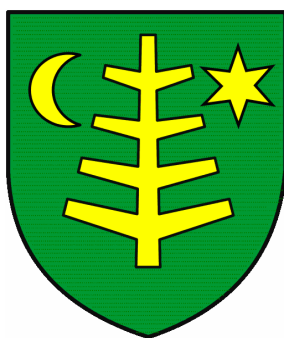


Burmistrz Miasta Ostrów Mazowiecka
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA



CZĘŚĆ II KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXI/197/2009
z dnia 18 grudnia 2009 r.
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE.....	4
2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	5
2.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ PRZESTRZENNYCH	5
2.1.1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE	5
2.1.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE	5
2.2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA	6
2.3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	6
3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	8
3.1. OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	9
3.1.1. WMN – TERENY WIELOFUNKCYJNE Z DOMINUJĄCĄ FUNKCJĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	9
3.1.2. WMW – TERENY WIELOFUNKCYJNE Z DOMINUJĄCĄ FUNKCJĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	10
3.1.3. UP – TERENY WYDZIELONYCH USŁUG PUBLICZNYCH	11
3.1.4. AG – TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ	11
3.1.5. ZC – TERENY CMENTARZY	11
3.1.6. ZP – TERENY MIEJSKIEJ ZIELENI URZĄDZONEJ	11
3.1.7. ZD – TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH	12
3.1.8. IT – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	12
3.1.9. E – TERENY OTWARTE BEZ PRAWA DO ZABUDOWY W TYM TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO	12
3.1.10. L – TERENY LASÓW I ZADRZEWIEŃ	12
3.1.11. W – TERENY WÓD	13
3.2. BILANS TERENU	13
3.3. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	13
3.4. TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE	13
4. WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	14
4.1. W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA	14
4.2. W ZAKRESIE USŁUG I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	14
4.3. W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	14
4.4. W ZAKRESIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	14
4.5. W ZAKRESIE FUNKCJONOWANIA PRZYRODNICZEGO (W TYM LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ)	14
4.6. W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	15
5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	16
5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY	16
5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY	16
5.3. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI	17
5.4. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO	17
5.5. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI	17
5.6. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ	17
6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	18
6.1. OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW	18
6.2. OBIEKTY OBJĘTE EWIDENCJĄ MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW	18
6.3. OBIEKTY I OBSZARY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW	18
6.4. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	19
6.5. STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ	19
7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH	20
7.1. CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU	20
7.2. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU	20
7.2.1. ROZWÓJ KOMUNIKACJI DROGOWEJ	20

7.2.2. ROZWÓJ KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ	22
7.2.3. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ	22
7.2.4. POLITYKA PARKINGOWA	22
7.2.5. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW	23
7.2.6. RUCH PIESZY I ROWEROWY	23
7.3. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	23
7.4. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE	24
8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	25
8.1. ELEKTROENERGETYKA	25
8.2. GAZOWNICTWO	25
8.3. CIEPŁOWNICTWO	26
8.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ	26
8.5. GOSPODARKA ŚCIEKAMI	27
8.6. WODY DESZCZOWE	27
8.7. ODPADY KOMUNALNE I PRZEMYSŁOWE	27
9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	28
10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	28
11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	28
11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	28
11.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 M ²	28
11.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	29
12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	29
13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	29
13.1. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA	29
13.2. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA	29
14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	30
15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	30
16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	30
17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI	30
18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	31
19. OBSZARY PROBLEMOWE	31

1. WPROWADZENIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę przestrzenną gminy oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten nie jest prawem miejscowym. Opracowywana zmiana Studium jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miasta w 2001 r. Dokument pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do istniejącego porządku prawnego oraz obecnych potrzeb i wymagań.

Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego określają założenia rozwoju miasta i są odzwierciedleniem strategii i polityki władz samorządowych.

Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dokument Studium składa się z dwóch części – uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego. Część pierwszą – uwarunkowania, opisano w poprzednim tomie. Część drugą dokumentu – kierunki zagospodarowania przestrzennego, przedstawia niniejszy tom.

Zakres opisywanych zmian w strukturze przestrzennej określa art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W studium określa się w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1,
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej,
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271),
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Dla zachowania pełnej zgodności opracowywanego dokumentu z wymogami ustawy, kolejne rozdziały tekstu odpowiadają punktom cytowanego ustępu.

2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

2.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ PRZESTRZENNYCH

2.1.1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

- Ośrodek administracyjny dla władz powiatu ostrowskiego i władz szczebla gminnego (miasta i gminy).
- Położenie w połowie odległości między Warszawą a Białymstokiem przy ważnym węźle dróg krajowych:
 - nr 8, oznaczona numerem międzynarodowym E 67 (relacji: granica państwa – Kudowa Zdrój – Kłodzko – Wrocław – Piotrków Trybunalski – Warszawa – Radzymin – Wyszaków – Ostrów Mazowiecka – Zambrów – Białystok – Suwałki – granica państwa),
 - nr 50 (relacji: Ciechanów – Wyszogród – Sochaczew – Grójec – Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki – Łochów – Ostrów Mazowiecka),
 - nr 60 (relacji: Łęczyca – Kutno – Płock – Ciechanów – Różan – Ostrów Mazowiecka).
- Usytuowanie przy pierwszorzędnej linii kolejowej nr 34 Ostrołęka – Małkinia (o znaczeniu lokalnym).
- Dobre powiązania komunikacyjne drogowe z regionem.
- Położenie na obszarach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo (ok. 22% powierzchni miasta leży w zasięgu obszaru Natura 2000 (OSO) „Puszcza Biała”).

2.1.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

- Cały obszar miasta pokryty ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym najczęściej terenów zarezerwowano dla:
 - zabudowy mieszkaniowej (niemal 40% powierzchni miasta),
 - terenów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych (ok. 18%),
 - komunikacji (ok. 14%),
 - zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (ok. 11%) oraz terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą (ponad 5%).
- Mieszkańcy oczekują dalszych, daleko idących zmian w przestrzeni zmierzających do całkowitego wyeliminowania funkcji rolniczej z terenu miasta oraz rozpraszania zabudowy.
- Największy udział w ogólnej strukturze użytkowania gruntów miasta Ostrów Mazowiecka stanowią użytki rolne – ponad 50% przy czym więcej niż ¾ grunty orne.
- Blisko 70% obszaru miasta to tereny otwarte, wolne od zabudowy i przekształceń.
- Obserwowany w ostatnich latach prężny rozwój funkcji produkcyjno-składowo-usługowej.
- Korzystne warunki budowlane z wyjątkiem terenów w dolinie rzecznej Grzybówki, gdzie występują tereny o okresowo wysokim poziomie wód powierzchniowych oraz tereny na podłożu bagiennym, które są okresowo podmokłe.
- Bardzo duża aktywność gospodarcza (przemysł, transport); świadczy o tym wskaźnik mierzony liczbą firm na 1000 mieszkańców przewyższający średnią krajową i wojewódzką.
- Poprawa stanu bezpieczeństwa w mieście m.in. dzięki funkcjonującemu systemowi monitoringu wizyjnego.
- Dotychczas nie zostało zgazociągowane centrum miasta.
- Dobrze rozwinięta sieć wodociągowa.
- Rozwinięta sieć kanalizacji sanitarnej, sprawnie działająca oczyszczalnia ścieków.
- Niski poziom zanieczyszczenia powietrza.
- Dobrze rozwinięta sieć placówek oświatowych w mieście.
- Interesujące, choć słabo rozpropagowane poza obszarem miasta walory środowiska kulturowego.
- Przychylność władz samorządowych dla rozwoju działalności gospodarczej, aktywne władze samorządowe, aktywni liderzy.
- Korzystny układ szlaków komunikacyjnych.
- Brak infrastruktury turystycznej.
- Wszystkie lasy stanowiące własność Skarbu Państwa pozostające w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe położone w Nadleśnictwie Ostrów Mazowiecka w granicach administracyjnych miasta mają status lasów ochronnych.

W stanie istniejącym droga krajowa nr 8 na odcinku obwodnicy Ostrowi Mazowieckiej, funkcjonującej od 2003 r. jest drogą ekspresową (S).

2.2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Na potrzeby Studium przeprowadzono uproszczoną symulację zmian liczby ludności w mieście, bazując na danych dotyczących migracji oraz przyrostu naturalnego w latach 1995-2007 (wg BDR GUS).

Migracja na terenie miasta do 2000 r. była stale dodatnia, zmieniała się tylko jej intensywność, natomiast od 2001 r. tendencja uległa odwróceniu i od kilku lat notowane jest ujemne saldo migracji.

Tab. 1. Saldo migracji w mieście Ostrow Mazowiecka w latach 1995-2007

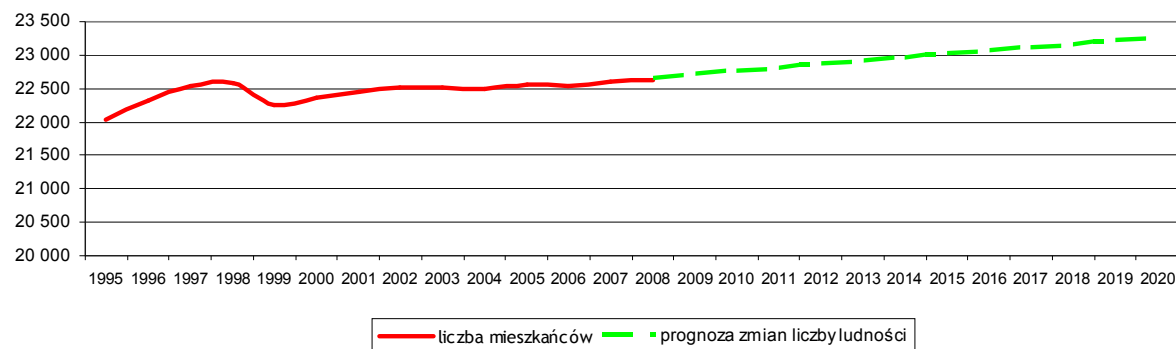
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
w ruchu wewnętrznym	74	71	67	31	138	53	-9	-10	-30	-64	-2	-82	-23
zagranica	0	0	6	4	1	2	-1	0	0	0	0	-4	-16

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych GUS

Dane migracji na przestrzeni 13 lat potraktowano jako zmienny ciąg liczbowy. Jego powtórzenia, z uwzględnieniem zmian przyrostu naturalnego, pozwoliły określić przybliżony wzrost liczby mieszkańców gminy (przy założeniu, że aktualne trendy nie ulegną zmianie).

