

*Z a ł ą c z n i k n r 2*  
*do Uchwały Nr ..... /*  
*2022*  
*Rady Miasta Ostrołęki*  
*z dnia ..... 2022 r.*

# STUDIUM

## UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**CZĘŚĆ II**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Sporządził:**

Prezydent Miasta Ostrołęki



Opracowanie:

**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

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 UŻYTKOWANIA 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. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....	9
<b>2.4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.....</b>	<b>9</b>
2.4.1. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem MMU .....	9
2.4.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej z usługami, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem MWw.....	9
2.4.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem MW.....	10
2.4.4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem MNU....	11
2.4.5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, 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.....	13
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 zabudowy produkcyjnej energetycznej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem PTE.....	16
2.4.12. Tereny infrastruktury technicznej i komunikacji, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ITK .....	16

2.4.13. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZU.....	17
2.4.14. Tereny zieleni urządzonej w formie bulwarów, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZB .....	18
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 lasu miejskiego, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZLM.....	19
2.4.18. Tereny leśne, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ZL .....	20
2.4.19. Tereny rolne i zieleni naturalnej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem RZN.....	20
2.4.20. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem WS .....	20
2.4.21. Tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem KK.....	20
2.5. TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY LUB Z OGRANICZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY.....	21
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....	21
3.1. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU.....	22
3.2. OCHRONA ŚRODOWISKA.....	23
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	25
4.1. OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW .....	25
4.2. OBIEKTY I OBSZARY UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ I MIEJSKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW .....	25
4.3. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE .....	26
4.4. STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ.....	26
4.5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	28
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	30
5.1. UKŁAD DROGOWY .....	30
5.1.1. System komunikacyjny miasta .....	30
5.1.2. Główne kierunki rozwoju układu komunikacyjnego .....	31
5.1.3. Działania kierunkowe dotyczące układu drogowego .....	32
5.2. KOMUNIKACJA KOLEJOWA.....	32
5.3. KOMUNIKACJA AUTOBUSOWA PONADLOKALNA .....	33

5.4. KOMUNIKACJA MIEJSKA.....	33
5.5. DROGI WODNE .....	33
5.7. KOMUNIKACJA LOTNICZA.....	33
5.8. RUCH PIESZY I ROWEROWY.....	34
5.9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	34
5.9.1. Zaopatrzenie w wodę .....	34
5.9.2. Gospodarka ściekami.....	35
5.9.3. Gospodarka odpadami .....	36
5.9.4. Elektroenergetyka oraz odnawialne źródła energii.....	36
5.9.5. Zaopatrzenie w ciepło .....	36
5.9.6. Zaopatrzenie w gaz.....	36
5.9.6. Telekomunikacja.....	37
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	37
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	38
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 PUBLICZNEJ.....	39
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....	40
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	41
11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	41
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY ...	41
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).....	42
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI, REMEDIACJI LUB REKULTYWACJI .....	42
15. OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	43
16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....	43

## 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 z jednej strony najbardziej pożądanym, a z drugiej strony realnych kierunków rozwoju gospodarczego miasta.

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

### Głównymi uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi miasta są:

- a) wysoko rozwinięty i ciągle rozwijany przemysł: energetyczny, celulozowo-papierniczy, budowlany i spożywczy,
- b) dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna,
- c) dobra dostępność komunikacyjna – rozwinięta sieć dróg stanowiących połączenia zewnętrzne z otaczającymi obszarami i jednocześnie udostępniających tereny w mieście,
- d) planowane inwestycje związane z przeprowadzeniem ruchu tranzytowego i wytworzeniem nowej osi drogowej wschód–zachód,
- e) wysoka różnorodność obiektów kulturowych i ich unikalność, co stanowi o dużej atrakcyjności miasta,
- f) występowanie atrakcyjnych obszarów przyrodniczo-krajobrazowych o walorach kulturowych (nabrzeże Narwi),
- g) możliwość uzyskania środków na rozwój infrastruktury z funduszy Unii Europejskiej.

### Głównymi zagrożeniami dla rozwoju miasta mogą być:

- a) brak obwodnic zewnętrznych,
- b) kształt systemu drogowego zorientowanego na obsługę dojazdów do centrum miasta i przejazdów tranzytowych przez centrum, wynikający z usytuowania przepraw mostowych przez Narew, zbiegających się w jednym skrzyżowaniu,
- c) układ linii kolejowych zbiegających się na peryferiach miasta, wymuszający konieczność dojazdu do iż centralnej części miasta innymi środkami komunikacji,
- d) słabo rozwinięta sieć wewnętrznego transportu zbiorowego,
- e) niedobór miejsc postojowych w centralnej części miasta,
- f) duże ograniczenia w możliwości rozwoju zagospodarowania miasta wynikające z naturalnych cech zasobów środowiska przyrodniczego (dość duży odsetek terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów podmokłych, narażonych na podtopienia, słabonośnych),
- g) konflikty społeczne, ekologiczne i kulturowe ujawniające się podczas realizacji inwestycji w ramach planowanego zagospodarowania, w tym remontów i rozbudowy układu drogowego i infrastruktury technicznej,
- h) wydłużanie się procesów inwestycyjnych wynikające z przedłużających się procedur administracyjnych,
- i) rozpraszanie („rozlewanie”) zabudowy i dezintegracja przestrzenna miasta i gmin sąsiednich, powodujące wzrost zapotrzebowania na infrastrukturę techniczną, w szczególności na drogi obsługujące transport indywidualny oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną,
- j) 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 UŻYTKOWANIA 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, cele strategiczne dotyczące 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 odrestaurowanie i poprawę dostępności dla społeczeństwa, w tym racjonalizację polityki parkingowej, a także powiązanie z terenami zieleni nadrzeczej,
- b) rozwój mieszkalnictwa na podstawie ustaleń istniejących i sporządzanych planów miejscowych oraz sporządzanych koncepcji i wizualizacji programowo-przestrzennych, zapewniających 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 zgodnie 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 na bazie istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych miasta,
- f) ochronę środowiska, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

*Zachowanie wartości obecnego zainwestowania miasta, wykorzystanie jego rezerw terenowych, podnoszenie standardu struktur zabudowy, poprawa warunków życia 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 zarówno w rejonach 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 kształtowanie 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, w studium wyodrębniono obszary funkcjonalno-przestrzenne, dla których określono różne sposoby zagospodarowania i kierunki działań.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliuguje sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp) 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.

Wskazana w studium wysokość zabudowy nie odnosi się do urządzeń infrastruktury technicznej. Parametr ten będzie wynikał z wymagań technicznych i technologicznych dla poszczególnych urządzeń.

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, nierozpraszania 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, niemniej wskazują 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 niewskazanych na rysunku studium bądź zaniechanie realizacji dróg wyznaczonych. Szczegółowy przebieg dróg i ich szerokości powinny zostać ustalone na etapie mpzp, z zachowaniem ustalonej dostępności komunikacyjnej danego terenu zabudowy.

