

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.), art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą XXXV/319/2022 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka, Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka”, zwane dalej „studium”.

**§ 2.**

Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) Nr 1 – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka – tekst uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 2) Nr 2 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka – mapa uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000
- 3) Nr 3 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka – mapa kierunków zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000,
- 4) Nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do studium,
- 5) Nr 5 – dane przestrzenne studium.

**§ 3.**

Traci moc uchwała Nr XXIX/202/2016 Rada Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka.

**§ 4.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostrów Mazowiecka.

**§ 5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miasta

**Tomasz Koczara**



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka  
z dnia ..... 2025 r.

Miasto Ostrów Mazowiecka



---

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA**

---

Warszawa, 2023 - 2025 r.

## Spis treści:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Wstęp.....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4        |
| Materiały źródłowe.....                                                                                                                                                                                                                                                             | 4        |
| <b>Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego .....</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>7</b> |
| 1. Dotychczasowe zagospodarowanie, przeznaczenie i uzbrojenie terenu, stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony .....                                                                                                                                                         | 7        |
| 1.1 Stan dotychczasowego zagospodarowania .....                                                                                                                                                                                                                                     | 7        |
| 1.2 Stan dotychczasowego przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach administracyjnych .....                                                                                                                                            | 10       |
| 1.3 Stan systemów komunikacji .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 15       |
| 1.4 Stan systemów infrastruktury .....                                                                                                                                                                                                                                              | 17       |
| 2. Diagnoza przygotowana na potrzeby Strategii Rozwoju Miasta .....                                                                                                                                                                                                                 | 20       |
| 3. Analizy środowiskowe .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 21       |
| 3.1 Stan i funkcjonowanie poszczególnych elementów środowiska, występowanie udokumentowanych złóż kopalin i zasobów wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych..... | 21       |
| 3.2 Stan i zagrożenia elementów środowiska.....                                                                                                                                                                                                                                     | 27       |
| 3.3 Obiekty i tereny objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody.....                                                                                                                                                                                                         | 31       |
| 3.4 Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....                                                                                                                                                                                                                                    | 33       |
| 3.5 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, w tym występowanie naturalnych zagrożeń geologicznych a także występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego ....                                                                                                  | 38       |
| 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....                                                                                                                                                                                                     | 40       |
| 4.1 Krajobraz kulturowy miasta.....                                                                                                                                                                                                                                                 | 40       |
| 4.2 Zabytki objęte prawnymi formami ochrony .....                                                                                                                                                                                                                                   | 46       |
| 4.3 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych.....                                                                                                                                           | 48       |
| 5. Analizy społeczne – warunki i jakość życia.....                                                                                                                                                                                                                                  | 48       |
| 5.1 Demografia.....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 48       |
| 5.2 Prognozy demograficzne .....                                                                                                                                                                                                                                                    | 51       |
| 5.3 Warunki i jakość życia mieszkańców .....                                                                                                                                                                                                                                        | 52       |
| 5.4 Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.....                                                                                                                                                                                                                  | 59       |
| 6. Analizy ekonomiczne, w tym możliwość finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy .....                                                                    | 60       |
| 6.1 Sytuacja finansowa i gospodarcza gminy.....                                                                                                                                                                                                                                     | 60       |
| 6.2 Planowane dochody i wydatki budżetu miasta na lata 2022-2025.....                                                                                                                                                                                                               | 62       |
| 7. Stan prawny gruntów .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 64       |
| 8. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....                                                                                                                                                                                                                | 65       |
| 9. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....                                                                                                                                                                                                                                  | 66       |
| 9.1 Maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę .....                                                                                                                                                                                                                | 66       |
| 9.2 Szacunkowa chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy .....                             | 69       |
| 9.3 Szacunkowa chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy .....                                                                                   | 71       |
| 9.4 Wnioski dotycząca zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z analiz opisanych w pkt 9.1 ÷ 9.3 .....                                                                                                                                                                          | 73       |
| 9.5 Potrzeby inwestycyjne miasta wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy oraz możliwości ich finansowania .....                                                                                                                  | 74       |

