

**Załącznik Nr 2
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 II: Kierunki zagospodarowania przestrzennego

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.	WPROWADZENIE	5
1.1	Podstawa, cel i zakres opracowania	5
1.2	Ustalenia wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów	5
2.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY	6
2.1	Ogólne kierunki zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy	6
2.2	Struktura sieci osadniczej i rozwój infrastruktury społecznej	9
2.3	Zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych	14
3.	KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	15
3.1	Lokalny ład przestrzenny na terenach zabudowy	15
3.2	Tereny wyłączone z zabudowy	18
4.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	18
4.1	Ochrona jakości elementów środowiska	18
4.2	Ochrona walorów przyrodniczych	19
4.3	Ochrona krajobrazu kulturowego	22
5.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW KULTURY ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	22
6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	24
6.1	Komunikacja drogowa	24
6.2	Komunikacja kolejowa	29
6.3	Komunikacja lotnicza	29
6.4	Zaopatrzenie w wodę	29
6.5	Gospodarka ściekowa	30
6.6	Gospodarka odpadami	31
6.7	Gospodarka ciepła	32
6.8	Zaopatrzenie w gaz	33
6.9	Elektroenergetyka	33
6.10	Telekomunikacja	34
7.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	34
8.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	36
9.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPRZĄDZENIE	36

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
10.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 37
11.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 38
11.1	Rolnicza przestrzeń produkcyjna 38
11.2	Leśna przestrzeń produkcyjna 38
12.	OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH 39
13.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ FILAR OCHRONNY 39
14.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH 40
15.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI 40
16.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH 40
17.	INNE OBSZARY PROBLEMOWE 40

1. WPROWADZENIE

1.1 Podstawa, cel i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na zlecenie Wójta Gminy Ostrów Mazowiecka przez firmę Środowisko s.c. z siedzibą w Giżycku. Podstawę formalną opracowania stanowi umowa pomiędzy Wójtem Gminy Ostrów Mazowiecka, a firmą Środowisko s.c. ul. Suwalska 21, Giżycko, zawarta w dniu 6 listopada 2009 r. Opracowanie stanowi drugą część „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka”.

Celem opracowania jest sformułowanie kierunków i zasad polityki przestrzennej, którymi kierować się będzie Rada Gminy Ostrów Mazowiecka.

Zakres opracowania odpowiada wymogom art. 10 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

1.2 Ustalenia wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów

W NINIEJSZYM OPRACOWANIU, USTALENIAMI WIĄŻĄCYMI ORGANY GMINY PRZY SPOTRZĄDZANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, w rozumieniu art. 9 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, SĄ WYRÓŻNIONE WYTŁUSZCZONĄ KURSYWĄ USTALENIA W TEKŚCIE ORAZ ODNOSZĄCE SIĘ DO NICH USTALENIA MAPY 2. Ustalenia te muszą znaleźć odzwierciedlenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Pozostałe zapisy opracowania mają charakter objaśnień bądź wskazówek, które należy w miarę możliwości uwzględniać przy sporządzaniu miejscowych planów i/lub dokumentów programowych gminy, a także wprowadzać, w drodze konsultacji, do polityk i dokumentów programowych innych podmiotów.

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

2.1 Ogólne kierunki zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy

1. Przebudowa sieci dróg na terenie gminy

Kluczowymi zmianami w zakresie przebudowy sieci drogowej na terenie gminy będą:

- przebudowa drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej; na obecnym etapie rozpatrywane są trzy warianty inwestycji, przy czym wszystkie zakładają przebieg drogi zasadniczo po istniejącym śladzie, z węzłami drogowymi w okolicach Dybek, Nagoszewa, Podborza i Prosienicy
- budowa Via Baltica; na obecnym etapie nie jest znana dokładna lokalizacja drogi, przy czym zakłada się, że na terenie gminy znajdzie się połączenie Via Baltica z drogą S8
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 627, która na południe od drogi S8 ma omijać Ostrów Mazowiecką od wschodu a na północ od miasta ma omijać Komorowo i łączyć się z drogą nr 677 w na północ od Starego Lubiejewa.

Projektowane orientacyjne przebiegi wymienionych dróg, w tym lokalizacje węzłów, przedstawia Mapa 2.

Modernizacja i przebudowa innych dróg nie będzie wymagała istotnych zmian ich przebiegu (por. Mapa 2), chyba że konieczność takich zmiany wyniknie z realizacji przedsięwzięć drogowych wymienionych wyżej.

2. Poszerzenie i zainwestowanie obszarów skupionej zabudowy istniejących jednostek osadniczych.

Ustala się, wyznaczony na Mapie 2, maksymalny zasięg skupionej zabudowy. Zasięg ten zabezpiecza rezerwy terenowe daleko większe niż wynikałoby to z teoretycznych potrzeb gminy, co zapewnia inwestorom odpowiednią elastyczność przy wyborze lokalizacji przedsięwzięć a gminie margines swobody przy sporządzaniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Polityka gminy powinna zmierzać do koncentracji inwestycji w granicach skupionej zabudowy, przy czym powinny temu służyć zarówno akty planistyczne jak i polityka w zakresie uzbrajania terenów.

3. Rozwój zabudowy rozproszonej

Na wyznaczonych na Mapie 2 terenach istniejącej i projektowanej zabudowy znajdujących się poza wyznaczonym na Mapie 2 zasięgiem skupionej zabudowy dopuszcza się zabudowę z zastrzeżeniem, że obszary położone poza zasięgiem skupionej zabudowy będą uzbrajane w dalszej kolejności chyba, że były zabudowane w dniu wejścia w życie uchwały o niniejszym studium. Powierzchnia wyznaczonych na Mapie 2 terenów istniejącej i projektowanej zabudowy znajdujących się poza zasięgiem skupionej zabudowy wynosi około 145 ha, czyli 6% łącznej powierzchni terenów istniejącej projektowanej zabudowy. Szacuje się, że 70% terenów istniejącej i projektowanej zabudowy poza zasięgiem skupionej zabudowy to obszary obecnie niezabudowane.

Ponadto, poza terenami istniejącej i projektowanej zabudowy i poza terenami objętymi zakazami zabudowy dopuszcza się lokalizację siedlisk rolnych, o ile związane z nimi gospodarstwa rolne mają powierzchnię większą niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Ostrów Mazowiecka.

4. Przekształcenia związane z terenami górniczymi

Na Mapie 2 przedstawiono lokalizację istniejących i projektowanych terenów górniczych (terenów powierzchniowej eksploatacji kruszyw), przy czym wyróżniono tereny ze złożami udokumentowanymi i tereny, które na etapie sporządzania studium nie posiadały dokumentacji złóż. Na terenach tych:

- *dopuszcza się powierzchniową eksploatację kopalin pospolitych pod warunkiem uzyskania, na podstawie przepisów odrębnych, koncesji na wydobywanie*
- *nakazuje się zachowanie warunków bezpieczeństwa powszechnego i ochrony środowiska, w tym w szczególności związanych z zagrożeniami wodnymi, osuwiskowymi i pożarowymi*

- *pasy ochronne dla terenów sąsiednich należy wyznaczyć zgodnie z normami polskimi*
- *do czasu zakończenia eksploatacji zakazuje się lokalizacji zabudowy nie związanej z prawidłową i bezpieczną eksploatacją kruszyw*
- *po zakończeniu eksploatacji teren należy zrekultywować w kierunku leśnym lub rolnym, o ile nie stoi to w sprzeczności z planowanymi ponadlokalnymi inwestycjami celu publicznego związanymi z komunikacją lub infrastrukturą techniczną*

5. Przekształcenia związane z rozwojem energetyki wiatrowej.

Lokalizację ferm wiatrowych przewiduje się w dwóch obszarach, na gruntach wsi Podborze i Ugniewo oraz na gruntach wsi Nieszków. *Lokalizację wymienionych obszarów przedstawiono na Mapie 2. Na obszarach tych, obejmujących zarówno strefy lokalizacji siłowni wiatrowych, jak i ich strefy ochronne, wprowadza się zakaz realizacji obiektów kubaturowych nie związanych z fermami wiatrowymi oraz zakaz zalesiania gruntów. Jednocześnie nakazuje się, aby maszty siłowni wiatrowych były oddalone o przynajmniej 500 m od istniejącej i planowanej zabudowy oraz od terenów leśnych.*

Fermy wiatrowe wciąż jeszcze budzą kontrowersje dotyczące ich oddziaływania na samopoczucie mieszkańców oraz na ptaki i nietoperze, Z tych powodów postuluje się, aby:

- w ramach ocen oddziaływania na środowisko przedsięwzięć oszacowano zasięg widoczności planowanych siłowni wiatrowych oraz zasięg i czas trwania efektu „migających cieni” siłowni wiatrowych
- w ramach ocen oddziaływania na środowisko przedsięwzięć oszacowano wpływ planowanych ferm wiatrowych na rozmieszczenie, wielkość i stabilność lokalnych populacji derkacza, bociana białego, żurawia, błotniaka stawowego, błotniaka łąkowego i czajki
- w ramach ocen oddziaływania na środowisko przedsięwzięć oszacowano wpływ planowanych ferm wiatrowych na rozmieszczenie, wielkość i stabilność lokalnych populacji nietoperzy

- przeprowadzono monitoring porealizacyjny ferm wiatrowych, umożliwiający m.in. sprawdzenie rzeczywistego wpływu ferm na lokalne populacje ptaków i nietoperzy.

