

Uchwała nr
Rady Gminy Ostrów Mazowiecka

z dnia 2022 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy
Ostrów Mazowiecka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i poz. 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z uchwałą nr XI/91/19 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 31 października 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ostrów Mazowiecka, Rada Gminy Ostrów Mazowiecka uchwala, co następuje:

§ 1.1 Po stwierdzeniu, że przedstawiony przez Wójta Gminy Ostrów Mazowiecka projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka”, uchwalonego uchwałą Nr Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia r., rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu i rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Ostrów, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 5,63 ha obejmujący działki o numerze ewidencyjnym 463 i 258 w obrębie Stare Lubiejewo, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 i na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Plan składa się z następujących części podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiących Załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego Załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego Załącznik Nr 4 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne utworzone dla projektu planu stanowiące Załącznik Nr 5 niniejszej uchwały.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu:

- 1) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Dział I
Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania;
- 2) określenie zasad zabudowy;
- 3) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów przeznaczonych pod zabudowę;

- 4) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4.1. W niniejszym planie określa się :

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, liczbę miejsc parkingowych i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na obszarach objętych planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) granice terenów objętych planem;
 - 2) symbol przeznaczenia terenów funkcjonalnych określonych odpowiednio symbolem literowym;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie odległości w metrach.
2. Ustalone w planie wskaźniki intensywności zabudowy należy odnosić do inwestycji zlokalizowanej na jednej działce budowlanej.
3. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji zlokalizowanej na jednej działce budowlanej.
4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 1, punkty od 1) do 4), są obowiązującymi ustaleniami planu, o ile znajdują się w granicach obszaru opracowania; w pozostałych przypadkach oznaczenia te mają charakter informacyjny.

§ 6.1. Występujące w uchwale terminy należy rozumieć następująco:

- 1) front działki - granica działki przylegająca do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 2) frontowy - znajdujący się od strony frontu działki;
- 3) istniejący - oznacza istniejący w chwili wejścia w życie niniejszej Uchwały;

- 4) lokalizacja - oznacza umiejscowienie lub rozmieszczenie, przy czym liczba i parametry obiektów, których lokalizację dopuszcza się na określonym terenie, dotyczą zarówno obiektów nowych, jak i istniejących;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne budynku oraz budowli; linia nie dotyczy:
 - a) dociepleń budynków,
 - b) elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, reklama, okap – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy wiatrołapów istniejących),
 - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 6) nowy – oznacza powstały po wejściu w życie niniejszej Uchwały;
- 7) obszar opracowania – obszar zdefiniowany przedstawioną na rysunkach planu granicą opracowania, którego dotyczy niniejsza uchwała ;
- 8) plan - oznacza niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ostrów Mazowiecka, wraz z załącznikami;
- 9) przepisy szczególne i odrębne – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, z których wynikają bardziej szczegółowe wymagania dotyczące planowania przestrzennego lub zasady i ograniczenia wpływające na możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji;
- 10) przeznaczenie podstawowe – takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i opisanym symbolem literowym lub literowo – cyfrowym;
- 11) przeznaczenie tymczasowe – przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 12) teren - oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony symbolem literowym;
- 13) układ kalenicowy lub usytuowanie kalenicowe budynku - oznacza, że kalenica budynku jest w przybliżeniu równoległa do osi drogi, przy której stoi budynek;

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział II

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 7.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny przemysłu, składów i usług, tereny powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego, gospodarowania odpadami innymi niż niebezpieczne oznaczone symbolem P/ PG/ O (obszar II);
- 2) tereny gospodarowania odpadami innymi niż niebezpieczne oznaczone symbolem O (obszar I),

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne lub tymczasowe oraz warunki ich dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego lub tymczasowego, na zasadach ustalonych w odrębnych przepisach.
4. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do momentu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w ustaleniach szczegółowych podano inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.
5. Na cele nierolnicze i nieleśne w niniejszym planie przeznacza się 4,15 ha gruntów leśnych.
6. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
7. W granicach terenu objętego planem dopuszcza się realizację farm fotowoltaicznych oraz zbiorników małej retencji.
8. Na terenie oznaczonym symbolem P/ PG/ O (obszar II) nie ustala się podziału tj. nie wydziela się obszarów dla poszczególnych sposobów użytkowania. Sposób podziału przedmiotowego terenu na strefy ustali użytkownik terenu po podjęciu jego użytkowania.