|                                                                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Kierunki zagospodarowania przestrzennego .....</b>                                                                                                | <b>76</b> |
| 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów .....                                                               | 76        |
| 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym wyłączone spod zabudowy oraz obszary przestrzeni publicznej ..... | 78        |
| 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu .....                                                        | 81        |
| 4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....                                                                  | 83        |
| 5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ..                                                     | 84        |
| 5.1 Zabytki nieruchome.....                                                                                                                          | 84        |
| 5.2 Zabytki archeologiczne .....                                                                                                                     | 86        |
| 5.3 Strefy ochrony konserwatorskiej.....                                                                                                             | 87        |
| 5.4 Strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych .....                                                                                  | 88        |
| 5.5 Dobra kultury współczesnej predystynowane do ochrony prawem miejscowym.....                                                                      | 88        |
| 6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....                                                                           | 89        |
| 6.1 Komunikacja .....                                                                                                                                | 89        |
| 6.2 Infrastruktura techniczna.....                                                                                                                   | 90        |
| 7. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.....                                                      | 93        |
| 8. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....                                                             | 94        |
| 9. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....                                                               | 95        |
| 10. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych .....                                                                                            | 95        |
| 11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji, remediacji oraz obszary zdegradowane.....                                         | 95        |
| 12. Granice terenów zamkniętych i ich stref .....                                                                                                    | 95        |
| 13. Obszary wyznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ..                                                         | 95        |
| <b>Uzasadnienie przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta .....</b>                                                                | <b>96</b> |
| Spis tabel.....                                                                                                                                      | 99        |
| Spis rysunków .....                                                                                                                                  | 99        |

## WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka zostało opracowane na podstawie uchwały Nr XXXV/319/2022 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka. Dokument został opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wersji obowiązującej przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.<sup>1</sup>

Tekst Studium składa się z następujących części:

- uwarunkowań, których zawartość merytoryczna została określona zgodnie z art. 10 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawionych, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, którego zawartość merytoryczna została określona zgodnie z art. 10 ust. 5-7, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawionych;
- kierunków, których zawartość merytoryczna została określona zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem ust. 2a i 3a;
- uzasadnienia przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Ponadto Studium zawiera rysunki uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka sporządzone w skali 1:10 000 z wykorzystaniem mapy ewidencyjnej w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta nie jest aktem prawa miejscowego, jest natomiast wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

## MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Decyzje – pozwolenia wodnoprawne na pobór wód w ujęciach komunalnych oraz odprowadzanie ścieków, wprowadzanie oczyszczanych ścieków komunalnych pochodzących z miejskiej oczyszczalni ścieków w Ostrowi Mazowieckiej oraz odprowadzanie ścieków deszczowych z terenu miasta udostępnione przez Urząd Miasta w grudniu 2022 r., Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka

Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydane w latach 2014-2022, Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka

Dobroński A., Dzieje Ostrowi Mazowieckiej do 1914 roku, Ostrów Mazowiecka, Urząd Miasta, 2007 r.

Gminna Ewidencja Zabytków miasta Ostrów Mazowiecka, 2022 r.

Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących budynków według stanu na dzień 1 stycznia 2022 r., Starostwo Powiatowe w Ostrowi Mazowieckiej

Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów według stanu na dzień 1 stycznia 2022 r., Starostwo Powiatowe w Ostrowi Mazowieckiej

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2018 - 2025 przyjęty uchwałą nr VI/44/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 10 kwietnia 2019 r.

Gminny program opieki nad zabytkami miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2023 – 2026 przyjęty uchwałą nr XLVII/406/2023 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 29 marca 2023 r.

Mapa geośrodowiskowa Polski, arkusz Ostrów Mazowiecka, plansza A i B, 2018 r.

Mapa hydrogeologiczna Polski, arkusz Ostrów Mazowiecka, 2002 r.

Mapa hydrogeologiczna Polski, Pierwszy poziom wodonośny występowanie i hydrodynamika, arkusz Ostrów Mazowiecka, 2017 r.

<sup>1</sup> Wersja ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597 - obowiązująca przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - Dz. U. z 2023 r. poz. 1688.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjęty uchwałą nr XLII/309/2017 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjęty uchwałą nr XVIII/179/2020 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 15 lipca 2020 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka etap pierwszy - OBSZAR A przyjęty uchwałą nr LII/437/2023 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 października 2023 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka etap drugi - OBSZAR B przyjęty uchwałą nr V/39/2024 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 1 października 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka etap dziewiąty - OBSZAR I przyjęty uchwałą nr V/40/2024 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 1 października 2024 r.

Ocena aktualności studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2013-2017, 2017 r.

Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Ostrów Mazowiecka, Mirosław Gajda, 2003 r.

Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta Ostrów Mazowiecka przyjęty uchwałą nr XXI/151/2016 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 29 czerwca 2016 r.