Ponadto, dla ochrony ptaków migrujących postuluje się wyłączenie siłowni wiatrowych w okresach największego nasilenia przelotów wiosennych i jesiennych lub zainstalowanie systemów, które automatycznie wyłączałyby siłownie z chwilą wykrycia nadlatujących stad ptaków.

6. Ochrona gleb, krajobrazu i przyrody poprzez zakaz zabudowy.

Na Mapie 2 wyznaczono obszary, na których wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów zadaszonych, o ile nie są one związane z realizacją celów publicznych z zakresu infrastruktury technicznej. Są to:

- tereny leśne
- obszary występowania gruntów hydrogeniczných i semihydrogeniczných
- tereny zalewowe oraz doliny rzek i cieków wodnych
- kompleksy łąk i pastwisk
- tereny występowania innych cennych nieleśnych siedlisk przyrodniczych (szuwary, łozowiska)
- w granicach OSOP Puszcza Biała – tereny suchych muraw oraz naturalnych i sztucznych młodników sosnowych, nie uwzględnionych jako tereny leśne w ewidencji lasów; tereny te są ważnymi rzeczywistymi i potencjalnymi siedliskami świergotka polnego, lerki, gąsiorka i lelka
- obszary występowania gleb klasy III.

Powyższy zakaz podyktowany jest względami ochrony krajobrazu, gleb i ich zdolności retencyjnych, bioróżnorodności oraz ochrony przeciwpowodziowej.

2.2 Struktura sieci osadniczej i rozwój infrastruktury społecznej

1. *Kształtując sieć osadniczą gminy należy uwzględnić potrzebę zapewnienia mieszkańcom odpowiedniego dostępu do usług, zarówno publicznych jak i komercyjnych.* Ze względu na centralne położenie, status miasta powiatowego

i skupienie różnego typu placówek usługowych Ostrów Mazowiecka jest naturalnym wielofunkcyjnym ośrodkiem obsługi ludności, przy czym z punktu widzenia ludności gminy szczególną rolę w ofercie usługowej miasta odgrywają: oświata ponadgimnazjalna, opieka zdrowotna, kultura i punkty oferujące dobra i usługi wyższego rzędu.

2. Powinien on być wspomagany przez obsługujące ośrodki podrzędne, wobec których władze gminne powinny prowadzić aktywną politykę koncentracji podstawowych publicznych i niepublicznych funkcji usługowych. Ośrodki te powinny obsługiwać określone strefy, wyznaczone w oparciu o uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.
3. Na Mapie 2 wyznaczono siedem stref obsługi mieszkańców, których granice uwzględniają stopień rozwoju istniejących ośrodków obsługi, rozmieszczenie infrastruktury społecznej, powiązania komunikacyjne i przewidywane trendy demograficzne.
4. Strefa 1 o powierzchni 23 km² obejmuje wsie Jelonki, Jelenie Przyjmy Jelonkowskie i Zalesie i w 2008 r. liczyła 962 mieszkańców (42 os/km²). Ludność strefy wzrosła w okresie 1997-2008 o 23 mieszkańców (2,4%). **Głównym ośrodkiem obsługi jest i pozostanie wieś Jelonki**, obecnie dysponująca gimnazjum, szkołą podstawową, salą gimnastyczną, filiami biblioteki i ośrodka zdrowia oraz kościołem. Ze względu na dobrą komunikację z Komorowem (droga nr 627) miejscowość ta pełni w stosunku do Strefy 1 rolę ośrodka uzupełniającego ofertę usług, przede wszystkim o usługi komercyjne.
5. Strefa 2 o powierzchni 80 km² obejmuje wsie Komorowo, Stok, Antoniewo, Stare Lubiejewo, Nowe Lubiejewo, Sulęcín-Kolonia, Zakrzewek, Fidury, Koziki, Koziki-Majdan, Lipniki, Pólki, Powielarnia, Rogóznia, Sielc i w 2008 r. liczyła 4790 mieszkańców (60 os/km²). **Nadrzędnym ośrodkiem obsługi w strefie jest i pozostanie Komorowo**, obecnie dysponujące dysponująca gimnazjum, szkołą podstawową, salą gimnastyczną, przedszkolem, filią biblioteki, apteką, ośrodkiem zdrowia, remizą oraz kościołem. Ze względu na rozległość strefy, układ powiązań komunikacyjnych i rozmieszczenie istniejącej infrastruktury społecznej wyróżnia się trzy podstrefy:
 - Podstrefa 2A (28 km², 830 mieszkańców, 30 os./km², w latach 1997-2008 spadek liczby mieszkańców o 1,4%) obejmuje wsie Lipniki, Koziki, Koziki-Majdan, Fidury, Popielarnia, Pólki, Rogóznia o znacznym udziale zabudowy

rozproszonej, z **wsią Koziki jako ośrodkiem zapewniającym najbardziej podstawową infrastrukturę społeczną** (obecnie są to szkoła podstawowa, sala gimnastyczna i kościół); ze względu na rozproszenie zabudowy i dość niską gęstość zaludnienia znaczące zwiększanie koncentracji usług w tej podstrefie nie jest wskazane, zwłaszcza że jest ona dość dobrze skomunikowana z Ostrowią Mazowiecką

- Podstrefa 2B (37 km², 2852 mieszkańców, 75 os./km², w latach 1997-2008 spadek liczby mieszkańców o 3,1%) obejmuje wsie Komorowo, Antoniewo, Stok i Sielc. Odnotowany w podstrefie spadek liczby mieszkańców wiąże się ze spadkiem liczby ludności w Komorowie, przypuszczalnie spowodowanym zmianami w wojsku; podstrefa ma najlepiej w gminie rozwiniętą infrastrukturę społeczną a Komorowo charakterem jest bardziej zbliżone do małego miasta niż dużej wsi; wyznaczenie w tej podstrefie rozległych terenów pod nową zabudowę (por. punkt I.4) i atrakcyjność zamieszkania w Komorowie powinny sprawić, że ludność podstrefy będzie rosła; **władze gminne powinny sprzyjać temu wzrostowi lokując tu infrastrukturę społeczną oddziałującą na całą gminę** i wspierając rozwój usług komercyjnych
 - Podstrefa 2C (15 km², 1108 mieszkańców, 74 os./km², w latach 1997-2008 wzrost liczby mieszkańców o 4,3%) obejmuje wsie Stare Lubiejewo, Nowe Lubiejewo, Zakrzewek i Sulęcín Kolonia. Wzrost zaludnienia podstrefy wiąże się z wyraźnym wzrostem liczby mieszkańców Starego Lubiejewa, **które jest i pozostanie ważnym ośrodkiem obsługi**, dysponującym obecnie szkołą podstawową, salą gimnastyczną i filią biblioteki, a także zespołem szkół średnich o znaczeniu ponadgminnym; podstrefa ma bardzo dobre powiązanie komunikacyjne z miastem, natomiast **poprawa połączeń drogowych między Starym Lubiejewem a Komorowem przez przebudowę dróg w granicach gminy i/lub miasta** wzmocniłaby rozwój obu miejscowości
6. Strefa 3 o powierzchni 32 km² obejmuje wsie Podborze, Pałapus i Budy Grudzie i w 2008 r. liczyła 732 mieszkańców (23 os./km²). Ludność strefy wzrosła w okresie 1997-2008 o 25 mieszkańców (3,5%). Największą wsią (430 mieszkańców w 2008 r.) jest Podborze, którego ludność wzrosła w tym latach 1997-2008 o 14%, jednak jedynymi znaczącymi elementami infrastruktury społecznej w strefie są mała szkoła podstawowa w Pałapusie i świetlica wiejska w Budach Grudziach. Podborze jest wsią, w której wyznaczono rozległe tereny pod

zabudowę i która cieszy się dużym zainteresowaniem inwestorów indywidualnych. O popularności tej wsi decydują m.in. doskonałe połączenie z Ostrowią Mazowiecką i sąsiedztwo lasu. **Przy dalszym dynamicznym rozwoju budownictwa jednorodzinnego w Podborzu należy się liczyć z koniecznością stworzenia w tej miejscowości odpowiedniej infrastruktury społecznej** (obiekty sportowe, świetlica, biblioteka, a perspektywie być także przychodnia i szkoła, stosownie do potrzeb). Budowa infrastruktury na miejscu wydaje się lepszym rozwiązaniem niż opieranie się na infrastrukturze sąsiedniego Ugniewa, ponieważ obie wsie mają lepsze powiązanie komunikacyjne z miastem niż ze sobą nawzajem a infrastruktura społeczna Ugniewa jest również zbyt skromna w stosunku do perspektywicznych potrzeb.

