

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr V/40/15 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka  
z dnia 15 maja 2015 r.**

# **STUDIUM**

## **UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **GMINY OSTRÓW MAZOWIECKA**

**Część III: Uzasadnienie zawierające objaśnienia  
rozwiązań i syntezę ustaleń studium**

**Zamawiający:** Gmina Ostrów Mazowiecka

**Wykonawca:** „Środowisko” s.c.  
ul. Suwalska 21  
11-500 Giżycko

**Główny projektant:** mgr inż. arch. Agnieszka Wojtych-Kowalewska  
nr upr. urb. 1131/91

*maj 2015*

Opracowanie wykonał zespół w składzie:

mgr inż. arch. Agnieszka Wojtych-Kowalewska, upr. urb. MGPIB nr 1131/91, członek  
Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie, nr WA-232 - główny projektant

mgr inż. Aleksander Grodzki

mgr inż. Antoni Wróbel

mgr inż. Jan Giedziuszewicz

**Spis treści:**

1.	Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego	3
2.	Synteza kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego	12
3.	Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy	16

## **1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1.1 DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU**

Dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka zostało uchwalone w 2001 r. Dokument ten został opracowany na podstawie nieaktualnych już przepisów i nie uwzględnia szeregu ważnych zmian po 2001 r., w tym między innymi utworzenia OSOP Natura 2000 „Puszcza Biała” oraz planów budowy drogi S61 Via Baltica.

Dotychczasowe przeznaczenie terenu gminy określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka, zatwierdzony Uchwałą Nr XV/157/04 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 29 października 2004 r. Plan obejmuje obszar całej gminy.

Gmina Ostrów Mazowiecka dysponuje dużymi rezerwami terenów przeznaczonych pod zabudowę, szacowanymi na ponad 1100 ha, z czego blisko 900 ha pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową. Największe rezerwy terenów mieszkaniowych występują w Komorowie, Ugniewie, Nowej Osuchowej i Dybkach.

### **1.2 STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY**

Najludniejsze wsie, liczące ponad 500 mieszkańców, to Komorowo, Ugniewo, Stare Lubiejewo i Nagoszewka. Ogólna struktura wielkościowa sieci osadniczej jest przesunięta w kierunku wsi dużych i średnich:

- 4 sołectwa liczące ponad 500 mieszkańców skupiają 33,4% ludności gminy
- 14 sołectw liczących od ponad 300 do 500 mieszkańców skupia 41,5% ludności gminy
- pozostałe 23 sołectwa skupiają tylko 25,1% ludności.

Do wsi, w których od 1997 r. zanotowano największy wzrost liczby mieszkańców należą Ugniewo, Jelonki, Podborze i Stare Lubiejewo. Największy bezwzględny spadek liczby ludności nastąpił we wsiach: Komorowo (z powodu zmian organizacyjnych w wojsku), Nieskórz, Zalesie i Jasienica. Spadek względny przekraczający 10% w latach 1997-2009 nastąpił we wsiach: Lipinki, Wiśniewo, Fidury, Guty Bujno, Zalesie, Nieskórz, Zakrzewek, Przyjmy Jelonkowskie, Smoluchy, Budy Grudzie i Prosimienica.

Obecna hierarchia sieci osadniczej wygląda następująco:

- Ośrodek nadrzędny : miasto Ostrów Mazowiecka
- Ośrodki wspomagające pierwszego stopnia : Komorowo, Ugniewo, Jasienica,
- Ośrodki wspomagające drugiego stopnia: Dudy, Dybki, Jelonki, Kalinowo, Koziki, Nagoszewo, Nowa Osuchowa, Stare Lubiejewo, Pałapus.

W strukturze użytkowania gruntów użytki rolne stanowią 57%, lasy 39% a pozostałe grunty (zabudowa, drogi itp.) 10%. Trwałe użytki zielone stanowią 13% powierzchni gminy. Lasy zachowały się przede wszystkim na najuboższych glebach piaszczystych.

Większość wsi zachowała tradycyjny rozkład przestrzenny ulicówek dwustronnych, jednostronnych lub widlic. Istotny wpływ na ład przestrzenny wywiera znaczne rozdrobnienie gruntów. Na tle dominującej w gminie zabudowy zagrodowej wyróżniają odmiennieści się nieliczne założenia architektoniczne, w tym m.in. dawna szkoła podchorążych w Komorowie i pozostałości założeń dworskich w Komorowie, Starym Lubiejewie i Zalesiu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera dość ogólnikowe ustalenia dotyczące lokalnego ładu przestrzennego.

### **1.3 STAN ŚRODOWISKA**

Geologiczne utwory powierzchniowe na terenie gminy pochodzą z czwartorzędu i są w większości związane ze zlodowaceniem środkowopolskim. Większość gminy zajmują utwory wodnolodowcowe, chociaż można tu także spotkać utwory morenowe a także młodsze wydmy eoliczne, złoża torfu i pozostałości po jeziorach.

Krajobraz gminy jest generalnie płaski, z nielicznymi wyniesieniami, głównie na wschód od Ostrowi. Procesy rzeźbotwórcze są bardzo mało intensywne.