Dopuszcza się adaptację parametrów istniejącej zabudowy.



## **2.3. WSKAŹNIKI 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 ustalono jednak nowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów.

## **2.4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

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

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - zabudowa usługowa wolnostojąca i usługi wbudowane, w tym usługi użyteczności publicznej.
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
  - parkingi, parkingi wielopoziomowe, garaże i zespoły garażowe oraz obsługa komunikacyjna.
- 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:
  - uzupełnianie 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 zabudowy pierzejowej,
  - 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: kanalizację sanitarną i sieć wodociągową, zaopatrzenie w gaz.
- e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - wysokość zabudowy: do 20 m,
  - wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych: od 2 do 4,
  - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 1 do 5, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami od 0,5 do 2,1,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: 100%,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 0%.

### **2.4.2. Tereny 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, w tym usługi użyteczności publicznej,
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
  - parkingi, parkingi wielopoziomowe, garaże i zespoły garażowe oraz obsługa komunikacyjna,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 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:
  - uzupełnianie i przekształcanie zabudowy w kierunku podstawowego przeznaczenia terenu,
  - uzupełnienie i urozmaicenie 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: kanalizację sanitarną i sieć wodociągową, zaopatrzenie w gaz.
- e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - wysokość zabudowy: do 36 m, przy czym dla budynków usługowych wolnostojących -do 15 m,
  - wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych:
    - wielorodzinnych i wielorodzinnych z usługami wbudowanymi: od 7 do 12 kondygnacji nadziemnych,
    - innych niż wymienione powyżej: do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
    - dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami wbudowanymi: od 1 do 8,5,
    - dla zabudowy innej niż wymieniona powyżej: od 0,1 do 2,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 65%,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 30%, z wyłączeniem terenów pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkingów, wydzielanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

#### **2.4.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, 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) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - parkingi, parkingi wielopoziomowe, garaże i zespoły garażowe oraz obsługa komunikacyjna,
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 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:
  - uzupełnianie 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: kanalizację sanitarną i sieć wodociągową, zaopatrzenie w gaz.
- e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
- wysokość zabudowy: do 25 m, przy czym dla wolnostojących budynków usługowych -nie więcej niż 15 m,
  - wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych:
    - wielorodzinnych i wielorodzinnych z usługami: do 6 kondygnacji. Dopuszcza się lokalne zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych do 8, na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których są dopuszczone lokalne dominanty wysokościowe zgodnie z rysunkiem studium,
    - innych niż wymieniona powyżej: do 3 kondygnacji,
  - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,3 do 5,0,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 50%,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 30%, z wyłączeniem terenów pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkingów, wydzielanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

#### **2.4.4. Tereny 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) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
- parkingi i obsługa komunikacyjna,
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 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:
- uzupełnianie 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: kanalizację sanitarną i sieć wodociągową, zaopatrzenie w gaz.
- e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- wysokość zabudowy: do 20 m,
- wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych: do 3,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,2 do 2,4
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 60%, przy czym dla zabudowy usługowej oraz w przypadku dopuszczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego możliwości realizacji zabudowy w formie bliźniaczej i/lub szeregowej -nie więcej niż 70%
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 30%, przy czym w przypadku dopuszczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego możliwości realizacji zabudowy w formie bliźniaczej i/lub szeregowej nie mniej niż 20%, z wyłączeniem terenów pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkingów, wydzielanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

#### **2.4.5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, 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,
  - parkingi i obsługa komunikacyjna,
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 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:
  - uzupełnianie 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 liczby miejsc parkingowych na terenach, do których inwestor ma tytuł prawny,
  - podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną: kanalizację sanitarną i sieć wodociągową, zaopatrzenie w gaz.
- e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - wysokość zabudowy: do 12 m,
  - wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych: do 3,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,3 do 1,6,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 40%,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 40%, z wyłączeniem terenów pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkingów, wydzielanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

#### **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 oraz obsługa komunikacyjna,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 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 z wyjątkiem mieszkań właścicielskich, służbowych oraz obiektów zamieszkania zbiorowego.
- d) Kierunki działań:
  - uzupełnianie 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: kanalizację sanitarną i sieć wodociągową, zaopatrzenie w gaz.
- e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - wysokość zabudowy: do 20 m,
  - wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych: do 4, przy czym dla budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług hotelarskich dopuszcza się wysokość do 5 kondygnacji,
  - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,3 do 4,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 70%,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 20%, z wyłączeniem terenów pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkingów, wydzielanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

#### **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,
  - parkingi i obsługa komunikacyjna,
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 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 z wyjątkiem mieszkań służbowych oraz obiektów zamieszkania zbiorowego.

- d) Kierunki działań:
- adaptacja istniejącej zabudowy,
  - uzupełnianie 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: kanalizację sanitarną i sieć wodociągową, zaopatrzenie w gaz,
  - urządzenia służące do pozyskiwania energii słonecznej o mocy ponad 500 kW w miejscach wskazanych na załączniku graficznym do studium w formie instalacji fotowoltaicznych umieszczonych na dachach budynków.
- e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
- wysokość zabudowy: do 25 m, przy czym dla budynków usług sakralnych dopuszcza się wysokość do 42 m,
  - wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych: do 5,
  - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,3 do 3,6,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 60%,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 30%, z wyłączeniem terenów pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkingów, wydzielanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

#### **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,
  - parkingi i obsługa komunikacyjna,
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
  - urządzenia służące do pozyskiwania energii słonecznej (OZE) o mocy ponad 500 kW w miejscach wskazanych na załączniku graficznym do studium;
- c) Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:
- składowanie odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,
  - zabudowa mieszkaniowa.
- d) Kierunki działań:
- uzupełnianie 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 układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu,
- e) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
- wysokość zabudowy: do 25 m,
  - wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych: do 4,
  - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 1 do 4,5,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 75%,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 10%.

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

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - zabudowa specjalistycznych gospodarstw rolno-sadowniczych.
- 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 (OZE) o mocy ponad 500 kW w miejscach wskazanych na załączniku graficznym do studium,
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
  - parkingi i obsługa komunikacyjna,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- c) Kierunki działań:
  - uzupełnianie 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,
  - modernizacja układu komunikacji,
  - wyznaczenie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu.
- d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - wysokość zabudowy: do 12 m,
  - wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych: do 3,
  - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,1 do 2,8,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 70%,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 15%.