7. Strefa 4 o powierzchni 54 km² obejmuje wsie Prosienica, Guty Bujno, Kalinowo, Kalinowo Parcele, Smoluchy, Jasienica i Nieskórz i w 2008 r. liczyła 2033 mieszkańców (38 os./km²). Ludność strefy w okresie 1997-2008 spadła aż o 229 mieszkańców (10,1%), przy czym w żadnej z miejscowości nie zanotowano przyrostu. Strefa 4 ma charakter wybitnie rolniczy i najsłabsze powiązania komunikacyjne z miastem. **Głównym ośrodkiem obsługi i pozostanie jest Jasienica**, oferująca dysponująca obecnie gimnazjum, szkołą podstawową, salą gimnastyczną, przychodnią, apteką, punktem bibliotecznym, remizą i kościołem. **Ośrodkami niższej rangi są Kalinowo** (szkoła podstawowa, remiza) **i Prosienica** (kościół, remiza). Słabą stroną strefy jest jej rozległość – z Prosienicy jest bliżej do Podborza niż do Jasienicy. Dlatego w ramach strefy wyróżniono dwie podstrefy:
- Podstrefa 4A (19 km², 399 mieszkańców, 21 os./km², w latach 1997-2008 spadek liczby mieszkańców aż o 12,9%) obejmująca wsie Prosienica i Guty Bujno; podstrefa ta, w przypadku rozwoju infrastruktury społecznej w Podborzu, będzie ciążyła ku strefie 3, korzystając z doskonałego połączenia drogą S8;
 - Podstrefa 4B (35 km², 1643 mieszkańców, 47 os./km², w latach 1997-2008 spadek liczby mieszkańców aż o 9,4%) obejmująca wsie Jasienica, Kalinowo, Kalinowo Parcele, Smoluchy i Nieskórz; **w podstrefie należy utrzymać silną pozycję Jasienicy jako głównego ośrodka obsługi**, natomiast ze względu na trendy demograficzne i skrajne położenie w gminie znaczący rozwój infrastruktury społecznej byłby niecelowy, zwłaszcza jeśli chodzi o infrastrukturę przeznaczoną także dla mieszkańców innych stref

8. Strefa 5 o powierzchni 18 km² obejmuje wsie Ugniewo i Biel i w 2008 r. liczyła 1221 mieszkańców (68 os./km²). Ludność strefy w okresie 1997-2008 wzrosła o 92 mieszkańców (8,1% - najwyższe tempo wzrostu spośród wszystkich stref). ***Ośrodkiem obsługi i pozostanie jest duża wieś Ugniewo***, (907 mieszkańców w 2008 r., wzrost o 14,8% w latach 1997-2008), której infrastruktura społeczna jest jednak skromna (szkoła podstawowa, punkt biblioteczny). O atrakcyjności Ugniewa decydują, podobnie jak w przypadku Podborza, bardzo dobre połączenie z miastem i malownicze położenie wsi. Biorąc pod uwagę wielkość terenów przeznaczonych pod zabudowę (por. punkt I.4) i zainteresowanie inwestorów należy uznać, że ***wzmocnienie oferty usługowej Ugniewa powinno być jednym z priorytetów polityki gminy w zakresie rozwoju infrastruktury społecznej***.
9. Strefa 6 o powierzchni 23 km² obejmuje wsie Nowa Grabownica, Stara Grabownica i Kuskowizna i w 2008 r. liczyła 1000 mieszkańców (44 os./km²). Ludność strefy w okresie 1997-2008 spadła o 12 mieszkańców (1,2%). Strefa ma charakter wybitnie rolniczy i zabudowę silnie skupioną wzdłuż dróg. Wsie strefy są lepiej skomunikowane z miastem niż z ośrodkami obsługi w sąsiednich strefach - Ugniewem i Nagoszewem. Infrastruktura społeczna jest słabo rozwinięta – funkcjonuje tu tylko szkoła podstawowa w Kuskowiznie (Dudy). Ze względu na trendy demograficzne i bliskość miasta, znacząca koncentracja infrastruktury społecznej w tej strefie byłaby niecelowa, natomiast ***wskazana jest modyfikacja układu dróg (por. podrozdział 6.1, punkt 14) w celu lepszego skomunikowania strefy z Nagoszewem***. Skrócenie czasu przejazdu ze strefy 6 do Nagoszewa może w przyszłości stać się istotnym impulsem dla rozwoju tej miejscowości, która mogłaby pełnić rolę głównego ośrodka obsługi dla stref 6 i 7.
10. Strefa 7 o powierzchni 52 km² obejmuje wsie Nagoszewo, Nagoszewka, Nowa Osuchowa, Stara Osuchowa, Wiśniewo, Dybki i Przyjmy k. Poręby i w 2008 r. liczyła 2367 mieszkańców (46 os./km²). Ludność strefy w okresie 1997-2008 spadła o 43 mieszkańców (1,8%), przy czym charakterystyczne jest to, że w trzech największych i najbliższych miasta położonych wsiach (Nagoszewo, Nagoszewka, Nowa Osuchowa) ludności przybyło, natomiast w bardziej odległych i mniejszych nastąpiły spadki (w Wiśniewie aż o 17,2%). Zabudowa jest dość zwarta, zwłaszcza w większych wsiach. ***Głównym ośrodkiem i jest i pozostanie Nagoszewo***, gdzie mieści się gimnazjum, szkoła podstawowa, jedyna w gminie hala sportowa, biblioteka, remiza i świetlica. Jednak pozostałe wsie również mają istotne

elementy infrastruktury społecznej (m.in. kościoły w Nowej Osuchowej i Nagoszewce, szkoły podstawowe w Dybkach, Nowej Osuchowej i Nagoszewce). **Większe inwestycje w infrastrukturę społeczną należy koncentrować w Nowej Osuchowej, Nagoszewce i Nagoszewie**, ze szczególnym dwóch ostatnich ze względu na ich centralne położenie w stosunku do łącznego obszaru stref 6 i 7. Niewykluczone, że posunięciem racjonalnym z ekonomicznego punktu widzenia byłoby zmniejszenie liczby szkół podstawowych w strefie.

11. Na terenie całej gminy, także poza wymienionymi wyżej ośrodkami obsługi, należy w nadchodzących latach zwiększać dostępność świetlic wiejskich, małych przedszkoli, placów zabaw i ogólnodostępnych terenów sportowych.

2.3 Zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych

Na Mapie 2 wyznaczono tereny koncentracji podstawowych funkcji, w tym:

- *tereny istniejącej i projektowanej zabudowy*
 - *tereny koncentracji funkcji mieszkaniowej, na których dopuszcza się także lokalizację nieuciążliwych usług, infrastruktury społecznej oraz zabudowy zagrodowej*
 - *tereny koncentracji obiektów użyteczności publicznej, w tym także sportowych, na których dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą*
 - *tereny koncentracji wytwórczości, składów i usług, na których funkcję mieszkaniową dopuszcza się tylko jako uzupełniającą i tylko pod warunkiem zagwarantowania, że jakość środowiska w miejscach lokalizacji funkcji mieszkaniowej będzie odpowiadała normom dla terenów zabudowy mieszkaniowej*
- *ważniejsze tereny infrastruktury technicznej, na których zakazuje się funkcji mieszkalnej*
- *tereny istniejących i projektowanych czynnych cmentarzy*
- *tereny zabytkowych zespołów parkowo-dworskich, na których wiodącym kierunkiem działań, w tym przedsięwzięć budowlanych, powinno być zachowanie i/lub odtworzenie zabytkowych i historycznych walorów tych terenów*
- *istniejące i projektowane tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa.*

Największe zmiany zaplanowano w miejscowościach Komorowo, Podborze i Ugniewo, gdzie wyznaczono znaczne powierzchnie pod rozwój zabudowy mieszkaniowej.

3. KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

3.1 Lokalny ład przestrzenny na terenach zabudowy

Kształtując lokalny ład przestrzenno-architektoniczny należy dążyć do zachowania następujących zasad:

1. Zapewnienie funkcjonalnych podziałów geodezyjnych

W wielu wsiach grunty są bardzo rozdrobnione a fronty działek często mają nie więcej niż po kilka metrów. Tradycja zwartej zabudowy ulic powoduje, że we wsiach, w których planowany jest znaczny rozwój mieszkalnictwa (m.in. Ugniewo i Komorowo) bardzo łatwo jest odciąć od dróg publicznych grunty przewidziane pod zainwestowanie, a wiele działek nie stwarza możliwości racjonalnego rozplanowania zabudowy. Na terenach tych, przedstawionych na Mapie 2, wskazane jest przed rozpoczęciem ich zabudowy dokonać scalenia i podziału gruntów, zapewniając drogi o szerokości przynajmniej 10 m i działki budowlane o długości frontu przynajmniej 20 m. Ze względu jednak na opór, na jaki napotykały w gminie dotychczasowe próby przeprowadzania scaleń i podziałów, wskazania tego nie należy traktować jako obligatoryjnego przy sporządzaniu miejscowych planów. Należy jednak podejmować próby nakłonienia właścicieli do wystąpienia do rady gminy o przeprowadzenie scaleń i ponownych podziałów.

Innym niekorzystnym i zakłócającym ład przestrzenny zjawiskiem jest wydzielanie nowych posesji na tyłach istniejącej zabudowy bez wydzielania dróg, co powoduje, że posesje te są skomunikowane z drogami publicznymi jedynie za pomocą sięgacza nie wydzielonego jako działka drogowa. Należy unikać takich rozwiązań, wydzielając prostopadłe do istniejącej ulicy drogi o szerokości przynajmniej 5 m. W miejscowościach, w których nie planuje się poważnej

ekspansji zabudowy, należy dążyć do tego, by nowe posesje na tyłach istniejących powstawały tylko gdy przy istniejących ulicach nie ma rezerw terenu.

Jako minimalne parametry działek budowlanych należy przyjąć:

- *dla zabudowy jednorodzinnej: powierzchnia działki 600 m² i szerokość frontu 20 m*
- *dla zabudowy zagrodowej: powierzchnia działki 1000 m²*

Jako minimalne parametry działek dróg wewnętrznych należy przyjąć:

- *szerokość dróg wydzielanych na zwartych obszarach przeznaczonych pod zabudowę, których powierzchnia przekracza 1 ha: 10 m*
- *szerokość dróg wydzielanych na zwartych obszarach przeznaczonych pod zabudowę, których powierzchnia nie przekracza 1 ha: 6 m*
- *minimalne wymiary placów manewrowych na końcach dróg bez przejazdu: 20x20m.*

2. Poszanowanie historycznie ukształtowanego rozplanowania wsi.

Poza miejscowościami, w których przewiduje się znaczny rozwój mieszkalnictwa (Komorowo, Ugniewo, Podborze) należy dążyć do zachowania historycznie ukształtowanego układu ulic i sposobu lokowania zabudowy przy ulicach.