§ 8. Ustalenia szczegółowe, dotyczące zasad zagospodarowania terenów wymienionych w § 7.1. zawarte są w Dziale II tekstu niniejszej uchwały.

Rozdział III

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.1 Podstawą ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania potrzeb mieszkańców obszaru objętego planem.

2. W granicach opracowania planu nie występują tereny uzdrowiskowe, a także tereny zagrożone powodzią.

§ 10.1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz tworzenia składowisk wszelkiego rodzaju odpadów, za wyjątkiem odpadów na terenach oznaczonych symbolem P/PG/O, z zachowaniem zasad gospodarowania odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków socjalno – bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji gminnej lub w przypadku jej braku do oczyszczalni przydomowych;
- 4) nakaz minimalizacji wpływu zainwestowania budowlanego na środowisko polegający na:
 - a) maksymalnym ograniczeniu rozmiarów placów budów w celu zmniejszenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery w trakcie prac budowlanych,
 - b) zdjęciu aktywnej biologicznie warstwy gleby w miejscach wykopów budowlanych i wykorzystaniu jej do kształtowania terenów zieleni,
 - c) ochronie istniejącej zieleni drzewiastej,
 - d) kształtowaniu nowych terenów zieleni ogólnodostępnej, izolacyjnej i krajobrazowej.
2. Stacjonarne źródła hałasu nie mogą powodować poza obszarem opracowania przekroczeń dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych.
3. Zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 5,0 m od zewnętrznego przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

4. ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania zakazuje się chowu zwierząt gospodarskich, drobiu i zwierząt futerkowych, w rozumieniu przepisów o hodowli i organizacji rozrodu zwierząt gospodarskich.

Rozdział IV

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, w tym zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków, zabytki włączone do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

2. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie służby konserwatorskie lub Wójta Gminy Ostrów Mazowiecka.

Rozdział V

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

Rozdział VI

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 13. Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym planem są:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) ustalenia niniejszego rozdziału;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania zawarte są w Dziale II tekstu niniejszej uchwały.

§ 14.1. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla całego obszaru objętego planem:

- 1) obowiązują wymagania zawarte w tekście niniejszej uchwały;
- 2) obowiązuje nakaz zapewnienia urządzeń umożliwiających utrzymanie porządku;
- 3) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury;
- 4) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 5) tereny nieutwardzone i niezainwestowane należy przeznaczyć pod zieleń.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów dróg publicznych:

- 1) należy stosować zieleń izolacyjną;
- 2) linie zabudowy od dróg publicznych kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi, rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi tekstu niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji o ile niemożliwe jest zastosowanie linii zabudowy określonych w niniejszej uchwale, zakaz nadbudowy obowiązuje poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 3) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do budynków i wiat;

- 4) linie zabudowy dla nowych i rozbudowywanych budynków należy ustalać zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną niską, średniowysoką i wysoką;
 - 6) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice terenów usługowych lub produkcyjnych;
 - 7) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
 - 8) przy nowym podziale terenu należy zachować szerokość i wielkość działek budowlanych, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych, zgodnie z następującymi zasadami- dla zabudowy przemysłowej i składowej szerokość frontu działki powinna wynosić minimum 40,0 m, a minimalna powierzchnia 3000,0 m²;
 - 9) wydzielone działki powinny posiadać bezpośredni dostęp do projektowanego lub istniejącego układu komunikacyjnego;
 - 10) granice nowych działek należy wyznaczać, co do zasady, prostopadłe do przyległych dróg.
4. Zakazuje się podziału terenów na mniejsze działki budowlane niż określone ustaleniami planu, za wyjątkiem sytuacji dotyczących wydzielenia działek na uzupełnienie istniejących działek budowlanych.
5. Dopuszcza się łączenie działek budowlanych jednego inwestora w ramach jednej nieruchomości pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych oraz korygowanie granic działek zgodnie z zasadami określonymi w § 14 ust 3 i przepisami odrębnymi.