Na terenach leśnych przeważają gleby bielicowe i pseudobielicowe, spory udział mają też gleby brunatne kwaśne i wylugowane. Na gruntach ornych dominują lekkie gleby piaszczyste V i VI klasy. Gleby klasy III stanowią 13% użytków rolnych i skupiają się na wschodzie. Gleby hydrogeniczne (torfy, mursze) są gerenealnie użytkowane jako łąki.

Gmina leży na wododziale między Narwią a Bugiem, dlatego ciekii wodne w jej granicach są małe. Do najważniejszych należą Brok, Wymakracz, Tuchełka, Grzybówka i Węgorda. Największym zbiornikiem wodnym są sztuczne stawy w Nowej Osuchowej.

Klimat gminy ma charakter przejściowy między oceanicznym a kontynentalnym.

Lasy gminy zostały silnie przekształcone przez człowieka, głównie w wyniku wprowadzania jednowiekowych i jednogatunkowych drzewostanów sosnowych. Dominującymi typami siedliskowymi lasów są bory świeże i mieszane. Zajmujące niewielkie powierzchnie grądy są bardzo silnie przekształcone. W generalnie lepszym stanie znajdują się niewielkie zachowane fragmenty lasów łęgowych. Do ważnych, ale zajmujących bardzo małe powierzchnie, zbiorowisk nieleśnych, należą m.in. trzcinowiska, turzycowiska, zarośla wierzby szarej, a także piaszczyste murawy szczytlichowe. Większe powierzchnie zajmują wilgotne i mokre łąki w dolinach rzek. Ważnym składnikiem szaty roślinnej gminy są są wczesne stadia naturalnej sukcesji lasu z młodymi osikami, sosnami, brzozaami i wierzbami.

W czasie prac terenowych w 2010 r. w granicach gminy odnaleziono 5 gatunków roślin objętych ścisłą ochroną gatunkową (kosaciec syberyjski, przylaszczka pospolita,

kukułka krwista, kukułka szerokolistna, widłak jałowcowaty) i 5 gatunków objętych ochroną częściową (konwalia majowa, kalina koralowa, kruszyna pospolita, porzeczka czarna i kocanki piaszkowe). Inne źródła mówią ponadto o obecności na terenie gminy kilku innych gatunków chronionych, w tym zagrożonej wymarciem sasanki otwartej.

Na terenie gminy stwierdzono występowanie 11 gatunków płazów objętych ścisłą ochroną gatunkową, w tym traszki grzebieniastej i kumaka nizinnego. Prawdopodobnie w gminie występuje 5 pospolitszych gatunków krajowych gadów, objętych ścisłą ochroną. Spośród objętych ochroną ssaków w gminie występują na pewno wiewiórka, jeż, bóbr i wydra, a także nietoperze. Ponadto, gminę zamieszkuje kilkanaście gatunków ssaków chronionych jako zwierzęta łowne.

W gminie występuje ponad 100 gatunków ptaków, w tym tak cenne gatunki, jak bocian czarny, bocian biały, błotniak łąkowy, trzmielojad, derkacz, kropiatka czy świergotek polny.

Do najistotniejszych zagrożeń środowiska należą:

- nielegalne wydobywanie kruszyw,
- nieuporządkowana gospodarka ściekowa
- zbyt intensywny drenaż terenów zmeliorowanych
- nieszczelny system zbiórki odpadów
- intensywna gospodarka leśna
- rozprzestrzenianie się gatunków inwazyjnych
- tendencja do rozpraszania zabudowy
- niektóre aspekty systemu dopłat do gospodarstw rolnych
- hałas komunikacyjny w pobliżu dróg krajowych i wojewódzkich
- intensywny ruch samochodowy na drogach krajowych i wojewódzkich,
- spalanie paliw, przede wszystkim do celów grzewczych
- intensyfikacja (na niektórych terenach) produkcji roślinnej i zwierzęcej.

#### **1.4 STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Gmina jest dość uboga w zabytki. Do najciekawszych obiektów należą: pałacyk w Starym Lubiejewie (bliski ruiny), pałacyk w Komorowie, dworek w Zalesiu, obiekty dawnej szkoły podchorążych w Komorowie oraz kościoły w Jasienicy i Komorowie.

W gminie do niedawna jeszcze żywe były tradycje budownictwa drewnianego. Na terenie gminy zinwentaryzowano na terenie gminy około 700 drewnianych budynków, wykonanych w tradycyjny sposób. W ostatnich dekadach nasilił się proces niszczenia dawnej wiejskiej zabudowy. Około stu drewnianych budynków wpisano do gminnej ewidencji zabytków. Dość rozpowszechnionym elementem krajobrazu wiejskiego gminy są przydrożne krzyże i kapliczki. Część z nich została wpisana do gminnej ewidencji zabytków.

W północnej i wschodniej części gminy znajduje się kilka bunkrów linii Mołotowa z czasów II wojny światowej. Z wojnami światowymi wiążą się także miejsca pamięci, między innymi teren obozu jenieckiego Grądy pod Antoniewem, miejsca egzekucji koło Gut Bujno i w Fidurach oraz cmentarzyk z I wojny światowej pod Komorowem.

W granicach gminy Ostrów Mazowiecka znajduje się 146 stanowisk archeologicznych, z których najstarsze datowane są na paleolit a najmłodsze pochodzą z czasów nowożytnych.