Tab. 2. Liczba mieszkańców gminy (do roku 2007) oraz prognozowany wzrost

Liczba mieszkańców gminy:													
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
miasto ogółem	22 026	22 321	22 536	22 592	22 260	22 369	22 446	22 517	22 510	22 486	22 552	22 547	22 608
Prognozowany wzrost:													
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
miasto ogółem	22 657	22 707	22 757	22 807	22 857	22 907	22 957	23 008	23 058	23 109	23 160	23 211	23 262



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych GUS

Z przeprowadzonej symulacji wynika, że ludność miasta będzie się powoli zwiększać, jednakże do 2020 r. nie przekroczy ona 24 000.

Przytoczone w tabeli szacunkowe zmiany liczby ludności miasta w dłuższej perspektywie mogą odbiegać od przyjętych wartości, ze względu na zmianę warunków ekonomicznych oraz kierunków migracji ludności.

2.3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Celem polityki przestrzennej w mieście jest wykorzystanie szans rozwojowych miasta oraz ograniczenie lub zniesienie barier rozwoju, zachowanie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej, z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego miasta.

Założone cele realizowane będą w poszczególnych obszarach problemowych, uwzględniających:

- zmiany w sposobie użytkowania terenu oraz w strukturze gospodarczej,
- uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania miasta, w tym ład przestrzenny zabudowy,
- rozwój systemu komunikacji i infrastruktury drogowej (w tym ścieżek rowerowych),
- poprawę stanu środowiska naturalnego,
- lokalny system przyrodniczy,

- poprawę stanu lokalnej infrastruktury technicznej,
- poprawę lokalnej infrastruktury społecznej, edukacyjnej i sportowej.

Działania w tych obszarach sprzyjać będą:

- zwiększaniu atrakcyjności obszarów miasta dla inwestorów lokalnych i zewnętrznych,
- tworzeniu wysokiej jakości konkurencyjnych w stosunku do innych gmin i miast terenów mieszkaniowych,
- aktywizacji lokalnej społeczności,
- zwiększeniu poziomu inwestycji lokalnych.

Wyznaczone cele oraz zakres problemowy podejmowanych działań stanowią podstawę do wyznaczenia kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

W Strategii rozwoju Miasta Ostrow Mazowiecka przyjęto następującą wizję rozwoju: „Przedsiębiorcza Ostrow Mazowiecka – otwarta na ludzi i biznes, pomostem pomiędzy Zachodnią a Wschodnią Europą”. W dążeniu do realizacji tej wizji pomóc mają cele strategiczne:

- I. Poprawa jakości życia w mieście,
- II. Rozwój gospodarczy,
- III. Poprawa ładu przestrzennego i infrastrukturalnego miasta.

Z powyższego wynika, że główną funkcję miasta określono jako mieszkaniową wraz z zapewnieniem dostępu do usług gwarantujących wysoką jakość życia mieszkańcom.

Za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego uznaje się:

- funkcję produkcyjno-składowo-usługową określoną w Studium jako aktywność gospodarcza, zapewniającą miejsca pracy oraz gwarantującą należyta rangę miasta,
- kreowanie miasta jako ważnego ośrodka obsługi ponadlokalnej we wschodniej części Mazowsza.

Model funkcjonalno-przestrzenny miasta określony w Studium jest wynikiem istniejących uwarunkowań tzn. obecnego stanu zagospodarowania, realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta oraz istniejących trendów rozwojowych.

Po przeanalizowaniu istniejących uwarunkowań i potrzeb przyjmuje się następujące kierunki rozwoju przestrzennego miasta:

- w strefie centralnej miasta należy dążyć do wzmocnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej odpowiedniej dla centrum miejskiego o zasięgu ponadlokalnym. Obszar centrum powinien posiadać charakter głównie usługowy. Kluczowe dla stworzenia wysokiej jakości centrum miasta jest:
 - nasycenie terenu w obiekty usługowe o odpowiedniej różnorodności i jakości,
 - zapewnienie właściwej ilości i jakości przestrzeni publicznych,
 - adaptacji i ochrony historycznego układu urbanistycznego miasta,
- niedopuszczenie do powstawania zabudowy wysokiej w bezpośrednim otoczeniu zabudowy jednorodzinnej,
- adaptację istniejącej zabudowy wielorodzinnej wysokiej położonej poza centralną częścią miasta,
- adaptację wszystkich zorganizowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wskazanie nowych terenów pod ten rodzaj zabudowy,
- dopuszczenie na wszystkich wyżej wymienionych terenach mieszkaniowych nieuciążliwych usług tzn. takich, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana,
- dopuszczenie na wszystkich wyżej wymienionych terenach mieszkaniowych funkcjonowania nieuciążliwych obiektów produkcyjno-usługowych (które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana) nie naruszających mieszkaniowego charakteru działek, na których będą zlokalizowane,
- zabudowa mieszkaniowa zarówno wielorodzinna jak i jednorodzinna nie może mieć charakteru osiedli zamkniętych tzw. kondominiów,
- należy przyjąć system zagęszczania istniejącej zabudowy, tj. lokalizowania nowej zabudowy na niezabudowanych terenach wśród zabudowy istniejącej, a dopiero w dalszej kolejności należy przeznaczyć pod zabudowę tereny niezabudowane, stopniowo w sąsiedztwie terenów zabudowanych,
- zaleca się odpowiednie etapowanie rozwoju mieszkalnictwa i zapewnienie pełnego wyposażenia terenów mieszkaniowych w infrastrukturę techniczną,
- w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach zalesionych należy utrzymać leśny charakter terenów,
- niezbędne jest dokonanie przekształceń funkcjonalnych terenów wskazanych w obecnie obowiązującym planie miejscowym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na potrzeby rozwoju funkcji gospodarczych. Obszary te zlokalizowane są w północnej części miasta, zostały wskazane na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”,
- tereny przemysłowe należy oddzielać od terenów zabudowy mieszkaniowej strefami zieleni izolacyjnej,

- na terenie miasta nie przewiduje się rozwoju funkcji rolniczych, należy dążyć do zachowania terenów rolnych wskazanych w planie miejscowym jako terenów otwartych bez prawa do zabudowy.

Nowe tereny produkcyjno-składowo-usługowe ze względu na dostępność komunikacyjną oraz potencjalne negatywne oddziaływanie na osiedla mieszkaniowe zaleca się lokalizować w otoczeniu drogi ekspresowej S-8, terenu dawnej nasycalni podkładów kolejowych, terenu w pobliżu Ciepłowni Rejonowej położonego między ulicami Armii Krajowej i Lipową oraz w południowej części miasta przy ul. Warszawskiej i drodze S-8.

3.1. OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Dzieląc miasto na tereny funkcjonalne przyjęto założenie, że w dzisiejszych warunkach społeczno-gospodarczych związanych z zabudową nie występują tereny jednorodne funkcjonalnie. W trosce o rozwój przestrzenny i gospodarczy miasta w Studium nie wyróżniono terenów o jednorodnych funkcjach mieszkaniowych, usługowych czy też przemysłowych. Tereny wskazane w Studium do zabudowy mają charakter obszarów wielofunkcyjnych czyli takich, w których dopuszcza się przenikanie się funkcji niekolidujących ze sobą. Od tej reguły przyjęto wyjątek dla 4 terenów funkcjonalnych, dla których dopuszczona jest tylko jedna funkcja (ZC, ZP, ZD, IT).

W Studium zakłada się podział miasta na następujące tereny funkcjonalne wytyczone w tkance miasta siecią komunikacyjną oraz proponuje się dla nich wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. WMN – Tereny wielofunkcyjne z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2. WMNz – Tereny wielofunkcyjne z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach okresowo zalewanych wodami deszczowymi
3. WMNw – Tereny wielofunkcyjne z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pobliżu ujęć wód podziemnych
4. WMNl – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych
5. WMW – Tereny wielofunkcyjne z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
6. UP – Tereny wydzielonych usług publicznych
7. AG – Tereny aktywności gospodarczej
8. AGp – Tereny aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej
9. AGn – Tereny aktywności gospodarczej nieuciążliwej
10. ZC – Tereny cmentarzy
11. ZP – Tereny miejskiej zieleni urządzonej
12. ZD – Tereny ogrodów działkowych
13. IT – Tereny infrastruktury technicznej
14. E – Tereny otwarte bez prawa do zabudowy w tym tereny użytkowane rolniczo
15. L – Tereny lasów i zadrzewień
16. W – Tereny wód

3.1.1. WMN – TERENY WIELOFUNKCYJNE Z DOMINUJĄCĄ FUNKCJĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Dominującą funkcją tych terenów jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi, a także istniejące składy i produkcja nie kolidujące z funkcją podstawową. Nie dopuszcza się funkcjonowania instalacji i urządzeń, które powodują uciążliwość poprzez emisję substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana. Wyjątkowo studium dopuszcza funkcjonowanie na terenach WMN małych warsztatów samochodowych.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usług publicznych i innych usług, istniejących nieuciążliwych składów i produkcji (dla których raport oddziaływania na środowisko nie może być wymagany), zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji.

Na terenach WMN dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wielorodzinnej (z uwzględnieniem wytycznych dla stref ochrony konserwatorskiej), której skala musi być dostosowana do dominującej zabudowy mieszkaniowej w danej części miasta. Szczegółowe parametry zostaną określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W studium wskazuje się dwa obszary: rejon ulic Wileńskiej – Północnej – Sadowej – Ptasiej oraz Wschodniej – Wiaduktowej – Pasażerskiej, na których istniejąca od dziesięcioleci zabudowa zagrodowa współistnieje z zabudową mieszkaniową i usługową na równych prawach. Na obszarach tych nie dopuszcza się do lokalizowania nowych obiektów chowu i hodowli zwierząt. Obszar ten wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Dla terenów położonych w sąsiedztwie czynnych cmentarzy odległości lokalizowania nowej zabudowy od tych obiektów regulują przepisy odrębne. Na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” wskazano zasięg stref sanitarnych¹ 50 m i 150 m od istniejących czynnych cmentarzy, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi istnieją obostrzenia w lokalizowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Szczegółowe określenie funkcji i lokalizacji zostanie określone na etapie opracowania planu miejscowego.