Rozdział VII

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- § 15.** Ustala się następujące zasady realizacji systemu komunikacyjnego i zasad parkowania:
- 1) budowa nowych o parametrach linii rozgraniczających ustalonych w niniejszej uchwale i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) budowa dróg wewnętrznych – niepublicznych o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6,0 m i szerokości jezdni nie mniejszej niż 4,50 m;
 - 3) zabezpieczenie w pasach drogowych wszystkich dróg rezerwy terenu pod infrastrukturę techniczną;
 - 4) sieci infrastruktury prowadzić poza jezdniami, o ile nie wynika to z ograniczeń spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem;
 - 5) zakaz utwardzania dróg żużlem piecowym;
 - 6) minimalną ilość miejsc postojowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenu objętego jedną inwestycją, według poniższych wskaźników- 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 7) obsługa komunikacyjna obszaru I odbywać się będzie z drogi publicznej OSTROŁĘKA RD-4 677 istniejącymi zjazdami na działkę ozn. nr ew: 254/ 1 stanowiącą jedną nieruchomość z przedmiotowym obszarem, natomiast obsługa komunikacyjna obszaru II odbywać się będzie poprzez wykształcony układ dróg gminnych.

§ 16. Inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w media.

- 1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 4) sieci, jako inwestycje celu publicznego, nakazuje się chronić przed zabudową;
- 5) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic, za wyjątkiem jezdni w pasach drogowych dróg wewnętrznych;
- 6) elementy istniejącej infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu, należy przebudować;
- 7) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

§ 18. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o projektowane linie elektroenergetyczne, znajdujące się poza planem;
- 2) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 3) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe;
- 4) dopuszcza się mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100kW wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 19. Ustalenia w zakresie ciepłownictwa:

- 1) dla nowej zabudowy na terenach przyjmuje się jako rozwiązanie podstawowe zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w kotłowniach indywidualnych zaleca się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna) lub źródła ciepła opalone drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem ekologicznym, gazem (po doprowadzeniu gazu przewodowego).

§ 20. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz- zaopatrzenie budynków w gaz do czasu doprowadzenia gazu ziemnego i wykonania sieci gazowniczej, odbywać się będzie z indywidualnych butli lub zbiorników.

§ 21. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę.

- 1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno – bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych z komunalnych sieci wodociągowych;
- 2) tymczasowo, do momentu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się budowę i eksploatację lokalnych ujęć wody.

§ 22. Ustala się niżej wymienione zasady usuwania ścieków:

- 1) jako rozwiązanie docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do kanalizacji zbiorczej;
- 2) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;

- 3) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych;
- 4) do czasu budowy sieci kanalizacji dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 5) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do cieków wodnych lub gruntu.

§ 23. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

- 1) wody opadowe z nawierzchni komunikacyjnych bitumicznych nakazuje się odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub do gruntu po podczyszczeniu w stopniu wymaganym przez przepisy szczególne;
- 2) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiać przesączanie deszczówki do wód gruntowych;
- 3) kanały deszczowe prowadzić w pasie drogowym, jeśli pozwalają na to warunki poza jezdnią;
- 4) jakość odprowadzanych wód opadowych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie powierzchniowe wód deszczowych z terenów zieleni i z dachów budynków bezpośrednio do gruntu.

Rozdział VIII

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 24.1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu inne niż użytkowanie dotychczasowe.

2. Ustala się, że tymczasowym sposobem zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wymienionego w ust. 1 będzie eksploatacja istniejących złóż kopalin.

3. Okres tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu wymienionego w ust. 1 określi koncesja na wydobywanie kopalin ze złóż.

Dział II

Ustalenia dotyczące terenów wyróżnionych w planie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów

Rozdział IX

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów

§ 25.1. Na terenach oznaczonych symbolem **P/ PG/ O**, będących terenami przemysłu, składu, terenami powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego i gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia.

2. Ogólne warunki tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu wymienionego w ust. 1 podane są w rozdziale VIII tekstu niniejszej uchwały.

3. Dla terenu **P/ PG/ O** ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania, urządzenia i użytkowania:

- 1) ustala się, jako przeznaczenie podstawowe realizację zabudowy o funkcji przemysłowej, składowej, terenów powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego, usługowej i gospodarowania odpadami, w szczególności poprzez przetwarzanie odpadów bez jakichkolwiek ograniczeń w zakresie procesu (w szczególności zbieranie, wytwarzanie, magazynowanie i przetwarzanie, w tym unieszkodliwianie odpadów);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacji kołowej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej integralnie związane z potrzebami funkcji podstawowej, realizacja urządzeń telekomunikacji i łączności publicznej;