## **1.5 WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

Na terenie gminy zarejestrowanych jest blisko 700 podmiotów gospodarczych, z których prawie 90% stanowią firmy osób fizycznych. W strukturze sektorowej wyróżnia się handel (27% podmiotów). Przemysłu jest niewiele. Ważną rolę w zapewnianiu miejsc pracy odgrywają zakłady pracy w mieście. Po uwzględnieniu rolników indywidualnych okazuje się, że najwięcej miejsc pracy (około 40%) zapewnia rolnictwo. W ostatnich latach w gminie wyraźnie zmalało bezrobocie (poniżej 800 osób w 2008 r.).

Warunki naturalne są niezbyt korzystne dla rolnictwa. Ponadto, w gminie przeważają gospodarstwa małe (42% to gospodarstwa do 5 ha i tylko 5% gospodarstw powyżej 15 ha). W 2002 r. tylko 44% gospodarstw produkował głównie na rynek. W produkcji roślinnej zdecydowanie dominują zboża, w tym głównie żyto. Produkcja zwierzęca ukierunkowana jest na głównie na bydło a w drugiej kolejności na trzodę; bardzo mało jest kur. Stosunkowo najlepsze warunki naturalne dla rolnictwa panują na wschód od Ostrowi Mazowieckiej.

Lasy zajmują ok. 39% powierzchni gminy. Są to niemal wyłącznie lasy gospodarcze, z dominującą sosną. Rola lasów w tworzeniu miejsc pracy jest stosunkowo mała.

Zakłady produkcyjne reprezentują głównie branżę rolno-spożywczą, a także przemysł materiałów budowlanych i przetwórstwo drewna. Firmy budowlane to głównie mikroprzedsiębiorstwa. Turystyka odgrywa rolę marginalną.

Warunki mieszkaniowe są niezbyt korzystne. Powierzchnia mieszkań przypadająca na osobę jest mniejsza niż w województwie i w kraju. W wielu mieszkaniach nadal nie ma centralnego ogrzewania ani splukiwanego ustępu, choć pod tym względem gmina nie odbiega specjalnie od średniej dla gmin wiejskich regionu. Z drugiej strony, stosunkowo dużo jest mieszkań nowych a mieszkań sprzed wojny jest mniej niż średnio w kraju. Statystyki dotyczące jakości mieszkań pogarszają liczne jeszcze tradycyjne budynki drewniane.

Administracja gminy mieści się na terenie Ostrowi Mazowieckiej. Na terenie gminy jest jedno przedszkole i 12 oddziałów przedszkolnych przy szkołach. Istnieje 14 szkół podstawowych i 4 gimnazja. W Starym Lubiejewie funkcjonuje zespół szkół rolniczych. Młodzież pogimnazjalna korzysta głównie ze szkół średnich w Ostrowi Mazowieckiej. W gminie obserwuje się spadek liczby uczniów. Trend ten będzie się utrzymywał w najbliższych dekadach.

W gminie są tylko dwa ośrodki zdrowia, jedna apteka i jeden punkt apteczny. Opiekę szpitalną i specjalistyczną zapewniają głównie placówki medyczne w mieście. Statystyki dotyczące dostępności usług medycznych i około medycznych są dla gminy niekorzystne.

W 2009 r. pomoc społeczną przyznano 942 osobom z 824 rodzin, obejmujących 2976 osób. Główne powody przyznania to ubóstwo, bezrobocie, niepełnosprawność oraz długotrwałe lub ciężkie choroby.

W 6 miejscowościach gminy znajdują się punkty biblioteczne. Władze samorządowe i szkoły organizują wiele cyklicznych imprez kulturalnych, sportowych i rozrywkowych. W gminie działa 11 klubów sportowych. Infrastrukturę sportową stanowią: 1 hala sportowa, 4 sale gimnastyczne, 3 boiska wielofunkcyjne o sztucznej nawierzchni i kilkanaście boisk o nawierzchni trawiastej lub asfaltowej. W 7 wsiach funkcjonują świetlice wiejskie. Działa też 15 jednostek OSP z 12 remizami.

Życie religijne skupia się wokół 8 kościołów parafialnych, 2 kościołów filialnych i 1 kaplicy.

Dochody gminy w przeliczeniu na mieszkańca są o 12% niższe niż średnio w gminach wiejskich kraju i aż o 51% niższe niż średnio w miastach. W ostatnich latach realne dochody gminy wyraźnie rosły. Dochody własne stanowią ok. 32% dochodów ogółem, subwencje 47% a dotacje celowe 25%. Budżet gminy jest generalnie bardzo zrównoważony. Największe wydatki związane są z oświatą (44% ogółu wydatków). Ważną pozycję (10-20%) stanowią też wydatki na opiekę społeczną. Wydatki inwestycyjne stanowią zwykle 15-25% wydatków gminy; pozostałe 75-85% stanowią wydatki bieżące.

## **1.6 ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA**

Pod względem przestępczości powiat ostrowski nie odbiega istotnie od średniej krajowej, choć rzadziej zdarzają się tu np. kradzieże a wykrywalność przestępstw jest wyraźnie wyższa. Częstotliwość pożarów oraz miejscowych zagrożeń (wypadki drogowe, podtopienia, powalone drzewa itp.) jest tu niższa niż średnio w województwie i w kraju, ale wynika to głównie z niższej gęstości zaludnienia.