#### **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, składy i magazyny,
  - zorganizowane formy parków przemysłowo-technologicznych,
  - zabudowa usług w zakresie centrów logistycznych na terenach oznaczonych na załączniku graficznym do studium,
  - zabudowa związana z gospodarką odpadami na terenie wskazanym na załączniku graficznym do studium jako stacja segregacji odpadów komunalnych,
  - tereny specjalnej strefy ekonomicznej w miejscu wskazanym na załączniku graficznym do studium,
  - sieci i urządzenia oraz obiekty infrastruktury technicznej.
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
  - zabudowa rzemieślnicza, przetwórcza, wytwórcza i centra kongresowo-wystawiennicze,
  - parkingi, garaże wielopoziomowe i podziemne oraz obsługa komunikacyjna,
  - urządzenia służące do pozyskiwania energii słonecznej (OZE) o mocy ponad 500 kW w miejscach wskazanych 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 z 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:

- uzupełnianie 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 60 m, przy czym wysokość budynków do 30 m,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,2 do 3,
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 90%,
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 5%, z wyłączeniem terenów pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkingów, wydzielanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

#### **2.4.11. Tereny zabudowy produkcyjnej energetycznej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem PTE**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa produkcyjna związana z produkcją energii elektrycznej i ciepłej,
- sieci i urządzenia oraz obiekty infrastruktury technicznej.

b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
- parkingi, garaże wielopoziomowe i podziemne oraz obsługa komunikacyjna,
- urządzenia służące do pozyskiwania energii słonecznej (OZE) o mocy ponad 500 kW w miejscach wskazanych 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>,

d) Kierunki działań:

- uzupełnianie 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 100 m, przy czym wysokość budynków do 60 m,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,01 do 3,
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 90%,
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 5%.

#### **2.4.12. Tereny infrastruktury technicznej i komunikacji, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem ITK**

a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- tereny infrastruktury technicznej – obiekty obsługi mieszkańców miasta i regionu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, oczyszczanie ścieków itp. wraz z obiektami



- i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tych terenów, w tym budynki administracyjno-socjalnymi i budynkami technicznymi,
- tereny obsługi komunikacyjnej i parkingi,
  - tereny składowiska odpadów w miejscu wskazanym na załącznikach graficznych do studium,
  - urządzenia służące do pozyskiwania energii słonecznej (OZE) o mocy ponad 500 kW w miejscach wskazanych na załączniku graficznym do studium.
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego.
- c) Kierunki działań:
- uzupełnianie 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 40 m,
  - wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych: do 3,
  - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,01 do 2,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 95%,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 0%.

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

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
- zieleni urządzonej, w tym w formie ogólnodostępnej zieleni publicznej,
  - zieleni parkowa,
  - terenowe usługi sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
- lasy,
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, w szczególności: zabudowa usługowa z zakresu usług gastronomii i kultury, sportu i rekreacji, obiekty małej architektury,
  - parkingi i obsługa komunikacyjna,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - zbiorniki i urządzenia wodne,
  - tymczasowe obiekty związane z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, na okres 90 dni,
  - zieleni 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 mających na celu integrację mieszkańców,
  - wyznaczenie ciągów pieszych i rowerowych.
- d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
- wysokość zabudowy: do 10 m,
  - wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych: do 2,
  - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,01 do 0,3,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 15%,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 60%.

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

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - zieleni urządzona w formie ogólnodostępnych bulwarów nadrzecznych,
  - terenowe usługi sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,
  - przystań wodna,
  - parkingi i obsługa komunikacyjna,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - tymczasowe obiekty związane z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, na okres 90 dni,
  - zieleni naturalna, nieurzadzona 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 mających na celu integrację 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:
  - wysokość zabudowy: do 10 m,
  - wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych: do 2,
  - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,01 do 0,4,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 20%,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 50%.

#### **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, dojścia i dojazdy do nieruchomości, obiekty małej architektury,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- c) Kierunki działań:
  - wyznaczenie układu dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi terenu.
- d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - wysokość zabudowy: do 8 m, z wyłączeniem altan działkowych i obiektów gospodarczych, dla których wysokość wynika z przepisów odrębnych,
  - wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych: do 2,
  - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,01 do 0,2,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 30%,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 60%.

#### **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 i sieci infrastruktury technicznej oraz budowle ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza lub potrzeb lokalnych, parking, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
  - parkingi i obsługa komunikacyjna,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- c) Kierunki działań:
  - uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu o zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną,
  - wyznaczenie układu 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 czym wskazuje się powiększenie cmentarza przy ulicy Krańcowej.
- d) Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - wysokość zabudowy: do 15 m,
  - wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych: do 1,
  - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,001 do 0,9,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 90%,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 5%.

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

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - lasy,
  - 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.: park linowy, oczka wodne, przystań kajakowa, ścieżka w konarach drzew, amfiteatr, punkt obserwacyjny, pawilon gastronomiczny, 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,
  - parkingi i obsługa komunikacyjna,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - zieleń naturalna, nieurzadzona 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 mających na celu integrację 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:
  - wysokość zabudowy: do 15 m,
  - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,001 do 0,1,

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 5%,
- udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 85%.

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

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - lasy,
  - dolesienia.
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - dopuszcza się wprowadzenie zagospodarowania rekreacyjnego, tj. leśnych ścieżek przyrodniczych, tras rowerowych, urządzeń turystycznych, parkingów leśnych itp., z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający gatunkom oraz siedliskom ptaków, ssaków i innych zwierząt objętych ochroną,
  - ogólnodostępne parki,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – o wysokości do 8m.
- c) Zakazuje się zabudowy budynkami.

#### **2.4.19. 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 wodne, obsługa komunikacyjna, infrastruktura przeciwpowodziowa, ścieżki piesze, ścieżki dydaktyczne, miejsca odpoczynku, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury – o wysokości do 8m,
  - tereny leśne i zalesienia z zachowaniem łąk i terenów podmokłych,
- c) Zakaz zabudowy budynkami.

#### **2.4.20. 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) Dopuszczalny kierunek zagospodarowania terenu:
  - powszechne, zwykłe lub szczególne korzystanie z wód,
  - realizacja: kąpieliska, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, obsługą ruchu wodnego – o wysokości do 15m,
- c) Zakaz zabudowy budynkami.

#### **2.4.21. Tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem KK**

- a) Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - tereny komunikacji kolejowej,
  - obiekty i urządzenia obsługi mieszkańców miasta i regionu w zakresie obsługi komunikacji kolejowej, w tym budynki administracyjno-socjalne i budynki techniczne,
- b) Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - parkingi i obsługa komunikacyjna,

- obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego.
- c) Kierunki działań:
  - uzupełnianie 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 20 m,
  - wysokość budynków liczona w kondygnacjach nadziemnych: do 3,
  - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,01 do 2,5,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 85%,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: nie mniej niż 5%.