W większości przypadków oznacza to kontynuację zabudowy na planie ulicówki, ze zwartą zabudową położoną bezpośrednio przy pojedynczej ulicy, po jednej lub po obu stronach. Zabudowę rozproszoną można uznać za historycznie ukształtowany element krajobrazu i kontynuować w dolinie Wymakracza. Budowę oddalonych siedlisk należy utrzymywać w rozsądnych granicach, pamiętając, że to, co w małej skali podnosiło walory estetyczne doliny a nawet zwiększało jej bioróżnorodność, w dużej skali może szybko doprowadzić do dewastacji krajobrazu i znacznych strat w środowisku.

3. Właściwe rozplanowanie budynków posesji

Niezależnie od funkcji zabudowy, budynki najbardziej reprezentacyjne należy lokalizować od frontu. W przypadku dominującej w gminie zabudowy zagrodowej

i jednorodzinnej oznacza to lokalizację budynków mieszkalnych przy drodze a gospodarczych na tyłach posesji. Budynki frontowe należy sytuować kalenicowo, tj. tak, aby kalenica była mniej więcej równoległa do drogi. Jeszcze ważniejsze jest, aby kalenice budynków frontowych na sąsiednich działkach były do siebie równoległe. Budynki w granicach jednej posesji należy sytuować równoległe lub prostopadle nawzajem do siebie, co zapewnia zarówno ład przestrzenny, jak i racjonalne wykorzystanie terenu na działce.

4. Zachowanie właściwych gabarytów i kształtów budynków

Nowe i modernizowane budynki powinny zachowywać podstawowe cechy tradycyjnego budownictwa wiejskiego, którymi w przypadku gminy Ostrów Mazowiecka są:

- *dachy wysokie*
- *maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne.*

Odstępstwa od powyższych zasad powinno się dopuszczać jedynie w przypadku zabudowy wielorodzinnej, usługowej, przemysłowo-składowej i budynków użyteczności publicznej oraz w zupełnie nowych kwartałach zabudowy jednorodzinnej.

Wysokość budynków nie powinna przekraczać:

- *w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej: 10 m*
- *w zabudowie o innym przeznaczeniu, z wyjątkiem budynków sakralnych, sportowych, budynków przemysłowych i wielorodzinnych: 12 m*

5. Pielęgnowanie lokalnych tradycji budownictwa ludowego

W gminie zachowało się wiele przykładów tradycyjnego, drewnianego budownictwa wiejskiego a niektóre z nich urzekają bogatymi i ciekawymi detalami architektonicznymi. Drewniane domy powstawały masowo jeszcze po wojnie. Warto ożywić te jeszcze świeże tradycje poprzez różnego typu działania promocyjne tak, aby nowe domy, nawet jeśli murowane, nie ustępowały dawnym pod względem zastosowania tradycyjnych zdobień.

6. Ekspozowanie wartościowych dominant architektonicznych

Należy dbać o to, aby nieliczne w gminie duże budynki zabytkowe (m.in. kościoły w Jasienicy i Komorowie, pałacyki w Komorowie i Starym Lubiejewie) były odpowiednio ekspozowane i miały harmonizujące z nimi sąsiedztwo. W szczególności, *nie należy w bezpośrednim sąsiedztwie takich budynków lokalizować obiektów budowlanych, które mogłyby ze względu na swoje gabaryty lub położenie, znacznie przesłonić widok budynków zabytkowych od strony dróg publicznych.*

3.2 Tereny wyłączone z zabudowy

Ustalenia dotyczące zakazów zabudowy zawarto w punktach 3, 4, 5 i 6 podrozdziału 2.1.

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

4.1 Ochrona jakości elementów środowiska

1. *Wszelkie przedsięwzięcia, których skutkiem może być wzrost liczby ludzi stale przebywających w wyznaczonych na Mapie 2 strefach potencjalnie narażonych na ponadnormatywny hałas komunikacyjny muszą być realizowane z zastosowaniem rozwiązań zapewniających eliminację zagrożenia hałasem.*
2. Ustalenia dotyczące ograniczania oddziaływań nowych dróg na klimat akustyczny oraz na szlaki migracyjne zwierząt zawarto w podrozdziale 6.1
3. Ustalenia dotyczące ograniczania oddziaływań ferm wiatrowych zawarto w podrozdziale 2.1
4. Kierunki rozwoju infrastruktury służące ochronie wód zawarto w podrozdziałach 6.4, 6.5 i 6.6.
5. Kierunki rozwoju infrastruktury służące ochronie powierzchni ziemi zawarto w podrozdziale 6.6.
6. Kierunki rozwoju infrastruktury służące ochronie powietrza zawarto w podrozdziałach 6.7 i 6.8.
7. Ustalenia dotyczące ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zawarto w podrozdziale 6.9.

4.2 Ochrona walorów przyrodniczych

Gmina Ostrów Mazowiecka posiada znaczne walory przyrodnicze, które są lub powinny być chronione na podstawie Ustawy o ochronie przyrody.

1. Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Biała

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić przedstawiony na Mapie 2 OSO Puszcza Biała, utworzony w celu ochrony szeregu gatunków ptaków, związanych między innymi z mokradłami, łąkami, lasami, zadrzewieniami śródpolnymi i suchymi ugorami. Szczegółową aktualną listę gatunków będących przedmiotem ochrony zawiera publikowany na stronach Ministerstwa Środowiska Standardowy Formularz Danych dla OSO Puszcza Biała.

Opracowując miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w granicach OSO Puszcza Biała należy, zgodnie z procedurami przewidzianymi w przepisach odrębnych, rozważyć, czy same w sobie lub w powiązaniu z innymi programami lub przedsięwzięciami nie będą miały one znaczącego negatywnego wpływu na gatunki ptaków będące przedmiotem ochrony lub na siedliska tych gatunków.

Planując jakiegokolwiek przedsięwzięcia w granicach OSO Puszcza Biała należy, zgodnie z procedurami przewidzianymi w przepisach odrębnych, rozważyć, czy same w sobie lub w powiązaniu z innymi przedsięwzięciami nie będą miały one znaczącego negatywnego wpływu na gatunki ptaków będące przedmiotem ochrony lub na siedliska tych gatunków.

Dla obszarów Natura 2000 opracowuje się plan ochrony, który jest aktem prawnym w randze rozporządzenia i który zawiera m.in. wytyczne w zakresie prowadzenia gospodarki rolnej, leśnej, wodnej i rybackiej w sposób niezagrażający celom obszaru Natura 2000. Plan ochrony obszaru Natura 2000 może także zawierać wytyczne dotyczące zmian ustaleń lokalnych aktów planistycznych, jeżeli ustalenia te zagrażają celom ochrony obszaru Natura 2000.

2. Istniejące użytki ekologiczne i pomniki przyrody

Należy zachować przedstawione na Mapie 2 istniejące użytki ekologiczne i pomniki przyrody.

3. Obszary proponowane do objęcia ochroną

Ze względu na bardzo wysokie walory przyrodnicze postuluje się objęcie ochroną w formie rezerwatów przyrody

- *zespołu mokradeł na północ od wsi Pałapus i Zakrzewek*
- *stawów w Nowej Osuchowej*

w granicach przedstawionych na Mapie 2. Ze względu na złożoność i potencjalną długotrwałość procedury tworzenia rezerwatu przyrody postuluje się, by obszary te możliwie szybko objąć ochroną jako użytki ekologiczne a dopiero w drugiej kolejności podjąć starania o utworzenie rezerwatów. Ponadto postuluje się włączenie pierwszego z tych obszarów w całości do OSO Natura 2000 Puszcza Biała.

Ochroną w formie użytków ekologicznych lub zespołów przyrodniczo-krajobrazowych postuluje się objąć wrażliwe następujące siedliska ptaków wymagających ochrony czynnej:

- *mokradła i turzycowiska śródlęsnych w okolicach wsi Dybki*
- *turzycowiska i mokre łąki w pobliżu Wiśniewa*
- *zespół ekstensywnie użytkowanych łąk i pastwisk oraz łęgów w pobliżu Gut Bujno*

w granicach przedstawionych na Mapie 2.

Ponadto, postuluje się poszerzenie OSOP Puszcza Biała o tereny mokradeł na północ od Zakrzewka i Pałapusa oraz tereny między Sulęcinem Szlacheckim, Komorowem, Stokiem i Jeleniami. Pierwsze z wymienionych terenów to najcenniejszy pod względem przyrodniczym obszar w gminie, natomiast tereny między Sulęcinem Szlacheckim a Stokiem są ważnym siedliskiem lerki, gąsiorka

i ortolana, a ponadto mają duże znaczenie dla powiązań przyrodniczych wewnątrz gminy oraz powiązań pomiędzy kompleksami leśnymi OSOP Puszcza Biała.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (dz.U.W.M nr 217 z 28.08.2004 r., poz. 5811) wyznaczono tereny predestynowane i wskazane przez administrację rządową do powiększenia Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (NPK). Orientacyjne granice projektowanego powiększenia NPK na obszarze gminy Ostrów Mazowiecka przedstawia Mapa 2. Ponieważ prace nad projektem powiększenia NPK nie wyszły dotychczas poza fazę koncepcyjną, przedstawione na Mapie 2 granice mogą ulec zmianom.

