

*Z a ł ą c z n i k n r 2  
do Uchwały Nr ..... /  
2021  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia ..... 2021 r.*

# STUDIUM

## UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**CZĘŚĆ II.**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Sporządził:**

Prezydent Miasta Ostrołęki



Opracowanie wykonano w:

**Biuro Architektoniczno-Urbanistyczne**

**"BDK" s.c.**

ul. Wilczyńskiego 6G/3

10-686 Olsztyn

tel. 89 541 42 24

[biuro@bdk.olsztyn.pl](mailto:biuro@bdk.olsztyn.pl)

[www.bdk.olsztyn.pl](http://www.bdk.olsztyn.pl)

**Zespół autorski:**

**Projektanci**

mgr inż. Adam Syczewski

mgr inż. Michał Sobieraj

mgr inż. arch. Szymon Zabokrzecki

mgr Marzena Belowska

mgr inż. Karolina Pikulińska

## Spis treści

### Zawartość

1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I ICH WPŁYW NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA.....	6
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO, KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ URZYTEKOWANIA TERENÓW W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.....	7
2.1. CELE I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA.....	7
2.2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ PRZEZNACZENIA TERENÓW.....	8
2.3. WKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.....	9
2.4. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....	9
2.4.1. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w typie śródmiejskim, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem MMU.....	9
2.4.2. Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej z usługami, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem MWw.....	10
2.4.3. Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem MW.....	11
2.4.4. Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem MNU.....	12
2.4.5. Tereny zabudowy mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem MUZ.....	12
2.4.6. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem UU.....	13
2.4.7. Tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem UP.....	14
2.4.8. Tereny zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m <sup>2</sup> , oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem UC.....	14
2.4.9. Tereny specjalistycznych gospodarstw rolno-sadowniczych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem SG.....	15
2.4.10. Tereny zabudowy produkcyjno-techniczno-usługowej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem PTU.....	15

2.4.11. Tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem IT .....	16
2.4.12. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZU .....	16
2.4.13. Tereny zieleni urządzonej w formie bulwarów, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZB .....	17
2.4.14. Teren lasu miejskiego, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZLM.....	17
2.4.15. Tereny rodzinnych ogrodów działkowych oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZD .....	18
2.4.16. Tereny cmentarzy, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZC.....	18
2.4.17. Tereny leśne, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZL .....	18
2.4.18. Tereny rolne i zieleni naturalnej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem RZN.....	19
2.4.19. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem WS.....	19
2.5 Tereny wyłączone z zabudowy lub z ograniczoną możliwością zabudowy.....	19
<b>3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....</b>	<b>20</b>
3.1. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU.....	20
3.2. OCHRONA ŚRODOWISKA.....	22
<b>4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....</b>	<b>23</b>
4.1. OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW .....	23
4.2. OBIEKTY I OBSZARY UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ I MIEJSKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW.....	24
4.3. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE .....	24
4.4. STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ.....	25
4.5 Obszary i zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.....	26
<b>5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....</b>	<b>28</b>
5.1. Układ drogowy .....	28
5.1.1. System komunikacyjny miasta tworzą drogi układu nadrzędnego, głównego, podstawowego i uzupełniającego. ....	28
5.1.2. Główne kierunki rozwoju układu komunikacyjnego obejmują m.in.: .....	29
5.1.3. W ramach działań kierunkowych dotyczących układu drogowego studium przewiduje: ..	30
5.2. Komunikacja kolejowa.....	30

5.3. Komunikacja autobusowa ponadlokalna .....	31
5.4. Komunikacja miejska .....	31
5.5. Drogi wodne .....	31
5.7. Komunikacja lotnicza .....	31
5.8. Ruch pieszy i rowerowy .....	31
5.9. Infrastruktura techniczna .....	32
5.9.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ .....	32
5.9.2. GOSPODARKA ŚCIEKAMI .....	33
5.9.3. GOSPODARKA ODPADAMI .....	33
5.9.4. ELEKTROENERGETYKA ORAZ ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII .....	34
5.9.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO .....	35
5.9.6. ZAOPATRZENIE W GAZ .....	35
5.9.6. TELEKOMUNIKACJA .....	35
<b>6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM</b> .....	<b>35</b>
<b>7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM</b> .....	<b>36</b>
<b>8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNE</b> .....	<b>37</b>
<b>9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE</b> .....	<b>38</b>
<b>10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ</b> .....	<b>39</b>
<b>11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH</b> .....	<b>39</b>
<b>12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY</b> ...	<b>39</b>
<b>13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. z 2015 r. poz. 2120)</b> .....	<b>40</b>
<b>14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI REMEDIACJI, LUB REKULTYWACJI</b> .....	<b>40</b>
<b>15. OBSZARY ZDEGRADOWANE</b> .....	<b>41</b>
<b>16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH</b> .....	<b>41</b>

## 1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I ICH WPŁYW NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA.

Rozwój i zagospodarowanie przestrzenne miasta Ostrołęki zależne są od uwarunkowań ponadlokalnych (zewnętrznych) i lokalnych (wewnętrznych). Syntetyczna analiza głównych uwarunkowań ma znaczący wpływ na określenie najbardziej pożądanego i z drugiej strony realnych kierunków rozwoju gospodarczego miasta.

Poniżej przedstawiono uwarunkowania odgrywające wiodącą rolę w kształtowaniu kierunków rozwoju miasta z wyróżnieniem sprzyjających i zagrażających jej rozwojowi.

### Głównymi uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi miasta są:

- wysoko rozwinięty i ciągle rozwijany przemysł energetyczny, celulozowo-papierniczy, budowlany i spożywczy,
- dobra dostępność komunikacyjna – rozwinięta sieć dróg stanowiących połączenia zewnętrzne z otaczającymi obszarami i udostępniających zagospodarowanie w mieście,
- planowane inwestycje związane z przeprowadzeniem ruchu tranzytowego i wytworzeniem nowej osi drogowej Wschód-Zachód,
- wysoka różnorodność obiektów kulturowych i ich unikalność, co stanowi o dużej atrakcyjności terenu,
- występowanie atrakcyjnych obszarów przyrodniczo-krajobrazowych o walorach kulturowych (nadbrzeże Narwi),
- możliwość uzyskania środków na rozwój infrastruktury z funduszy Unii Europejskiej.

### Głównymi zagrożeniami dla rozwoju mogą być:

- brak obwodnic zewnętrznych,
- kształt systemu drogowego, zorientowanego na obsługę dojazdów do centrum miasta i przejazdów tranzytowych przez centrum, wynikających z położenia mostów przez Narew,
- układ linii kolejowych zbiegających się na peryferiach miasta, wymuszający konieczność dojazdu do centralnej części miasta,
- słabo rozwinięta sieć wewnętrznego transportu zbiorowego oraz niedobór miejsc postojowych w centralnej części miasta,
- duże ograniczenia w rozwoju zagospodarowania miasta wynikające z naturalnych cech zasobów środowiska przyrodniczego (dość duży odsetek terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów podmokłych, narażonych na podtopienia, słabonośnych),
- konflikty społeczne, ekologiczne i kulturowe, ujawniające się przy realizacji planowanego zagospodarowania, w tym remontu i rozbudowy układu drogowego i infrastruktury technicznej,
- wydłużanie się procesów inwestycyjnych wynikające z przedłużających się procedur administracyjnych,
- rozpraszanie („rozlewanie”) zabudowy i dezintegracja przestrzenna miasta i gmin sąsiednich, powodujące wzrost zapotrzebowania na infrastrukturę techniczną, w szczególności transport indywidualny i infrastrukturę wodno-kanalizacyjną,
- brak kompleksowych rozwiązań problemu parkowania.

## **2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO, KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ URZYTEKOWANIA TERENÓW W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

### **2.1. CELE I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA**

Biorąc za podstawę uwarunkowania rozwoju miasta Ostrołęki określone w I części studium oraz ich wpływ na ustalenie kierunków, a także ujęte w strategii rozwoju miasta Ostrołęki cele strategiczne poprawy jakości życia w mieście, dynamizacji rozwoju gospodarczego oraz kreowania tożsamości miasta i kultywowanie dziedzictwa kulturowego określa się następujące cele polityki przestrzennej:

*Zapewnienie zrównoważonego rozwoju miasta, poprzez zagospodarowanie przestrzenne uwzględniające:*

- a) przekształcenie przestrzeni starego miasta w Ostrołecę poprzez jego rewitalizację i poprawę dostępności dla ludzi, w tym racjonalizację polityki parkingowej, a także powiązanie z terenami zieleni nadrzecznej;
- b) rozwój mieszkalnictwa w oparciu o ustalenia istniejących i sporządzanych planów miejscowych oraz sporządzane koncepcje i wizualizacje programowo-przestrzenne, zapewniające powiązanie funkcjonalne i estetyczne planowanej zabudowy i zagospodarowania wolnej tkanki osiedli mieszkaniowych z istniejącą zabudową, zgodnie z zasadą przenikania funkcji mieszkalnictwa i usług z miejscami rekreacji i zieleni urządzonej, a także izolacji od funkcji kolizyjnych (np. produkcji, składów, magazynów, przemysłu, uciążliwej komunikacji i infrastruktury technicznej o wysokich parametrach) i z obowiązkiem kształtowania ładu przestrzennego,
- c) rozwój terenów inwestycyjnych, w tym dla przemysłu energetycznego, celulozowo-papierniczego, budowlanego i spożywczego a także terenów produkcji, składów i magazynów, poprzez wykorzystanie rezerw terenowych wskazanych w obowiązujących planach miejscowych, wykorzystanie luk w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poprzez podniesienie standardów technicznych istniejącej zabudowy i zagospodarowania,
- d) rozwój i sprawne funkcjonowanie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- e) rozwój turystyki i rekreacji w oparciu o istniejące zasoby przyrodnicze i kulturowe gminy,
- f) ochronę środowiska, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

*Zachowanie wartości obecnego zainwestowania miasta, wykorzystania jego rezerw terenowych, podnoszenia standardu struktur zabudowy, poprawę warunków życia, realizowanych głównie poprzez:*

- a) określenie zróżnicowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, zespołów usługowych z zielenią, rejonów intensywnego rozwoju usług i produkcji, infrastruktury technicznej itd., których realizacja stworzy warunki wyboru miejsca i różnych form zabudowy i zagospodarowania,
- b) zachowanie ciągów aktywności przyrodniczej – zieleni urządzonej i nieurządzonej wprowadzonych zarówno do rejonów zabudowanych, jak i wymagających zagospodarowania,

c) umożliwienie zagospodarowania terenów, obiektów i zespołów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zgodnie z funkcją wskazaną w studium, przy jednoczesnym respektowaniu ustaleń konserwatorskich.

***Ograniczenie lub zniesienie barier rozwoju miasta oraz sytuacji konfliktowych i problemowych, m.in. poprzez:***

- a) uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne i estetyczne zabudowy;
- b) rozbudowę infrastruktury technicznej, w tym systemów uzbrojenia komunalnego;
- c) podnoszenie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez kształtowane obszarów koncentracji usług, w tym publicznych i komercyjnych, zieleni publicznej, przestrzeni publicznych,
- d) zachowanie w istniejącym zasięgu przestrzennym korytarzy ekologicznych.

***Monitorowanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i podejmowanie dalszych decyzji.***

Wyznaczone cele polityki przestrzennej i określone istotne elementy struktury miasta stanowią podstawę do rozwinięcia części zawierającej kierunki zagospodarowania przestrzennego.

## **2.2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ PRZEZNACZENIA TERENÓW**

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta tworzą obszary zróżnicowane pod względem funkcji, rozwijających się form aktywności w tym aktywności gospodarczej oraz uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych. W wyniku analiz dotyczących uwarunkowań, w tym systemu przyrodniczego, środowiska kulturowego oraz stopnia dostępności terenu i projektowanych zamierzeń na terenie miasta, wyodrębniono w Studium obszary funkcjonalno-przestrzenne, dla których określono różne sposoby zagospodarowania i kierunki działań.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliguje sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego do nienaruszania ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla uniknięcia niejednoznaczności w interpretacji ustaleń studium na etapie opracowywania mpzp, w niniejszym dokumencie studium określa się poniższe zasady.

Z uwagi na opracowanie studium na kopii map topograficznych w skali znacząco różnej od skali i rodzaju mapy, na jakiej sporządza się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się na etapie tworzenia mpzp korektę zasięgu poszczególnych wyznaczonych w studium obszarów rozwoju i przekształceń, z zachowaniem: kontynuacji zagospodarowania podstawowego wyznaczonego na rysunku studium, integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej, konieczności realizacji inwestycji celu publicznego, nie rozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy.

Wskazane na rysunku studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej i drogowej (ze względu na skalę mapy, na której opracowano studium) są orientacyjne, nie mniej wskazujące zasadę obsługi terenów zabudowy. Zasadą na etapie opracowania mpzp jest zachowanie ich generalnego przebiegu i urządzeń z nimi związanych. Na etapie mpzp możliwa jest realizacja dróg publicznych nie wskazanych na rysunku studium, bądź zaniechanie realizacji dróg wyznaczonych. Szczegółowy przebieg dróg i ich szerokości ustalone powinny zostać na etapie mpzp, z zachowaniem ustalonej dostępności komunikacyjnej danego terenu zabudowy.

W stosunku do wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów, wyznaczonych w studium, możliwe są:

- niewielkie odstępstwa, które umożliwią zachowanie uśrednionych wskaźników zgodnych z ustalonymi;
- miejscowe przekroczenie ustalonych wysokości budynków w przypadkach realizacji lokalnej dominanty lub konieczności nawiązania do zabudowy istniejącej;



- tolerancja  $\pm 15\%$  w zakresie powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadkach uzasadnionych i zgodnych z przepisami odrębnymi – na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

### **2.3. WKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.**

W wyodrębnionych w studium obszarach funkcjonalnych wyznaczone zostały tereny dla głównych funkcji: mieszkalnictwa, usług, aktywności gospodarczej oraz tereny wyłączone z zainwestowania ze względu na pełnienie przez nie istotnych funkcji w systemie przyrodniczym miasta. Funkcja terenów jest w znacznej części zgodna z ustaleniami obowiązujących na terenie miasta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W części terenów studium ustala jednak nowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów.

Uwzględniając zróżnicowane uwarunkowania rozwoju, istniejący stan zagospodarowania terenów oraz potrzeby miasta wydzielono i oznaczono następujące kategorie terenów funkcjonalno – przestrzennych wskazanych do rozwoju i przekształceń.

### **2.4. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.**

#### **2.4.1. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w typie śródmiejskim, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem MMU.**

- Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - zabudowa śródmiejska, w tym kamienicowa,
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - zabudowa usługowa wolnostojąca i usługi wbudowane, w tym usługi użyteczności publicznej.
- Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - Adaptacja istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów dotychczasowych
- Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu: usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy itd.) poza granice działki budowlanej lub poza lokal usługowy, usługi obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne.
- Kierunki działań:
  - Uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
  - W przypadku uzupełniania zabudowy należy nową zabudowę dostosować do skali i formy zabudowy sąsiedniej;
  - Uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
  - Kształtowanie pierzei ulicznych;
  - Realizacja i zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji;
  - Modernizacja układu komunikacji;
  - Dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu,
  - Podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną: kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej, zaopatrzenia w gaz;
- Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - Wysokość zabudowy:
    - kamienicowej od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych,
    - wielorodzinnej od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,
    - jednorodzinnej i usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - Udział powierzchni biologicznie czynnej należy ustalić indywidualnie na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
  - dla zabudowy kamienicowej – należy ustalić indywidualnie na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
  - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej nie więcej niż 60%,
  - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie więcej niż 40%,

#### **2.4.2. Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej z usługami, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem MWw**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - usługi wbudowane.
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - zabudowa usługowa wolnostojąca i usługi wbudowane, w tym usługi użyteczności publicznej.
  - parkingi, parkingi wielopoziomowe, garaże i zespoły garażowe.
- c) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:
  - usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy itd.) poza granice działki budowlanej lub poza lokal usługowy, usługi obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne.
- d) Kierunki działań:
  - Uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
  - Uzupełnienie i urozmaicanie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
  - Realizacja i zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji;
  - Modernizacja układu komunikacji;
  - Dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu,
  - Podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną: kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej, zaopatrzenia w gaz;
- e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - Wysokość zabudowy:
    - wielorodzinnej: od 7 do 12 kondygnacji nadziemnych,
    - usługowej wolnostojącej: do 3 kondygnacji nadziemnych.
  - Udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej nie mniej niż 30%,
  - Dla nowej zabudowy wielorodzinnej ustala się nakaz realizacji zwartego, ogólnodostępnego obszaru rekreacyjnego powiązanego funkcjonalnie z tą zabudową, o powierzchni stanowiącej minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszcza się zmniejszenie powierzchni zwartego obszaru rekreacyjnego do 30% łącznej powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli będzie obsługiwał przynajmniej 4 budynki wielorodzinne. Przez obszar rekreacyjny rozumie się - fragment terenu związany funkcjonalnie z zabudową mieszkaniową wielorodzinną służący zaspokajaniu potrzeb mieszkańców w zakresie sportu i rekreacji, w tym w szczególności place zabaw, zieleni urządzonej, urządzenia rekreacyjno-sportowe, pola gier (np. do siatkówki, koszykówki itp.), tory do jazdy na rowerze, rolkach itp.
  - Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej nie więcej niż 60%.
  - wskaźnik miejsc parkingowych – minimum 1,1 miejsc parkingowych na 1 mieszkanie.

### **2.4.3. Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem MW**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - zabudowa usługowa wolnostojąca i usługi wbudowane, w tym usługi użyteczności publicznej.
- b) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:
  - usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy itd.) poza granice działki budowlanej lub poza lokal usługowy, usługi obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne.
- c) Kierunki działań:
  - Uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
  - Adaptacja istniejącej zabudowy jednorodzinnej, z możliwością remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
  - W przypadku uzupełniania zabudowy należy nową zabudowę dostosować do skali i formy zabudowy sąsiedniej;
  - Uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
  - Realizacja i zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji;
  - Modernizacja układu komunikacji;
  - Dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu,
  - Podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną: kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej, zaopatrzenia w gaz;
- d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - Wysokość zabudowy wielorodzinnej do 6 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się lokalne podwyższenie zabudowy do 8 kondygnacji nadziemnych na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscach wskazanych na załączniku graficznym jako lokalne dominanty wysokościowe.
  - Wysokość zabudowy jednorodzinnej i usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - Udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej nie mniej niż 35%,
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie mniej niż 40%.
  - Dla nowej zabudowy wielorodzinnej ustala się nakaz realizacji zwartej, ogólnodostępnego obszaru rekreacyjnego powiązanego funkcjonalnie z tą zabudową, o powierzchni stanowiącej minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszcza się zmniejszenie powierzchni zwartej obszaru rekreacyjnego do 30% łącznej powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli będzie obsługiwał przynajmniej 4 budynki wielorodzinne. Przez obszar rekreacyjny rozumie się - fragment terenu związany funkcjonalnie z zabudową mieszkaniową wielorodzinną służący zaspokajaniu potrzeb mieszkańców w zakresie sportu i rekreacji, w tym w szczególności place zabaw, zieleni urządzonej, urządzenia rekreacyjno-sportowe, pola gier (np. do siatkówki, koszykówki itp.), tory do jazdy na rowerze, rolkach itp.
  - Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
    - dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej nie więcej niż 40%,
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie więcej niż 30%.
    - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej nie więcej niż 50%.
  - wskaźnik miejsc parkingowych – minimum 1,3 miejsc parkingowych na 1 mieszkanie.

#### **2.4.4. Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem MNU**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - zabudowa usługowa wolnostojąca i usługi wbudowane, w tym usługi użyteczności publicznej.
- b) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:
  - usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy itd.) poza granice działki budowlanej lub poza lokal usługowy, usługi obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne.
- c) Kierunki działań:
  - Uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
  - Uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
  - Realizacja i zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji;
  - Modernizacja układu komunikacji;
  - Dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu,
  - Podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną: kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej, zaopatrzenia w gaz;
- d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - Udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniej niż 45%.
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej nie mniej niż 35%.
  - Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie więcej niż 35%.
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej nie więcej niż 50%.
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – 200 m<sup>2</sup>,
    - dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 350 m<sup>2</sup>,
    - dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla funkcji mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 600 m<sup>2</sup>.

#### **2.4.5. Tereny zabudowy mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem MUZ**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - zabudowa rekreacji indywidualnej,
  - zabudowa usługowa wolnostojąca i usługi wbudowane, w tym usługi użyteczności publicznej
- c) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:
  - usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy itd.) poza granice działki budowlanej lub poza lokal usługowy, usługi obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne.
- d) Kierunki działań:
  - Uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenu;

- Uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- Zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, która nie koliduje z realizacją podstawowego lub dopuszczalnego przeznaczenia terenu;
- Realizacja i zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji;
- Modernizacja układu komunikacji;
- Dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu,
- Bilansowanie ilości miejsc parkingowych na terenach do których inwestor ma tytuł prawny,
- Podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną: kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej, zaopatrzenia w gaz;
- e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - Udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej nie mniej niż 60%.
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, i usługowej nie mniej niż 50%.
  - Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej nie więcej niż 35%.
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, i usługowej nie więcej niż 40%.
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>

#### **2.4.6. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem UU**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - zabudowa usługowa o szerokim zakresie,
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - usługi publiczne i użyteczności publicznej,
  - właścicielskie lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
  - parkingi, parkingi wielopoziomowe, garaże i zespoły garażowe.
- c) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:
  - usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy itd.) poza granice działki budowlanej, obiekty produkcyjne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  - lokale mieszkalne za wyjątkiem mieszkań właścicielskich, służbowych oraz obiektów zamieszkania zbiorowego.
- d) Kierunki działań:
  - Uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
  - Uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
  - Modernizacja układu komunikacji;
  - Dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu,
  - Podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną: kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej, zaopatrzenia w gaz;
- e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - Wysokość zabudowy usługowej do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym dla obiektów hotelowych dopuszcza się wysokość do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%.
  - Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 65%.