## **2.5. TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY LUB Z OGRANICZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY**

1. Tereny, na których występują ograniczenia w zabudowie:

- a) obszary objęte różnymi formami ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami niniejszego opracowania, a także z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawem budowlanym,
- b) obszary w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych - należy zachować normatywne odległości obiektów kubaturowych,
- c) strefy kontrolowane gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia - wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania; w strefach tych nie mogą rosnąć drzewa; wielkości stref kontrolowanych i odległości obiektów budowlanych od stacji redukcyjno-pomiarowych określają przepisy odrębne,
- d) grunty leśne, w związku z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
- e) tereny położone w granicach obowiązujących form ochrony przyrody, w związku z przepisami dotyczącymi ochrony 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 dotyczącymi dróg publicznych oraz przepisami techniczno-budowlanymi określającymi realizowanie zabudowy w sposób zabezpieczający przed potencjalnymi uciążliwościami,
- i) tereny wokół cmentarzy, z tytułu przepisów określających jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, na których występują ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy w promieniu 50 m lub 150 m (zgodnie z rysunkiem studium) w zależności od sposobu zaopatrzenia w wodę, oraz 500 m dla lokalizowania ujęć wody służących jako zaopatrzenie sieci wodociągowej

## **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:

- a) ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
- b) ochrona jakości powietrza atmosferycznego,
- c) zapobieganie przekształcaniu i degradacji powierzchni ziemi,
- d) ochrona przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym,
- e) wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami,
- f) ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu,
- g) współdziałanie w kształtowaniu systemu i ochrona obszarów chronionych,
- h) przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska na skutek wystąpienia awarii przemysłowych oraz awarii wynikających z transportu materiałów niebezpiecznych,
- i) kształtowanie ładu przestrzennego przy zachowaniu ustalonego wizerunku miasta,
- j) 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:

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

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

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:

- a) na obszarach kompleksów łąk należy dążyć do podniesienia retencji wód,
- b) należy ograniczać przekształcenia sieci hydrograficznej, szczególnie takie jak przykrywanie cieków, ujmowanie ich w przewody zamknięte,
- c) 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,
- d) na terenach nowo projektowanej zabudowy należy stosować rozwiązania mające na celu zwiększenie możliwości retencjonowania wód opadowych.

Zalecenia dotyczące flory:

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

Zalecenia dotyczące fauny:

- a) należy stwarzać optymalne warunki do występowania określonych gatunków zwierząt,
- b) należy dążyć do zmniejszenia liczebności gatunków inwazyjnych,
- c) należy prowadzić stały monitoring fauny obszaru miasta,
- d) należy 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 dominant kulturowych poprzez zachowanie przedpoli widokowych. Ponadto wskazane są:

- a) przeprowadzenie prac rewaloryzacyjnych zespołów zabytkowych, z uwzględnieniem wytycznych konserwatora zabytków,
- b) ochrona głównych arterii komunikacyjnych przed nadmiernym zabudowaniem ograniczającym przepływ powietrza, zwłaszcza o przebiegu równoleżnikowym,
- c) ochrona cmentarzy z dominującymi w krajobrazie zadrzewieniami,
- d) wprowadzenie programów rewitalizacji oraz wdrożenie planów odnowy poszczególnych kwartałów,
- e) ochrona istniejących układów zieleni,
- f) 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.:

- a) dalszą eliminację nieekologicznych źródeł ciepła (głównie z sektora komunalno-bytowego), powodujących tzw. rozproszoną emisję niską, na rzecz uciepłwienia obszarów zwartej zabudowy poprzez sieć lokalnych systemów centralnego zaopatrzenia w ciepło, ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących: energię elektryczną, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii,
- b) 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, w celu eliminacji przestojów w ruchu powodujących wzrost zanieczyszczenia pochodzących z tego źródła (głównie NO<sub>2</sub> i CO<sub>2</sub>).

## **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:

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

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

- a) ograniczenie zabudowy na terenie dolin i obniżeń terenu oraz na obszarach z brakiem izolacji lub słabą izolacją w utworach wodonośnych w celu zmniejszenia ryzyka zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
- b) uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej m.in. poprzez podłączenie terenów zwartej zabudowy do zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- c) zapewnienie optymalnych warunków zasilania cieków,
- d) ochronę zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej.

## **Zasady ochrony powierzchni ziemi**

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

- a) wprowadzenie zróżnicowanej strukturalnie zieleni w celu eliminacji zwiększonej erozji wodnej gleb,
- b) zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji,
- c) ochronę gruntu przed zanieczyszczeniami przemysłowymi,
- d) monitoring i ochronę 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:

- a) modernizowanie dróg i ulic,
- b) stosowanie innowacyjnych rozwiązań technicznych, jak np. nawierzchnie o niskich emisjach hałasu od kół pojazdu,
- c) 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,

d) zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do transportu indywidualnego,

e) 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 dotyczących ochrony przed polami elektromagnetycznymi 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 kopalni**

Na terenie miasta nie występują udokumentowane złoża kopalni.

#### **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, w Tabeli 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 wymagających prac ziemnych, wskazane jest prowadzenie badań archeologicznych.

W związku z art. 13 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. 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 ZABYTKÓW**

Szczegółowy wykaz obiektów ujętych w miejskiej ewidencji zamieszczony został w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w punkcie 6.1.4, oraz w punkcie 6.1.5. Dla

ochrony obiektów ujętych w ewidencji zabytków, oprócz wytycznych ustawowych zawartych w prawie budowlanym i ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami, studium wskazuje poniższe zalecenia do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- a) ochrona bryły i wyglądu zewnętrznego obiektów,
- b) zachowanie i renowacja stolarki okiennej,
- c) w przypadku remontu polegającego na wymianie stolarki okiennej zaleca się zachowanie tej samej wielkości, kształtu i podziałów jak oryginalna,
- d) wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych,
- e) 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,
- f) zaleca się stosowanie tradycyjnych technik i materiałów przy remontach obiektów zabytkowych, zachowanie jednolitej bryły, formy i elewacji budynków,
- g) zaleca się utrzymanie w dobrym stanie i wyeksponowanie obiektów zabytkowych,
- h) 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 przedstawiono w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w punkcie 6.1.6, w Tabeli nr 15.

Dla ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych przedstawione obszary podlegają 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. dotyczących ochrony zabytków.

### **4.4. STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ**

#### **Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej**

Jest to 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:

- a) zachowanie historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu wraz z dominantami (dotyczy obszarów, nie terenów zawierających pojedyncze obiekty),
- b) zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej,

- c) w miarę możliwości zachowanie i odtworzenie historycznych linii zabudowy oraz szerokości frontów zabudowy,
- d) w miarę możliwości zachowanie i odtworzenie historycznych cech charakteru wnętrza urbanistycznych,
- e) 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 i funkcjonalnym,
- f) utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń i z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji historycznej,
- g) 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:

- a) trwale zachowanie historycznego układu przestrzennego ze wszystkimi elementami (w miarę występowania: drogi, place, linie zabudowy, kompozycja wnętrza architektonicznych i krajobrazowych),
- b) ochrona, konserwacja i rewaloryzacja zachowanych głównych elementów układu przestrzennego,
- c) w miarę możliwości likwidacja lub przebudowa obiektów dysharmonizujących,
- d) w miarę możliwości dostosowanie lokalizowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
- e) realizacja celów ochrony konserwatorskiej 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 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:

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- b) 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 bezpośrednio 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 podlegają historyczny układ ulic i placów, skala zabudowy oraz historyczna zieleń.