Plan Gospodarki Odpadami dla Miasta Ostrów Mazowiecka, 2002 r.

Plan Urządzania Lasu Nadleśnictwo Ostrów Mazowiecka na okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2024 r.

Powierzchnie budynków wg ewidencji budynków, dane 2023 r., Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka

Program ochrony przyrody dla Nadleśnictwa Ostrów Mazowiecka na lata 2015-2024 wg stanu lasu 1 stycznia 2015 r.

Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2019-2022 z perspektywą na lata 2023 - 2026 przyjęty uchwałą Nr XI/115/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 30 października 2019 r.

Rafeenko W. „W stronę Krytycznego Regionalizmu. Projekt Domu Kultury w Ostrowi Mazowieckiej”, dyplom mgr na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej 2021 r.

Raport o stanie Miasta Ostrów Mazowiecka za 2018 rok

Raport o stanie Miasta Ostrów Mazowiecka za 2019 rok

Raport o stanie Miasta Ostrów Mazowiecka za 2020 rok

Raport o stanie Miasta Ostrów Mazowiecka za 2021 rok

Dane przestrzenne o przedmiotach ochrony w obszarze Natura 2000 Puszcza Biała na terenie miasta Ostrów Mazowiecka udostępnione w lutym 2023 r. przez RDOŚ w Warszawie

Russocki S., /red./ Ostrów Mazowiecka z dziejów miasta i powiatu, KiW, Warszawa 1975 r.

Sprawozdanie Nr 28/WA/PT/22 z pomiarów hałasu komunikacyjnego opracowane na zlecenie GIOŚ dla drogi ekspresowej S8 relacji Białystok – Kłodzko w zakresie dz. ewid. 1110/4 w m. Ostrów Mazowiecka, 2022 r.

Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Ostrów Mazowiecka do 2030 roku – Aktualizacja - przyjęta uchwałą nr XVI/105/2016 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 27 stycznia 2016 r.

Strategiczna mapa hałasu dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie w województwie mazowieckim, opracowanie wykonane na zlecenie GDDKiA, 2022 r.

Studium historyczno-urbanistyczne opracowane na zlecenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Warszawa 1985 r.

Szczegółowa mapa geologiczna Polski, arkusz Ostrów Mazowiecka wraz z Objasneniami, 1993 r.

Uchwała Nr VIII/60/2015 Rady Powiatu w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 24 września 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg powiatowych

Uchwała Nr XXXV/319/2022 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka

Wykaz ulic z podziałem na rodzaje nawierzchni udostępniony przez Urząd Miasta w grudniu 2022 r.

Wstęp

Zestawienie nieruchomości według rodzajów w mieście Ostrów Mazowiecka na podstawie Systemu podatkowego miasta na dzień 30 czerwca 2022 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjęta uchwałą Nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjęta uchwałą Nr XXIX/202/2016 Rada Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

## UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

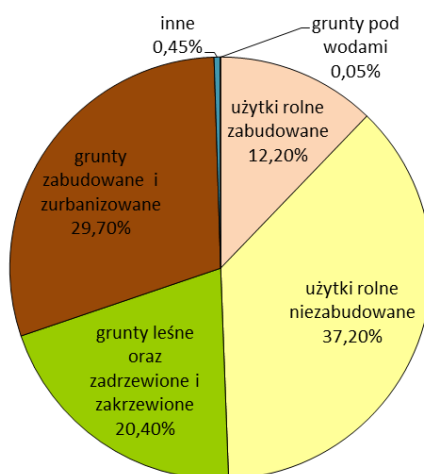
### 1. Dotychczasowe zagospodarowanie, przeznaczenie i uzbrojenie terenu, stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

#### 1.1 Stan dotychczasowego zagospodarowania

Miasto Ostrów Mazowiecka zajmuje powierzchnię ogółem 2 227 ha.

Według ewidencji gruntów największy udział w powierzchni miasta mają **grunty rolne** stanowiące 49,4% jej powierzchni tj. 1100 ha. Grunty rolne zabudowane stanowią 12,2% powierzchni wszystkich gruntów rolnych (6% powierzchni miasta). Analizując mapę ewidencyjną miasta zauważalne jest, iż część budynków, niebędących budynkami związanymi z rolnictwem, jest położona na gruntach rolnych, którym nie zmieniono klasyfikacji. Pomimo stosunkowo dużej powierzchni terenów rolnych, produkcja rolnicza w mieście Ostrów praktycznie nie występuje. Według Banku Danych Lokalnych w rejestrze REGON w 2021 roku było wpisanych 20 podmiotów gospodarki narodowej z zakresu rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa. W całym mieście jest więc stosunkowo dużo otwartych, niezagospodarowanych terenów, często położonych w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy z wykształconym układem komunikacyjnym i obsługiwanych przez sieci infrastruktury technicznej, potencjalnie możliwych do urbanizacji.