4. Siedliska szczególnej troski

Niezależnie od statusu ich prawnego, pewne rodzaje siedlisk na terenie gminy, a zwłaszcza na obszarze Natura 2000, wymagają szczególnej troski, ponieważ są siedliskami, które łatwo zniszczyć prowadząc gospodarkę rolną, leśną lub wodną, a jednocześnie są ostojami stosunkowo silnych lokalnych populacji ptaków chronionych prawem unijnym i/lub wymagających ochrony czynnej zgodnie z prawem polskim. Siedliska te to:

- wilgotne łąki i mokre łąki – siedliska lęgowe derkacza, żerowiska bociana białego i żurawia
- trzcinowiska, pałkowiska – siedliska lęgowe błotniaka stawowego
- turzycowiska – siedliska lęgowe kszycy, kropiatki i derkacza,
- murawy zalewowe, zalewane wiosną pastwiska – siedliska lęgowe czajki
- łągi olszowe – siedliska lęgowe dzięcioła zielonego, dzięcioła czarnego i żurawia.
- naturalne młodniki sosnowe, śródpolne zadrzewienia – siedliska lęgowe gąsiorka i jarzębatki
- piaszczyste ugory i odłogi – siedliska lęgowe świergotka polnego
- stare wierzby w krajobrazie rolniczym z pastwiskami – siedliska lęgowe dudka

Należy pamiętać, że łągi olszowe, będące częstym elementem krajobrazu gminy, są według prawa siedliskiem przyrodniczym o znaczeniu priorytetowym. Ten

status łągów powinien znajdować odzwierciedlenie w zasadach gospodarki leśnej i w ochronie odpowiednio wysokiego poziomu wód gruntowych.

Ponadto, ważnymi dla bioróżnorodności i wrażliwymi na zniszczenie siedliskami są wszelkiego rodzaju oczka wodne i rozlewiska, będące terenami rozrodczymi wymagających ochrony czynnej płazów, z których część jest chroniona także prawem unijnym.

Dla ochrony siedlisk szczególnej troski postuluje się:

- *Przeciwdziałać praktykom powiększania areалу gruntów ornych kosztem trwałych użytków zielonych.*
- *Chronić istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne i przydrożne.*
- *Chronić istniejące oczka wodne i zabagnienia.*
- *Chronić gleby hydrogeniczne przed degradacją* poprzez utrzymywanie odpowiednio wysokiego poziomu wód gruntowych na terenach zmeliorowanych, wykorzystując do tego celu zastawki na rowach melioracyjnych itp.
- *Przeciwdziałać stosowaniu gatunków inwazyjnych, w tym w szczególności klonu jesionolistnego, czerechmy amerykańskiej i robinii akacjowej w nasadzeniach* i likwidować skupiska roślin inwazyjnych, w tym także roślin zielnych, jak nawłóć kanadyjska, rudbekia naga i kolczurka klapowana

4.3 Ochrona krajobrazu kulturowego

Ochronie krajobrazu kulturowego służą między innymi ustalenia podrozdziału 2.3 oraz rozdziałów 3 i 5.

5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW KULTURY ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W celu ochrony zabytków kultury materialnej na obszarze gminy Ostrów Mazowiecka wprowadza się następujące zasady:

1. Należy prowadzić gminną ewidencję zabytków, zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.

- 1568) oraz §12 i §13 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 14 maja 2004 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
2. Należy sporządzić gminny program opieki nad zabytkami, zgodnie z art. 87 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568).
 3. *Wszelkie prace budowlane skutkujące zmianą wyglądu zewnętrznego lub likwidacją obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków przedstawiono na Mapie 2.*
 4. *Wszelkie prace przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków zabytkowych mogą być prowadzone po tylko uzyskaniu stosownego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wymóg uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczy również dokonywania podziałów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, prowadzenia badań archeologicznych i architektonicznych oraz podejmowania innych działań, które mogłyby wpłynąć na naruszenie substancji zabytkowej lub wygląd zabytku. Prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, ustalonymi indywidualnie przez WKZ dla każdego zabytku z osobna. Obiekty wpisane do rejestru zabytków przedstawiono na Mapie 2.*
 5. *Dla ochrony historycznych zespołów oraz układów przestrzennych ustala się strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczone na Mapie 2, które należy uwzględnić w planach zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie przedsięwzięcia powodujące zmiany sposobu zagospodarowania wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej, w tym w szczególności przedsięwzięcia budowlane oraz związane z pielęgnacją bądź usuwaniem drzew, podlegają uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków. Należy zauważyć, że te fragmenty postulowanych stref ochrony konserwatorskiej w Komorowie, które znajdują się na terenach zamkniętych, będą mogły być uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopiero po otwarciu tych terenów.*
 6. *W wyznaczonych na Mapie 2 strefach ochrony archeologicznej, obejmujących stanowiska archeologiczne wraz ze strefą buforową o szerokości 50 m:*

- *wszelkie przedsięwzięcia budowlane naruszające powierzchnię ziemi muszą być uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków,*
- *prace ziemne muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi lub prowadzone pod nadzorem archeologicznym, stosownie do stanowiska właściwego konserwatora.*

6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozwój infrastruktury technicznej powinien odbywać się zgodnie z zasadami:

- najlepszej dostępnej technologii, która zapewni wybór rozwiązań nie tylko spełniających aktualne normy prawne, ale również najbardziej niezawodnych, efektywnych ekonomicznie i przyjaznych środowisku,
- najkorzystniejszego stosunku kosztów do korzyści, która pozwoli na prawidłowe ustalanie priorytetów branżowych i międzybranżowych, przy czym przez korzyści należy rozumieć stopień, w jakim inwestycje przyczynią się do osiągnięcia strategicznych celów rozwojowych gminy oraz regionu.

6.1 Komunikacja drogowa

1. Niniejsze opracowanie sporządzono w czasie trwania prac koncepcyjnych i projektowych nad przebudową najważniejszych dróg przebiegających przez teren gminy, dlatego żadnych zawartych w studium informacji o planowanym przebiegu tych dróg i o lokalizacji węzłów nie należy traktować jako informacji ostatecznych.
2. ***Droga krajowa nr 8 (S8) zostanie przebudowana do parametrów drogi ekspresowej (klasa S).*** Przebudowa nie będzie wiązała się ze zmianami trasy drogi. Węzły będą prawdopodobnie zlokalizowane:
 - w Dybkach
 - w Nagoszewie
 - na granicy miasta i gminy (istniejący węzeł „Brok” na skrzyżowaniu z drogą nr 50)
 - w Podborzu
 - w Prosienicy.

Lokalizacja węzłów w Podborzu i Prosienicy, a także ewentualna potrzeba przebudowy węzła pod Rogóźnią, będzie zależała od ostatecznych rozstrzygnięć w sprawie przebiegu przez teren gminy drogi S61 (Via Baltica). Projektowany przebieg drogi S8 i orientacyjną lokalizację wymienionych węzłów przedstawiono na Mapie 2.

3. ***Przez gminę przebiegać będzie odcinek drogi S61 o parametrach drogi ekspresowej (klasa S).*** Obecnie rozpatruje się trzy warianty trasy drogi S61, przy czym we wszystkich wariantach droga ta ma łączyć się z drogą S8 na terenie gminy Ostrów Mazowiecka:

- w Wariancie 1, oznaczonym na Mapie 2 symbolem S61-W1, droga S61 ma przebiegać wzdłuż istniejącej drogi wojewódzkiej nr 627, by w rejonie Sulęcina Kolonii skręcić na wschód i przebiegać między Starym Lubiejewem a Podborzem; w tym wariancie droga S61 łączyłaby się z istniejącą obwodnicą Ostrowi Mazowieckiej około 1,3 km na zachód od Podborza; wybór tego wariantu prawdopodobnie oznaczałby rezygnację z węzła w Podborzu na drodze S8 i zastąpienie go węzłem na obwodnicy Ostrowi Mazowieckiej
- w Wariancie 2, oznaczonym na Mapie 2 symbolem S61-W2, droga S61 ma wchodzić na teren gminy od strony Żochowa i krzyżować się z S8 węzłem pod Prosienicą; wariant ten oznaczałby rezygnację z lokalizacji węzła w Prosienicy w sposób zaproponowany w ramach prac projektowych nad S8 i zastąpienie go węzłem położonym ok. 1 km na zachód od wsi
- w Wariancie 3, oznaczonym na Mapie 2 symbolem S61-W3, droga S61 ma przebiegać od Sulęcina Kolonii na południowy zachód, omijać Komorowo od zachodu, krzyżować się (węzeł „Rózan”) z drogą nr 60 w okolicy Komorowa – Majdanu i łączyć się z drogą S8 w węźle „Brok”; w tym wariancie prawdopodobnie zachowane zostaną lokalizacje wszystkich węzłów na S8.

Z punktu widzenia interesów gminy najkorzystniejszy wydaje się Wariant 2, w którym nowy odcinek drogi S61 ma tylko 1,2 km długości i przebiega w oddaleniu od większych istniejących i projektowanych skupisk zabudowy, a także od obszarów Natura 2000. Słabą stroną Wariantu 3 jest kolizja ze złożem kruszywa Prosenica II.

Mniej korzystny jest Wariant 1, w którym trasa o długości ok. 7,3 km przebiega w pobliżu trzech znacznych miejscowości (Stare Lubiejewo, Nowe Lubiejewo, Podborze) i przecina zarówno cenne tereny rolnicze, jak i tereny o pewnym znaczeniu przyrodniczym. Zaletą tego wariantu jest rezygnacja z węzła w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej Podborza na rzecz węzła na obwodnicy Ostrowi Mazowieckiej.