Pośród terenów wielofunkcyjnych z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyróżnia się szczególnie tereny:

- WMNz – tereny wskazane w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę, w tym tereny już zabudowane położone na terenach okresowo zalewanych wodami deszczowymi. Występują one w południowej części miasta w dolinie cieku Grzybówka. Poza istniejącą zabudową nie wskazane jest lokalizowanie nowej zabudowy.
- WMNw – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie istniejących ujęć wody. Tereny te należy oddzielać od terenu drogi ekspresowej strefami zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 20 m. Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek wynosić winna 1200 m², powierzchnia czynna biologicznie – minimum 70% powierzchni terenu inwestycji. Lokalizacja zabudowy i sposób zagospodarowania terenów w strefie ujęć wody powinny być poprzedzone badaniami i ekspertyzami hydrogeologicznymi.
- WMNI – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych. Zakłada się przeznaczenie tych terenów na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wkomponowanej w las oraz niezbędnej infrastruktury. Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek wynosić winna 1500 m², powierzchnia czynna biologicznie – minimum 80% powierzchni terenu inwestycji. Dopuszcza się usługi wbudowane w obiekt mieszkalny. Lokalizację nowej zabudowy warunkuje się:
 - uzyskaniem zgody marszałka na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
 - uzbrojeniem terenu w wodę i kanalizację. Nie dopuszcza się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

W ramach wydzielenia WMN dopuszcza się lokalizowanie gminnego budownictwa mieszkaniowego² o charakterze wielorodzinnym, pod warunkiem zachowania parametrów wysokościowych dopuszczonych dla obszarów WMN.

Rozmieszczenie terenów WMN, WMNz, WMNw, WMNI zostało wskazane na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

3.1.2. WMW – TERENY WIELOFUNKCYJNE Z DOMINUJĄCĄ FUNKCJĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

Dominującą funkcją tych terenów jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, nie kolidujące z funkcją podstawową. Nie dopuszcza się funkcjonowania instalacji i urządzeń które powodują uciążliwości poprzez emisję substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: mieszkaniowych, mieszkaniowo - usługowych, usług publicznych, usług komercyjnych, zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością jej modernizacji oraz rozbudowy. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji.

Zasięg terenów WMW został wskazany na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

¹ strefa 50 m od istniejących czynnych cmentarzy – dla obszarów wyposażonych w sieć wodociagową; strefa 150 m od istniejących czynnych cmentarzy – dla obszarów niezводociagowanych

² o których mowa w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 1990 r. Nr 16 poz. 95 z późn. zm.)

3.1.3. UP – TERENY WYDZIELONYCH USŁUG PUBLICZNYCH

Studium wyróżnia tereny wydzielonych usług publicznych, w których priorytetem dla lokalizacji są usługi celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, nauki, kultu religijnego, sportu i rekreacji. Budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni.

Jednocześnie, o ile zajdzie konieczność wyższego rzędu, studium dopuszcza lokalizację nowej zabudowy usług publicznych w ramach innych terenów funkcjonalnych (WMN, WMW).

3.1.4. AG – TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, bazy, składy itp. Poza budowlami związanymi z funkcją podstawową możliwa jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i wewnętrznych, parkingów, garaży. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i właścicieli. Na terenach tych dozwolona jest lokalizacja obiektów i technologii, które powodują uciążliwości poprzez emisję substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Tereny przemysłowe należy oddzielać od terenów zabudowy mieszkaniowej strefami zieleni izolacyjnej.

Na terenach dotychczas niezainwestowanych a wskazanych w Studium jako tereny AG ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimum 30% powierzchni terenu inwestycji.

Pośród terenów aktywności gospodarczej wyróżnia się szczególnie tereny:

- AGp – tereny aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej. Wydzielenie to dotyczy terenów, które w obowiązującym planie miejscowym zostały przeznaczone na cele szeroko rozumianej zabudowy mieszkaniowej. Postuluje się zmianę funkcji; proponowane podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, bazy, składy itp. Wskazane jest pilne przeprowadzenie zmiany planu miejscowego, celem uniemożliwienia rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. W ramach kategorii terenu konieczne jest wydzielanie obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na etapie sporządzania planu miejscowego.
- AGn – tereny aktywności gospodarczej nieuciążliwej (w tym również tereny położone w pobliżu projektowanych ujęć wód podziemnych). Na terenach tych nie jest dozwolona lokalizacja obiektów i technologii, które powodują uciążliwości poprzez emisję substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej, o ile nie koliduje to z istniejącą sąsiadującą zabudową mieszkaniową. Na terenach AGn ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimum 45% powierzchni terenu inwestycji. Lokalizacja zabudowy i sposób zagospodarowania terenów w strefie ujęć wody powinny być poprzedzone badaniami i ekspertyzami hydrogeologicznymi. Wyjątkowo studium dopuszcza funkcjonowanie na terenach AGn małych warsztatów samochodowych.

3.1.5. ZC – TERENY CMENTARZY

Dla terenów cmentarzy ustala się ochronę i utrzymanie funkcji cmentarzy, zakaz zmniejszania powierzchni terenu cmentarzy oraz utrzymanie ich stref sanitarnych. Dopuszcza się modernizację i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją podstawową. Na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” wskazano kierunek potencjalny powiększenia cmentarza komunalnego.

3.1.6. ZP – TERENY MIEJSKIEJ ZIELENI URZĄDZONEJ

Dla terenów miejskiej zieleni urządzonej wskazuje się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie zieleni miejskiej oraz drobnych usług funkcjonalnie związanych z podstawowym przeznaczeniem oraz niezbędnej infrastruktury. Na terenach tych nie jest dozwolona lokalizacja obiektów i technologii, które powodują uciążliwości poprzez emisję substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. W skład terenów ZP wchodzi następujące obszary:

- Ogród Jordanowski położony u zbiegu ulic Różańskiej i 3 Maja,
- Skwer położony między ulicami 3 Maja i Partyzantów,
- Plac Księżnej Anny Mazowieckiej.

3.1.7. ZD – TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

Dla terenów istniejących ogrodów działkowych wskazuje się utrzymanie funkcji rekreacyjnej. Na terenach tych nie przewiduje się możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej całorocznej, obiektów usługowych oraz produkcyjnych.

W ramach tego wydzielenia dopuszcza się modernizację i realizację nowej zabudowy o charakterze architektury ogrodowej. Na terenach tych nie jest dozwolona lokalizacja obiektów i technologii, które powodują uciążliwości poprzez emisję substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.

Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 85% powierzchni terenu inwestycji. Nie wskazuje się nowych obszarów przeznaczonych na tereny ogrodów działkowych.

Dla terenów położonych w sąsiedztwie *czynnych* cmentarzy odległości lokalizowania nowej zabudowy od tych obiektów regulują przepisy odrębne. Na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” wskazano zasięg stref sanitarnych³ 50 m i 150 m od istniejących *czynnych* cmentarzy, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi istnieją obostrzenia w lokalizowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3.1.8. IT – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Wskazuje się przeznaczenie terenów infrastruktury technicznej na realizację i utrzymanie urządzeń i obiektów miejskiej infrastruktury technicznej

Podstawową funkcją tych terenów jest zaopatrzenie mieszkańców miasta Ostrów Mazowiecka a także okolicznych miejscowości w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej, ciepłowniczej oraz gazowej.

Wszystkie obiekty obsługi technicznej miasta, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka.

3.1.9. E – TERENY OTWARTE BEZ PRAWA DO ZABUDOWY W TYM TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

Na terenie miasta Ostrów Mazowiecka nie przewiduje się rozwoju rolnictwa; jednocześnie nie zakłada się likwidacji gospodarstw rolnych już istniejących. Nie jest wskazane lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej (zgodnie z przepisami odrębnymi) ze względu na wzmocnienie miejskiego charakteru Ostrowi Mazowieckiej. W skład terenów funkcjonalnych E wchodzi teren dotychczas wykorzystywany rolniczo a także tereny nad ciekami wodnymi oraz tereny odłogowane, które pełnią ważną funkcję przyrodniczą w mieście. Tereny te określone zostały w obowiązującym planie miejscowym jako R (tereny rolne z zabudową zagrodową), Z (zadrzewienia śródpolne na terenach rolnych), ZP (tereny zieleni publicznej – wzdłuż rzeki Grzybówki) a także tereny narażone na okresowe zalewanie wodami deszczowymi położone przy Grzybówce pomiędzy Centrum Kultury i Rekreacji „Za Stawem” a oczyszczalnią miejską; ZR (tereny rekreacji i wypoczynku) oraz częściowo tereny MN2 (tereny wolnostojącej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej).

Na terenach tych nie jest dozwolona lokalizacja obiektów i technologii, które powodują uciążliwości poprzez emisję substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg. Dla terenów otwartych dopuszcza się sytuowanie niezbędnej dla miasta infrastruktury technicznej.

3.1.10. L – TERENY LASÓW I ZADRZEWIEN

Dla terenów lasów i zadrzewień zakłada się przeznaczenie terenów na utrzymanie kompleksów leśnych z dopuszczeniem niezbędnej dla miasta infrastruktury technicznej oraz funkcji rekreacyjnych. Gospodarowanie na tych obszarach winno być zgodne z planami urządzeniowymi lasów.

³ strefa 50 m od istniejących czynnych cmentarzy – dla obszarów wyposażonych w sieć wodociagową; strefa 150 m od istniejących czynnych cmentarzy – dla obszarów niezawodociagowanych

3.1.11. W – TERENY WÓD

Zakłada się zachowanie terenów wód w ich dotychczasowej formie z możliwością przykrycia ciekłu Grzybówka na odcinku od ul. Prusa do ul. 3 Maja oraz ciekłu będącego lewym dopływem Grzybówki na odcinku od ul. Małkińskiej do ul. Olszynowej.

3.2. BILANS TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU		POWIERZCHNIA	
		ha	%
WMN	Tereny wielofunkcyjne z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	851,21	38,24%
WMNz	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach okresowo zalewanych	2,75	0,12%
WMNw	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie istniejących ujęć wody	13,63	0,61%
WMNI	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych	32,83	1,47%
WMW	Tereny wielofunkcyjne z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	75,59	3,40%
UP	Tereny wydzielonych usług publicznych	35,51	1,60%
AG	Tereny aktywności gospodarczej	228,88	10,28%
AGp	Tereny aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej	17,49	0,79%
AGn	Tereny aktywności gospodarczej nieuciążliwej	78,41	3,52%
ZC	Tereny cmentarzy	12,01	0,54%
ZP	Tereny miejskiej zieleni urządzonej	2,71	0,12%
ZD	Tereny ogrodów działkowych	18,55	0,83%
IT	Tereny infrastruktury technicznej	16,31	0,73%
E	Tereny otwarte bez prawa do zabudowy w tym tereny użytkowane rolniczo	183,65	8,25%
L	Tereny lasów i zadrzewień	361,31	16,23%
W	Tereny wód	3,62	0,16%
	Tereny kolejowe	40,79	1,83%
	Tereny dróg	250,50	11,25%
	suma	2225,73	100,00%

Na podstawie bilansu terenów ustalono potencjalną pojemność terenów mieszkaniowych wskazanych w studium dla miasta Ostrów Mazowiecka. Wynosi ona ~60 tys. mieszkańców i prawie 3 krotnie przekracza ona prognozowaną liczbę ludności w roku 2025 roku.