#### **2.4.7. Tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem UP**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych, usług oświaty, usług kultury i nauki, usług ochrony zdrowia i opieki społecznej, usług kultury sakralnej
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
  - usługi: użyteczności publicznej, gastronomii, biurowo – administracyjne,
- c) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:
  - usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy itd.) poza granice działki budowlanej, obiekty produkcyjne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  - lokale mieszkalne za wyjątkiem mieszkań służbowych oraz obiektów zamieszkania zbiorowego
- d) Kierunki działań:
  - Adaptacja istniejącej zabudowy,
  - Uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
  - Uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
  - Modernizacja układu komunikacji,
  - Dla nowych inwestycji wyznaczanie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu,
  - Podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną: kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej, zaopatrzenia w gaz;
  - urządzenia służące do pozyskiwania energii słonecznej o mocy ponad 100 kW w miejscach wskazanym na załączniku graficznym do studium
- e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - Wysokość zabudowy usługowej do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%.
  - Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 60.

#### **2.4.8. Tereny zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem UC**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - zabudowa usługowa – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego
  - zabudowa usługowa,
- c) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:
  - składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,
  - zabudowa mieszkaniowa,
- d) Kierunki działań:
  - Uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
  - Uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
  - Modernizacja układu komunikacji,
  - Wyznaczenie układ dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu,
  - urządzenia służące do pozyskiwania energii słonecznej o mocy ponad 100 kW w miejscach wskazanym na załączniku graficznym do studium
- e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - Wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 25 m,
  - Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10%
  - Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 75%

#### **2.4.9. Tereny specjalistycznych gospodarstw rolno-sadowniczych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem SG**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - zabudowa dla działalności produkcyjnej, usługowej, rzemieślniczej, przetwórczej, wytwórczej oraz składów, magazynów, hurtowni – dla celów rolniczych (z wyłączeniem obiektów chowu i hodowli zwierząt),
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego
  - zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe prowadzące sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz obiekty magazynowania i przechowywania (np. materiały budowlane, ogrodnicze) a także specjalistycznego transportu,
  - urządzenia służące do pozyskiwania energii słonecznej o mocy ponad 100 kW w miejscach wskazanym na załączniku graficznym do studium
- c) Kierunki działań:
  - Uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
  - Uzupełnienie i urozmaicanie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty służące izolacji akustycznej i ekspozycyjnej, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i naturalnej,
  - Modernizacja układu komunikacji,
  - Wyznaczenie układ dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu,
- d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 12 m,
  - Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15%
  - Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 70%

#### **2.4.10. Tereny zabudowy produkcyjno-techniczno-usługowej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem PTU**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - Zabudowa produkcyjna, produkcyjno- usługowa, usługowa, składowania i magazynowania towarów,
  - Zorganizowane formy parków przemysłowo – technologicznych,
  - Tereny usług w zakresie centrów logistycznych w miejscu wskazanym na załącznikach graficznych do studium,
  - Tereny specjalnej Stefy ekonomicznej w miejscu wskazanym na załącznikach graficznych do studium,
  - Tereny i obiekty infrastruktury technicznej.
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego
  - zabudowa rzemieślnicza, przetwórcza, wytwórcza i centra kongresowo-wystawiennicze
  - garaże wielopoziomowe i podziemne
  - urządzenia służące do pozyskiwania energii słonecznej o mocy ponad 100 kW w miejscach wskazanym na załączniku graficznym do studium,
  - zieleń izolacyjna,
- c) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:
  - zabudowa mieszkaniowa, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  - lokale mieszkalne za wyjątkiem mieszkań służbowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami od obiektów mogących

wywoływać takie uciążliwości, w tym przed hałasem, odorem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz przed zanieczyszczeniem powietrza i wody;

d) Kierunki działań:

- Uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- Uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty służące izolacji akustycznej i ekspozycyjnej, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i naturalnej
- Wyznaczenie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu,
- Na etapie sporządzania planów miejscowych należy dążyć do wyznaczania zieleni izolacyjnej w miejscach styku funkcji produkcyjnej z innymi funkcjami, w tym zwłaszcza z funkcją mieszkalną, usług publicznych i związaną z przebywaniem ludzi,

e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 30 m,
- Udział powierzchni biologicznie czynnej - do ustalenia na etapie sporządzania planu miejscowego
- Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 70%.

#### **2.4.11. Tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem IT**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- tereny infrastruktury technicznej – obiekty obsługi mieszkańców miasta i rejonu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, oczyszczanie ścieków itp. wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania terenów, w tym budynki administracyjno-socjalne i budynki techniczne
- urządzenia służące do pozyskiwania energii słonecznej o mocy ponad 100 kW w miejscach wskazanym na załączniku graficznym do studium

b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego

c) Kierunki działań:

- Uzupełnienie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu;
- Uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty służące izolacji akustycznej i ekspozycyjnej, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i naturalnej
- Wyznaczenie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu,

d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych,
- Udział powierzchni biologicznie czynnej - do ustalenia na etapie planu miejscowego
- Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 85%

#### **2.4.12. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZU**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- Zieleń urządzona, w tym w formie ogólnodostępnej zieleni publicznej,
- Zieleń parkowa
- Terenowe usługi sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zachowanie istniejącej zieleni leśnej,
- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, w szczególności: zabudowa usługowa z zakresu usług gastronomii i kultury, sportu i rekreacji, obiekty małej architektury,
- zbiorniki i urządzenia wodne,



- tymczasowe obiekty związane z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, na okres 90 dni,
- zieleń naturalna, nieurządzona i izolacyjna.
- c) Kierunki działań:
  - Kształtowanie sieci powiązań terenów otwartych i zielonych w spójny system zieleni miejskiej z węzłami rekreacyjno-wypoczynkowymi w postaci ogólnodostępnych parków i innych terenów o funkcji integracyjnej mieszkańców,
  - Wyznaczenie ciągów pieszych i rowerowych,
- d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - Wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 75%,
  - Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 15%,

#### **2.4.13. Tereny zieleni urządzonej w formie bulwarów, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZB**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - Zieleń urządzona w formie ogólnodostępnej bulwarów nadrzecznych,
  - Terenowe usługi sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego
  - tymczasowe obiekty związane z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, na okres 90 dni,
  - zieleń naturalna, nieurządzona i izolacyjna.
- c) Kierunki działań:
  - Kształtowanie sieci powiązań terenów otwartych i zielonych w spójny system zieleni miejskiej z węzłami rekreacyjno-wypoczynkowymi w postaci ogólnodostępnych parków, bulwarów i innych terenów o funkcji integracyjnej mieszkańców
  - Wyznaczenie ciągów pieszych i rowerowych,
  - teren położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego mają zastosowanie ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów prawa wodnego. Zagospodarowanie terenu wymaga uzyskania właściwej zgody organu Wody Polskie.
- d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów – do ustalenia na etapie sporządzania planu miejscowego przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa wodnego.

#### **2.4.14. Teren lasu miejskiego, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZLM**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - Zieleń leśna,
  - Zieleń urządzona
  - Terenowe usługi sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego w tym zagospodarowania rekreacyjnego tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, urządzenia turystyczne, parkingi leśne, wiaty, urządzenia sanitarne itp., z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający gatunkom oraz siedliskom ptaków, ssaków i innych zwierząt objętych ochroną
  - tymczasowe obiekty związane z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, na okres 90 dni,
  - zieleń naturalna, nieurządzona i izolacyjna.

- c) Kierunki działań:
  - Kształtowanie sieci powiązań terenów otwartych i zielonych w spójny system zieleni miejskiej z węzłami rekreacyjno-wypoczynkowymi w postaci ogólnodostępnych parków, bulwarów i innych terenów o funkcji integracyjnej mieszkańców
  - Wyznaczenie ciągów pieszych i rowerowych,
  - teren położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego mają zastosowanie ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów prawa wodnego. Zagospodarowanie terenu wymaga uzyskania właściwej zgody organu Wody Polskie.
- d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów – do ustalenia na etapie sporządzania planu miejscowego przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa wodnego.

#### **2.4.15. Tereny rodzinnych ogrodów działkowych oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZD**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - rodzinne ogrody działkowe.
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, w szczególności: parkingi, obiekty małej architektury
- c) Kierunki działań:
  - Wyznaczenie układ dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu,
- d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **2.4.16. Tereny cmentarzy, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZC**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - cmentarze.
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, w szczególności: kaplica cmentarna, grobowce, pomniki, dom pogrzebowy, budynki administracji cmentarza, urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza lub potrzeb lokalnych, parking, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
- c) Kierunki działań:
  - Uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu o zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną,
  - Wyznaczenie układ dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu,
  - Docelowe zamknięcie (zakaz nowych pochówków) cmentarza przy ulicy Kujawskiej ze względu na kolizyjne sąsiedztwo przede wszystkim miejskich ujęć wody, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia (strefa 500 m od granic cmentarza), a także z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co powinno nastąpić poprzez zmianę ustaleń w obowiązującym mpzp; w związku z tym wskazuje się powiększenie cmentarza przy ulicy Krańcowej
- d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów – do ustalenia na etapie sporządzania planu miejscowego.

#### **2.4.17. Tereny leśne, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZL**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - Lasy i dolesienia
- a) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - dopuszcza się wprowadzenie zagospodarowania rekreacyjnego tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, urządzenia turystyczne, parkingi leśne, wiaty, urządzenia sanitarne itp., z

- zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający gatunkom oraz siedliskom ptaków, ssaków i innych zwierząt objętych ochroną,
- ogólnodostępne parki.
- b) Kierunki działań:
- zabudowa oraz obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną.

#### **2.4.18. Tereny rolne i zieleni naturalnej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem RZN**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej w formie pól uprawnych i pastwisk
  - Tereny otwarte w formie zieleni łąkowej i innych form zieleni naturalnej
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; stawy, obiekty małej retencji, melioracje, drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru miasta, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej, w szczególności ścieżki piesze, ścieżki dydaktyczne, miejsca odpoczynku i punkty widokowe,
  - dopuszczenie zalesienia gruntów o bonitacji gleb kl. V i niższej, z wyłączeniem łąk i pastwisk

#### **2.4.19. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem WS**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki Narew, Omulew i Czeczotka
- b) Kierunki działań:
  - zagospodarowanie tych terenów może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód,
  - zabudowa oraz obiekty i urządzenia związane z gospodarką wodną,
  - urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową,
  - dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania turystycznego w szczególności budowę: przystani wodnych, pomostów, organizację kąpielisk, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom objętym ochroną oraz ochroną przeciwpowodziową,
  - zagospodarowanie z uwzględnieniem wymogów przepisów prawa wodnego.