Najmniej korzystny jest prawdopodobnie Wariant 3, w którym trasa o długości ok. 10,8 km przebiega w pobliżu istniejącej i projektowanej zabudowy Komorowa i Rogóżni, a ponadto przecina dolinę Wymakracza i tereny leśne w granicach obszaru Natura 2000. Mając na uwadze interesy mieszkańców oraz ochrony przyrody, gmina powinna dołożyć starań, aby wariant ten nie był realizowany.

4. Przebudowa dróg krajowych nr 50 i nr 60 prawdopodobnie nie będzie wymagała zmian obecnych tras ani budowy nowych węzłów innych niż węzeł w Rogóżni, który będzie potrzebny jedynie w przypadku wyboru Wariantu 3 przebiegu drogi S61. Drogi nr 50 i 60 będą docelowo miały parametry dróg przyspieszonego ruchu (klasa GP)
5. ***Planuje się przebudowę drogi wojewódzkiej nr 627 do parametrów drogi klasy GP, wraz ze zmianą jej przebiegu, tak, aby połączyć drogi 627 i 677 poza granicami miasta Ostrów Mazowiecka.*** W ramach prac koncepcyjnych nad drogą S61 zaproponowano budowę odcinka o długości ok. 3,8 km, łączącego drogi 627 i 677. Odcinek ten ma rozpoczynać się na południe od wsi Jelenie i kończyć się w pobliżu Sulęcina Kolonii. Zaletą tego rozwiązania będzie wyprowadzenie ruchu tranzytowego z Komorowa. Zdaniem przedstawicieli Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich wadą tego rozwiązania jest konieczność realizacji dodatkowego odcinka o długości 4,8 km, który umożliwi ominięcie od zachodu zabudowy wsi Jelonki i Jelenie. Na Mapie 2 docelowy przebieg drogi 627 według tego wariantu oznaczono symbolem 627-W1. Mając na uwadze względy ekonomiczne oraz przyrodnicze, gmina powinna dołożyć starań, aby wariant ten nie był realizowany.
6. Wydaje się, że z ekonomicznego punktu widzenia lepszym rozwiązaniem byłoby poprowadzenie nowego odcinka drogi 627, spinającego istniejącą drogę 627 z drogą 677, na północ od wsi Jelenie i Przyjmy. Rozwiązanie to oznaczono na

Mapie 2 symbolem 627-W2. W tym wariancie długość nowego odcinka wyniosłaby około 5,1 km w porównaniu z 8,6 km w wariancie oznaczonym symbolem 627-W1.

7. ***Planowana jest także zmiana trasy drogi nr 627 tak, aby wyprowadzić z miasta Ostrów Mazowiecka ruch tranzytowy z kierunku Małkini.*** Na rysunku studium przedstawiono przebieg nowej trasy, oznaczony jako 627-W3. Rozwiązanie to zakłada, że między Podborzem a Ostrowią Mazowiecką powstanie węzeł łączący drogę S61 z drogą S8. Trasa nowego odcinka drogi 627 rozpoczynałaby się na terenie gminy Małkinia Górna i biegłaby wzdłuż linii kolejowej w pobliżu skrzyżowania linii kolejowej z drogą powiatową 2655W, a następnie na północ, do węzła łączącego drogi S61 i S8.
8. ***Przez gminę przebiega droga wojewódzka nr 677 relacji Łomża – Ostrów Mazowiecka, której docelowe parametry będą odpowiadały parametrom drogi klasy G.*** Obecnie nie przewiduje się zmian trasy drogi 677 w granicach gminy.
9. ***W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać potrzeby związane z przebudową dróg klas S, GP i G, zgłoszone przez zarządców dróg na etapie zgłaszania wniosków i/lub uzgadniania planu.***
10. ***W wyniku zmiany trasy drogi nr 627, jej istniejący odcinek od projektowanego odcinka 627-W1 lub od projektowanego odcinka 627-W2, do granicy gminy i miasta, zmieni docelową klasę z G na Z.***
11. W ramach inwestycji związanych z przebudową dróg S8, S61, 50, 60 oraz z budową nowych odcinków drogi 627 należy uwzględnić realizację ekranów akustycznych na odcinkach sąsiadujących z istniejącą lub planowaną zabudową o funkcjach mieszkaniowych.
12. W ramach inwestycji związanych z przebudową dróg S8, S61, 50, 60 oraz z budową nowych odcinków drogi 627 należy uwzględnić realizację przejść dla zwierząt. Sugerowane lokalizacje takich przejść przedstawiono na Mapie 2. ***W miejscowych planach należy zabudowę lokalizować tak, aby nie wpływała znacząco negatywnie na funkcjonalność przejść dla zwierząt, przy czym jako wiążące lokalizacje przejść należy przyjmować lokalizacje wskazane przez właściwych zarządców dróg, a jeżeli takich wskazań nie ma – lokalizacje wynikające z Mapy 2.***

13. W ramach przebudowy drogi S8 należy rozważyć budowę ekranów akustycznych nie tylko przy terenach zabudowanych, ale także przy stawach w Nowej Osuchowej, stanowiących ważną ostoję ptactwa.
14. Gdyby doszło do realizacji wariantów W1 lub W3 drogi S61 oraz wariantów W1 lub W2 drogi 627 należy rozważyć budowę ekranów akustycznych wzdłuż odcinków przebiegających nie tylko przy terenach zabudowanych, ale także przez ważne dla ptaków tereny na północ od Komorowa i Starego Lubiejewa.
15. Ponadto, *następujące odcinki dróg powiatowych i gminnych powinny docelowo osiągnąć parametry dróg klasy Z (drogi zbiorcze), przy czym nie przewiduje się modyfikacji ich przebiegu:*
 - 2632W Prosienica – Żochowo
 - 2633W Podborze – Grądziki
 - 2634W Kalinowo – Jasienica
 - 2639W droga nr 60 – Laskowizna
 - 2647 Dybki – Grębki
 - 2649W droga nr 50 – Nagoszewo
 - 2654W Króle Duże – Podborze
 - 2655W Chemielewo – Ostrów Mazowiecka
 - 4402 Nagoszewka – Wiśniewo
 - 5021W Prosienica – Kalinowo
 - 5030W Kuskowizna – Ostrów Mazowiecka
 - 56W Podborze – Ostrów Mazowiecka
 - 58W droga nr 50 – Ostrów Mazowiecka
16. *Pozostałe drogi powiatowe i gminne powinny docelowo osiągnąć parametry dróg klasy L (lokalne) i D (dojazdowe).*
17. *Projektuje się wyznaczone na Mapie 2 nowe drogi klasy L i klasy D w Podborzu.*
18. *Projektuje się wyznaczoną na Mapie 2 nową drogę klasy L, łączącą Starą Grabownicę z Nagoszewem.*
19. *Wszelkie nowe lub modernizowane drogi muszą spełniać wymogi techniczne zawarte w Rozporządzeniu MTiGM z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Dotyczy to w szczególności szerokości pasów drogowych, odstępów między skrzyżowaniami oraz liczby i częstości zjazdów.*

20. *Minimalne wymagania dotyczące szerokości nowych dróg wewnętrznych zawarto w podrozdziale 3.1, punkt 1.*
21. *Na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, w liczbie przynajmniej 2 na 1 mieszkanie.*
22. *Należy przyjąć zasadę budowy parkingów o pojemności stosownej do potrzeb przy wszelkich nowych obiektach usługowych i przemysłowych. Wymogi w tym względzie powinny być uściślone w planach zagospodarowania gminy i powinny uwzględniać charakter prowadzonej działalności.*

6.2 Komunikacja kolejowa

Dla celów transportu kolejowego rezerwuje się teren przebiegającej przez gminę Ostrów Mazowiecka linii kolejowej nr 34 relacji Ostrolęka – Małkinia – Siedlce.

6.3 Komunikacja lotnicza

Adaptuje się lądowisko Grądy.

6.4 Zaopatrzenie w wodę

Gmina Ostrów Mazowiecka posiada rozbudowaną sieć wodociągową, docierającą do wszystkich miejscowości gminy z wyjątkiem Antoniewa. Ponad 70 % mieszkańców gminy korzysta z wodociągów grupowych, zasilanych z 6 ujęć, w tym 5 gminnych. Ustala się następujące kierunki rozbudowy i modernizacji sieci wodociągowej:

- 1. Rozbudowa sieci rozdzielczej w celu przyłączenia:**
 - *w pierwszej kolejności: posesji w zasięgu skupionej zabudowy*
 - *w dalszej kolejności: posesji poza zasięgiem skupionej zabudowy*
- 2. Ograniczenie możliwości realizacji ujęć indywidualnych do wyznaczonych na Mapie 3 terenów koncentracji wytwórczości, składów i usług oraz do obiektów poza zasięgiem skupionej zabudowy.**

3. ***Sukcesywne uzbrajanie w komunalną sieć wodociągową projektowanych terenów zwartej zabudowy***, w tym przede wszystkim w Komorowie, Ugniewie i Podborzu
4. Budowa spinki pomiędzy Podborzem a Ugniewem w celu zaopatrzenia wsi Ugniewo i Biel z ujęcia gminnego w Podborzu
5. Budowa, w dalszej perspektywie, spinek pomiędzy sieciami zasilanymi przez poszczególne ujęcia w celu poprawy niezawodności dostaw i ciśnienia w sieci. Można przewidywać, że korzystne dla systemu zaopatrzenia w wodę będą spinki łączące wodociągi:
 - Jelonki i Stare Lubiejewo
 - Sielc i Stare Lubiejewo
 - Stare Lubiejewo i Jasienica
 - Ugniewo i Jasienica.

Orientacyjną lokalizację proponowanych spinek przedstawiono na Mapie 2.