### **Strefa ochrony konserwatorskiej**

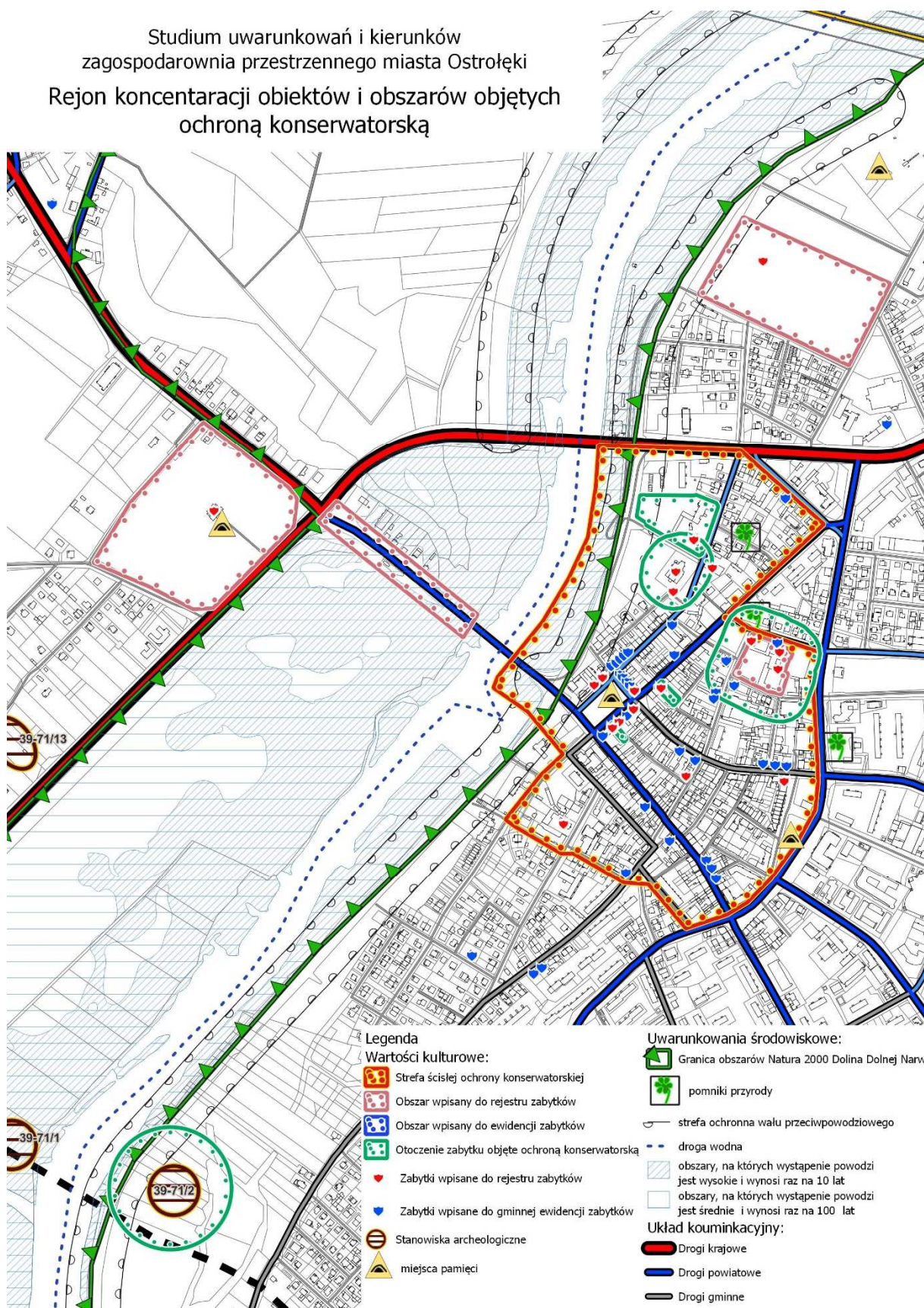
Część terenu miasta na osiedlu Wojciechowice, która w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr 105/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 3 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) – rejon „Wojciechowice”) objęta jest ochroną konserwatorską.

#### **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:

- a) zwiększenie płynności ruchu drogowego przy rosnącej liczbie pojazdów,
- b) poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- c) zapewnienie lepszych połączeń z drogami krajowymi, powiatowymi oraz pomiędzy poszczególnymi miejscowościami,
- d) zapewnienie ciągłości powiązań komunikacyjnych z gminami sąsiednimi.

#### 5.1.1. System komunikacyjny miasta

Na system komunikacyjny miasta składają się drogi układu nadrzędnego, głównego, podstawowego oraz uzupełniającego.

- a) 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).
- b) Układ główny tworzą drogi:
  - powiatowa nr 2538W w ciągu ulic: gen. Zygmunta Padlewskiego, Zygmunta Sierakowskiego,
  - powiatowa nr 2539W w ciągu ulicy Słonecznej,
  - powiatowa nr 2569W w ciągu ulic: Pomian, Konradmirala Włodzimierza Steyera, Brata Zenona Żebrowskiego,
  - powiatowa nr 4403W w ciągu ulic: Goworowskiej, Jana Kilińskiego, Obozowej,
  - powiatowa nr 5101W w ciągu ulic: al. Jana Pawła II, gen. A.E. Fieldorfa "Nila",
  - powiatowa nr 5102W w ciągu ulicy 11 Listopada,
  - powiatowa nr 5104W w ciągu ulicy Targowej,
  - powiatowa nr 5106W w ciągu ulic: pl. gen. Józefa Bema, gen. Tadeusza Kościuszki,
  - powiatowa nr 5107W w ciągu ulic: gen. Ludwika Bogusławskiego, Mikołaja Kopernika, Henryka Sienkiewicza,
  - powiatowa nr 5110W w ciągu ulicy Henryka Dobrzańskiego,
  - powiatowa nr 5112W w ciągu ulicy gen. Józefa Hallera,
  - powiatowa nr 5115W w ciągu ulicy Stefana Żeromskiego,
  - powiatowa nr 5118W w ciągu ulicy Wierzbowej,
  - powiatowa nr 5119W w ciągu ulic: al. ks. Jerzego Popiełuszki, al. Solidarności, Bohaterów Warszawy, Bohaterów Westerplatte, ks. Antoniego Pęksy,
  - powiatowa nr 5120W w ciągu ulicy Kaczyńskiej.