- 3) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 15, pkt. 6,
- 4) zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej,
- 5) dopuszcza się podział terenu na mniejsze działki budowlane, zgodnie z warunkami określonymi w § 14, ust. 3, pkt. 8, przy zapewnieniu dla każdej nowo wydzielonej działki dojazdu do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m i minimalnej szerokości jezdni 4,50 m,
- 6) architektura obiektów bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych,
- 7) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii prowadzonej produkcji na terenie **P/ PG/ O** lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektów nie może przekraczać 20,0 m,
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, o wysokości do 20m,
- 9) spadki połaci dachowych 0 – 45°,
- 10) stonowana kolorystyka obiektów,
- 11) ustala się intensywność zabudowy dla jednej działki budowlanej: od 0% do 100%,
- 12) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki budowlanej: 90%,
- 13) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla jednej działki budowlanej: 10%,
- 14) wzdłuż granic terenu oznaczonego symbolem **P/ PG/ O** należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zieleń izolacyjną z wysokich żywopłotów, krzewów i drzew,
- 15) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających terenu lub w liniach podziałów wewnętrznych, o wysokości nie przekraczającej 2,2 m, z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, infrastruktury technicznej, itp.) oraz w miejscach sytuowania bram i przy zastrzeżeniu, że ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być stosowane na długości większej niż 25% całkowitej długości ogrodzenia,
- 16) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne realizację farm fotowoltaicznych oraz zbiorników małej retencji,
- 17) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z eksploatacją obszaru górniczego nie może wykraczać poza jego granice określone w planie,
- 18) przy eksploatacji złoża należy zapewnić nienaruszalność terenów sąsiednich,
- 19) eksploatację kruszywa należy prowadzić zgodnie z uzyskaną koncesją i dokumentacją geologiczną, w technologii ograniczającej ujemny wpływ na środowisko,
- 20) warstwa gleby winna być zdjęta ze złoża i zwałowana w granicach terenu powierzchniowej eksploatacji złoża kruszywa naturalnego, w celu wykorzystania do rekultywacji terenów wyeksploatowanych,
- 21) filary ochronne należy ustalić zgodnie z wydaną koncesją i polskimi normami,
- 22) nakazuje się zachowanie warunków bezpieczeństwa powszechnego i ochrony środowiska, w tym w szczególności związanych z zagrożeniami wodnymi, osuwiskowymi i pożarowymi,
- 23) dopuszcza się lokalizację wyłącznie tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych dla prawidłowej i bezpiecznej eksploatacji złoża oraz służących do sortowania, kruszenia, mielenia i załadunku kruszyw; gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii produkcji prowadzonej na terenie,
- 24) ustala się nachylenie skarp wyrobiska eksploatacyjnego:
 - a) podczas eksploatacji do 60 stopni,
 - b) po zakończeniu eksploatacji (skarpy stałe) do 30 stopni,
- 25) zagospodarowanie i sposób użytkowania terenów filarów ochronnych nie może utrudniać eksploatacji wyrobiska,
- 26) ustala się leśny, rolny lub wodny kierunek rekultywacji wyrobiska po zakończonej eksploatacji,

- 27) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg gminnych i wewnętrznych,
- 28) magazynowanie odpadów musi być prowadzone w sposób bezpieczny dla ludzi i środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 29) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami,
- 30) nakaz użytkowania terenu i prowadzenia działalności zgodnie z warunkami wynikającymi z obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska,
- 31) zakaz zanieczyszczania wód podziemnych oraz powierzchniowych,
- 32) obszar objęty planem nie jest klasyfikowany akustycznie,
- 33) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m nad poziomem terenu i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze, ustala się obowiązek zgłoszenia właściwemu organowi, zgodnie z przepisami odrębnymi, celem uzgodnienia lokalizacji i ustalenia oznakowania przeszkodowego tych obiektów,
- 34) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące gospodarowaniu odpadami -magazynowaniu i przetwarzaniu odpadów oraz dojazdy i ciągi technologiczne.