3.3. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Na obszarze miasta Ostrów Mazowiecka terenami wyłączonymi spod zabudowy są:

- tereny lasów i zadrzewień (L),
- tereny otwarte bez prawa do zabudowy w tym tereny użytkowane rolniczo (E),
- tereny wód (W),
- zgodnie z przepisami odrębnymi tereny przylegające do:
 - cmentarzy,
 - linii energetycznej 110 kV.

3.4. TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

Na obszarze miasta Ostrów Mazowiecka terenami występowania ograniczeń w zabudowie są:

- tereny występowania podziemnej sieci drenarskiej,
- tereny narażone na podtopienia wodami deszczowymi,
- obszary o trudnych warunkach geoinżynierskich.

Tereny te wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

4. WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

4.1. W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA

W zakresie mieszkalnictwa Studium postuluje:

- konieczność zachowania zwartej zabudowy oraz miejscami uporządkowania istniejącej zabudowy, preferowany kierunek przekształceń – dogęszczenie istniejącej zabudowy, tworzenie osiedli mieszkaniowych o spójnym charakterze,
- dopuszczenie modernizacji i uzupełniania istniejącej oraz wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie w ciągu istniejących dróg (z uwzględnieniem przebiegu urządzeń melioracyjnych),
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w mieście wskazano na poniższym schemacie,
- wysokość nowej zabudowy powinna harmonizować z istniejącymi budynkami i nie powinna przekraczać: 5 kondygnacji nadziemnych dla terenów WMW, 3 kondygnacji nadziemnych dla terenów WMN, WMNz, WMNw oraz 2 kondygnacji nadziemnych dla terenów WMNI,
- niezależnie od wydzielen w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni publicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, obiektów służących innym funkcjom o charakterze lokalnym oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

4.2. W ZAKRESIE USŁUG I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

W zakresie usług i działalności gospodarczej Studium postuluje:

- zachowanie istniejących oraz możliwość lokalizacji nowych, drobnych obiektów usługowych i produkcyjnych o charakterze nieuciążliwym, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie jest obligatoryjne, jako uzupełnienia funkcji mieszkaniowej na terenach wielofunkcyjnych WMN i WMW,
- zakaz lokalizacji nowych obiektów chowu i hodowli zwierząt,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach AG i AGp wynosi 30% terenu inwestycji, natomiast dla AGn – 45%,
- wysokość nowej zabudowy na terenach AG nie powinna przekraczać 15 metrów (nie odnosi się to do masztów, anten, kominów; obiekty te w przypadku przekroczenia wysokości 50 m stanowią przeszkodę lotniczą i wymagają uzgodnień na warunkach określonych w przepisach odrębnych).

4.3. W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Studium postuluje:

- zachowanie i pielęgnację obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- zachowanie stref ochrony konserwatorskiej,
- zachowanie stref ochrony archeologicznej,
- zachowanie i pielęgnację istniejącej zabudowy historycznej, znajdującej się w dobrym stanie technicznym oraz historycznego układu dróg.

4.4. W ZAKRESIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej Studium postuluje:

- utrzymanie rolniczego charakteru terenów ze znacznym udziałem gleb wysokich klas bonitacyjnych oraz terenów otwartych przeznaczonych wg rysunku Studium jako tereny otwarte bez prawa do zabudowy (E),
- gospodarowanie na terenach otwartych zgodnie z przepisami odrębnymi i polityką zapisaną w rozdziale: Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- zakaz lokalizacji nowych obiektów chowu i hodowli zwierząt,
- zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz drenarskich z zachowaniem możliwości ich modernizacji i konserwacji,
- zachowanie istniejącej i możliwość wprowadzania nowej roślinności śródpolnej.

4.5. W ZAKRESIE FUNKCJONOWANIA PRZYRODNICZEGO (W TYM LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ)

W zakresie funkcjonowania przyrodniczego (w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej) Studium postuluje:

- włączenie do systemu przyrodniczego miasta kompleksów leśnych oraz doliny Grzybówki, mozaiki łąk, pól i lasów (jako obszarów zasilania), sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji gospodarczych, estetycznych, turystyczno – wypoczynkowych i rekreacyjnych terenu,
- zachowanie istniejących form ochrony: pomniki przyrody, obszaru Natura 2000,
- zachowanie terenów lasów,
- dopuszczenie zalesienia wszystkich gruntów rolnych, które spełniają wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym zakresie, na wniosek władających,
- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoj dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych,
- zachowanie istniejącego stawu oraz ochrona stosunków wodnych terenu jako elementów retencji na terenie miasta.

4.6. W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W zakresie infrastruktury technicznej Studium postuluje:

- adaptację istniejącej na terenie miasta infrastruktury technicznej (ujęcia wód, oczyszczalnie ścieków itp.) oraz możliwość modernizacji i lokalizacji nowych sieci, urządzeń, budynków i budowli infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zurbanizowanych miasta.

5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

W celach polityki przestrzennej miasta przyjęto jako podstawę zasadę zrównoważonego rozwoju, podkreślając dodatkowo potrzebę zachowania trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej. Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów i zasobów. Stąd Studium za cele polityki zagospodarowania przestrzennego miasta w tym zakresie określa:

- ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
- ochronę jakości powietrza atmosferycznego,
- zapobieganie nadmiernemu przekształcaniu gleb,
- ochronę przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym,
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami,
- ochronę walorów środowiska, przyrody i krajobrazu.

Do działań wypełniających przyjęte założenia należy:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze miasta stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty ciągów przyrodniczych o randze regionalnej (Puszcza Biała),
- ochrona istniejących oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej oraz pasów zadrzewień przyulicznych oraz śródpolnych,
- poprawa jakości środowiska.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- System obszarów otwartych (system przyrodniczy),
- Obszary i obiekty ochrony przyrody,
- Zasady ochrony powierzchni ziemi,
- Zasady ochrony powietrza atmosferycznego,
- Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości,
- Zasady ochrony akustycznej.

5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY

System powiązań przyrodniczych kształtowany jest w głównej mierze przez najbardziej zasobne ekosystemy, połączone ze sobą w jeden spójny i ciągły przestrzennie układ. Obszarami umożliwiającymi powiązanie terenu gminy z otoczeniem oraz z krajowymi ciągami ekologicznymi jest obszar Natura 2000 kod PLB 140007 „Puszcza Biała” (powiązania o znaczeniu ponadregionalnym) oraz dolina rzeki Grzybówki (powiązanie o znaczeniu lokalnym).

System przyrodniczy Ostrowi Mazowieckiej opiera się na kompleksach leśnych położonych na południu oraz cieku wodnym – Grzybówce (system ten uzupełniany i wspomagany jest przez łąki, tereny rolne).

Podstawowy układ przyrodniczy wzbogacają tereny zieleni, takie jak parki, cmentarze, tereny sportowe, ogrody działkowe, zieleń osiedlowa oraz pojedyncze elementy zieleni – nasadzenia i kępy śródpolne, pasy zieleni przydrożnej, roślinność przywodna.

Wszystkie te elementy stanowią istotną część struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i w oparciu o ten przyrodniczy szkielet kształtowane są tereny o innych funkcjach, w odpowiednich proporcjach, wskazywanych w Studium.

Na terenach miejskiej zieleni urządzonej, terenach cmentarza i terenach ogrodów działkowych a także w ich sąsiedztwie Studium zakazuje regulacji stosunków wodnych mogących spowodować zniszczenie drzewostanu, a w przypadkach nieuniknionej konieczności wykonanie wcześniejszych ekspertyz potwierdzających dopuszczalność takich działań z punktu widzenia wymogów ochronnych.

Wymaga się wyznaczania terenów zieleni urządzonej publicznej dla celów rekreacyjnych w planach nowych większych zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W przypadku konieczności likwidacji zieleni w związku z budową lub rozbudową dróg lub infrastruktury technicznej postulowane jest ograniczenie likwidowanej powierzchni do minimum.

5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY

Istniejące obszary i obiekty objęte ochroną prawną:

- pomniki przyrody – modrzew europejski oraz Aleja Sosnowa II,
- obszar Natura 2000 (OSO) – PLB140007 „Puszcza Biała”.

W Studium nie wskazuje się na terenie miasta Ostrów Mazowiecka obszarów i obiektów proponowanych do objęcia ochroną.

Zasady ochrony obszarów i obiektów objętych formami ochrony przyrody będą opierały się na wskazaniu w opracowywanych mpzp i sformułowaniu nakazów, nakazów zakazów dopuszczeń w oparciu o przepisy odrębne. Istniejące obszary i obiekty objęte ochroną wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

5.3. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

W zakresie ochrony powierzchni ziemi Studium postuluje:

- zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu za wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
- zachowanie i ochronę roślinności utrwalającej zbocza form wydmych (niewielkie formy w okolicy ul. Wiśniowej i na wschód od ul. Broniewskiego).

5.4. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego Studium postuluje:

- ograniczenie emisji powierzchniowej, liniowej (związanych z ruchem samochodowym) i niskiej emisji rozproszonej komunalno – bytowej, poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw i technologii,
- ograniczenie emisji ze źródeł komunikacyjnych – stosowanie zintegrowanego systemu transportowego w zakresie: rozwoju ścieżek rowerowych, wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej oraz modernizację i budowę dróg i parkingów w oparciu o materiały i technologie ograniczające emisję pyłu,
- ograniczenie emisji ze źródeł technologicznych i komunalno-bytowych poprzez nie wprowadzanie instalacji i urządzeń wymagających pozwolenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza, na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz o znacznym udziale tej zabudowy.

5.5. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI

W zakresie ochrony zasobów i jakości wód Studium postuluje:

- ochronę zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej,
- zachowanie określonej w przepisach odrębnych odległości zabudowy i ogrodzenia od brzegów cieków wodnych i odległości ogrodzenia od brzegów cieków i zbiorników wodnych,
- ochronę i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu i terenów podmokłych, istniejących stawów do zwiększenia małej retencji wodnej; określenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych,
- odprowadzanie wód deszczowych do gruntu na terenach zabudowy mieszkaniowej w granicach poszczególnych działek,
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do zainwestowania,
- ograniczenie (w miarę możliwości) stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych (placów, ścieżek, parkingów, składów i innych) na rzecz nawierzchni perforowanych lub innych przepuszczalnych.

5.6. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ

W zakresie ochrony akustycznej Studium postuluje:

- poprawę stanu dróg zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego,
- stosowanie zabezpieczeń akustycznych zabezpieczających istniejącą zabudowę wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu (ekrany akustyczne, zieleni izolacyjna),
- zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do samochodu osobowego.

6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Celem prowadzonej w Studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, jak również dziedzictwa archeologicznego. Podejmowane działania dotyczyć winny w szczególności historycznych założeń przestrzennych, zespołów budowlanych i pojedynczych obiektów, form zakomponowanej zieleni, miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne. Wartości podlegające ochronie odnoszą się do ich walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych.