- c) Układ podstawowy tworzą drogi:
- powiatowa nr 5106W w ciągu ulic: pl. gen. Józefa Bema, gen. Tadeusza Kościuszki,
  - powiatowa nr 5104W w ciągu ulicy Targowej,
  - powiatowa nr 5105W w ciągu ulic: Farnej, Szpitalnej,
  - powiatowa nr 5103W w ciągu ulic: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Stanisława Staszica,
  - powiatowa nr 5114W w ciągu ulicy Kolejowej,
  - powiatowa nr 5113W w ciągu ulic: Przemysłowej, Żołnierzy Armii Krajowej,
  - powiatowa nr 5109W w ciągu ulicy Inwalidów Wojennych,
  - powiatowa nr 5108W w ciągu ulicy Króla Stanisława Leszczyńskiego,
  - powiatowa nr 5111W w ciągu ulicy ks. Stanisława Brzóska,
  - powiatowa nr 5117W w ciągu ulicy Składowej,
  - powiatowa nr 5121W w ciągu ulicy Granicznej,
  - gminna nr 510295W w ciągu ulicy Tadeusza Zawadzkiego „Zośki”,
  - gminna nr 510059W w ciągu ulicy Bartosza Głowackiego,
  - gminna nr 510170W w ciągu ulicy Gabriela Narutowicza,
  - gminna nr 510153W w ciągu ulicy pl. 1 Maja,
  - 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 Kołobrzeszkiej,
  - 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.
- d) Pozostałe ulice powiatowe i gminne, pełniące funkcje dojazdowe do osiedli i nieruchomości, tworzą układ uzupełniający.

### 5.1.2. Główne kierunki rozwoju układu komunikacyjnego

Najważniejsze kierunki rozwoju układu komunikacyjnego miasta Ostrołęki obejmują:

- a) 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 powiatowe nr 5101W i 5115W,
  - budowę odcinka drogi będącego przedłużeniem drogi powiatowej nr 2569W do granicy miasta, który będzie realizowany równoległe do obecnej drogi, z ominięciem zabudowy mieszkaniowej;
- b) Rozbudowę układu podstawowego poprzez:
- budowę odcinka drogi łączącego drogi gminne nr 510010W, 510305W i 510207W,
  - budowę odcinka drogi łączącego drogę powiatową nr 5113W z drogą gminną 510223W,
  - budowę odcinka drogi łączącego drogę powiatową nr 5120W z drogą 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 się wyznaczenie innych dróg niż wskazane w studium, a także odstępianie od realizacji dróg wskazanych w studium.

### **5.1.3. Działania kierunkowe dotyczące układu drogowego**

W ramach działań kierunkowych dotyczących układu drogowego miasta Ostrołęki studium przewiduje:

- a) ułatwienie rozrządu ruchu docelowo-źródłowego związanego z miastem oraz przeprowadzenie ruchu tranzytowego,
- b) zapewnienie dostępności celów podróży, obsługi terenów rozwojowych oraz możliwości obsługi komunikacją zbiorową,
- c) poprawę 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,
- d) poprawę warunków i bezpieczeństwa ruchu,
- e) bieżące naprawy i modernizację dróg na terenie miasta,
- f) wyposażenie nowych terenów wskazanych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę drogową,
- g) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy należy zachować minimalne odległości od dróg wynikające z przepisów odrębnych,
- h) 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 zarówno w dojazdach do miasta jak i w podróżach wewnętrznych w mieście.

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

- a) w kierunku Warszawy: linia nr 29 Ostrołęka – Wyszaków – Tłuszcz,
- b) w kierunku Białegostoku: linia nr 36 Ostrołęka – Łapy,
- c) w kierunku Siedlec: linia nr 34 Ostrołęka – Ostrów Mazowiecka – Małkinia,
- d) 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.

Ze względu na wzmożony ruch pociągów towarowych planuje się również przebudowę – na dwupoziomowe - skrzyżowania przy ulicy Słowackiego, tj. przy drodze wojewódzkiej Ostrołęka-Ostrów Mazowiecka. .

Na terenach sąsiadujących z linią kolejową należy wzmocnić działania mające na celu ograniczenie uciążliwości transportu kolejowego poprzez racjonalne planowanie przestrzenne, minimalizujące wpływ uciążliwości hałasu komunikacyjnego pochodzącego od linii kolejowych. Przy liniach kolejowych należy zachować odległość planowanych inwestycji, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym. Należy dążyć do ograniczenia lokalizowania zabudowy chronionej akustycznie, (mieszkaniowej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, terenów rekreacyjnych, szpitali itp.) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych

..

### **5.3. KOMUNIKACJA AUTOBUSOWA PONADLOKALNA**

Celem rozwoju tego typu 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 ulicy Witosa.

### **5.4. KOMUNIKACJA MIEJSKA**

Celem rozwoju komunikacji miejskiej jest poprawa standardów obsługi, zwiększenie jej atrakcyjności i zapewnienie możliwości korzystania z niej w codziennych podróżach w całym obszarze zabudowy miasta oraz 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 tereny koncentracji miejsc pracy w centrum miasta 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 na terenach 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 jest położona 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 rzecznego. Wraz ze wzrostem znaczenia transportu wodnego należy zadbać o poprawę 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 utrudniającymi rozwój ruchu rowerowego są niekorzystne 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:

- a) zapewnienie powiązań rejonów mieszkalnych z miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,
- b) dążenie do budowania spójnego systemu rowerowego złożonego z dróg rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i szlaków rowerowych,
- c) dopuszczenie ruchu rowerowego na drogach o małym natężeniu ruchu, na zasadach ogólnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych,
- d) zapewnienie ciągłości tras rowerowych z sąsiednimi jednostkami administracyjnymi,
- e) stosowanie ujednoczonego oznakowania,
- f) 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:

- a) 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,
- b) 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,
- c) przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem,
- d) miasto powinno posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, na podstawie których realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje,
- e) 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:

- a) 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”,

- b) dopuszczenie adaptacji 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,
- c) utrzymanie i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej wraz z niezbędnymi jej elementami,
- d) 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,
- e) dopuszczenie utrzymania istniejących przyzakładowych ujęć wód podziemnych,
- f) dopuszczenie utrzymania w obecnie istniejącym zakresie korzystania z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zapewnienie alternatywnego systemu zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych poprzez lokalizację studni awaryjnych wyłącznie na terenach umożliwiających w razie potrzeby dostęp ogólny,
- h) ochrona ujęć wody poprzez budowę urządzeń oczyszczających wody opadowe z terenów intensywnej zabudowy,
- i) 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,
- j) 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:

- a) utrzymanie, a w miarę potrzeb modernizacja istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z jej rozbudową na obszary nieskanalizowane,
- b) rozbudowa sieci kanalizacyjnej (zwłaszcza kanalizacji sanitarnej) na terenach inwestycyjnych z wysokim poziomem wód gruntowych ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- c) sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym (łoczny) z zastosowaniem sieciowych przepompowni ścieków,
- d) 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,
- e) 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,
- f) 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,
- g) należy rozbudowywać sieć kanalizacji deszczowej na terenach przewidzianych do rozwoju zabudowy, jak również zapewnić bieżącą modernizację istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
- h) należy zapobiegać zrzutom nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych.