6. ***Respektowanie ustanowionych stref ochrony pośredniej ujęć wody, przedstawionych na Mapie 2.***
7. Ustanawianie, stosownie do potrzeb, nowych stref ochrony pośredniej ujęć wody.
8. Sukcesywna modernizacja ujęć i stacji uzdatniania wody oraz sieci w celu zapewnienia wymaganej przepisami jakości wody oraz odpowiedniego stanu technicznego urządzeń.

6.5 Gospodarka ściekowa

1. Gmina Ostrów Mazowiecka charakteryzuje się niskim zaludnieniem i znacznym rozproszeniem jednostek osadniczych. W tych warunkach budowa kolektorów przerzutowych znacznej długości między małymi wsiami w celu doprowadzenia ścieków do jednej lub kilku grupowych oczyszczalni jest na ogół nieuzasadniona ekonomicznie. W świetle powyższego przyjmuje się generalnie zdecentralizowany model gospodarki ściekowej w gminie.
2. ***Obszary, które docelowo należy obowiązkowo skanalizować, pokrywają się z zasięgiem skupionej zabudowy we wsiach Komorowo, Ugniewo i Stare Lubiejewo, wyznaczonym na Mapie 2.***
3. ***Pierwszoplanowym zadaniem powinno być dokończenie budowy kanalizacji sanitarnej na terenach istniejącej zabudowy Komorowa.***

4. W drugiej kolejności należy:
 - *skanalizować wieś Ugniewo*, z odprowadzeniem ścieków do nowej lokalnej oczyszczalni i zrzutem do dopływu rzeki Strugi lub do kanalizacji miejskiej, w zależności od wyników rachunku ekonomicznego; *proponowaną orientacyjną lokalizację oczyszczalni przedstawiono na Mapie 2*
 - *skanalizować wieś Stare Lubiejewo*, z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji w Komorowie
 - rozważyć skanalizowanie trzech dużych wsi, Nagoszewa, Nagoszewki i Nowej Osuchowej (łącznie ponad 1400 mieszkańców), z odprowadzeniem ścieków do nowej lokalnej oczyszczalni i zrzutem do rzeki Turki; *proponowaną orientacyjną lokalizację oczyszczalni przedstawiono na Mapie 2*
5. W dalszej perspektywie należy *skanalizować Podborze, jeżeli sprawdzą się przewidywania mówiące o znaczącym wzroście liczby mieszkańców*; należy rozważyć także budowę kanalizacji w Nieskórzu, zgodnie z sugestią zawartą w miejscowym planie z 2004 r.
6. *Na pozostałych terenach należy stosować indywidualne rozwiązania gospodarki ściekowej*, takie jak przydomowe oczyszczalnie z osadem czynnym, oczyszczalnie korzeniowe, osadniki gnilne z drenażem rozsączającym oraz szamba.
7. *Ścieki opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym między innymi z dróg ekspresowych, przyspieszonego ruchu i głównych, baz transportowych, stacji paliw i dużych parkingów należy odprowadzać i oczyszczać zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.*
8. *Niezależnie od ustaleń niniejszego podrozdziału, wszelkie ostateczne strategiczne decyzje dotyczące rozwiązania gospodarki ściekowej w poszczególnych miejscowościach, w tym w szczególności trasowania kolektorów przerzutowych i budowy lub rozbudowy oczyszczalni ścieków, powinny być poprzedzone szczegółową analizą techniczno-ekonomiczną, najlepiej w ramach kompleksowego gminnego programu gospodarki ściekowej.*

6.6 Gospodarka odpadami

Ustala się następujące ogólne kierunki działań w zakresie gospodarki odpadami:

1. Systematyczna poprawa skuteczności zbiórki odpadów i eliminowanie, z wykorzystaniem środków administracyjnych i edukacyjnych, nielegalnego wywozu i pozbywania się odpadów poza przygotowanymi do tego celu zakładami utylizacji i składowania odpadów.
2. Sukcesywna rozbudowa systemu selektywnej zbiórki surowców wtórnych, z uwzględnieniem celów wyznaczonych w tym zakresie przez politykę państwa i regionalną oraz realiów rachunku ekonomicznego.
3. Koordynacja działań z innymi samorządami w ramach budowy regionalnego systemu gospodarki odpadami, którego istotnym elementem jest składowisko i sortownia odpadów w Starym Lubiejewie. ***Lokalizację istniejącego zakładu utylizacji odpadów przedstawiono na Mapie 2.***
4. ***Zabezpieczenie terenu na potrzeby przyszłego zakładu utylizacji i składowania odpadów, który będzie musiał powstać po wyczerpaniu się rezerw składowiska w Starym Lubiejewie. Rezerwy terenu na ten cel wyznacza się w obrębach Komorowo i Jelenie, w rejonie wyrobiska po kopalni kruszywa.*** Teren ten jest dość dobrze skomunikowany (1,4 km od drogi nr 677 i istniejącej sortowni w Starym Lubiejewie) a jednocześnie oddalony od zabudowy mieszkalnej i położony poza obszarem Natura 2000. ***Lokalizację terenu przedstawiono na Mapie 2.***

6.7 Gospodarka ciepła

1. Ustala się trzy podstawowe cele modernizacji gospodarki ciepłej:
 - Ograniczenie zużycia energii
 - Ograniczenie emisji zanieczyszczeń powietrza, ze szczególnym uwzględnieniem pyłów zawieszonych i benzo-a-pirenu
 - Zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii.
2. Powyższym celom będą służyły następujące działania, podejmowane przez gminę i inne podmioty:
 - Opracowanie planu zaopatrzenia gminy w ciepło uwzględniającego powyższe cele
 - ***Wprowadzanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ograniczeń dotyczących stosowania niskosprawnych kotłowni w zabudowie indywidualnej***

- Termomodernizacja budynków, w tym budynków publicznych, polegająca na dociepleniu przegród i przebudowie instalacji wewnętrznych w celu usprawnienia regulacji zużycia ciepła
- Rozwój sieci gazowej (por. podrozdział 6.8)
- Modernizacja kotłowni, w tym w szczególności zasilających budynki użyteczności publicznej i budynki wielorodzinne, w celu zwiększenia sprawności kotłowni i zastąpienia paliw kopalnych, a w szczególności węgla, biomasą odpadową z gospodarki leśnej lub rolnej
- Upowszechnianie instalacji korzystających z odnawialnych źródeł energii, w tym kotłowni na biomasę, instalacji biogazowych i elektrowni wiatrowych; *postulowana lokalizację ferm wiatrowych między Podborzem a Ugniewem i w okolicach Nieskórza przedstawiono na Mapie 2.*

6.8 Zaopatrzenie w gaz

Gmina Ostrów Mazowiecka jest stosunkowo małym potencjalnym odbiorcą gazu ziemnego i na większości obszaru gminy budowa sieci dystrybucji gazu będzie w perspektywie najbliższych kilkunastu lat nieopłacalna. Rozwój sieci gazowej można rozważać w dużych miejscowościach o zwartej zabudowie, położonych stosunkowo blisko istniejących gazociągów. Są to przede wszystkim:

- Komorowo i Stare Lubiejewo, gdzie obecnie istnieje możliwość rozwoju sieci zaopatrywanej z terenu miasta
- Podborze, gdzie położona jest rozdzielnia gazu, jednak której wykorzystanie może być opłacalne dopiero w dalszej przyszłości, gdy odpowiednio wzrośnie liczba potencjalnych odbiorców gazu (budynki mieszkalne i zakłady produkcyjno-usługowe)
- Ugniewo, w którym można rozważać zarówno doprowadzenie gazu z terenu miasta, jak i z Podborza.

Na pozostałych terenach w okresie perspektywicznym źródłem gazu pozostaną butle gazowe i indywidualne zbiorniki gazu.

Na Mapie 2 przedstawiono zasięg strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, w której zakazuje się lokalizacji budynków.

6.9 Elektroenergetyka

Ustala się następujące ogólne kierunki rozwoju sieci elektroenergetycznej:

1. Jako źródło zasilania w energię elektryczną odbiorców w gminie Ostrów Mazowiecka adaptuje się główny punkt zasilający 110/15 kV w Ostrowi Mazowieckiej, z którego poprowadzone są linie średniego napięcia zasilające gminę.
2. Adaptuje się istniejące urządzenia elektroenergetyczne z zastrzeżeniem, że przy modernizacji i budowie nowych linii energetycznych przebiegających przez tereny zadrzewione i leśne stwarzające znaczne ryzyko awarii linii napowietrznych, oraz przez obszary istniejącej i projektowanej zwartej zabudowy w miejscowościach Komorowo i Ugniewo należy stosować technologie z przewodami izolowanymi.
3. *W wyznaczonych na Mapie 2 strefach potencjalnie narażonych na ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne linii wysokiego napięcia zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi i zwierząt*
4. Rozwój zabudowy mieszkalnej i usługowej, terenów przemysłu oraz zwiększenie potrzeb energetycznych istniejących odbiorców energii elektrycznej może wymagać modernizacji istniejących oraz budowy nowych sieci SN 15 kV, NN 0,4 kV i stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
5. *W miarę możliwości nowe linie elektroenergetyczne i stacje transformatorowe zaopatrujące więcej niż jednego dostawcę należy przewidzieć na terenach ogólnodostępnych.*
6. Ustalenia dotyczące rozwoju energetyki wiatrowej zawarto w podrozdziale 2.1

6.10 Telekomunikacja

1. Ustala się następujące podstawowe kierunki rozwoju telekomunikacji:
 - Rozwój sieci światłowodowej.
 - Rozwój telefonii komórkowej, w tym budowa na terenie gminy masztów telefonii komórkowej.