6.1. OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW

Obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na terenie miasta Ostrów Mazowiecka:

- Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP, ul. Kościuszki 39 – nr rej. A-475 z dn. 07.07.1981
- Kamienica, ul. Teatralna 10 – nr rej. A-494 z dn. 05.01.1983
- Park zabytkowy, ul. 3 Maja – nr rej. A-510 z dn. 27.01.1984
- Cmentarz parafialny, ul. Lubiejewska – nr rej. A-561 z dn. 30.01.1986
- Budynek Banku Ludowego, ul. 3 Maja 32 – nr rej. A-596 z dn. 28.11.1988
- Dom duchowieństwa prawosławnego, tzw. „Dom Popa”, ul. 3 Maja 57 – nr rej. A-597 z dn. 28.11.1988
- Budynek „Jatki”, ob. hala targowa ul. Pocztowa 20 – nr rej. A-598 z dn. 28.11.1988
- Budynek murowany, ul. Wileńska 2 – nr rej. A-599 z dn. 28.11.1988
- Budynek mieszkalny, ul. Dubois 26 – nr rej. A-600 z dn. 28.11.1988
- Ratusz, ul. 3 Maja 68 – nr rej. A-617 z dn. 08.11.1995
- Drewniana kaplica cmentarna p.w. św. Zofii położona na cmentarzu parafialnym, ul. Lubiejewska – nr rej. A-626 z dn. 18.12.1998
- Budynek dawnej poczty, ob. Przychodnia, ul. Kościuszki 10 – nr rej. A-629 z dn. 28.11.1988 r.
- Dom z 1913 r., ob. przychodnia rejonowa ZOZ, ul. 3 Maja 67 – nr rej. A-630 z dn. 28.11.1988 r.
- Szkoła ul. Kościuszki 36 – nr rej. A-632 z dn. 28.11.1988 r.

Wykorzystanie na cele użytkowe zabytku wpisanego do rejestru zabytków może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający zachowanie jego wartości.

Obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

6.2. OBIEKTY OBJĘTE EWIDENCJĄ MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW

Na obszarze miasta Ostrów Mazowiecka 29 obiektów posiadających wartości kulturowe zostało objętych wojewódzką ewidencją zabytków, w tym:

- fabryka zatrasków z ok. 1900 r. (ul. Słowackiego 5),
- 28 budynków mieszkalnych (drewnianych oraz murowanych).

Obiekty znajdujące się w rejestrze oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (o walorach historycznych lub architektonicznych), będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy – należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla miejsca form i faktur.

Adaptacja i modernizacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych.

Wszelkie działania – dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji – czyli takie, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu – wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji (uzasadniona względami technicznymi, jak zagrożenie dla bezpieczeństwa) wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w celu określenia możliwości i zasad wyłączenia z tej ewidencji zabytków.

6.3. OBIEKTY I OBSZARY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW

Studium nie postuluje żadnych obiektów do uwzględnienia w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

6.4. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

W studium adaptuje się strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczone w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka (uchwała Rady Miasta Ostrów Mazowiecka Nr XXXII/213/2006 z dnia 30 maja 2006 r.).

- Strefa Ochrony Konserwatorskiej – „SOK 1” obejmuje historyczny zespół miejski sprzężony z zespołami: sakralnym, cmentarnym oraz parku miejskiego, zachowanymi w zakresie układu i substancji zabytkowej. Zasięg Strefy Ochrony Konserwatorskiej „SOK 1” w stosunku do zasięgu przedstawionego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego został zmniejszony w rejonie ulic: Rataja i Pasterskiej, Ogrodowej.
- Strefa Ochrony Konserwatorskiej – „SOK 2” w granicach cmentarza żydowskiego położonego przy ul. Wołodjowskiego.

W granicach strefach ochrony konserwatorskiej obowiązuje ochrona historycznego układu drogowego oraz zachowanie i konserwacja występujących tu nieruchomości dóbr kultury (chronionych i ewidencjonowanych) z dopuszczalnością ich adaptacji, mającej na celu przede wszystkim rewaloryzację lub rewitalizację zespołu lub zespołu.

Wszelkie prace w tej strefie należy prowadzić zgodnie z ustaleniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do obiektów stanowiących dobra kultury oraz inwestycji – przedsięwzięć mogących mieć wpływ na te obiekty i ich sąsiedztwo, całą strefę lub jej część.

6.5. STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

Studium adaptuje dotychczas funkcjonujące strefy ochrony archeologicznej SOA2 i SOA3. Zasięg Strefy Ochrony Archeologicznej SOA1 w stosunku do zasięgu przedstawionego w obowiązującym został powiększony w rejonie ulic Mickiewicza i 3 Maja. Natomiast zasięg strefy SOA4 ze względu na doprecyzowanie w ostatnim czasie granic stanowiska archeologicznego uległ modyfikacji.

Dla stref ochrony archeologicznej istnieje obowiązek opiniowania z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie przystąpienia do prac projektowych danego przedsięwzięcia wszelkich prac ziemnych związanych z realizacją obiektów budowlanych lub liniowych w obrębie wyżej wymienionych stref w zakresie obserwacji archeologicznej i nadzoru lub archeologicznych badań przedinwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Sprawy znalezisk regulują przepisy odrębne.

Zasięg wszystkich stref ochrony konserwatorskiej został wskazany na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH

7.1. CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU

Warunkiem rozwoju miasta jest prawidłowe działanie jego systemu transportowego.

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów z otoczeniem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym.

Celami szczegółowymi są:

- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu,
- zapewnienie powiązań zewnętrznych,
- zaspokojenie potrzeb transportowych mieszkańców, gospodarki oraz dotarcia pomocy,
- poprawa warunków i bezpieczeństwa ruchu,
- racjonalizacja kosztów rozwoju i eksploatacji poprzez maksymalne wykorzystanie istniejących urządzeń transportowych,
- kształtowanie racjonalnych zachowań komunikacyjnych poprzez zapewnienie warunków dla korzystania z komunikacji zbiorowej, ruchu pieszego i rowerowego
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, współtworzenie ładu przestrzennego,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz warunki życia.

Ze względu na strukturę przestrzenną Ostrowi Mazowieckiej oraz przewidywaną intensywność zagospodarowania i liczbę jej mieszkańców, za właściwe uznaje się:

- zapewnienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego, z możliwością wprowadzenia ograniczeń w obszarze centralnym, w strefie koncentracji handlu, usług i administracji,
- tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- tworzenie warunków dla bezpiecznego ruchu pieszego i rowerowego.

7.2. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU

7.2.1. ROZWÓJ KOMUNIKACJI DROGOWEJ

Głównymi celami rozwoju układu drogowego miasta są:

- rozproszczenie ruchu docelowo-źródłowego związanego z miastem oraz przeprowadzenie ruchu tranzytowego,
- uwolnienie obszarów intensywnej zabudowy od ruchu tranzytowego, zwłaszcza ciężkiego,
- zapewnienie dostępności celów podróży i obsługi terenów rozwojowych komunikacją indywidualną i zbiorową,
- uwzględnienie zróżnicowanych funkcji pełnionych przez poszczególne drogi w układzie transportowym, w tym ochronę dróg szczególnie klasy głównej przed nadmierną dostępnością.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, obowiązującego Studium oraz planu miejscowego, a także uwarunkowania wynikające z dotychczasowego rozwoju systemu transportowego i warunków jego funkcjonowania.

Układ drogowy gminy będzie stanowił zhierarchizowany system, tworzony przez:

- układ podstawowy, składający się z dróg mających znaczenie ponadlokalne oraz zapewniających najważniejsze połączenia wewnętrzne w mieście, tj. krajowych (drogi S-8 oraz dróg nr 50 i 60), wojewódzkich (nr 627 i 677), powiatowej nr 2665W oraz gminnych klasy co najmniej zbiorczej,
- układ obsługujący, służący miejscowym potrzebom komunikacyjnym, tworzony przez drogę powiatową nr 2638W i drogi gminne, klasy lokalnej i dojazdowej.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju, województwa i powiatu, służąc powiązaniom krajowym, regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i częściowo wewnętrznym miasta. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego odbywać się będzie w zakresie wynikającym z kategorii i klas dróg i dopuszczonym przepisami w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

W podstawowym układzie drogowym przewiduje się:

- adaptację obecnego przebiegu i rozwiązań (w tym węzłów) drogi ekspresowej S-8 (docelowo: Wrocław – Warszawa – Ostrów Mazowiecka – Zambrów – Choroszcz – Knyszyn – Augustów – Budzisko – granica Państwa), tzw. Via Baltica, na odcinku w Ostrowi Mazowieckiej i rozbudowę dalszych odcinków istniejącej drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej, w sąsiedztwie Ostrowi przewiduje się węzły w Nagoszewie – po stronie zachodniej i Podborzu – po stronie wschodniej,
- adaptację obecnego przebiegu i rozwiązań drogi krajowej nr 50 (Ciechanów – Wyszogród – Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki – Łochów – Ostrów Mazowiecka), stanowiącej obwodnicę aglomeracji warszawskiej dla ruchu ciężarowego, jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP),
- utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i modernizacji drogi krajowej nr 60 (Łęczyca – Płock – Ciechanów – Różan – Ostrów Mazowiecka), uzupełniającej układ obwodowy wokół Warszawy, jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- budowę nowych odcinków i rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 627 (Ostrołęka – Ostrów Mazowiecka – Małkinia – Kosów Lacki – Sokołów Podlaski), która jako część Wielkiej Obwodnicy Mazowsza (o postulowanym przebiegu Płock – Ciechanów – Ostrołęka – Siedlce – Radom), przewidywanej jako droga klasy główna ruchu przyspieszonego (GP), w rejonie Ostrowi Mazowieckiej wymaga zmiany przebiegu, ponieważ istniejąca droga, przechodząca przez obszary zwartej zabudowy, jak również przewidywane w studium i planie miejscowym Ostrowi Mazowieckiej jej nowe odcinki, przebiegające przez tereny zabudowane i przewidziane do zabudowy nie odpowiadają wymaganiom dla drogi tej klasy, w szczególności w zakresie dostępności do drogi i odległości między skrzyżowaniami; postuluje się wytrasowanie nowego przebiegu drogi po wschodniej stronie miasta, tj. przez gminę Ostrów Mazowiecka, w następujący sposób: odejście od drogi istniejącej przy południowej granicy miasta, przecięcie linii kolejowej, przecięcie drogi powiatowej nr 2665W ok. 1200 m od granicy miasta, następnie w kierunku północnym wzdłuż pasa linii energetycznych do drogi S-8 do planowanego węzła „Podborze” lub do nowego węzła pomiędzy węzłami „Łomża” i „Podborze”, ale wówczas odległości między dwoma kolejnymi węzłami wynosiłyby zaledwie 1,5 – 2,0 km, co jest dopuszczalne tylko wyjątkowo, możliwe jest również rozpatrzenie technicznych możliwości rozbudowy węzła „Łomża” jako zespołu węzłów, obejmującego nowy odcinek drogi 627, przecinający drogę S-8 w miejscu istniejącego wiaduktu tej drogi nad linią kolejową, następnie droga przebiegałaby w kierunku istniejącej drogi 677 pomiędzy Ostrowią Mazowiecką i Starym Lubiejewem, po odcinku wspólnego przebiegu w rejonie Sulęcina Szlacheckiego rozpoczynałby się kolejny nowy odcinek, który omijając od północy Przyjmy i Jelonki, łączyłby się z istniejącą drogą na północ od tej miejscowości, dokładne ustalenie nowego przebiegu drogi nr 627 wymaga przeprowadzenia szczegółowych analiz; wnioskowany poprzednio alternatywny przebieg Wielkiej Obwodnicy Mazowsza przez obszar Ostrowi Mazowieckiej, polegający na przedłużeniu ulicy Różańskiej, znajdującej się w ciągu drogi nr 60 w kierunku ulicy Małkińskiej (drogi nr 627), nie rozwiązuje wszystkich problemów technicznych i przestrzennych z uwagi na przejście przez tereny zabudowy i brak czytelnego powiązania z postulowanym kierunkiem Obwodnicy tj. z Ostrołęką, a ponadto koliduje z terenami cennymi przyrodniczo, w tym obszarami Natura 2000; w tej sytuacji rozwiązaniem optymalnym jest przeprowadzenie drogi nr 627 i Obwodnicy poza obszarem miasta, z pominięciem obszarów zabudowanych i z węzłem z drogą ekspresową S-8,
- adaptację przebiegu oraz umożliwienie przebudowy i modernizacji istniejącego odcinka drogi nr 627, pomiędzy południową i północną granicą miasta, jako drogi klasy zbiorczej (Z), w tym odcinka w centrum miasta, dla którego dotychczasowe studium i plan miejscowy ustalają klasę drogi lokalnej (L), zmiana klasy wynika przede wszystkim z odstąpienia od budowy nowego miejskiego odcinka drogi m.in. wzdłuż linii kolejowej; wobec postulowanej budowy nowego przebiegu drogi 627 poza miastem, istniejąca droga w zasadzie będzie stanowiła dojazd do miasta; odcinek ulicy Lubiejewskiej od węzła z drogą S-8 do ulicy Stacyjnej, jako powiązanie drogi 677 do drogi S-8, powinna być drogą klasy głównej (G),
- utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i modernizacji drogi wojewódzkiej nr 677 (Łomża – Śniadowo- Ostrów Mazowiecka), ważnego połączenia Mazowsza z Mazurami, Podlasiem i Suwalszczyzną, jako drogi klasy głównej (G), wraz z postulowaną budową bezkolizyjnego jej skrzyżowania z linią kolejową,
- utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i modernizacji drogi powiatowej nr 2665W (Ostrów Mazowiecka – Ugniewo – Chmielewo) zgodnie z wymaganiami określonymi dla dróg klasy zbiorczej, wraz z postulowaną budową bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową,
- adaptację i modernizację dróg gminnych klasy zbiorczej: ulic Legionów, Szkoły Podchorążych Piechoty, Warszawskiej, 3 Maja, Armii Krajowej, Sikorskiego, Brokowskiej; w stosunku do dotychczasowego studium i planu miejscowego, dla całej ulicy Sikorskiego oraz ulic 3 Maja i Armii Krajowej przewiduje się klasę drogi zbiorczej (Z) ze względu na funkcje pełnione przez te ulice

i obecne parametry techniczne, a także wobec odstąpienia od budowy nowego miejskiego odcinka drogi 627,

- budowę w klasie ulicy zbiorczej nowego ciągu odciażającego układ w centrum miasta, tj. budowę przedłużenia ulicy Różańskiej do ul. Broniewskiego, częściowo po śladzie ulicy Parkowej, adaptację i modernizację ulicy Broniewskiego w rejonie targowiska oraz budowę nowej ulicy wzdłuż dopływu Grzybówki, częściowo po śladzie ulicy Wiejskiej, od ulicy Broniewskiego do ulicy Małkińskiej, dla tego ostatniego odcinka rozwiązaniem alternatywnym mogłaby być rozbudowa do parametrów ulicy zbiorczej, ulicy Podstoczysko, co jednak wiązałoby się z koniecznością jej rozbudowy, kosztem przyległego zagospodarowania.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się:

- utrzymanie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i modernizacji drogi powiatowej nr 2638W (Ostrów Mazowiecka – Stara Grabownica – Kaczkowo) jako drogi klasy lokalnej na całym odcinku, w tym odcinka, dla którego obowiązujący plan miejscowy ustala klasę drogi dojazdowej (D),
- rozbudowę istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych,
- budowę nowych, przede wszystkim na terenach planowanego zagospodarowania, w tym nowych odcinków ciągu obwodowego we wschodniej części miasta poprzez połączenie ulic Małkińskiej (DW 627), Dubois (DP 2665W), Sportowej, Widnichowskiej, i Warszawskiej, przebiegającego m.in. wzdłuż linii kolejowej i wykorzystaniem ulicy Lipowej.

Kierunki rozwoju podstawowego układu drogowego przedstawiono na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”. Przedstawione na rysunku planowane drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w Studium.

7.2.2. ROZWÓJ KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

Przewiduje się adaptację i utrzymanie możliwości dalszego funkcjonowania, przebudowy i modernizacji linii kolejowej nr 34 (Ostrołęka – Małkinia), o znaczeniu lokalnym, wraz ze stacją i bocznicą do Agencji Rezerw Materiałowych.

7.2.3. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom miasta.

W komunikacji lokalnej podstawowym kierunkiem przewozów będzie centrum miasta. Komunikacja regionalna i międzyregionalna funkcjonować będzie w oparciu o dworzec autobusowy przy Placu Waryńskiego.

Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000 m dla większości obszaru miasta. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

Dla potrzeb komunikacji autobusowej w szczególności powinny być dostosowane ulice układu podstawowego – główne ruchu przyspieszonego, główne i zbiorcze oraz ważniejsze lokalne, m.in. 63 Roku od ul. Traugutta w kierunku Grabownicy, ulice Broniewskiego, Piłata, Kościuszki, Prusa, Sielska, Rubinkowskiego, Widnichowska, Lipowa, Ptasia.

7.2.4. POLITYKA PARKINGOWA

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem całej gminy, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, dostosowujących ich podaż do popytu.

Przy programowaniu inwestycji należy stosować następujące wskaźniki postojowe

- dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
- dla zabudowy jednorodzinnej minimum 1 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie, dom lub segment,
- minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² pow. użytkowej biur, usług i administracji,
- 25 miejsc na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładach pracy,
- 10 miejsc na każde 100 użytkowników mogących korzystać jednocześnie z obiektu sportowego,
- 30 miejsc na każde 100 użytkowników mogących korzystać jednocześnie z obiektów kultu religijnego, kultury, gastronomii,
- 3-5 miejsc na każde 10 miejsc hotelowych,
- 2 miejsca na 5 ogródków działkowych,

- 20 – 50 miejsc dla cmentarza oraz wymóg zapewnienia możliwości zaparkowania w okresie świąt kolejnych 150 samochodów w pasach ulic lokalnych przyległych do cmentarza – parkingi okresowe.

Miejsca związane z handlem, usługami, administracją itp. podobnymi obiektami, do których należy spodziewać się dojazdu użytkowników, klientów i interesantów, powinny mieć charakter ogólnodostępny. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 10% miejsc powinno mieć charakter ogólnodostępny. Na parkingach liczących 10 i więcej miejsc, co najmniej 3% należy przeznaczyć dla osób niepełnosprawnych, nie mniej niż 1 miejsce.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w rozporządzeniu MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

7.2.5. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW

Przewozy ładunków odbywać się będą przy pomocy transportu samochodowego. Komunikacja kolejowa będzie odgrywała niewielką rolę. Podobnie jak obecnie główne źródła i cele ruchu towarowego będą koncentrować się w północnej części miasta, dostępnej z dróg układu podstawowego.

7.2.6. RUCH PIESZY I ROWEROWY

Należy dążyć do stworzenia dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych. W czasie budowy i modernizacji dróg należy je wyposażać w chodniki i przejścia dla pieszych.

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru silnie konkurencyjnego środka lokomocji, szczególnie w stosunku do samochodu osobowego.

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi ruchu rowerowego są:

- możliwości przestrzenne budowy ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż dróg publicznych,
- rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństwa,
- stosunkowo niski koszt budowy ścieżek rowerowych.

Czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są:

- niesprzyjające warunki klimatyczne przez znaczną część roku,
- świadomość obecnie niedogodnych warunków i bezpieczeństwa dla ruchu rowerowego oraz długiego procesu budowy sieci dróg i parkingów dla rowerów.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,
- wyposażenie dróg, wojewódzkich i powiatowych oraz wybranych dróg gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach publicznych o mniejszym ruchu, oraz na drogach wewnętrznych na terenach rolnych i leśnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych oraz działania promujące i edukacyjne propagujące ruch rowerowy.

Proponowany przebieg ścieżek i szlaków rowerowych przedstawiono na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Oprócz ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku, w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

7.3. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną dla zmniejszenia transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu. Głównymi działaniami powinny być:

- utrzymanie zwartości struktury przestrzennej terenów zabudowanych gminy, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym,

- polityka lokalizacyjna, uwzględniająca istniejącą lub możliwą do osiągnięcia dostępność komunikacyjną,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej.

Zabudowa przy drogach powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwości komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

Nowe obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zasięgu uciążliwości, w razie potrzeby z zastosowaniem zabezpieczeń przeciwdziałających ponadnormatywnemu hałasowi oraz w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniejszych niż:

- dla drogi ekspresowej 20 m na terenach zabudowy i 40 m poza nimi,
- dla dróg wojewódzkich i powiatowych – 8 m na terenach zabudowy i 20 m poza nimi,
- dla dróg gminnych – 6 m na terenach zabudowy i 15 m poza nimi.

Zmniejszenie powyższych odległości możliwe jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Zabudowa przy liniach kolejowych powinna być lokalizowana w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

7.4. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE

Działaniem priorytetowymi powinna być poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych tj. na drogach wojewódzkich i powiatowych, zapewniających powiązania zewnętrzne, co należy do zadań samorządów województwa i powiatu. Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami w/w dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań modernizacyjnych, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z ich funkcji i klasy. W szczególności niezbędne jest podjęcie we współpracy z samorządem województwa działań na rzecz ustabilizowania i utrwalenia rezerwy terenu dla planowanych obwodnic w ciągach dróg wojewódzkich.