#### **2.5 Tereny wyłączone z zabudowy lub z ograniczoną możliwością zabudowy.**

Tereny, na których występują ograniczenia w zabudowie:

- a) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu na obszarach objętych różnymi formami ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami niniejszego opracowania a także z przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków i opiece nad zabytkami oraz prawo budowlane;
- b) należy zachować normatywne odległości obiektów kubaturowych względem linii elektroenergetycznych;
- c) dla sieci gazowych wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia należy zachować normatywne strefy kontrolowane, w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. Ponadto w strefach tych nie mogą rosnąć drzewa. Szczegółowe wielkości stref kontrolowanych i odległości obiektów budowlanych od stacji redukcyjno-pomiarowych określają przepisy odrębne;
- d) grunty leśne, w związku z przepisami o lasach;
- e) tereny położone w granicach obowiązujących form ochrony przyrody, w związku z przepisami o ochronie przyrody;
- f) tereny narażone na ryzyko powodzi w związku z przepisami prawa wodnego;

- g) tereny na obszarach predysponowanych do występowania ruchów masowych;
- h) tereny w sąsiedztwie dróg publicznych, w związku z przepisami o drogach publicznych oraz przepisami techniczno-budowlanymi określającymi realizowanie zabudowy w sposób zabezpieczający przed potencjalnymi uciążliwościami;
- i) tereny wokół cmentarzy, z tytułu przepisów określających wymagania, jakim powinny odpowiadać cmentarze, występują ograniczenia zabudowy mieszkaniowej jak również ograniczenie lokalizacji ujęć wody oraz obiektów związanych z produkcją, przechowywaniem żywności;

### **3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

Rozwój miasta Ostrołęki musi zachodzić na zasadach rozwoju zrównoważonego (rozwój społeczny, gospodarczy i przestrzenny z jednoczesną ochroną środowiska przyrodniczego i poszanowaniem jego elementów). Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów.

Do głównych celów polityki zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie ochrony przyrody, środowiska, krajobrazu i ich zasobów należą:

- ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych;
- ochrona jakości powietrza atmosferycznego;
- zapobieganie przekształcaniu i degradacji powierzchni ziemi;
- ochrona przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym;
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami;
- ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu;
- współdziałanie w kształtowaniu systemu i ochrona obszarów chronionych;
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska na skutek wystąpienia awarii przemysłowych oraz awarii wynikających z transportu materiałów niebezpiecznych,
- kształtowanie ładu przestrzennego przy zachowaniu ustalonego wizerunku miasta;
- zachowanie, przywracanie i ekspozycja zasobów krajobrazu kulturowego oraz jego struktury

#### **3.1. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

Obszary i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody:

- istniejące:
  - obszary Natura 2000 PLB140014 – Dolina Dolnej Narwi
  - obszary Natura 2000PLB140005 – Dolina Omulwi i Płodownicy
  - pomniki przyrody (8 szt.),
  - ochrona gatunkowa;
- planowane:
  - brak.

Wszelkie zagospodarowanie i gospodarowanie w obrębie obszarów objętych ochroną regulują przepisy odrębne w tej mierze.

Na terenach położonych w granicach obszarów NATURA 2000 obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z ustawy o ochronie przyrody oraz planów zadań ochronnych.

Miasto Ostrołęka nie planuje powołania form ochrony przyrody, które możliwe są do utworzenia przez miasto, tj. pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych lub zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, z tego względu nie wskazuje się takich obszarów czy obiektów jako planowanych czy projektowanych form ochrony przyrody.

Zasady ochrony wartości przyrodniczych nieobjętych prawnymi formami ochrony przyrody:

- na obszarach kompleksów łąk należy dążyć do podniesienia retencji wód,
- należy ograniczać przekształcenia sieci hydrograficznej szczególnie takie jak przykrywanie cieków, ujmowanie ich w przewody zamknięte,
- należy utrzymać systematyczną konserwację cieków polegającą głównie na odmulaniu dna, udrażnianiu świąteł przepustów, usuwaniu porastających skarpy krzewów (jednostronnie), umacnianiu dna i skarp cieków i rowów, by nie dopuścić do zmniejszenia zdolności właściwego odprowadzania wód opadowych,
- na terenach nowoprojektowanej zabudowy należy stosować rozwiązania mające na celu zwiększenie możliwości retencjonowania wód opadowych.

Zalecenia dotyczące flory:

- zachować w dotychczasowym użytkowaniu cenne biotopy, wraz z otoczeniem;
- w granicach nowo powstających obszarów zabudowanych na należy zadbać o wprowadzenie powierzchni o pokryciu naturalnym (ogrody, parki);
- w celu ochrony cennych zbiorowisk roślinnych i obszarów występowania chronionych gatunków zwierząt istotne jest zachowanie bioróżnorodności ekosystemów;
- stosować się do zaleceń ochronnych dla poszczególnych gatunków cennych przyrodniczo, w tym objętych ochroną;
- zabezpieczenie lasów i zadrzewień przed zanieczyszczeniami i pożarami.

Zalecenia dotyczące fauny:

- stwarzać optymalne warunki do występowania określonych gatunków zwierząt;
- dążyć do zmniejszenia liczebności gatunków inwazyjnych;
- wykonywać stały monitoring fauny obszaru miasta;
- stosować się do zaleceń ochronnych dla poszczególnych gatunków cennych przyrodniczo, w tym objętych ochroną.

W celu ochrony krajobrazu należy zwrócić uwagę na właściwą ekspozycję interesujących ciągów widokowych oraz ekspozycję dominat kulturowych poprzez zachowanie przedpól widokowych. Ponadto wskazane jest:

- przeprowadzenie prac rewaloryzacyjnych zespołów zabytkowych, z uwzględnieniem wytycznych konserwatora zabytków;
- ochrona głównych arterii komunikacyjnych przed nadmiernym zabudowaniem, ograniczającym przepływ powietrza, zwłaszcza o przebiegu równoleżnikowym;
- ochrona cmentarzy z dominującymi w krajobrazie zadrzewieniami;

- wprowadzenie programów rewitalizacji oraz wdrożenie planów odnowy poszczególnych kwartałów;
- ochrona istniejących układów zieleni;
- opracowanie studium ochrony krajobrazu oraz wzornika architektury regionalnej dla obszaru miasta.

### **3.2. OCHRONA ŚRODOWISKA**

#### **ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO**

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej, związanych z ochroną powietrza, zaleca się m.in.:

- dalszą eliminację nieekologicznych źródeł ciepła (głównie z sektora komunalno-bytowego) powodujących tzw. rozproszoną emisję niską na rzecz ucieplwienia obszarów zwartej zabudowy w oparciu o sieć lokalnych systemów centralnego zaopatrzenia w ciepło, ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących: energię elektryczną, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii;
- usprawnienie istniejących połączeń komunikacyjnych oraz rozbudowę układu komunikacyjnego dla nowego zagospodarowania, w tym poprzez wprowadzenie zintegrowanego systemu transportowego w zakresie budowy dróg obwodowych oraz rozwoju ścieżek rowerowych, celem eliminacji przestojów w ruchu powodujących wzrost zanieczyszczenia pochodzących z tego źródła (głównie NO<sub>2</sub> i CO);

#### **ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI**

Cały obszar miasta Ostrołęki położony jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subniecka Warszawska GZWP nr 215.

Ochrona zasobów wodnych na terenie miasta polega na:

- utrzymaniu właściwej jakości wód w kąpieliskach;
- poprawie jakości wód powierzchniowych (aktualnie nie odpowiadają warunkom określonym w przepisach odrębnych);
- utrzymaniu właściwej jakości wód podziemnych (aktualnie odpowiadają warunkom określonym w przepisach odrębnych).

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej, a dotyczących ochrony zasobów wodnych zaleca się m.in.:

- ograniczenie zabudowy na terenie dolin i obniżen terenu oraz na obszarach z brakiem izolacji lub słabą izolacją w utworach wodonośnych celem zmniejszenia ryzyka zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej m.in. poprzez podłączenie terenów zwartej zabudowy do zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- zapewnienie optymalnych warunków zasilania cieków;
- ochrona zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej.

#### **ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI**

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony powierzchni i pokrywy glebowej zaleca się m.in.:

- wprowadzenie zróżnicowanej strukturalnie zieleni, celem eliminacji zwiększonej erozji wodnej gleb,
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji.
- ochrona gruntu przed zanieczyszczeniem przemysłowym
- monitoring i ochrona przed zanieczyszczeniami gruntów wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych

#### **ZASADY OCHRONY PRZED HAŁASEM**

W celu ograniczenia uciążliwości hałasu, w tym w szczególności komunikacyjnego, należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, poprzez:

- modernizowanie dróg i ulic;
- stosowanie innowacyjnych rozwiązań technicznych jak np. nawierzchnie o niskich emisjach hałasu od kół pojazdu;
- w przypadku stwierdzenia ponadnormatywnego oddziaływania hałasu na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji stosowanie zabezpieczeń akustycznych zabezpieczających tereny podlegające ochronie akustycznej oraz istniejącą zabudowę poprzez stosowanie ekranów akustycznych, wałów ziemnych, zieleni izolacyjnej a w przypadku zakładów produkcyjnych również instalacji i technologii ograniczających hałas produkcyjny;
- zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do samochodu osobowego;
- ograniczenie działalności powodujących nadmierny hałas, zwłaszcza w sąsiedztwie terenów mieszkalnych i publicznie dostępnych.

#### **ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI**

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony przed polami elektroenergetycznymi obowiązuje m.in. ustanowienie stref ochronnych dla istniejących i planowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokich i najwyższych napięć (o napięciach znamionowych 110 kV, 220 kV i 400 kV).

#### **ZASADY OCHRONY KOPALIN**

Na terenie miasta nie występują udokumentowane złoża kopalin.

#### **OCHRONA UZDROWISKOWA**

Na terenie miasta nie ustanowiono ochrony uzdrowiskowej.

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

### **4.1. OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW**

Szczegółowy wykaz obiektów ujętych w rejestrze zabytków zamieszczony został w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w punkcie 6.1.3. Tabela nr 11. Wszystkie obiekty z tego wykazu objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy o ochronie

zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy prawo budowlane. W przypadku obiektów ujętych w rejestrze zabytków wskazane jest trwałe zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej, utrzymanie (lub rewaloryzacja) otoczenia obiektu zabytkowego, zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi. Podczas inwestycji podejmowanych przy obiektach zabytkowych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, a wymagającym prac ziemnych, wskazane jest prowadzenie badań archeologicznych.