### **5.9.3. Gospodarka odpadami**

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

- a) gospodarka odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami oraz aktualnymi aktami prawa miejscowego z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta,
- b) 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 regionu wschodniego, z RIPOK MBP w Ostrołęce przy ulicy Turskiego 4),
- c) zabezpieczenie miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) należy dążyć do rozwoju selektywnej zbiórki odpadów przez doskonalenie systemu gospodarki odpadami oraz uświadamianie lokalnych społeczności w zakresie gospodarki odpadami i ochrony środowiska.

### **5.9.4. Elektroenergetyka oraz odnawialne źródła energii**

Istniejący układ sieci elektroenergetycznych obejmuje całe miasto i spełnia jego potrzeby elektroenergetyczne. 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 niebędących 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 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. Granice wyznaczonych obszarów wraz ze strefami ochronnymi związanymi 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 ograniczające emisję szkodliwych substancji, czyli promować instalację proekologicznych źródeł ciepła. Systemem wspomagającym, zapewniającym energię elektryczną 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 termomodernizacja budynków.

### **5.9.6. Zaopatrzenie w gaz**

Należy dążyć do dalszego rozwoju i uzupełniania 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 z wykorzystaniem nowych technologii. 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:

- a) adaptację i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w tym parkingami dla obsługi ruchu,
- b) adaptację, remont i przebudowę oraz, w miarę potrzeb budowę nowych urządzeń dla lokalnej komunikacji autobusowej – pętli i przystanków autobusowych,
- c) adaptację, remont i przebudowę oraz budowę nowych ścieżek rowerowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- d) adaptację, remont i przebudowę oraz budowę nowych ciągów pieszych wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- e) 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.,
- f) stacje transformatorowe wraz z siecią elektroenergetyczną SN i NN oraz obszarami niezbędnymi do ich konserwacji i modernizacji,
- g) adaptację, remont i przebudowę oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie gazownictwa (stacje redukcyjno-pomiarowe) wraz z rozdzielczą siecią gazową (średniego i niskiego ciśnienia),
- h) adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody) wraz z całą siecią wodociągową,
- i) adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków wraz z całą siecią kanalizacyjną (kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
- j) adaptację, remont i przebudowę oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w ciepło,
- k) adaptację i utrzymanie ciągów drenażowych i melioracji wodnych,
- l) budowę zbiorników małej retencji,
- m) adaptację i modernizację oraz budowę nowych obiektów usług publicznych,
- n) adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeb budowę nowych mieszkań komunalnych i socjalnych,
- o) adaptację, modernizację i przebudowę oraz w miarę potrzeb rozbudowę cmentarzy,
- p) adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeb zakładanie nowej zieleni urządzonej,
- q) adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeb budowę nowych publicznych usług sportu,
- r) adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeb budowę nowych publicznych usług kultury (np. świetlic środowiskowych) i sportu (boiska sportowe itp.),
- s) adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę pozostałych urządzeń i obiektów obsługi technicznej służących zaspokajaniu 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 uszczegółowione na etapie sporządzania 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 zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, obejmują w szczególności:

- a) budowę nowego bloku elektroenergetycznego o mocy około 1000 MW w elektrowni systemowej Ostrołęka,
- b) prace na linii kolejowej nr 29 odcinek Mostówka-Ostrołęka;
- c) modernizację linii kolejowej nr 35 na odcinku Ostrołęka-Chorzele;
- d) prace na linii kolejowej nr 36 odcinek Ostrołęka-Śniadowo;
- e) poprawę bezpieczeństwa na skrzyżowaniach linii kolejowych z drogami;
- f) budowa obwodnicy Ostrołęki w ciągu drogi DK61;
- g) „Parkuj i Jedź” – przygotowanie kompletnej dokumentacji projektowej oraz budowa parkingów;
- h) budowę linii 400 kV Ostrołęka – Stanisławów (z wykorzystaniem trasy istniejącej linii 220 kV);
- i) budowę linii 400 kV Ostrołęka – Ełk (z wykorzystaniem trasy istniejącej linii 220 kV);
- j) rozbudowę stacji Ostrołęka (II etap) w systemie 400 kV;
- k) budowę międzysystemowego gazociągu stanowiącego połączenie systemów przesyłowych Rzeczypospolitej Polskiej i Republiki Litewskiej;
- l) inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja;
- m) inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja;
- n) budowę jazu na rzece Narew podpiętrzającego wodę w okresach niżówek dla potrzeb ujęcia wód chłodzących Elektrowni Ostrołęka;
- o) modernizację Centralnej Sterylizatorni wraz z zakupem wyposażenia/ Mazowiecki Szpital Specjalistyczny im. dr Józefa Psarskiego w Ostrołęce – poprawa jakości udzielanych świadczeń medycznych;
- p) poprawę jakości życia mieszkańców subregionu ostrołęckiego poprzez poprawę dostępności do usług publicznych w zakresie rehabilitacji kardiologicznej jako uzupełnienie kompleksowej opieki kardiologicznej w Mazowieckim Szpitalu Specjalistycznym im. dr Józefa Psarskiego w Ostrołęce – poprawa jakości udzielanych świadczeń medycznych;
- q) budowę, rozbudowę, przebudowę lub modernizację obiektów wykorzystywanych przez podmioty lecznicze, dla których Samorząd Województwa Mazowieckiego jest podmiotem tworzącym – poprawa jakości udzielanych świadczeń medycznych;
- r) budowę, rozbudowę lub modernizację obiektów jednostek oświatowych, dla których Samorząd Województwa Mazowieckiego jest organem prowadzącym – poprawa infrastruktury technicznej jednostek oświatowych;
- s) budowę, rozbudowę lub modernizację obiektów Instytucji Kultury, dla których Samorząd Województwa Mazowieckiego jest organizatorem – poprawa infrastruktury instytucji kultury.

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

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zostaną uszczegółowione na etapie sporządzania 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 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 oraz terenu bulwaru nadrzecznego, zgodnie z rysunkiem 2. Obszar ten stanowi centrum, wokół którego skupia się życie mieszkańców miasta, służy on zaspokajaniu ich potrzeb i poprawie jakości życia. Jest to też miejsce gromadzenia się 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 oraz tereny z dostępem do rzeki.