4. Dla terenu **O** ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania, urządzenia i użytkowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami - magazynowanie i przetwarzanie odpadów;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) place składowe,
 - b) drogi wewnętrzne i place manewrowe,
 - c) zieleń urządzone,
 - d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na działce budowlanej:
 - a) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z użytkowaniem nie może wykraczać poza jego granice określone w planie,
 - b) zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej,
 - c) podczas użytkowania terenu należy zapewnić nienaruszalność terenów sąsiednich,
 - d) nakazuje się zachowanie warunków bezpieczeństwa powszechnego i ochrony środowiska, w tym w szczególności związanych z zagrożeniami wodnymi, osuwiskowymi i pożarowymi,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące gospodarowaniu odpadami -magazynowaniu i przetwarzaniu odpadów oraz dojazdy i ciągi technologiczne,
 - f) architektura obiektów bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych,
 - g) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii prowadzonej działalności, przy czym wysokość obiektów nie może przekraczać 20,0 m,
 - h) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, o wysokości do 20m,
 - i) spadki połaci dachowych 0 – 45⁰,
 - j) stonowana kolorystyka obiektów,
 - k) ustala się intensywność zabudowy dla jednej działki budowlanej: od 0% do 100%,
 - l) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki budowlanej: 90%,
 - m) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla jednej działki budowlanej: 10%,
 - n) wzdłuż granic terenu należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zieleń izolacyjną z wysokich żywopłotów, krzewów i drzew,
 - o) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających terenu lub w liniach podziałów wewnętrznych, o wysokości nie przekraczającej 2,2 m, z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, infrastruktury technicznej, itp.) oraz

- w miejscach sytuowania bram i przy zastrzeżeniu, że ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być stosowane na długości większej niż 25% całkowitej długości ogrodzenia,
- p) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne realizację farm fotowoltaicznych oraz zbiorników małej retencji,
 - q) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z prowadzoną działalnością, o której mowa w ust. 4 pkt) 1 i 2) nie może wykraczać poza jego granice określone w planie,
 - r) zakaz lokalizowania urządzeń budowlanych i innych obiektów niezwiązanych z działalnością, o której mowa w ust. 4 pkt) 1 i 2).

Rozdział X

Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

§ 26. 1. Na terenie objętym planem dopuszcza się rekultywację gruntów w oparciu o przepisy wynikające z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2021 r. poz. 1420 ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 779 ze zm.).

2. W zakresie działań wymagających przeprowadzenia przekształceń i rekultywacji, o których mowa w ust. 1 należy:

- 1) uporządkować zaburzoną hipsometrię terenu,
- 2) wykonać niwelację terenu,
- 3) wykonać likwidację istniejących zwałowisk,
- 4) wykonać rekultywację zdegradowanej i abiotycznej powierzchni,
- 5) przygotowanie terenu do gospodarczego zainwestowania (w przypadku braku możliwości technicznych do gospodarczego zainwestowania - realizację zieleni).

3. Zasady niwelacji terenu i przetwarzania odpadów:

- 1) niwelację terenu i przetwarzanie odpadów poza instalacjami i urządzeniami należy przeprowadzić do poziomu rzędnych wysokościowych terenu (podanych w metrach nad poziomem morza - m n.p.m.) określonych na rysunku planu,
- 2) dla terenów, dla których nie określono maksymalnych rzędnych wysokościowych terenu, niwelację terenu i przetwarzanie odpadów poza instalacjami i urządzeniami należy przeprowadzić z uwzględnieniem przebiegu istniejących dróg publicznych,
- 3) przy niwelacji terenu i przetwarzaniu odpadów poza instalacjami i urządzeniami dopuszcza się maksymalny spadek terenu do 15%,
- 4) spadek terenu, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy skarp drogowych i skarp związanych z przebiegiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące etapy przekształceń i rekultywacji dla terenów oznaczonych na rysunku planu:

- 1) etap I - składowanie odpadów,
- 2) etap II - przetwarzanie odpadów celem odzysku. W przypadku, gdy odzysk ze względów ekonomicznych będzie niemożliwy, należy przystąpić do kolejnych etapów.
- 3) etap III - zamknięcie lub rozbiórka składowiska,
- 4) etap IV - rekultywacja terenu,
- 5) etap V - przygotowanie terenu do gospodarczego zainwestowania (w przypadku braku możliwości technicznych do gospodarczego zainwestowania - realizację zieleni).

Dział III
ROZDZIAŁ XI
Ustalenia końcowe

§ 27. W granicach objętych planem traci moc Uchwała Nr XV/157/04 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 29 października 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Mazowiecka.

§ 28. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenu nim objętym w wysokości 1%.

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

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Ostrów Mazowiecka.