## **1.7 POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY**

Wśród ogólnych przesłanek zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy należy wymienić przede wszystkim:

- rozwój sieci drogowej, w tym zwłaszcza dróg krajowych i wojewódzkich;
- potrzeby rozwoju mieszkalnictwa, wynikające m.in. ze starzenia się substancji mieszkaniowej, niskiego standardu wielu mieszkań, a także procesów migracyjnych (przenoszenie się mieszkańców miast do dobrze skomunikowanych wsi); szacuje się, że w nadchodzących 15 latach popyt na budownictwo mieszkaniowe może zaowocować powstaniem około 1500 nowych mieszkań, głównie w budownictwie jednorodzinnym;
- perspektywy rozwoju przedsiębiorczości, z wykorzystaniem szans, jakie stwarza dobre skomunikowanie oraz spodziewany w najbliższych latach popyt na kruszywa naturalne na budowę dróg;
- perspektywy rozwoju energetyki wiatrowej
- perspektywy rekreacji indywidualnej, dla której impulsem mogą być bliskość metropolii warszawskiej i atrakcyjne tereny leśne
- zmiany w rolnictwie, skutkujące sukcesywnym wzrostem powierzchni leśnych kosztem marginalnych gruntów rolnych

- potrzeby ochrony przyrody, w tym siedlisk ptaków na obszarze Natura 2000; uwzględnianie tych potrzeb będzie przeciwdziało m.in. nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy.

Aktualnie ruch budowlany skupia się w miejscowościach podmiejskich (Komorowo, Ugniewo, Rogóżnia, Popielarnia, Stara Grabownica). Rocznie buduje się w gminie ok. 30-40 budynków mieszkalnych. W ciągu ostatnich kilku lat do gminy wpłynęło około 700 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2004 r. Najwięcej wniosków dotyczy gruntów we wsiach Podborze, Komorowo, Ugniewo i Stok.

## **1.8 STAN PRAWNY GRUNTÓW**

Około 37% powierzchni gminy jest własnością Skarbu Państwa, z czego około 2% przypada na drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i tereny zamknięte a pozostałe 35% stanowią grunty Lasów Państwowych. Grunty gminne stanowią 2% całości gruntów. Pozostałe grunty w gminie to w ogromnej większości grunty prywatne. Status terenów zamkniętych mają tereny wojskowe w Komorowie oraz tereny kolei.

## **1.9 OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

Na terenie gminy Ostrów Mazowiecka znajduje się 10 obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Do gminnej ewidencji zabytków wpisano 176 zabytków nieruchomych innych niż archeologiczne oraz 146 stanowisk archeologicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2004 r. wyznacza kilka stref ochrony konserwatorskiej. Granice części z nich (w Komorowie i Starym Lubiejewie) wymagają zmiany ze względu na sprzeczności z przepisami nadrzędnymi i wewnętrzne sprzeczności w samym planie.

Gminne ujęcia wody posiadają strefy ochrony bezpośredniej, natomiast strefy ochrony pośredniej ustanowiono dla ujęć w Jelonkach i Nowej Osuchowej.

W 2004 r. utworzony został Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Biała”, obejmujący 63% powierzchni gminy. Obszar powołano dla ochrony szeregu gatunków cennych ptaków i ich siedlisk, w tym m.in. bociana białego, derkacza, dzięcioła czarnego, lelka, gąsiorka, lerki, świergotka polnego i żurawia. Wszelkie przedsięwzięcia w OSOP Puszcza Biała muszą uwzględniać potrzebę zachowania siedlisk lęgowych i żerowisk tych ptaków.

Inne formy ochrony na terenie gminy to 8 małych użytków ekologicznych w południowo-zachodniej części gminy i 11 pomników przyrody. W okolicach Dybek jest też nieco lasów wodochronnych.

## **1.10 OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH**

Na terenie gminy nie stwierdzono występowania naturalnych zagrożeń geologicznych, jeżeli nie liczyć procesów erozyjnych w meandrującym korycie rzeki Brok.



#### **1.11. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN I ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH**

Na terenie gminy w całości lub częściowo położonych jest 6 złóż kruszyw naturalnych (okolice Gut Bujno, Prosienicy, Komorowa i Jelonków).

Na większości obszaru gminy pierwszy poziom wodonośny zalega nie więcej niż 5 m pod powierzchnią terenu i jest pozbawiony izolacji.

Pierwszy poziom użytkowy położony jest na głębokości 30 – 80 m p.p.t. Wydajność ujęć na ogół waha się w granicach od 30 do 70 m<sup>3</sup>/h. Na terenie całej gminy pierwszy poziom użytkowy posiada pełną izolację od powierzchni.

Na terenie gminy znajdują się trzy tzw. główne zbiorniki wód podziemnych: czwartorzędowy GWZP 221 i trzeciorzędowe zbiorniki GWZP215 i GWZP215A.