W związku z art. 13 ustawy z dnia 23.07.2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązuje każdorazowa weryfikacja obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków podczas prac planistycznych, w tym prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ewentualne rozbieżności z wykazem zawartym w studium nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze studium, ani nie dezaktualizują ich ustaleń

## **4.2. OBIEKTY I OBSZARY UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ I MIEJSKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW**

Szczegółowy wykaz obiektów ujętych w miejskiej ewidencji zamieszczony został w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w punkcie 6.1.4. Tabela nr 12 i 13 oraz w punkcie 6.1.5. Tabela nr 14. Dla ochrony obiektów ujętych w ewidencji zabytków, oprócz wytycznych ustawowych zawartych w prawie budowlanych i ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami, studium wskazuje poniższe zalecenia do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- ochroną bryły i wyglądu zewnętrznego obiektów;
- zachowanie i renowację stolarki okiennej;
- w przypadku remontu polegającego na wymianie stolarki okiennej zaleca się zachowanie tej samej wielkości, kształtu i podziałów jak oryginalna;
- wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych;
- zaleca się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- zaleca się stosowanie tradycyjnych technik i materiałów przy remontach obiektów zabytkowych, zachowania jednolitej bryły, formy i elewacji budynków;
- zaleca się utrzymanie w dobrym stanie i wyeksponowanie obiektów zabytkowych;
- zaleca się dążenie do ujednoczenia pokrycia dachowego budynków staromiejskich poprzez zastępowanie blachy i blachodachówki dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym.

## **4.3. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE**

Teren miasta został rozpoznany archeologicznie. Wykaz stanowisk archeologicznych przedstawiony został w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w punkcie 6.1.6. Tabela nr 15.

Dla ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dokument niniejszego studium ustala strefy ochrony archeologicznej, których szczegółowe ustalenia zawiera punkt poniżej.



## 4.4. STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

### **Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej**

Obszar materialnego świadectwa historycznego obejmujący historyczny, czytelny układ przestrzenny lub jego elementy, wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury oraz mogący być wypełniony oryginalną i mało przekształconą zabudową historyczną.

W obrębie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują działania prowadzące do realizacji następujących celów ochrony:

- zachowanie historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu, wraz z dominantami (dotyczy obszarów, nie terenów zawierających pojedyncze obiekty),
- zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej,
- w miarę możliwości zachowanie i odtworzenie historycznych linii zabudowy oraz szerokości frontów zabudowy,
- w miarę możliwości zachowanie i odtworzenie historycznych cech charakteru wnętrza urbanistycznych,
- utrzymanie istniejących obiektów o wartości historycznej lub lokalnej - kulturowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu, w tym zieleni komponowanej i małej architektury, we właściwym stanie technicznym, funkcjonalnym;
- utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń i z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji historycznej,
- nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej.

W stosunku do obiektów i obszarów leżących w obrębie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej wyrazem polityki przestrzennej są następujące zalecenia:

- trwałe zachowanie historycznego układu przestrzennego ze wszystkimi elementami (w miarę występowania: drogi, place, linie zabudowy, kompozycja wnętrza architektonicznych i krajobrazowych);
- ochrona, konserwacja i rewaloryzacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego;
- w miarę możliwości likwidacja lub przebudowa obiektów dysharmonizujących;
- w miarę możliwości dostosowanie lokalizowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
- realizacja celów ochrony poprzez aktualizację ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym dostosowanie ich do aktualnego stanu prawnego, zapewniającego wyższy stopień ochrony zabytków i ładu przestrzennego.

### **Strefa ochrony zabytków archeologicznych**

Obejmuje obszary zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, podległy właściwym przepisom szczególnym w zakresie ochrony archeologicznej. Przepisy te regulują warunki dla prowadzenia inwestycji budowlanych w związku z prowadzeniem prac ziemnych. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji celu publicznego / o warunkach zabudowy, należy zweryfikować granice stanowisk archeologicznych. Dopuszcza się zabudowę, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych w tym m.in. dot. ochrony zabytków.

### **Strefa obserwacji archeologicznej**

Strefa obserwacji archeologicznych pokrywa się z przebiegiem stref ścisłej ochrony konserwatorskiej wyznaczonej na terenie miasta Ostrołęka oraz zgodnie z przebiegiem otoczenia średniowiecznego grodziska objętego ochroną konserwatorską

W stosunku do obiektów znajdujących się w obrębie strefy obserwacji archeologicznych wyrazem polityki przestrzennej jest:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- przeprowadzenie archeologicznych badań na terenie w granicach strefy, rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

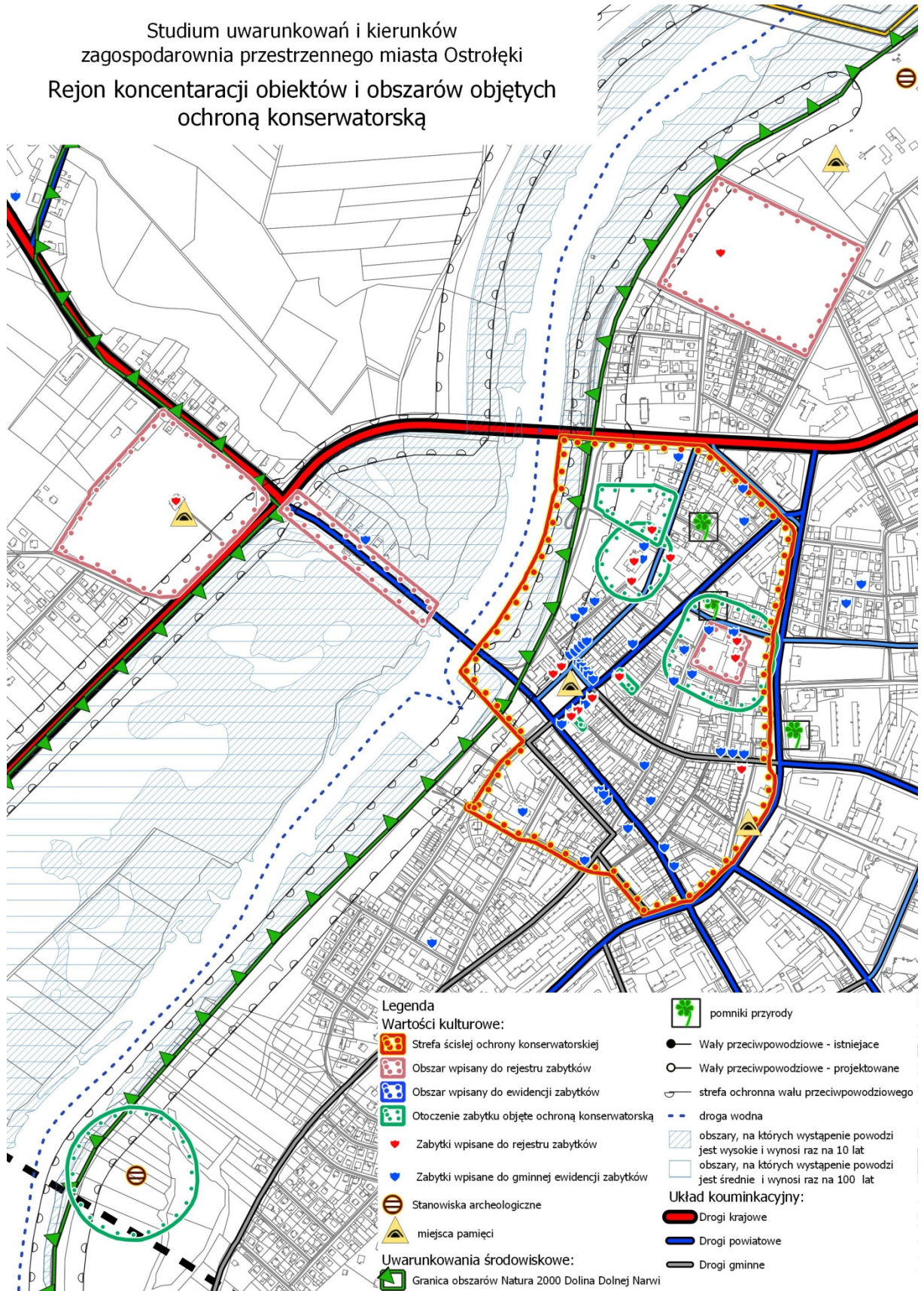
#### **Otoczenie zabytków objęte ochroną konserwatorską**

Obejmuje bezpośrednie otoczenie wybranych obiektów i obszarów zabytkowych o wysokiej wartości ekspozycyjnej. Należy dążyć do właściwego zabezpieczenia ekspozycji oraz unikać realizacji inwestycji mogących przesłonić obiekty historyczne. Ponadto ochronie podlega historyczny układ ulic i placów, skala zabudowy oraz historyczna zieleń.

#### **4.5 Obszary i zasady ochrony dóbr kultury współczesnej**

Na terenie miasta Ostrołęki nie istnieją obszary lub obiekty dóbr kultury współczesnej. W przypadku odkrycia obiektów i obszarów dóbr kultury współczesnej, obowiązuje ochrona poprzez sporządzenie dla obszarów ich występowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których zapisy określą szczegółowo zasady ochrony.

Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki  
Rejon koncentracji obiektów i obszarów objętych  
ochroną konserwatorską



rysunek 1 Rejon koncentracji obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską.

### **5.1. Układ drogowy**

Podstawowym celem polityki rozwoju systemu komunikacji, opartym na strategii zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczeniem konfliktów przestrzennych oraz uciążliwości dla środowiska. Dlatego ważnym staje się:

- 1) zwiększenie płynności ruchu drogowego przy rosnącej liczbie pojazdów;
- 2) poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) zapewnienie lepszych połączeń z drogami krajowymi, powiatowymi oraz pomiędzy poszczególnymi miejscowościami;
- 4) zapewnienie ciągłości powiązań komunikacyjnych z gminami sąsiednimi.

#### **5.1.1. System komunikacyjny miasta tworzą drogi układu nadrzędnego, głównego, podstawowego i uzupełniającego.**

- 1) Układ nadrzędny tworzą drogi:
  - krajowa nr 61 (o przebiegu Warszawa - Legionowo - Zegrze - Serock - Pułtusk - Różan – Ostrołęka – Łomża – Grajewo – Augustów) o docelowej klasie technicznej GP (główna ruchu przyspieszonego);
  - krajowa nr 53 (o przebiegu Olsztyn – Szczytno – Rozogi – Myszyniec – Kadzidło – Ostrołęka) o docelowej klasie technicznej G (główna);
  - wojewódzka nr 627 (o przebiegu Ostrołęka - Ostrów Mazowiecka - Małkinia - Kosów Lacki - Sokołów Podlaski) o docelowej klasie technicznej G (główna);
  - wojewódzka nr 544 (o przebiegu Brodnica- Lidzbark – Działdowo – Mława – Przasnysz – Krasnosielc – Ostrołęka) o docelowej klasie technicznej Z (zbiorcza);
- 2) Układ główny tworzą drogi:
  - powiatowa Nr 2538W w ciągu ulic: gen. Zygmunta Padlewskiego, Zygmunta Sierakowskiego;
  - powiatowa Nr2539W w ciągu ulicy Słonecznej;
  - powiatowa Nr2569W w ciągu ulic: Pomian, Kontradmirala Włodzimierza Steyera, Brata Zenona Żebrowskiego;
  - powiatowa Nr4403W w ciągu ulic: Goworowska, Jana Kilińskiego, Obozowa;
  - powiatowa Nr5101W w ciągu ulic: Aleja Jana Pawła II, gen. armii Aleksandra Gorbatawa;
  - powiatowa Nr5102W w ciągu ulicy 11 Listopada;
  - powiatowa Nr5104W w ciągu ulicy Targowej;
  - powiatowa Nr5106W w ciągu ulic: pl. gen. Józefa Bema, gen. Tadeusza Kościuszki;
  - powiatowa Nr5107W w ciągu ulic: gen. Ludwika Bogusławskiego, Mikołaja Kopernika, Henryka Sienkiewicza;
  - powiatowa Nr5110W w ciągu ulicy Henryka Dobrzańskiego;
  - powiatowa Nr5112W w ciągu ulicy gen. Józefa Hallera;
  - powiatowa Nr5115W w ciągu ulicy Stefana Żeromskiego;
  - powiatowa Nr5118W w ciągu ulicy Wierzbowej;
  - powiatowa Nr5119W w ciągu ulic: Aleja ks. Jerzego Popiełuszki, Aleja Solidarności, Bohaterów Warszawy, Bohaterów Westerplatte, ks. Antoniego Pęksy;
  - powiatowa Nr5120W w ciągu ulicy Kaczyńskiej;
- 3) Układ podstawowy tworzą drogi:

- powiatowa Nr5106W w ciągu ulic: pl. gen. Józefa Bema, gen. Tadeusza Kościuszki
- powiatowa Nr5104W w ciągu ulicy Targowej
- powiatowa Nr5105W Farna, Szpitalna
- powiatowa Nr5103W w ciągu ulic: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Stanisława Staszica
- powiatowa Nr5114W w ciągu ulicy Kolejowej
- powiatowa Nr5113W w ciągu ulic: Przemysłowa, Żołnierzy Armii Krajowej
- powiatowa Nr5109W w ciągu ulicy Inwalidów Wojennych
- powiatowa Nr5108W w ciągu ulicy Króla Stanisława Leszczyńskiego
- powiatowa Nr5111W w ciągu ulicy ks. Stanisława Brzóska
- powiatowa Nr5117W w ciągu ulicy Składowej
- powiatowa Nr5121W w ciągu ulicy Granicznej
- gminna Nr 510295W w ciągu ulicy Tadeusza Zawadzkiego "Zośka"
- gminna Nr 510059W w ciągu ulicy Bartosza Głowackiego
- gminna Nr 510170W w ciągu ulicy Gabriela Narutowicza
- gminna Nr 510153W w ciągu ulicy 1 Maja pl.
- gminna Nr 510241W w ciągu ulicy Króla Jana Sobieskiego
- gminna Nr 510195W w ciągu ulicy ks. Stanisława Pędzicha
- gminna Nr 510004W w ciągu ulicy Astrowej
- gminna Nr 510279W w ciągu ulicy Wiejskiej
- gminna Nr 510109W w ciągu ulicy Marii Konopnickiej
- gminna Nr 510290W w ciągu ulicy Wypychy
- gminna Nr 510144W w ciągu ulicy Łęczysk
- gminna Nr 510207W w ciągu ulicy Powstańców
- gminna Nr 510171W w ciągu ulicy Nasypowej
- gminna Nr 510305W w ciągu ulicy Żniwnej
- gminna Nr 510254W w ciągu ulicy Starowiejskiej
- gminna Nr 510089W w ciągu ulicy Berka Joselewicza
- gminna Nr 510186W w ciągu ulicy Elizy Orzeszkowej
- gminna Nr 510222W w ciągu ulicy Władysława Reymonta
- gminna Nr 510161W w ciągu ulicy Heleny Modrzejewskiej
- gminna Nr 510177W w ciągu ulicy Ogrodowej
- gminna Nr 510010W w ciągu ulicy gen. Zygmunta Berlinga
- gminna Nr 510231W w ciągu ulicy gen. Władysława Sikorskiego
- gminna Nr 510258W w ciągu ulicy Sybiraków
- gminna Nr 510037W w ciągu ulicy Czarnej
- gminna Nr 510309W w ciągu ulicy Kołobrzesckiej
- gminna Nr 510321W w ciągu ulicy Rumiankowej
- gminna Nr 510077W w ciągu ulicy Króla Jana Kazimierza
- gminna Nr 510223W w ciągu ulicy Rolnej
- gminna w ciągu ulicy Ławskiej
- gminna w ciągu ulicy Krańcowej

- 4) Pozostałe ulice powiatowe i gminne pełniące funkcje dojazdowe od osiedli i nieruchomości tworzą układ uzupełniający.

### **5.1.2. Główne kierunki rozwoju układu komunikacyjnego obejmują m.in.:**

- 1) Rozbudowę układu głównego poprzez:
- budowę przeprawy mostowej wraz z drogą w południowo-zachodniej części miasta, łączącą drogę wojewódzką nr 544 z drogami powiatowymi nr 4403W i 5119W.



- budowę odcinka drogi łączącego drogi powiatowej nr 5101W i 5115W.
  - budowę odcinka drogi będącego przedłużeniem drogi powiatowej nr 2569W do granicy miasta, który będzie realizowany równoległe do obecnej drogi omijając zabudowę mieszkaniową
- 2) Rozbudowę układu podstawowego poprzez:
- budowę odcinka drogi łączącego drogi gminne nr 510010W i 510305W i 510207W
  - budowę odcinka drogi łączącego drogę powiatową nr 5113W z droga gminną 510223W
  - budowę odcinka drogi łączącego drogę powiatową nr 5120W z droga gminną 510279W
  - budowę i rozbudowę układu komunikacyjnego na osiedlach Stacja, Centrum i Pomian

Szczegółowe ustalenia dotyczące parametrów technicznych poszczególnych dróg, należy określić na podstawie analiz funkcjonalno-ruchowych, wymagań wynikających z przepisów technicznych oraz uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych. Dopuszcza się modyfikację przebiegów dróg, w planach miejscowych, z zachowaniem ogólnych zasad połączeń dróg i kształtu układu, określonego w Studium. Dopuszcza wyznaczenie innych dróg niż wskazane w studium a także odstąpienie od realizacji dróg wskazanych w studium.

### **5.1.3. W ramach działań kierunkowych dotyczących układu drogowego studium przewiduje:**

- 1) ułatwienie rozrzędu ruchu docelowo-źródłowego związanego z miastem oraz przeprowadzenie ruchu tranzytowego,
- 2) zapewnienie dostępności celów podróży, obsługi terenów rozwojowych oraz możliwości obsługi komunikacją zbiorową,
- 3) poprawa czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jego hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego.
- 4) poprawa warunków i bezpieczeństwa ruchu.
- 5) bieżące naprawy i modernizacje dróg na terenie miasta;
- 6) wyposażenie nowych terenów wskazanych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę drogową;
- 7) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy należy zachować minimalne odległości od dróg wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) konieczność zaopatrzenia terenów w drogi pożarowe zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

## **5.2. Komunikacja kolejowa.**

Celem rozwoju komunikacji kolejowej jest poprawa standardu obsługi, integracja kolei z komunikacją miejską oraz zapewnienie możliwości korzystania z niej w dojazdach do miasta i w podróżach wewnętrznych w mieście.

W kierunkach rozwoju przewiduje się modernizację, ewentualnie przebudowę i rozbudowę linii kolejowych:

- w kierunku Warszawy: linia nr 29 Ostrołęka - Wyszaków – Tłuszcz;
- w kierunku Białegostoku: linia nr 36 Ostrołęka – Łapy;
- w kierunku Siedlec: linia nr 34 Ostrołęka - Ostrów Maz. – Małkinia;
- w kierunku Olsztyna: linia nr 35 Ostrołęka - Szczytno.

Ponadto przewiduje się przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych bocznic kolejowych towarowych, w tym do nowej elektrowni.

Planuje się również przebudowę skrzyżowania na ul. Słowackiego, tj. drodze wojewódzkiej Ostrołęka - Ostrów Maz. na dwupoziomowe, ze względu na wzmożony ruch pociągów towarowych.

### **5.3. Komunikacja autobusowa ponadlokalna.**

Celem rozwoju tej komunikacji jest poprawa standardu obsługi, jej integracja z komunikacją miejską oraz zapewnienie możliwości korzystania z niej w dojazdach do miasta.

Przewiduje się utrzymanie obecnej lokalizacji dworca autobusowego w centrum miasta u zbiegu ulic Bogusławskiego i Piłsudskiego (ul. Bogusławskiego 21) oraz utrzymanie możliwości przestrzennych jego rozwoju lub przeniesienia w nową lokalizację przy ul. Witosa.

### **5.4. Komunikacja miejska**

Celem rozwoju komunikacji miejskiej jest poprawa standardów obsługi, podniesienie jej atrakcyjności i zapewnienie możliwości korzystania z niej w codziennych podróżach w całym obszarze zabudowy miasta i w miarę możliwości na terenach otwartych.

W komunikacji miejskiej będzie funkcjonował podsystem autobusowy. Komunikacja ta powinna spiąć ze sobą główne źródła i cele podróży, którymi z jednej strony będą tereny mieszkaniowe, a z drugiej koncentracje miejsc pracy w centrum i na terenach aktywności gospodarczej, a także tereny handlowo-usługowe i miejsca nauki, przede wszystkim w centrum miasta.

Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach do 500 m w obszarach intensywnej zabudowy i nie więcej niż 800 m dla terenów ekstensywnie zagospodarowanych. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych dróg należy przewidywać przystanki z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętle końcowe.

### **5.5. Drogi wodne**

Ostrołęka położona jest na trasie odtwarzanego połączenia wodnego Warszawa-Pisz. Tworzy to warunki do rozwoju miasta w kierunku obsługi żeglugi śródlądowej. Należy utrzymać istniejącą infrastrukturę i zachować funkcjonalność portu rzeczno. Wraz ze wzrostem znaczenia transportu wodnego należy zadbać o polepszenie obsługi ruchu żeglarskiego, tak aby Ostrołęka stała się ważnym przystankiem na trasie a nawet interesującym miejscem docelowym.

### **5.7. Komunikacja lotnicza**

Utrzymuje się lokalizację lądowiska sanitarnego przy Szpitalu Wojewódzkim w Ostrołęce przy Alei Jana Pawła II 120A. Dopuszcza się jego modernizację, przebudowę i rozbudowę.

### **5.8. Ruch pieszy i rowerowy**

Należy uwzględniać potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych i odpowiednie kształtowanie przestrzeni publicznych.

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

Podstawowymi czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są warunki klimatyczne przez znaczną część roku oraz niski poziom bezpieczeństwa przy korzystaniu z jezdni razem z pozostałym ruchem kołowym.

Przyjmuje się o następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań rejonów mieszkalnych z miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,
- należy dążyć do budowania spójnego systemu rowerowego złożonego z dróg rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i szlaków rowerowych,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na drogach o małym natężeniu ruchu, na zasadach ogólnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych,
- zapewnienie ciągłości tras rowerowych z sąsiednimi jednostkami administracyjnymi,
- stosowanie ujednoliconego oznakowania,
- wyposażenie tras rowerowych w infrastrukturę towarzyszącą.