Wyposażanie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach powinno być działaniem ciągłym, zgodnie z lokalnymi programami rozwoju.

8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest zagwarantowanie bezpieczeństwa funkcjonowania systemów tranzytowych oraz zasilających i obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Przyjmuje się następujące wytyczne ogólne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie miasta Ostrow Mazowiecka:

- nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej,
- sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na te cele. W zakresie infrastruktury technicznej zasilającej i obsługującej tereny zabudowy sieci należy prowadzić o ile to możliwe po terenie dróg publicznych,
- sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i regionalnym związane z tranzytowym przesyłem energii elektrycznej, gazu powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone w planach miejscowych na te cele,
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem,
- wyznaczając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej,
- gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje.

Obszary, na których dopuszczona jest lokalizacja stacji bazowych i przekąźnikowych telefonii komórkowej, zostały wskazane na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

8.1. ELEKTROENERGETYKA

Zasilanie Ostrowi Mazowieckiej w energię elektryczną odbywa się i odbywać się będzie docelowo w oparciu o istniejącą linię WN 110 kV relacji Ostrołęka – Małkinia. Linia ta odpowiada bezpośrednio za zasilanie miasta i okolicznych gmin w energię elektryczną z krajowego systemu elektroenergetycznego poprzez GPZ Ostrow Mazowiecka. Gestor sieci WN (kwiecień 2009) nie planuje na terenie miasta budowy nowych przesyłowych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oraz rozbudowy stacji GPZ.

Przebieg istniejących linii wysokiego napięcia wraz z stacją elektroenergetyczną GPZ Ostrow Mazowiecka pokazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Rozwój systemów elektroenergetycznych miasta powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym, instytucjonalnym, przemysłowym i rolnikom energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych.

W obrębie miasta zakłada się jednolity poziom napięcia średniego do poziomu 15 kV.

W nowoprojektowanych i remontowanych układach energetycznych należy liczyć się z koniecznością wprowadzenia na szeroką skalę nowych materiałów i technologii wykonawstwa pozwalających na:

- rozgęszczenie sieci,
- zmniejszenie uciążliwości w gospodarce terenami w pobliżu urządzeń i linii energetycznych,
- ograniczenie stref ochronnych i terenów przeznaczonych pod urządzenia energetyczne,
- poprawę bezpieczeństwa.

Zaleca się dążenie do nie rozpraszania zabudowy co skutkować musi nadmierną rozbudową linii elektroenergetycznych w mieście oraz wysokimi stratami przesyłowymi energii.

W Studium zakłada się, że w miarę możliwości finansowych gestora sieci wszystkie nowo budowane oraz modernizowane linie energetyczne niskiego napięcia wykonywane będą jako linie kablowe podziemne. Obowiązek realizowania nowych linii kablowych istnieje:

- w pobliżu obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- w wyznaczonych w Studium strefach ochrony konserwatorskiej.

Miasto nie posiada aktualnego *Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa*.

W mieście nie przewiduje się produkcji energii elektrycznej w oparciu o odnawialne źródła energii naturalnej (woda, słońce, wiatr, źródła geotermalne).

8.2. GAZOWNICTWO

Przez teren miasta Ostrow Mazowiecka nie przebiega tranzytowo gazociąg wysokiego ciśnienia.

Stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia zlokalizowana jest poza obszarem miasta w Podborzu (gmina Ostrów Mazowiecka). Studium adaptuje przebieg istniejącego gazociągu DN 80, $p_{\max}=0,63\text{MPa}$ zaopatrującego miasto.

W Studium zakłada się, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie i tereny aktywności gospodarczej w mieście Ostrów Mazowiecka będą miały dostęp do rozbiórczej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia. Spełnienie tego założenia będzie wymagało budowy sieci gazociągów niskoprężnych w centrum miasta, które dotychczas jest niezgazociągowane.

Miasto nie posiada aktualnego *Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa*.

8.3. CIEPŁOWNICTWO

Zakłada się różnorodność rozwiązań w ogrzewaniu budownictwa na terenie miasta.

Podstawowym źródłem ciepła oraz ciepłej wody dla ~55% mieszkańców miasta jest Ciepłownia Rejonowa, zlokalizowana w północno-wschodniej części miasta przy ul. Lipowej 4. Ciepłownia ta opalana jest węglem kamiennym. Ciepło dociera przez sieć do odbiorców komunalnych, spółdzielni mieszkaniowych, szkół, urzędów i odbiorców indywidualnych (osiedle Piłsudskiego). Wspomagającym sieć miejską źródłem ciepła jest kotłownia gazowa zlokalizowana przy ul. Waryńskiego.

W celu poprawy bezpieczeństwa dostaw ciepła i ciepłej wody do odbiorców planuje się budowę nowej kotłowni w rejonie ul. Staszica o mocy 4MW oraz tzw. spięcie sieci w rejonie ul. Piłata.

Nie przewiduje się znaczącej rozbudowy sieci. Zakłada się stopniową modernizację wysokoparametrowych i niskoparametrowych sieci ciepłowniczych, która polegać będzie na wymianie sieci wykonanej z tradycyjnych materiałów na sieci preizolowane (z systemem wykrywania przecieków), przez co nastąpi znaczne zmniejszenie strat ciepła na przesyle.

Całość działań w zakresie wytwarzania i dystrybucji energii cieplnej na terenie miasta zmierzać ma do zmniejszenia kosztów jej wytwarzania, zmniejszenia strat na przesyle a jednocześnie zmniejszeniu ilości zużywanej energii cieplnej między innymi poprzez termomodernizację wszystkich budynków wielorodzinnych na terenie miasta.

Zakłada się, że budownictwo jednorodzinne i nowe budownictwo wielorodzinne, zakłady usługowe oraz przemysłowe położone poza zasięgiem sieci ciepłowniczej ogrzewane będą z kotłowni wbudowanych na gaz ziemny, rzadziej na gaz płynny, olej lub paliwa stałe, biomasę.

Źródła ciepła na terenie miasta Ostrów Mazowiecka winny być systematycznie modernizowane, przez co zmniejszać się będzie stopień zanieczyszczenia środowiska, a sprawność kotłowni się zwiększy.

Na obszarze miasta nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod uprawy roślin wykorzystywanych do przemysłowej produkcji biomasy, służącej do wytwarzania energii cieplnej.

8.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ

Stwierdza się, że istnieje poważna rozbieżność pomiędzy szacowaną liczbą ludności miasta obliczoną na podstawie pojemności terenów mieszkaniowych zainwestowanych i wskazywanych w Studium pod zainwestowanie a prognozami demograficznymi. Przyjmując, że faktyczny rozwój miasta będzie zmierzał w kierunku pełnego wykorzystania terenów wskazanych w niniejszym dokumencie do rozwoju, to dla samego zaopatrzenia mieszkańców w wodę do celów bytowo gospodarczych należy przyjąć dobowe zapotrzebowanie na wodę na poziomie $10400\text{ m}^3/\text{d}$, co przy obecnej wydajności ujęcia $\sim 6500\text{ m}^3/\text{d}$, wymaga budowy dużego ujęcia o wydajności $\sim 4000\text{ m}^3/\text{d}$. Względy hydrogeologiczne wykluczają wskazanie drugiego obszaru na terenie miasta, na którym mogłoby powstać takie ujęcie. Jednocześnie nie istnieją przesłanki wskazujące na tak dynamiczny przyrost ludności miasta. Należy się zatem przychylić do szacunków wynikających z prognoz demograficznych.

System zaopatrzenia w wodę Ostrowi Mazowieckiej oparty jest na jednym ujęciu wody zlokalizowanym przy ul. Sikorskiego w centralnej części miasta. Ujęcie wody dla miasta składa się z sześciu studni. Ich łączna wydajność dobową wynosi $\sim 6500\text{ m}^3/\text{d}$. Studnie wchodzące w skład ujęcia wody zlokalizowane są między ulicami Sikorskiego, Wyczółkowskiego, Sielską, i obwodnicą miasta. Z punktu widzenia zasobów wód podziemnych prognozowany w Studium przyrost liczby mieszkańców miasta nie spowoduje konieczności budowy nowych ujęć wody a jedynie budowę nowych studni i modernizację już istniejących. W studium wskazuje się miejsce pod lokalizację 3 nowych studni, zlokalizowanych po drugiej stronie obwodnicy miasta.

Teren przeznaczony pod studnie powinien być zarezerwowany tylko do tego celu i uporządkowany. Nie zaleca się budowy obiektów kubaturowych z wyjątkiem służących pozyskiwaniu i uzdatnianiu wody. Jakość wody, którą uzyskuje odbiorca z istniejących stacji uzdatniania wody, musi spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach, w związku z tym proces uzdatniania będzie podlegał ciągłej modernizacji, a jakość wody pobieranej na ujęciu nie powinna co najmniej ulegać pogorszeniu.

Dalszy rozwój miasta będzie wymagał systematycznej modernizacji (przebudowy niektórych odcinków magistrali wodociągowych) i rozbudowy rozdzielczej sieci wodociągowej (o odcinki na terenach wyznaczonych pod zabudowę, dotychczas nieuzbrojonych), w oparciu o już istniejące odcinki sieci.

Jako zasadę przyjmuje się, że rozbudowa sieci wodociągowej będzie w miarę możliwości prowadzona w liniach rozgraniczających drogi.

Studnie wiercone znajdujące się na terenie miasta muszą mieć uporządkowany status prawny, tj. określone decyzjami strefy, wydajności eksploatacyjne, pozwolenia wodnoprawne i powinny pozostawać w ciągłej gotowości do awaryjnego zasilania ludności.

Lokalizację ujęcia wody, w tym lokalizację studni pokazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

8.5. GOSPODARKA ŚCIEKAMI

Założono, podobnie jak w przypadku zaopatrzenia w wodę, że rozwój miasta bliższy będzie prognozom demograficznym niż oczekiwaniom wynikającym z projektowanych i dokonanych już zmian w przeznaczeniu terenów.

Obecnie ścieki z obszarów wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej odprowadzane są do miejskiej oczyszczalni ścieków położonej w południowej części Ostrowi Mazowieckiej, przy ul. Olszynowej.

Kluczowe dla gospodarki ściekowej miasta jest utrzymanie wysokiego stopnia redukcji zanieczyszczeń z uwagi na bardzo małe przepływy w Grzybówce, która jest odbiornikiem wód wychodzących z oczyszczalni.