#### **1.12. TERENY GÓRNICZE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

Na terenie gminy obecnie funkcjonują się cztery tereny górnicze:

1. Guty Bujno – TG1
2. Guty Bujno I – TG2
3. Komorowo – TG3
4. Prosienica III/1 – TG4

#### **1.13. SYSTEMY KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Gmina Ostrów Mazowiecka położona jest w ważnym węźle dróg o znaczeniu międzynarodowym, krajowym oraz regionalnym. Przez gminę przebiegają:

- droga krajowa nr 8 o długości ok. 721 km z Kudowy Zdroju do Budziska (częścią tej drogi jest obwodnica Ostrowi Mazowieckiej)
- droga krajowa nr 60 o długości ok. 245 km, z Łęczycy do Ostrowi Mazowieckiej
- droga krajowa nr 50 Ciechanów – Grójec – Ostrów Mazowiecka

Drogi nr 50 i nr 60 tworzą tak zwaną Tranzytową Obwodnicę Warszawy. Na skrzyżowaniu drogi nr 50 z drogą nr 8, w pobliżu Starej Grabownicy, wybudowano węzeł „Brok”.

Przez gminę przebiegają też dwie drogi wojewódzkie:

- droga nr 627 relacji Ostrów Mazowiecka – Ostrołęka; droga ta ma być przebudowana w celu ominięcia miasta Ostrów Mazowiecka i wsi Komorowo
- droga nr 667 Łomża – Ostrów Mazowiecka – Sokołów Podlaski, łącząca drogi krajowe nr 61 oraz 63.

Przez teren gminy, od Łomży do drogi nr 8 (S8), ma przebiegać przebiega droga S61, stanowiąca fragment Via Baltica. Obecnie rozpatrywane są trzy warianty lokalizacyjne trasy S61 w granicach gminy. Jeden z nich przewiduje skrzyżowanie (węzeł) z drogą S8 w pobliżu Prosienicy, drugi - między Podborzem a Ostrowią a trzeci – między Ostrowią a Nagoszewem, w miejscu istniejącego węzła Brok.

Istniejący podstawowy układ drogowy gminy składa się z około 320km dróg publicznych, w tym:

- 38,7 km dróg krajowych
- 15,2 km dróg wojewódzkich
- 89,3 km dróg powiatowych
- 176,6 km dróg gminnych.

Gęstość sieci dróg o nawierzchni utwardzonej wynosi 69,9 km/100km<sup>2</sup>. Biorąc pod uwagę gęstość zaludnienia i strukturę zabudowy sieć dróg w gminie należy uznać za generalnie wystarczającą z punktu widzenia potrzeb lokalnych. Stan techniczny dróg gminnych poprawia się każdego roku. W sumie w latach 1998 – 2009 wybudowano 66,3 km gminnych dróg asfaltowych.

Z powodu transportu tranzytowego ruch kołowy na terenie gminy jest bardzo duży. Najbardziej obciążona jest droga nr 8, charakteryzująca się średniodobowym ruchem 12 000-15 000 pojazdów samochodowych na dobę.

Przez teren gminy Ostrów Mazowiecka przebiega linia kolejowa nr 34 relacji Ostrołęka – Małkinia – Siedlce. Na terenie gminy brak jest czynnych stacji kolejowych. Linia obsługuje wyłącznie ruch towarowy przy pomocy stacji w mieście Ostrów Mazowiecka.

Na wschód od Antoniewa znajduje się lądowisko „Grądy” z trawiastym pasem startowym.

Zaopatrzenie ludności w wodę pitną odbywa się w zasobów wód wglębnych z ujęć czwartorzędowych. Gminę obsługuje 6 ujęć i stacji uzdatniania wody, położonych w Nowej Osuchowej, Jelonkach, Sielcu, Starym Lubiejewie i Ostrowi Mazowieckiej. Woda jest uzdatniana ze względu na nadmierną ilość żelaza i manganu. Wodociągi doprowadzono do wszystkich miejscowości gminy. Z sieci korzysta ok. 72% mieszkańców.

Zbiornicza sieć kanalizacji sanitarnej na terenie gminy istnieje tylko w miejscowości Komorowo. Na pozostałym terenie gminy realizowany jest „Gminny program oczyszczania ścieków komunalnych poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie Gminy Ostrów Mazowiecka”. Dotychczas zrealizowano ponad 600 przydomowych oczyszczalni.

Na terenie gminy funkcjonuje składowisko odpadów w Starym Lubiejewie. Obok składowiska od kilku lat funkcjonuje nowoczesna stacja segregacji odpadów. W 2004 roku na terenie gminy uruchomiona została selektywna zbiórka odpadów, polegająca na segregacji plastiku, szkła, tektury i papieru oraz tzw. balastu. Mieszkańcy gromadzą odpady w pojemnikach 120-litrowych lub w workach. Oprócz tego w użyciu są duże pojemniki o poj. 7m<sup>3</sup>, z których korzystają głównie szkoły, sklepy itp. Średnia roczna waga odpadów wywożonych na wysypisko wynosi ok. 650 ton, co odpowiada ilości ok. 50 kg odpadów rocznie na mieszkańca. Na terenie gminy daje się zauważyć problem nielegalnego pozbywania się odpadów z gospodarstw domowych. W pobliżu wsi łatwo znaleźć w lasach i na nieużytkach różnego typu odpady, wśród których dominują odpady budowlane i wielkogabarytowe.