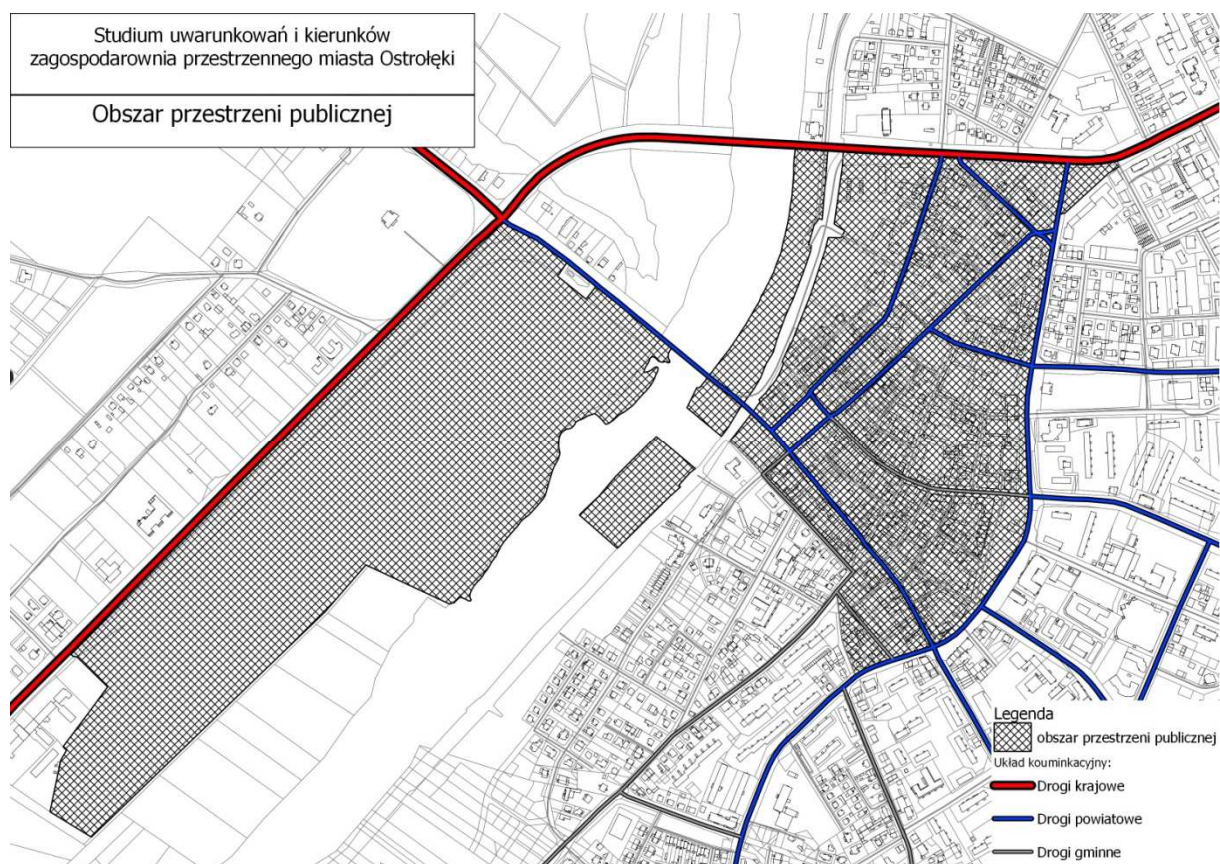
Zagospodarowanie przestrzeni publicznej powinno polegać przede wszystkim na:

- dalszej poprawie jakości przestrzeni,
- zapewnieniu ogólnodostępności: parków, zieleńców, terenów komunikacyjnych, usług publicznych,
- tworzeniu systemu komunikacji pieszej, rowerowej i wodnej, zapewniających łatwą obsługę wewnątrz obszaru,
- poprawie jakości oraz tworzeniu nowych połączeń komunikacyjnych z pozostałymi dzielnicami,
- utrzymaniu zróżnicowanej oferty usługowej i rekreacyjnej uwzględniającej walory terenu,
- dalszym wprowadzaniu wysokiej jakości zieleni miejskiej.

b) Ustala się obszar przestrzeni publicznej obejmujący teren lasu miejskiego oznaczonego na rysunku kierunków symbolem ZLM. 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 w postaci strefy biwakowej i rekreacyjnych obiektów terenowych,
- dalszej poprawie jakości przestrzeni,
- zapewnieniu ogólnodostępności,
- tworzeniu systemu komunikacji pieszej, rowerowej i wodnej, zapewniających łatwą obsługę wewnątrz obszaru,
- urządzeniu nadbrzeża.



Rysunek 2. Obszary przestrzeni publicznych.

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

### **Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW a także ich strefy ochronne**

Miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów rozwoju zabudowy z dopuszczeniem rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (wraz ze strefami ochronnymi), na terenach wskazanych na rysunku studium.

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

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



## **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 symbolem przeznaczenia RZN wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki i zasady:

- a) zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk na obszarach zagrożonych powodzią oraz na terenach podmokłych leżących poza terenami zainwestowanymi i rozwojowymi miasta,
- b) zaleca się zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni śródpolnej, której podstawą będą gatunki rodzime.

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

- a) maksymalna ochrona i utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych obszarów o funkcji kierunkowej lasów (ZL) z możliwością dolesień innych gruntów, w tym oznaczonych symbolem ZLM, z uwagi na ich znaczenie ochronne, ekologiczne i gospodarcze, oraz oznaczanych symbolem RZN,
- b) dopuszcza się zwiększenie areалу gruntów leśnych oraz udziału lasów o funkcji ochronnej,
- c) 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,
- d) zalesianie gruntów na terenie miasta powinno być zgodne z operatem granicy polno-leśnej, w którym należy wskazać miejsca i kolejność zalesień,
- e) na terenie lasów dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- f) w miejscach wskazanych na rysunku studium dopuszcza się przekształcenie gruntów leśnych na ogólnodostępne parki miejskie, przy maksymalnej ochronie istniejącego drzewostanu.

## **11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

W granicach miasta występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, których zasięg przedstawiono na rysunku 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 z ustawą 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 nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

### **13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. 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, celem dostosowania przeznaczenia terenu wskazanego w studium i uszczegółowiona 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. Umożliwi on szczegółową delimitację 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 funkcje mieszkaniowe, handlowe oraz usługi nieuciążliwe.

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

Dla miasta Ostrołęki 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 150,04 ha (5,17% powierzchni miasta), zamieszkuje go 12 078 mieszkańców (22,75% wszystkich mieszkańców miasta).

Zgodnie z programem wyznaczono trzy cele strategiczne:

- a) ograniczenie poziomu wykluczenia społecznego oraz zwiększenie aktywizacji i integracji społecznej mieszkańców obszaru rewitalizacji,
- b) zwiększenie poziomu rozwoju gospodarczego i aktywizacji zawodowej mieszkańców,
- c) zwiększenie poziomu funkcjonalności budynków i zagospodarowania przestrzennego obszaru rewitalizacji z zachowaniem walorów naturalnych i środowiskowych, a także dziedzictwa kulturowego.

Cele te mają być osiągnięte m.in. poprzez:

- 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) renowację, rozbudowę i adaptację budynków służących celom społecznym i kulturalnym,
- i) zagospodarowanie przestrzeni na cele rekreacyjno-sportowe,
- j) poprawę 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 wyróżnia się następujące tereny zamknięte:

- a) 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,
- b) teren, na którym jest usytuowana linia kolejowa (nr 29 z Tłuszcza do Ostrołęki), na działkach ewidencyjnych: 10819/20, 51424, 60924, 61875/44, o łącznej powierzchni 48 ha,
- c) teren pod projektowany blok C Elektrowni Ostrołęka, na działkach ewidencyjnych: 70297, 70298, 70299, 70300, 70362 i 70418, o łącznej powierzchni 54ha.