut – koniec XVII w.;

3) Dwór książęcy – średniowiecze, 1. połowa XV w.;

2. Na terenach położonych w granicach w.w. stanowisk obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

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

§17.1. Na obszarze objętym planem występują:

1) tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody, dla których ustalenia zawarte są w § 9 (pomnik przyrody);

2) tereny objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków w tym tereny objęte ochroną archeologiczną, dla których ustalenia zawarte są w § 14 do § 15.

9 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

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

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

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

4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury

technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne drogi;

10 Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§19 Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) wskazuje się obszary:

a) położone w strefach sanitarnych od cmentarza czynnego w odległości 50 m i 150 m, dla których ustalenia określają przepisy odrębne.

b) ustala się zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką wodną na terenach Ws.

11 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 20. 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 w.w. 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 rozgraniczających dróg.

6. W zakresie układu komunikacyjnego plan ustala:

1) podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem tworzą:

- droga wojewódzka klasy głównej KDG,

- drogi gminne klasy zbiorczej KDZ,

- drogi gminne klasy lokalnej KDL,

- drogi gminne klasy dojazdowej KDD, - 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 miejsce parkingowe lub garażowe 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 korzystających 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 terenów cmentarza 20 miejsc oraz wymóg zapewnienia możliwości zaparkowania 150 samochodów w pasach ulic przyległych- parkingi okresowe;

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

11) ustala się obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych dla obiektów na terenie objętym zamierzeniem budowlanym,

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

13) 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;

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

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

8. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

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

3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody z wyłączeniem terenów położonych w strefie sanitarnej od cmentarza w odległości 150 m od jego granic, oznaczonych symbolami: U-1, U-2, U-4, U1-1, MW/U-1, MW/U-2, MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-42, M-9, M-10, ZD-1 w granicach wskazanych na rysunku planu.

4) dla inwestycji wodochłonnych dopuszcza się pobór wody z własnych studni wykonanych w granicach inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem terenów wymienionych w p-kcie 3.

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 z wyłączeniem terenów wymienionych w p-kcie 3.

9. W zakresie odprowadzania ścieków:

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

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

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

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

10. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

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

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

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

11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

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

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

4) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.

12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu miejskiej sieci 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.

13. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:

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

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

3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;

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

14. W zakresie zasad gospodarki odpadami:

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

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

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

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

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii odnawialne z wykluczeniem elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 40kW.

12 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, zarządzania 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.

Marzena Kosakowska
Kierownik Wydziału Planowania
Przestrzennego i Gospodarki
Nieruchomościami

Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16.11.2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r., poz. 1154).

Sprawę prowadzi: Marzena Kosakowska/ Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami.

Kontakt: nr tel. 29 679-54-42, poniedziałek-piątek w godz. 8⁰⁰-16⁰⁰

WYRYS

nr PGN.6727.527.2025 z dnia 16 grudnia 2025 roku Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA uchwalonego przez Radę Miasta Ostrow Mazowiecka Uchwałą nr LII/437/2023 z dnia 25.10.2023 roku dla działek nr ew. 3251/3, 3251/4, 3251/5, 3251/6, 3252/6, 3252/7, 3252/10, 3252/11, 3252/12, 3252/13, 3252/14, 3253/2, 3253/3, 3253/4, 3253/5, 3253/6 położonych w Ostrowi Mazowieckiej Obręb 0001

Skala 1:2000

Marzena Kosakowska

Kierownik Wydziału Planowania
Przestrzennego i Gospodarki
Nieruchomościami