PRZEWODNICZACY
RADY GMINY

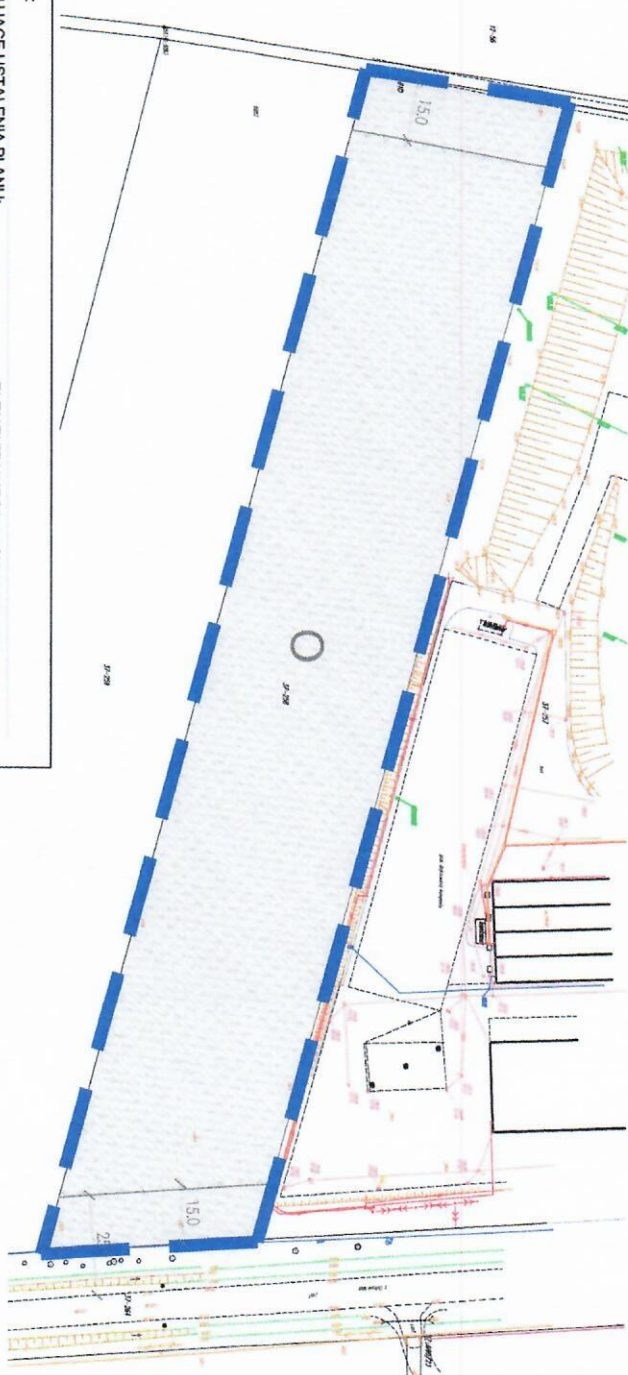
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Ostrów Mazowiecka
z dnia.....2022 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W GMINIE
OSTRÓW MAZOWIECKA
OBRĘB STARE LUBIEJEWO - OBSZAR I**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
G M I N Y O S T R Ó W M A Z O W I E C K A
Uchwała Nr/...../2020
Rady Gminy
Ostrów
Mazowiecka z dnia
..... 2020r.

obszar objęty
planem

SKALA 1:1000
0 20 40 60 80 100
Załącznik Nr 1
do uchwały Rady Gminy Ostrów
Mazowiecka
z dnia 2020 r.



LEGENDA:	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:	
	ograniczenie granicze granicy działki
	zaznaczenie granicze działki objętej planem
	inwestycyjne linie zabudowy
Przeznaczenie terenów:	
	gospodarowanie ogólnym
Pozostałe oznaczenia:	
	wyznaczenie odległości w metrach
	140
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU:	
	istniejąca linia elektroenergetyczna nN
	istniejąca sieć wodociągowa
	istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna SN 15kV

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Ostrów Mazowiecka
z dnia.....2022 r.



Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Ostrów Mazowiecka
z dnia.....2022 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ostrów Mazowiecka.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 stwierdza się, że do projektu planu obejmujący działki o numerze ewidencyjnym 463 i 258 w obrębie Stare Lubiejewo, nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373)

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr
Rady Ostrów Mazowiecka
z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i finansowania
gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2004 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w sprawie sposobu realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy rozstrzyga się następująco:

1. Nie przewiduje się zadań własnych Gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 5
do uchwały Nr
Rady Ostrów Mazowiecka
z dnia.....2022 r.

Zbiór danych przestrzennych

**PRZEWODNICZACY
RADY GMINY**