## **5.9. Infrastruktura techniczna.**

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest rozwój gwarantujący sprawne i pewne funkcjonowanie systemów zasilających i odprowadzających, obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Ogólne kierunki dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie miasta:

- nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej;
- sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych; w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
- miasto powinno posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;
- dla nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę, uzbrojenie terenu w sieci wodociągowe i kanalizacyjne powinno wyprzedzać realizację zabudowy.

### **5.9.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ**

W zakresie zaopatrzenia w wodę wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie i w miarę potrzeby modernizacja i rozbudowa istniejących ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną oraz stacji uzdatniania wody zlokalizowanych na obszarze miasta Ostrołęki, tj. ujęć miejskich „Kurpiowska” i „Leśna”;
- dopuszcza się adaptację przyzakładowych ujęć na potrzeby sieci komunalnej i/lub budowę nowych ujęć wody wraz ze stacjami uzdatniania w miarę wzrostu zapotrzebowania lub ewentualnej konieczności wyłączenia z eksploatacji ujęcia/ujęć komunalnych wymienionych powyżej lub wystąpienia takich konieczności w regionie;
- utrzymanie i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej wraz z niezbędnymi jej elementami;
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego w układzie pierścieniowym - planowana rozbudowa na tereny nowo przeznaczane pod zabudowę w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (obszary rozwojowe) przy uwzględnieniu potrzeb wyznaczonych przez chłonność inwestycyjną terenów;
- dopuszcza się utrzymanie istniejących przyzakładowych ujęć wód podziemnych;
- dopuszczenie utrzymania w obecnie istniejącym zakresie korzystania z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;



- zapewnienie alternatywnego systemu zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych poprzez lokalizację studni awaryjnych lokalizowanych wyłącznie na terenach umożliwiających w razie potrzeby dostęp ogólny;
- ochrona ujęć wody poprzez budowę urządzeń oczyszczających wody opadowe z terenów intensywnej zabudowy;
- w miarę potrzeb wykonanie studiów branżowych nt. konieczności wprowadzenia stref ochrony pośredniej dla istniejących ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę i ewentualne podjęcie działań w kierunku ich ustanowienia;
- w miarę potrzeb wykonanie studiów branżowych dotyczących rozpoznania hydrogeologicznego w zakresie warunków występowania, zasobów i jakości wód podziemnych oraz możliwości zastąpienia istniejących ujęć wód (które nie spełniają potrzeb eksploatacyjnych i/lub standardów jakościowych) nowymi.

### 5.9.2 GOSPODARKA ŚCIEKAMI

W zakresie gospodarki ściekowej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie, a w miarę potrzeb modernizacja istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z jej rozbudową na obszary nieskanalizowane;
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej (zwłaszcza kanalizacji sanitarnej) na terenach inwestycyjnych z wysokim poziomem wód gruntowych, ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym (tłocznym) z zastosowaniem sieciowych przepompowni ścieków;
- dla zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dla nowych terenów inwestycyjnych (nieskanalizowanych) dopuszcza się czasowo oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe, z zastrzeżeniem, że po realizacji sieci kanalizacyjnej zbiorniki bezodpływowe będą likwidowane; w strefie z wysokim poziomem wód gruntowych powyższe odstępstwo należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym powinno się dążyć do promocji małej retencji (budowa niewielkich zbiorników, oczek wodnych i stawów, zadrzewianie, ochrona terenów podmokłych itp.) zarówno na terenach publicznych jak i prywatnych;
- należy rozbudowywać sieć kanalizacji deszczowej na terenach przewidzianych do rozwoju zabudowy jak również należy zapewnić bieżącą modernizację istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej.
- należy zapobiegać zrzutom nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych.

### 5.9.3. GOSPODARKA ODPADAMI

W zakresie gospodarki odpadami wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- gospodarka odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami oraz aktualnymi aktami prawa miejscowego z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta;
- obowiązuje składowanie, zagospodarowanie lub utylizacja odpadów, stosownie do ich charakteru, na stosownym składowisku odpadów (Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami przewiduje, że miasto Ostrołęka wchodzi w skład 2- wschodniego (region ostrołęcko-siedlecki) z RIPOK MBPw Ostrołęce przy ulicy Turskiego 4);
- zabezpieczenie miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- należy dążyć do rozwoju selektywnej zbiórki odpadów przez doskonalenie systemu gospodarki odpadami oraz uświadamiania lokalnych społeczności w zakresie gospodarki odpadami i ochrony środowiska

#### **5.9.4. ELEKTROENERGETYKA ORAZ ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII**

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- w miarę potrzeby modernizację i przebudowę dwutorowej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Ostrołęka-Olsztyn Mątki;
- w miarę potrzeby modernizację i przebudowę dwutorowej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Ostrołęka- Łomża;
- budowę dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV relacji Ostrołęka-Stanisławów z częściowym wykorzystaniem trasy istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV relacji Ostrołęka - Miłosna;
- w miarę potrzeby modernizację i przebudowę linii elektroenergetycznej 220kV relacji Ostrołęka-Ełk;
- w miarę potrzeby modernizację i przebudowę linii elektroenergetycznych 110kV relacji Ostrołęka- Myszyniec;
- w miarę potrzeby modernizację i przebudowę linii elektroenergetycznych 110kV relacji Ostrołęka- Pomian;
- w miarę potrzeby modernizację i przebudowę linii elektroenergetycznych 110 kV relacji Ostrołęka- Żabin;
- w miarę potrzeby modernizację i przebudowę linii elektroenergetycznych 110 kV relacji Ostrołęka- Ostrów Mazowiecka;
- w miarę potrzeby modernizację i przebudowę linii elektroenergetycznych 110 kV relacji Ostrołęka- Łomża;
- w miarę potrzeby modernizację i przebudowę linii elektroenergetycznych 110 kV relacji Ostrołęka- Kolno;
- w miarę potrzeby modernizację i przebudowę linii elektroenergetycznych 110 kV relacji Ostrołęka- Przasnysz,
- Szerokość pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia
  - dla istniejących i projektowanych linii 400 kV - 70 m (po 35 m w obie strony od osi linii),
  - dla istniejących i projektowanych linii 220 kV - 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii)
  - dla istniejących i projektowanych linii 110kV – szerokość pasów technologicznych będzie ustalana na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
- zapewnienie możliwości rozbudowy, przebudowy i modernizacji Stacji Elektroenergetycznej 400/220/110 kV Ostrołęka,
- w zakresie sieci dystrybucyjnej: zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii:
  - średniego napięcia 15 kV zasilanych z: GPZ 110/15 kV (GPZ „Goworki” , „Pomian” i „Wojciechowice”) oraz
  - niskiego napięcia 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- ze względu na zwiększające się zużycie energii elektrycznej przewiduje się modernizację i przebudowę (w tym racjonalną konfigurację) istniejących sieci na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb mieszkańców miasta i regionu;
- w zakresie zaspokojenia potrzeb w energię terenów nowo zainwestowanych wskazuje się na rozwój linii 15 kV oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z podejmowaniem działań zmierzających do zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego.

W ramach polityki proekologicznej, postuluje się o wdrażanie rozwiązań pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w szczególności z energii słonecznej oraz energii geotermalnej. Panele fotowoltaiczne mogą powstawać na istniejących budynkach oraz mogą być harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie działek. Dopuszcza się także realizację farm fotowoltaicznych na terenach produkcyjnych i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

W granicach miasta Ostrołęki nie zostały zlokalizowane i nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych nie będącymi mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych.

W granicach miasta wyznacza się obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. Granice wyznaczonych obszarów wraz ze strefami ochronnymi związanymi są z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zostały pokazane na rysunku studium.

### **5.9.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO**

Celem strategicznym jest poprawa jakości życia na terenie Miasta poprzez prowadzenie racjonalnego gospodarowania zasobami i energią, dlatego też postuluje się o kontynuację przekształcania ciepłownictwa w kierunku gospodarki proekologicznej.

W ramach perspektywicznego zaopatrzenia w ciepło należy wdrażać rozwiązania ograniczających emisję szkodliwych substancji, czyli promować instalację proekologicznych źródeł ciepła. Systemem wspomagającym, zapewniającym energię ekologiczną i ciepłą mogą być kolektory słoneczne oraz panele fotowoltaiczne.

Należy kontynuować politykę sukcesywnej wymiany nieekologicznych źródeł ciepła (zwłaszcza opartych na węglu), podłączenia budynków do sieci ciepłej oraz termomodernizacji budynków.

### **5.9.6. ZAOPATRZENIE W GAZ**

Należy dążyć do dalszego rozwoju i uzupełnienia istniejącej sieci gazowej, tak by możliwie duży odsetek mieszkańców miał możliwość podłączenia.

Gazyfikacja nowych terenów będzie możliwa jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych.

### **5.9.6. TELEKOMUNIKACJA**

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystujące nowe technologie. Postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całego miasta zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej powinien docelowo zapewnić pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, sieci teleinformatycznych, szerokopasmowego Internetu oraz sieci bezprzewodowych.

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

**Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na obszarze miasta obejmują w szczególności:**

- adaptację i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w tym parkingami dla obsługi ruchu;
- adaptację, remont i przebudowę oraz w miarę potrzeby budowę nowych urządzeń dla lokalnej komunikacji autobusowej - pętli i przystanków autobusowych;
- adaptację, remont i przebudowę oraz budowę nowych ścieżek rowerowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- adaptację, remont i przebudowę oraz budowę nowych ciągów pieszych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- adaptację, remont i przebudowę oraz budowę nowych urządzeń komunikacji wodnej, w szczególności przystani wodnych, pomostów, adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki itp.;
- stacje transformatorowe wraz z siecią elektroenergetyczną SN i NN oraz obszarami niezbędnymi do ich konserwacji i modernizacji;
- adaptację, remont i przebudowę oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie gazownictwa (stacje redukcyjno – pomiarowe II0) wraz z rozdzielczą siecią gazową (średniego i niskiego ciśnienia);
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, ...), wraz z całą siecią wodociągową;
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków wraz z całą siecią kanalizacyjną (kanalizacji sanitarnej i deszczowej);
- adaptację, remont i przebudowę oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w ciepło;
- adaptację i utrzymanie ciągów drenażowych i melioracji wodnych;
- budowę zbiorników małej retencji;
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych obiektów usług publicznych;
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych mieszkań komunalnych i socjalnych;
- adaptację, modernizację i przebudowę oraz w miarę potrzeby rozbudowę cmentarzy;
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby zakładanie nowej zieleni urządzonej;
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług sportu;
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług kultury (np. świetlic środowiskowych) i sportu (boiska sportowe, itp.);
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę pozostałych urządzeń i obiektów obsługi technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców (np. miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, ...).

Obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmuje miasto w granicach administracyjnych.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą zgodne z określonymi w niniejszym *Studium* kierunkami rozwoju i zostaną uszczegóławiane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze miasta, wynikające z programów ponadlokalnych, w tym z planu województwa mazowieckiego obejmują w szczególności:

- rozbudowę i przebudowę lub modernizację dróg krajowych nr 61 i 53;

- rozbudowę i przebudowę lub modernizację dróg wojewódzkich nr 544 i 627 wraz z planowaną zmianą przebiegu drogi wojewódzkiej nr 627 a nową trasą na odcinku od ul. Żeromskiego do planowanego węzła na DK 61 (planowanej obwodnicy Ostrołęki w ciągu DK 61) i dalej ul. Ławska do skrzyżowania z Al. Solidarności;
- budowa drogi wojewódzkiej Ostrołęka-Wyszków
- rozbudowa i przebudowę lub modernizacja pozostałych powiatowych;
- modernizacji linii kolejowych nr: 29 Tłuszcz-Ostrołęka, 34 Ostrołęka-Małkinia, 35 Ostrołęka-Szczytno, 36 Ostrołęka-Łapy;
- budowa nowego bloku elektroenergetycznego o mocy około 1000 MW w elektrowni systemowej Ostrołęka;
- rozbudowę i przebudowę lub modernizację stacji 400/220/110 kV Ostrołęka;
- rozbudowę i przebudowę lub modernizację istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 400 kV i 220 kV relacji: dwutorowa linia 400 kV Ostrołęka - Olsztyn Mątki, dwutorowa linia 400 kV Ostrołęka - Łomża, linia 220 kV Ostrołęka - Miłosna, linia 220 kV Ostrołęka – Ełk;
- budowę dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV relacji Ostrołęka- Stanisławów z częściowym wykorzystaniem trasy istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Ostrołęka-Miłosna;
- budowa gazociągu międzystemowego Polska-Litwa (w zależności od wyników analiz ekonomicznych)
- budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 z Zambrowa do Elektrociepłowni Ostrołęka;
- Mazowiecki Szpital Specjalistyczny im. dr Józefa Pisarskiego;
- realizacja zadań ochronnych dla obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000, które rozporządzeniem Ministra Środowiska (Dz. U. Nr 25 z 2011 r., poz. 133, z późn. zm.) ustanowiono obszarami specjalnej ochrony ptaków: Dolina Dolnej Narwi PLB140014 i Doliny Omulwi i Płodownicy PLB140005;
- realizacja zadań ochronnych dla obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- realizacja zadań ochronnych dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- realizacja zadań ochronnych dla obszarów GZWP.

Jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określa się miasto Ostrołękę.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zostaną uszczegóławiane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## 8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

### **Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.**

W granicach miasta obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych to tereny pod budowę cmentarzy i rozbudowę istniejących.

### **Obszary, wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów**

W studium nie wyznacza się takich obszarów.

### **Obszary przestrzeni publicznej**

- a) Ustala się obszar przestrzeni publicznej, obejmujący teren związany z historycznym centrum miasta, dla którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego. Obszar ten stanowi centrum, wokół którego skupia się, życie mieszkańców miasta, służący zaspokajaniu ich potrzeb i poprawiający jakość życia. Jest to też miejsce gromadzenia ludności. Obok wielofunkcyjnej zabudowy zlokalizowane są tu liczne obiekty użyteczności publicznej, obiekty związane z administracją publiczną, najcenniejsze zabytki, a także otwarte dla ludności parki i zieleńce. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej powinno polegać przede wszystkim na:
- dalszej poprawie jakości przestrzeni,
  - zapewnieniu ogólnodostępności,
  - tworzenie systemu komunikacji pieszej, rowerowej i wodnej, zapewniających łatwą obsługę wywnętrz obszaru,
  - poprawa jakości oraz tworzenie nowych połączeń komunikacyjnych z pozostałymi dzielnicami,
  - utrzymanie zróżnicowanej oferty usługowej i rekreacyjnej uwzględniające walory terenu,
  - dalsze wprowadzanie wysokiej jakości zieleni miejskiej.
- b) Ustala się obszar przestrzeni publicznej, obejmujący teren lasu miejskiego oraz bulwaru nadrzecznego. Obszar ten stanowi ogólnodostępną przestrzeń wykorzystywaną do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie sportu i rekreacji. Stanowi także częste miejsce spotkań. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej powinno polegać przede wszystkim na:
- budowie niezbędnego zaplecza zarówno w postaci: strefy biwakowej, rekreacyjnych obiektów terenowych
  - dalszej poprawie jakości przestrzeni,
  - zapewnieniu ogólnodostępności,
  - tworzenie systemu komunikacji pieszej, rowerowej i wodnej, zapewniających łatwą obsługę wywnętrz obszaru,
  - urządzeniu nadbrzeża.

### **Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>**

Na obszarze miasta wskazuje się tereny z dopuszczeniem lokalizacji wielko powierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oznaczone symbolem UC – większość terenów, na których dopuszcza się takie obiekty posiada odpowiednie przeznaczenie w obowiązujących planach miejscowych.

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

Miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów rozwoju zabudowy z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń służących do pozyskiwania energii z OZE o mocy ponad 100 kW.

Granice terenów, dla których będą sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planów należy wyznaczyć stosownie do potrzeb, na podstawie analizy, o której mowa w przepisach art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

W zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej na wskazanych w studium obszarach o funkcji kierunkowej oznaczonej symbolami przeznaczenia RZN, wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki i zasady:

- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk na obszarach zagrożonych powodzią oraz na terenach podmokłych, leżących poza terenami zainwestowanymi i rozwojowymi miasta;
- zaleca się zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni śródpolnej opartej o gatunki rodzime.

W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki i zasady:

- maksymalna ochrona i utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych obszarów o funkcji kierunkowej lasów (ZL) z możliwością dolesień innych gruntów, w tym oznaczonych symbolem ZLn, z uwagi na ich znaczenie ochronne, ekologiczne i gospodarcze;
- dopuszcza się zwiększenie areалу gruntów leśnych oraz wzrost udziału lasów o funkcji ochronnej;
- zwiększanie areálu gruntów leśnych powinno w szczególności dotyczyć terenów przyległych do istniejących kompleksów leśnych i gruntów Lz, V i VI klas bonitacyjnych oraz gruntów IV klasy bonitacyjnej jeśli areał przeznaczony do zalesienia nie przekracza 10 arów lub jest gruntem zdegradowanym;
- zalesianie gruntów na terenie miasta winno być zgodne z operatem granicy polno-leśnej, w którym należy wskazać miejsca i kolejność zalesień;
- na terenie lasów dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych
- w miejscach wskazanych na rysunku studium dopuszcza się przekształcenie gruntów leśnych na ogólnodostępne parki miejskie, przy maksymalnej ochronie istniejącego drzewostanu

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

W granicach miasta występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, których zasięg przedstawia rysunek studium. Podstawowe działania związane z ochroną przeciwpowodziową obejmują przede wszystkim zapewnienie pełnej sprawności technicznej istniejących urządzeń przeciwpowodziowych poprzez prowadzenie remontów, konserwacji oraz bieżących napraw wynikających z dokonywanych okresowo przeglądów. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo wodne.

Na terenie miasta Ostrołęki nie występują udokumentowane obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

## **12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

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

### **13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. z 2015 r. poz. 2120)**

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

### **14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI REMEDIACJI, LUB REKULTYWACJI**

#### **Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji.**

W studium do przekształcenia i rehabilitacji wskazuje się obszary które swoją funkcją prowadzą do konfliktów przestrzenno-społecznych w celu dostosowania przeznaczenia terenu wskazanego w studium i uszczegółowionego na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto przekształceniom podlegać powinna również tkanka zabudowy śródmieścia w celu podniesienia standardów estetycznych i funkcjonalno-przestrzennych oraz poprawa wyposażenia tych terenów w niezbędną infrastrukturę społeczną, w tym kulturową.

Wskazane jest także opracowanie kompleksowego programu rehabilitacji zabudowy. Za pomocą tego programu możliwa będzie szczegółowa delimitacja terenów wymagających rehabilitacji.

#### **Obszary wymagające rekultywacji oraz obszary wymagające remediacji**

W studium nie wskazuje się takich obszarów. Jednakże tego typu działania mogą być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach, na których będą zachodziły zmiany struktury zagospodarowania terenu. w szczególności zmiany dotyczące wypierania funkcji produkcyjno-usługowych przez funkcję mieszkaniową, handlową oraz usługi nieuciążliwe

#### **Obszary zdegradowane i obszary wymagające rekultywacji**

Dla miasta Ostrofki został opracowany Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2017-2023, w którym wskazano dwa podobszary do rewitalizacji. Podobszar I obejmuje swoim zasięgiem zamieszkałą część osiedla Wojciechowice, znajdującego się w północno-wschodniej części miasta. Zamieszkiwany jest przez 1391 osób i zajmuje 396,87 ha powierzchni faktycznie zamieszkałych. Podobszar II obejmuje osiedla: Parkowe, Starosty Kosa, Stare Miasto, Sienkiewicza, o łącznej powierzchni 150,04ha (5,17% powierzchni miasta), zamieszkały przez 12078 mieszkańców (22,75% wszystkich mieszkańców miasta).

Zgodnie z programem wyznaczono trzy cele strategiczne:

- a) ograniczony poziom wykluczenia społecznego oraz wysoki stopień aktywizacji i integracji społecznej mieszkańców obszaru rewitalizacji,
- b) zwiększony poziom rozwoju gospodarczego i aktywizacji zawodowej mieszkańców,
- c) podniesiony poziom funkcjonalności budynków i zagospodarowania przestrzennego obszaru rewitalizacji z zachowaniem walorów naturalnych i środowiskowych, a także dziedzictwa kulturowego.

. Cele te mają być osiągnięte poprzez m.in.:

- a) aktywizację społeczną osób dotkniętych problemem wykluczenia społecznego,
- b) zwiększenie dostępności do oferty kulturalnej, edukacyjnej i sportowo-rekreacyjnej,
- c) wspieranie integracji międzypokoleniowej,
- d) zwiększanie bezpieczeństwa mieszkańców,
- e) tworzenie korzystnych warunków dla przedsiębiorców i inwestorów,
- f) aktywizację zawodową mieszkańców,



- g) zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych,
- h) renowacja, rozbudowa i adaptacja budynków służących celom społecznym i kulturalnym,
- i) zagospodarowanie przestrzeni na cele rekreacyjno-sportowe,
- j) poprawa estetyki przestrzeni.

## **15. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Na obszarze miasta Ostrołęki nie występują obszary zdegradowane.

## **16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na obszarze miasta Ostrołęki występują następujące tereny zamknięte:

- teren obejmujący działkę ewidencyjną o nr 51664 w obrębie geodezyjnym o numerze 5, o powierzchni 3558 m<sup>2</sup> stanowiący teren, dla którego nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- teren, na którym jest usytuowana linia kolejowa (nr 29 z Tłuszczą do Ostrołęki), na działkach ewidencyjnych 10819/20 (obręb geodezyjny nr 1), 51424 (obręb geodezyjny nr 5), 60924 (obręb geodezyjny nr 6), 61875/44 (obręb geodezyjny nr 6), o łącznej powierzchni 47,64 ha.