Przez teren gminy, z północy na południe, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Główny Punkt Zasilający 110/15kV zlokalizowany jest w mieście Ostrów Mazowiecka, natomiast gmina zasilana jest przez liniami średniego napięcia 15 kV. Stacje transformatorowe 15/0,4 kV są głównie słupowe, zasilane promieniowo odgałęzieniami napowietrznymi od linii głównych 15 kV. Istniejący układ i stan sieci SN 15 kV zabezpiecza aktualne potrzeby energetyczne gminy.

Przez gminę Ostrów Mazowiecka przebiegają dwie linie gazociągu wysokiego ciśnienia zaopatrujące miasto. Na terenie gminy znajdują się dwie stacje redukcyjno-pomiarowe: w Podborzu oraz Starym Lubiejewie. Korzystanie z gazu sieciowego możliwe jest w dwóch miejscowościach tj. Komorowie oraz Starym Lubiejewie, przy czym gaz pochodzi z rozdzielczej sieci miejskiej. Stopień wykorzystania gazu w gminie jest znikomy.

Zabezpieczenie potrzeb ciepłych w gospodarce komunalnej (ogrzewanie budynków, ciepła woda użytkowa) zapewniają w większości indywidualne źródła ciepła, opalane węglem, drewnem lub olejem opałowym. Wszystkie stare budynki wymagają zabiegów termoizolacyjnych i wymiany stolarki okiennej. Problemem jest znaczny udział mieszkań nie posiadających centralnego ogrzewania (42% w 2002 r.).

W ostatnich latach nastąpił dynamiczny rozwój telefonii, zarówno stacjonarnej jak i komórkowej.

#### **1.14 ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Najważniejszymi planowanymi zadaniami służącymi realizacji ponadlokalnych celów publicznych są :

- przebudowa dróg krajowych nr 8 (S8), 50 i 60
- budowa drogi S61(Via Baltica)
- modernizacja dróg wojewódzkich nr 627 i 677

#### **1.15 OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA**

Według danych Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, obszarem narażonym na zalew jest dolina rzeki Brok. Z obserwacji terenowych wynika, że poza doliną Broku także w wielu innych miejscach gminy występują regularne zalewy wiosenne. Do takich miejsc należą m.in. mokradła, łąki i pastwiska koło Gut Bujno, na północ od Pałapusa i Zakrzewka, w pobliżu stawów w Nowej Osuchowej, w okolicach Wiśniewa i w łęgowych lasach pod Dybkami.

Na terenie gminy Ostrów Mazowiecka nie ma obiektów inżynierskich służących ochronie przeciwpowodziowej (wały przeciwpowodziowe, zbiorniki retencyjne itp.).

## **2. SYNTEZA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **2.1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**

W studium wyznaczono następujące **ogólne kierunki zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy**:

- przebudowa sieci dróg na terenie gminy, w tym przede wszystkim:
  - przebudowa drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej
  - budowa drogi S61 (Via Baltica)
  - przebudowa drogi wojewódzkiej nr 627 z obejściem Ostrowi Mazowieckiej i Komorowa
- poszerzenie i zainwestowanie obszarów skupionej zabudowy istniejących jednostek osadniczych
- ograniczony rozwój zabudowy rozproszonej poza planowanym zasięgiem skupionej zabudowy
- przekształcenia związane z powierzchnią eksploatacją kruszyw, między innymi w okolicach Prosenicy, Gut Bujno i Kozików
- przekształcenia związane z rozwojem energetyki wiatrowej (budowa ferm wiatrowych między Podborzem a Ugniewem i koło Nieskórza)
- ochrona gleb, krajobrazu i przyrody poprzez zakaz lokalizacji obiektów zadaszonych, obejmujący większość terenów leśnych, gruntów hydrogenicznych i semihydrogenicznych (torfowych i murszowych), terenów zalewowych, dolin cieków wodnych, łąk i pastwisk i gleb klasy III

W studium wyróżniono **siedem stref obsługi mieszkańców**:

- Strefa 1 z głównym ośrodkiem w Jelonkach
- Strefa 2 z głównym ośrodkiem w Komorowie i ośrodkami wspomagającymi w Kozikach i Starym Lubiejewie
- Strefa 3 z głównym ośrodkiem w Podborzu
- Strefa 4 z głównym ośrodkiem w Jasienicy i ośrodkami wspomagającymi w Kalinowie i Prosenicy
- Strefa 5 z głównym ośrodkiem w Ugniewie
- Strefa 6 z ośrodkiem w Kuskowiznie
- Strefa 7 z głównym ośrodkiem w Nagoszewie i ośrodkami wspomagającymi w Nagoszewce i Nowej Osuchowej

Wymienione ośrodki obsługi mieszkańców powinny być miejscami koncentracji infrastruktury społecznej (usług publicznych).

**Na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy wyróżniono tereny koncentracji podstawowych funkcji**, w tym funkcji mieszkaniowej, obiektów użyteczności publicznej, wytwórczości składów i usług, obiektów infrastruktury technicznej, cmentarzy i powierzchniowej eksploatacji kruszyw. Najwięcej nowych terenów mieszkaniowych wyznaczono w Komorowie, Ugniewie i Podborzu. Najwięcej terenów wytwórczości, usług i składów wyznaczono w Podborzu, Prosenicy, Nagoszewie i Dybkach (wzdłuż drogi S8) oraz w okolicach zwirowni na

granicy obrębów Komorowo i Jelenie. Tereny koncentracji usług publicznych wyznaczono głównie w ośrodkach obsługi ludności.