2. *W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie należy zawierać ustaleń ograniczających możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.*

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

Zgodnie z art. 2 pkt 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za inwestycje celu publicznego uważa się działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Na obszarze gminy inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- *przebudowa i modernizacja dróg gminnych przedstawionych na Mapie 2*
- budowa ewentualnych nowych dojazdowych i lokalnych dróg gminnych na przedstawionych na Mapie 2 terenach przewidzianych do zainwestowania,
- *modernizacja, przebudowa i budowa linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zlokalizowanych na terenie gminy*
- *modernizacja, przebudowa i budowa wodociągów, ujęć wody i stacji uzdatniania na terenie gminy*, w tym spinek, których orientacyjna lokalizacja została przedstawiona na Mapie 2,
- *budowa urządzeń gospodarki ściekowej na terenie gminy, w tym skanalizowanie skupionej zabudowy wsi Komorowo, Stare Lubiejewo, Ugniewo, Podborze, Nagoszewo, Nagoszewka i Stara Osuchowa oraz budowa oczyszczalni, których orientacyjna lokalizacja została przedstawiona na Mapie 2,*
- inwestycje w system zbiórki odpadów na terenie gminy,
- modernizacja podstawowych i szczegółowych urządzeń melioracji wodnych na terenie gminy,
- *budowa gazowej sieci rozdzielczej w miejscowościach Komorowo, Stare Lubiejewo, Podborze i Ugniewo,*
- *budowa ferm wiatrowych na wyznaczonych na Mapie 2 terenach w Ugniewie, Podborzu i Nieskórzu,*

- *budowa cmentarza w Komorowie i rozbudowa cmentarzy w Jasienicy i Nowej Osuchowej, których lokalizację przedstawiono na Mapie 2,*
- *budowa, rozbudowa i modernizacja budynków urzędów publicznych, szkół, przedszkoli, obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, świetlic, remiz i obiektów sportowych na terenie gminy, przy czym podstawowymi obszarami lokalizacji takich obiektów powinny być wyznaczone na Mapie 2 obszary koncentracji obiektów użyteczności publicznej.*

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

Na obszarze gminy inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, przewidzianymi w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (w części tekstowej lub graficznej), są:

- przebudowa dróg krajowych nr 8 (S8), 50 i 60
- przebudowa dróg wojewódzkich nr 627 i 677.

Wytyczne dotyczące sposobu uwzględniania tych inwestycji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zawarto w podrozdziale 6.1

Według stanu na dzień 5 maja 2010 r., Wojewoda Mazowiecki nie przewiduje się realizacji zadań rządowych na terenie gminy.

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, nie wymienionymi w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ani w rejestrze zadań rządowych, będą między innymi:

- budowa drogi S61
- modernizacja dróg powiatowych.
- ewentualna modernizacja lub przebudowa linii elektroenergetycznej 110 kV
- ewentualna modernizacja lub przebudowa linii kolejowej nr 34 Ostrołęka Małkinia - Siedlce
- ewentualna budowa nowych gazociągów przesyłowych

- ewentualna modernizacja lądowiska Grądy.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPRZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. *Na terenie gminy nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*
2. *Na terenie gminy nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².*
3. *Obszarami, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe, są przedstawione na Mapie 2 tereny górnicze.*
4. Wyznaczone na Mapie 2 tereny, na których wskazane jest przeprowadzenie scaleń i podziałów, nie są terenami wymagającymi przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (por. podrozdział 3.1, punkt 1) i tym samym nie są obszarami, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Gmina Ostrów Mazowiecka posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Rady Gminy nr XV/154/04 z dnia 25 października 2004 r., obejmujący cały teren gminy. Z tego powodu gmina zamierza utrzymać pełne pokrycie obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego do czasu ewentualnego wygaśnięcia ważności z mocy prawa Uchwały Rady Gminy nr XV/154/04 z dnia 25 października 2004 r.
2. Gmina zamierza okresowo przeprowadzać analizę aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dokonywać zmian miejscowego planu stosownie do potrzeb.
3. *Na Mapie 2 przedstawiono obszary przewidziane niniejszym studium do zainwestowania i wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w drodze sporządzenia zmiany przywołanego planu miejscowego.* Pozostałe obszary przewidziane, zgodnie z Mapą 2, do zainwestowania, zostały przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Rady Gminy nr XV/154/04 z dnia 25 października 2004 r.

4. Na obszarze gminy terenami zamkniętymi, dla których z mocy prawa nie sporządza się miejscowych planów, są tereny wojskowe w Komorowie i tereny kolei. Granice tych terenów na przedstawiono na Mapie 2, jednak *należy się liczyć z tym, że granice te będą ulegały zmianom. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, dla terenów wojskowych nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

11.1 Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Gmina Ostrów Mazowiecka ma charakter rolniczy, jednak dobrych gleb jest tu mało a wiele terenów rolnych pełni jednocześnie ważne funkcje przyrodnicze. Z tych względów wprowadza szereg ograniczeń, o których mowa w poprzednich rozdziałach opracowania, i które mają na celu ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- zakaz lokalizacji obiektów zadaszonych na glebach klasy III i glebach hydrogenicznych (por. podrozdział 2.1, punkt 6)
- ustalenia mające na celu przeciwdziałanie nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy (por. podrozdział 2.1, punkty 2 i 3)
- ustalenia mające na celu ochronę walorów przyrodniczych terenów rolnych (por. podrozdział 4.2).

11.2 Leśna przestrzeń produkcyjna

Kształtując obszary leśne należy:

1. Dążyć do tworzenia drzewostanów różnowiekowych, o składzie gatunkowym zbliżonym do naturalnego; oznacza to przede wszystkim wprowadzanie właściwych siedliskowo drzew liściastych na siedliskach grądów i borów mieszanych.
2. Ograniczać stosowanie zrębów zupełnych.
3. Zrezygnować z działań prowadzących do obniżania poziomu wód gruntowych, zwłaszcza na siedliskach łęgów i olsów, oraz w miarę potrzeby prowadzić działania

naprawcze zmierzające do podniesienia poziomu wód gruntowych na takich siedliskach.

4. Zrezygnować ze stosowania w nasadzeniach gatunków obcych geograficznie i inwazyjnych, w tym w szczególności czeremchy amerykańskiej, robinii akacjowej i dębu czerwonego, i sukcesywnie usuwać takie gatunki z drzewostanu i podszytu
5. Na tyle, na ile to możliwe, przeciwdziałać rozprzestrzenianiu się gatunków obcych, w tym między innymi niecierpka drobnokwiatowego, w runie.
6. ***Zrezygnować ze sztucznego zalesiania użytków zielonych, terenów podmokłych i gleb hydrogenicznych.***
7. W działaniach na rzecz podnoszenia lesistości preferować naturalne odnowienia lasu i ograniczać sztuczne nasadzania monokultur iglastych.

Realizacja większości z powyższych zaleceń wymaga wprowadzenia odpowiednich ustaleń do planów urządzenia lasu.

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

1. ***Na przedstawionych na Mapie 2 terenach zagrożonych powodzią w dolinie rzek Brok, rozpoznanych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego związanych z drogami i elementami liniowej infrastruktury technicznej.***
2. W dolinach innych rzek, na równinach zastoiskowych i w miejscach występowania gleb hydrogenicznych występuje znaczne ryzyko lokalnych, chociaż na ogół płytkich podtopień. ***Tereny te objęte są zakazem realizacji obiektów zadaszonych, zgodnie z treścią Mapy 2 (por. podrozdział 2.1, punkt 6).***
3. Na terenie gminy nie ma rozpoznanych naturalnych zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych. ***Zagrożenia osuwiskami mogą występować obecnie lub w przyszłości na terenach powierzchniowej eksploatacji kruszyw, przedstawionych na Mapie 2. Na terenach tych do chwili zakończenia eksploatacji zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych nie związanych z wydobywaniem, przerobem lub przeladunkiem kruszyw. Odstępstwem od tej zasady mogą być jedynie ponadlokalne inwestycje celu publicznego związane z komunikacją lub infrastrukturą techniczną.***

13. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ FILAR OCHRONNY

Na istniejących czterech terenach górniczych GUTY BUJNO, GUTY BUJNO I, KOMOROWO, PROSIENICA III/1 nie wyznaczono filarów ochronnych w złożach kopalin. *Ewentualne filary ochronne na przedstawionych na Mapie 2 projektowanych terenach górniczych należy wyznaczyć zgodnie z polskimi normami.*

14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie Gminy Ostrów Mazowiecka nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne. W granicach gminy znajdują się natomiast miejsca egzekucji i tereny obozów jenieckich z czasów drugiej wojny światowej. *Miejsca i tereny te należy chronić między innymi poprzez wprowadzanie do planów zagospodarowania przestrzennego stref ochrony konserwatorskiej, przedstawionych na Mapie 2 .*

15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na terenie Gminy Ostrów Mazowiecka nie wyznacza się obszarów rehabilitacji, rekultywacji i przekształceń, poza obszarami, których dotyczą przekształcenia postulowane w innych rozdziałach studium.

16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W gminie Ostrów Mazowiecka terenami zamkniętymi są tereny kolei oraz tereny wojskowe, przedstawione na Mapie 2. Istniejące tereny zamknięte nie posiadają stref ochronnych. Granice terenów zamkniętych mogą ulegać zmianom, dlatego *sporządzając miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy korzystać z aktualnych wykazów terenów zamkniętych.*

17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE

Na terenie gminy nie wyznacza się innych obszarów problemowych.