Zakłada się, że zasięg obsługi istniejącej oczyszczalni ścieków obejmie całe miasto w granicach administracyjnych oraz niektóre miejscowości leżące w pobliżu granic miasta. W pierwszej kolejności rozbudowywana będzie sieć na terenach o gęstej zabudowie. Przewiduje się, że sieć kanalizacji sanitarnej nadal będzie rozbudowywana w oparciu o istniejącą oczyszczalnię.

Jako zasadę przyjmuje się, że nowe odcinki kanalizacji sanitarnej będą w miarę możliwości prowadzone w liniach rozgraniczających drogi.

Zakładany w Studium rozwój, który nie idzie w parze z prognozami demograficznymi, spowoduje silne rozproszenie zabudowy w niektórych częściach miasta. Pociągnie to za sobą nieopłacalność budowy sieci kanalizacji sanitarnej. W tym wypadku tereny o zabudowie ekstensywnej będą musiały mieć lokalne sposoby odprowadzenia ścieków poprzez budowę indywidualnych lub zbiorczych oczyszczalni przydomowych z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu.

8.6. WODY DESZCZOWE

Głównym odbiornikiem wód opadowych z terenów zurbanizowanych miasta Ostrow Mazowiecka jest niewielka rzeka Grzybówka lub jej bezimienne dopływy. Obecnie wody opadowe nie są oczyszczane. Należy podjąć działania zmierzające do oczyszczenia wód opadowych spływających z terenu miasta. Całkowite wykorzystanie wyznaczonych w Studium terenów inwestycyjnych mogłoby spowodować gwałtowny, trudny do oszacowania na etapie Studium wzrost ilości ścieków opadowych. Realny, zgodny z prognozami demograficznymi rozwój miasta nie spowoduje dużego przyrostu ścieków wskutek zasklepienia powierzchni terenu, która retencjonuje wody opadowe.

Przewiduje się rozbudowę kanałów deszczowych we wszystkich ulicach na terenach funkcjonalnych, gdzie nie jest możliwe odprowadzenie nadmiaru wód opadowych do gruntu.

8.7. ODPADY KOMUNALNE I PRZEMYSŁOWE

Na terenie miasta Ostrow Mazowiecka nie ma składowiska odpadów komunalnych, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje się miejsca pod lokalizację tego typu funkcji. Odpady wywożone są na składowisko zlokalizowane w Starym Lubiejewie (gmina Ostrow Mazowiecka). Obecna pojemność składowiska oraz możliwość jego rozbudowy gwarantują zabezpieczenie potrzeb miasta na ponad 20 lat.

9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przyjmuje się zgodnie z określonymi w niniejszym Studium kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, układu drogowego, komunikacji zbiorowej i ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie:

- przeznaczenia: zalicza się tereny UP – usług publicznych, tereny ZD – cmentarzy oraz ZP – miejskiej zieleni urządzonej wskazanych w Studium,
- komunikacji: zalicza się adaptację i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych,
- infrastruktury: zalicza się modernizację, rozbudowę i budowę nowych elementów infrastruktury technicznej zarówno liniowej jak i powierzchniowej.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleni parkową, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Wyróżnia się obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym. Należą do nich:

- sieć dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i obszary niezbędne do ich budowy lub modernizacji,
- istniejąca linia kolejowa nr 34, obszary niezbędne do jej ewentualnej przebudowy i modernizacji,
- istniejąca linia wysokiego napięcia 110 kV i obszar niezbędny do jej modernizacji oraz stację GPZ Ostrów Mazowiecka,
- istniejąca sieć średniego napięcia 15kV służąca do zaopatrzenia w energię elektryczną gmin ościennych.

Na terenie miasta, na dzień dzisiejszy, nie ma konieczności rezerwowania nowych terenów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), bowiem ustalone w obowiązującym planie miejscowym rezerwy terenu związane z modernizacją układu drogowego oraz rozbudową infrastruktury technicznej są wystarczające.

11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

W Studium nie wskazuje się obszarów do scaleń i podziałów.

11.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 M²

W Studium wskazuje się lokalizację w mieście wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – ich rozmieszczenie zostało wskazane na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”. Dopuszcza się tworzenie i działanie wielkoprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m² na terenach AG.

11.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Za obszary przestrzeni publicznych, przez co należy rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, uznaje się następujące tereny:

1. tereny ścisłego centrum miasta wskazane na rysunku Studium ze względu szczególne znaczenie dla zaspokajania potrzeb mieszkańców oraz pełnienie funkcji wizytówki miasta (Plac Księżnej Anny Mazowieckiej),
2. tereny Centrum Kultury i Rekreacji „Za Stawem” wraz z jego bezpośrednim otoczeniem, ze względu na pełnione przez nie funkcje.

Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych, dla których następowałby obowiązek sporządzenia planów miejscowych, gdyż cały obszar miasta pokryty jest planem miejscowym. Rejony lokalizacji obszarów przestrzeni publicznych przedstawiono na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

W Studium nie wskazuje się obszarów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i na cele nierolnicze.

W Studium wskazuje się obszary wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z rysunkiem „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Dla wszystkich terenów budowlanych, dla których będzie następowała zmiana przeznaczenia terenu, należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zasięg przestrzenny planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

13.1. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Podstawowym dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest użytkowanie pod uprawy polowe, łąki i pastwiska. Poza przyjętym podstawowym użytkowaniem terenów rolnych, mając na uwadze racjonalne wykorzystanie gruntów rolnych, Studium dopuszcza:

- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- budowę dróg lokalnych i dojazdowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz poszerzenie istniejących dróg,
- zamienne przeznaczenie gruntów rolnych pod gospodarkę leśną, z prawem zalesiania, w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez właściciela. Teren przeznaczony pod zalesienie musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych w tej mierze,
- funkcjonowanie rodzinnych ogrodów działkowych na obszarze wskazanym na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Przy gospodarowaniu terenami rolniczymi należy uwzględnić:

- zakaz zabudowy na obszarach okresowo zalewanych przez wody,
- zachowanie gruntów o najkorzystniejszych warunkach glebowych pod podstawowe użytkowanie rolnicze (ochrona gruntów rolnych III i IV klasy bonitacji ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zurbanizowanymi), o ile w pobliżu znajdują się tereny charakteryzujące się gorszymi warunkami glebowymi,
- przebieg urządzeń melioracyjnych i drenarskich,
- występowanie gruntów organicznych,
- występowanie oczek i zadrzewień śródpolnych,
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w dolinie rzeki Grzybówki oraz na terenach podmokłych.

13.2. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Podstawowym przeznaczeniem terenów leśnych są tereny lasów i zalesień. Głównymi dokumentami determinującymi kierunki i politykę przestrzenną w zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej na terenach

będących własnością Skarbu Państwa są plany urządzenia lasów, zgodnie z którymi należy prowadzić gospodarkę leśną. Grunty leśne będące własnością Skarbu Państwa stanowią 48,7% powierzchni lasów miasta.

Poza przyjętym podstawowym użytkowaniem terenów leśnych Studium dopuszcza:

- lokalizację budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz obszarów i urządzeń sportu, turystyki i rekreacji,
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- budowę dróg lokalnych i dojazdowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz poszerzenie istniejących dróg.

Ponadto Studium ustala:

- możliwość przekształcenia terenów rolnych, położonych w sąsiedztwie lasów, jak również terenów rolnych niskich klas bonitacyjnych, pod gospodarkę leśną z prawem zalesienia, w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez właściciela,
- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoju dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych oraz zadrzewień przyulicznych,
- obowiązek niezwłocznego zalesiania gruntów, dla których ustala przyczyna ich czasowego wylesienia.

14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie miasta Ostrów Mazowiecka obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych nie występują.

Na terenie miasta Ostrów Mazowiecka obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi nie występują.

15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie miasta Ostrów Mazowiecka obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują.

16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Na terenie miasta Ostrów Mazowiecka obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na terenie miasta Studium wyznacza jeden obszar wymagający przekształceń. Jest to teren byłej nasycalni podkładów kolejowych położony przy północnej granicy miasta, docelowo przeznaczony pod aktywność gospodarczą. Położenie obszaru wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Działania na w/w terenie powinny w szczególności zapewnić:

- uporządkowanie terenu poprzez usunięcie obiektów i elementów zagospodarowania szpecących i w złym stanie technicznym,
- adaptację budynków do ich nowego przeznaczenia poprzez przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę oraz rozbiórkę obiektów niespełniających wymagań technicznych i budowę nowych obiektów, jak również modernizację infrastruktury technicznej,
- poprawę jakości i funkcjonalności zagospodarowania terenu działki lub zespołu działek.

Według stanu na dzień 30.04.2009 r. opracowywana jest zmiana Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Ostrów Mazowiecka, w którym zostaną wskazane obszary do rewitalizacji oraz będą określone cele i zasady rewitalizacji na tych obszarach.

18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Występujące na obszarze miasta tereny zamknięte to tereny kolejowe (działki ewidencyjne nr: 1368/64, 1368/65 i 1368/66) oraz wojskowe (bocznica kolejowa – działki ewidencyjne nr: 71 i 292). Ich łączna powierzchnia wynosi 41,05 ha.

Szczegółowy wykaz nieruchomości kolejowych z terenu miasta Ostrów Mazowiecka zawiera decyzja nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz.Urz. MI. 05.11.72 z dnia 14 października 2005 r.).

Dla terenów zamkniętych w mieście Ostrów Mazowiecka nie wyznaczono stref ochronnych. Obecny zasięg terytorialny tych terenów przedstawiono na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”, jednak przy opracowaniach szczegółowych np. planów miejscowych, ich granice należy weryfikować na bieżąco.

19. OBSZARY PROBLEMOWE

Obszarem problemowym w Ostrowi Mazowieckiej jest teren położony między ulicami Broniewskiego i Targową. Od końca XVII wieku do 1945 r. znajdował się tu jeden z dwóch istniejących na terenie Ostrowi cmentarzy żydowskich tzw. stary kirkut. W wyniku zniszczeń z okresu drugiej wojny światowej oraz dewastacji w okresie PRL, do dziś na cmentarzu nie zachowały się żadne nagrobki, a jego teren pełni funkcje placu targowego.

Nie jest znana dokładna granica dawnego cmentarza. W karcie cmentarza znajdującej się w zasobach Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Ostrołęce została określona przypuszczalna granica cmentarza.

Studium wskazuje przeznaczenie tego terenu jako AG – tereny aktywności gospodarczej. Zabudowa tego terenu powinna być poprzedzona badaniami mającymi na celu wykluczenie lokalizacji cmentarza w obszarze inwestycji.

Na obszarze tym możliwe jest upamiętnienie cmentarza. Doprecyzowanie ustaleń sposobu zagospodarowania tego obszaru nastąpi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zasięg obszaru problemowego wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.