## **2.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Dla właściwego **kształtowania ładu przestrzennego na terenach zabudowy** postuluje się:

- zapewnienie funkcjonalnych podziałów geodezyjnych, w tym odpowiednich wielkości działek budowlanych i szerokości dróg wewnętrznych
- poszanowanie historycznie ukształtowanego rozplanowania wsi, w których nie przewiduje się znacznego rozwoju budownictwa mieszkaniowego
- dbałość o właściwe rozplanowanie budynków na posesjach
- zachowanie właściwych gabarytów i kształtów budynków, w szczególności na terenach o przewadze tradycyjnej zabudowy zagrodowej
- działania na rzecz pielęgnowania lokalnych tradycji budownictwa wiejskiego
- eksponowanie wartościowych dominant architektonicznych, jak kościoły i pałacyki

Studium przewiduje także wyłączenie pewnych terenów spod zabudowy (por. punkt 2.1).

## **2.3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

W celu **ochrony jakości środowiska i zdrowia ludzi** studium postuluje między innymi:

- wprowadzenie ograniczeń dotyczących lokalizacji budynków w pobliżu narażonych na hałas ruchliwych dróg
- zakaz lokalizacji budynków w pobliżu linii wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia
- ochronę ujęć wody
- skanalizowanie wybranych dużych miejscowości
- ograniczenia w stosowaniu niskosprawnych kotłów.

W celu **ochrony walorów przyrodniczych** postuluje się:

- zagospodarowanie i użytkowanie terenów w granicach OSOP Natura 2000 Puszcza Biała w sposób nie zagrażający gatunkom ptaków, dla których utworzono ten obszar
- zachowanie i ochronę istniejących użytków ekologicznych i pomników przyrody
- objęcie ochroną w formie rezerwatów przyrody zespołu mokradeł na północ od Pałapusa i Zakrzewka oraz stawów w Nowej Osuchowej
- objęcie ochroną w formie użytków ekologicznych wybranych podmokłych terenów w okolicach Dybek, Wiśniewa, i Gut Bujno
- prowadzenie gospodarki rolnej, leśnej i wodnej z poszanowaniem innych obszarów ważnych dla cennych i chronionych gatunków ptaków i płazów.

**Krajobraz kulturowy** postuluje się chronić poprzez wdrażanie zasad, o których mowa w punktach 2.2 i 2.4.

## **2.4 OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW KULTURY ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W celu **ochrony zabytków kultury materialnej** postuluje się:

- prowadzenie gminnej ewidencji zabytków
- sporządzenie gminnego programu opieki nad zabytkami
- uzgadnianie ze służbami konserwatorskimi przedsięwzięć wpływających na stan obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków
- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej obejmujących zespołów i obiektów o największej wartości zabytkowej i historycznej
- wyznaczenie stref ochrony archeologicznej wokół stanowisk archeologicznych

## **2.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

W ramach rozwoju systemu **komunikacji** postuluje się między innymi:

- przebudowę drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej i przebudowę dróg krajowych nr 50 i 60 do parametrów dróg głównych przyspieszonego ruchu
- przebudowę dróg wojewódzkich nr 627 i 677 do parametrów dróg głównych, z wyprowadzeniem drogi nr 627 poza tereny zabudowane Komorowa i miasta Ostrów Mazowiecka
- modernizację dróg powiatowych i gminnych
- utrzymanie linii kolejowej Ostrołęka – Siedlce
- utrzymanie lądowiska Grądy.

W ramach rozwoju **infrastruktury technicznej** postuluje się między innymi:

- dalszą rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę spinek pomiędzy wodociągami
- tworzenie stref ochrony pośredniej wokół ujęć i modernizację stacji uzdatniania wody, stosownie do potrzeb
- skanalizowanie Komorowa a następnie Ugniewa i Starego Lubiejewo
- skanalizowanie w dalszej kolejności Nagoszewa, Nagoszewki, Nowej Osuchowej i Podborza
- uporządkowanie gospodarki ściekowej w innych miejscowościach w oparciu o rozwiązania indywidualne
- rozbudowę i usprawnienie systemu odbioru odpadów
- rezerwę terenów pod ewentualny zakład utylizacji odpadów na granicy obrębów Komorowo i Jelenie
- ograniczenie zużycia energii i emisji zanieczyszczeń ze spalania, m.in. poprzez termomodernizację, modernizację kotłowni, ograniczenia w stosowaniu niskosprawnych kotłów i rozwój energetyki odnawialnej
- budowę ferm wiatrowych między Podborzem a Ugniewem i pod Nieskórzem
- budowę gazowej sieci rozdzielczej w Komorowie, Starym Lubiejewie, Ugniewie i Podborzu
- adaptację i modernizację sieci elektroenergetycznej
- rozwój sieci światłowodowej i telefonii komórkowej.

## **2.6 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Studium wskazuje miejsca realizacji szeregu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym między innymi:

- budowę i przebudowę dróg gminnych
- modernizacji linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia
- modernizację i rozbudowę wodociągów
- budowę urządzeń gospodarki ściekowej
- rozbudowę systemu odbioru odpadów
- modernizację urządzeń melioracji wodnych
- budowę gazowej sieci rozdzielczej
- budowę ferm wiatrowych
- budowę i rozbudowę cmentarzy
- budowę, rozbudowę i modernizację obiektów infrastruktury społecznej (m.in. szkoły, przedszkola, świetlice remizy, obiekty sportowe)

## **2.7 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Studium przewiduje realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowę i przebudowę dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych
- ewentualną modernizację lub przebudowę linii elektroenergetycznej 110 kV
- ewentualną modernizację lub przebudowę linii kolejowej nr 34 Ostrołęka Małkinia – Siedlce
- ewentualną budowę nowych gazociągów wysokiego ciśnienia
- ewentualną modernizację lądowiska Grądy.

## **2.8 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPRZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Studium nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznej, lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych ani terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów. Jedynymi obszarami, dla których sporządzenie miejscowych planów jest obowiązkowe, są tereny górnicze (tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw).

## **2.9 OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Gmina posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący cały teren gminy. Studium postuluje utrzymanie pełnego pokrycia terenu gminy miejscowymi planami do czasu ewentualnego wygaśnięcia z mocy prawa planu przyjętego Uchwałą Rady Gminy nr XV/154/04 z dnia 25 października 2004 r.

W studium wyznaczono tereny, których zainwestowanie będzie wymagało zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne w drodze zmiany planu, o którym mowa powyżej. W studium wskazano też tereny zamknięte.

## **2.10 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Studium **chroni rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną** przede wszystkim przez lokalizowanie terenów budowlanych z niewielkim uszczerbkiem dla lasów i gruntów rolnych klasy III.

Kształtowaniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej służą przede wszystkim postulowane zakazy lokalizacji obiektów zadaszonych na glebach III klasy i glebach hydrogenicznych, a także inne ustalenia ograniczające możliwość rozpraszania zabudowy oraz ustalenia służące ochronie walorów przyrodniczych terenów rolnych.

W celu ochrony leśnej przestrzeni produkcyjnej studium postuluje szereg działań zmierzających do zwiększenia stopnia naturalności lasów.

## **2.11 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Studium chroni mienie i ludzi przed powodzią, podtopieniami i zagrożeniami osuwiskowymi poprzez postulowane ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych w dolinie Broku i innych rzek, na gruntach hydrogenicznych i na istniejących i projektowanych terenach górniczych.

## **2.12. INNE USTALENIA**

Studium nie wyznacza filarów ochronnych w złożach kopalin.

Studium chroni miejsca pamięci poprzez postulat objęcia ich strefami ochrony konserwatorskiej.

Studium przedstawia granice terenów zamkniętych.

## **3. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

Poniżej zestawiono ważniejsze powiązania między zidentyfikowanymi w studium uwarunkowaniami a ustaleniami dotyczącymi kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego.

<b>UWARUNKOWANIA</b>	<b>KIERUNKI I ZASADY</b>
Plany przebudowy dróg krajowych i wojewódzkich	Przebudowa dróg krajowych i wojewódzkich
Wnioski mieszkańców o wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo	Wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo
Przewidywany popyt na kruszywa	Wyznaczenie nowych terenów powierzchniowej eksploatacji kruszyw
Potrzeby ochrony gleb, krajobrazu i przyrody	Zakaz lokalizacji obiektów zadaszonych na większości terenów leśnych, gruntów III klasy, gruntów hydrogenicznych, łąk i pastwisk itp.
Aktualne rozmieszczenie ludności i	Wyznaczenie ośrodków i stref obsługi



infrastruktury społecznej; przewidywane trendy demograficzne	mieszkańców
Tendencje do psucia lokalnego ładu przestrzennego na nowo zabudowywanych terenach	Zapewnienie funkcjonalnych podziałów geodezyjnych, wprowadzenie wymogów dotyczących architektury zabudowy
Duży ruch na głównych drogach	Ograniczenia w lokalizacji funkcji mieszkaniowej przy głównych drogach
Nieuporządkowana gospodarka ściekowa	Skanalizowanie dużych wsi o zwartej zabudowie
Zanieczyszczenie powietrza, w tym przez indywidualne kotłownie	Ograniczenia w stosowaniu niskosprawnych kotłów Rozbudowa gazowej sieci rozdzielczej Budowa ferm wiatrowych
Wysokie walory przyrodnicze gminy	Uwzględnianie zasad ochrony ptaków i ich siedlisk w OSOP Puszcza Biała Utworzenie nowych rezerwatów i użytków ekologicznych Prowadzenie gospodarki rolnej, leśnej i wodnej z uwzględnieniem potrzeb gatunków chronionych.
Zachowane dziedzictwo kultury	Ochrona obiektów wpisanych do rejestru oraz gminnej ewidencji zabytków, w tym stanowisk archeologicznych Wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej Wyznaczenie stref ochrony archeologicznej
Nielegalny wywóz odpadów	Rozbudowa i usprawnienie systemu odbioru odpadów Zabezpieczenie perspektywicznych potrzeb w zakresie budowy zakładów utylizacji odpadów
Zbyt niski stopień wyposażenia mieszkań w media	Rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej
Gospodarka oparta na rolnictwie przy mało korzystnych warunkach glebowych	Ochrona gleb klasy III
Ryzyko podstopień w dolinach rzek	Zakaz zabudowy doliny Broku i gruntów hydrogeniczných