Rys. 1. Stan użytkowania i zagospodarowania miasta Ostrów Mazowiecka wg danych z ewidencji gruntów, stan na 1 stycznia 2022 r.



Drugą największą grupę gruntów w mieście stanowią **grunty zabudowane i zurbanizowane**. Zajmują one 29,7% powierzchni miasta tj. 662 ha. W tej grupie najliczniejsze grunty to tereny mieszkaniowe stanowiące 34,3% powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (zajmują 10,2% powierzchni miasta), następnie drogi, które stanowią 24,2% gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (stanowią 7,2% powierzchni miasta) i grunty z kategorii „inne tereny zabudowane”, które stanowią 22,5% gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (stanowią 6,7% powierzchni miasta; z analizy mapy ewidencyjnej miasta wynika, iż dominująca część gruntów pod zakładami produkcyjnymi lub magazynowo-usługowymi ma tę kategorię). Pozostałe 19% gruntów zabudowanych i zurbanizowanych stanowią tereny kolejowe (68 ha, tj. 10,3% gruntów zabudowanych i zurbanizowanych), tereny zurbanizowane, niezabudowane lub w trakcie zabudowy (28 ha, tj. 4,2% gruntów zabudowanych i zurbanizowanych), tereny przemysłowe (13 ha, tj. 2% gruntów zabudowanych i zurbanizowanych), tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (7 ha, tj. 1% gruntów zabudowanych i zurbanizowanych), grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (10 ha, tj. 1,5% gruntów zabudowanych i zurbanizowanych). Zauważalny jest niewielki udział terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w granicach miasta, przy czym analizując mapę ewidencyjną znaczna część terenów parków i skwerów znajduje się w obrębie gruntów oznaczonych jako tereny różne lub inne tereny niezabudowane, zaś ogrody działkowe usytuowane są na gruntach rolnych.

W ramach terenów zabudowy w obszarze miasta wyróżniają się:

- tereny zwartej zabudowy centralnej części miasta,
- kompleksy zabudowy produkcyjno-usługowej położone w północnej części miasta,
- tereny ekstensywnej zabudowa mieszkaniowej usytuowane w północno-zachodniej i zachodniej części miasta.

W strukturze terenów zabudowanych w mieście istotną barierą przestrzenną jest droga krajowa klasy ekspresowej S8 odcinająca zachodnią i północną część miasta od jego centrum. Droga ta zapewnia jednak Ostrowi dobre połączenie z dużymi ośrodkami miejskimi w Polsce, przez co stanowi istotny atut dla rozwoju przedsiębiorczości, a w konsekwencji również innych gałęzi rozwoju miasta.

#### *Tereny zabudowy mieszkaniowej*

Struktura przestrzenna terenów mieszkaniowych na obszarze miasta jest różnorodna. Można tu wyróżnić:

- zabudowę śródmiejską mieszkaniowo – usługową ze znacznym udziałem zabudowy pochodzącej z przed II Wojny Światowej (w tym z zabudową drewnianą obecnie najczęściej w złym stanie technicznym) uzupełnioną zabudową wielorodzinną zrealizowaną głównie w okresie PRL'u. Zabudowa centrum miasta jest dość zwarta, ale jednocześnie nie charakteryzuje się wysoką intensywnością;
- zwarte osiedla i zespoły zabudowy wielorodzinnej z lat 50., 60. i 70. oraz 80., o architekturze i zagospodarowaniu charakterystycznym dla okresu swego powstania (występujące w centralnej i wschodniej części miasta, w rejonie ulic Armii Krajowej, Kościuszki, Widnichowskiej, 3 Maja, Grota Roweckiego, Piłsudskiego, Lubiejewskiej, Prusa, Okrzei, Partyzantów), uzupełniane aktualnie zabudową wielorodzinną powstającą współcześnie (obecnie zabudowa wielorodzinna jest głównie realizowana w części północno-wschodniej miasta w rejonie linii kolejowej). Przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 4-5 kondygnacyjna,
- zorganizowane przestrzennie osiedla i zespoły zabudowy jednorodzinnej, które ciągle podlegają rozbudowie (położone po wschodniej stronie drogi ekspresowej w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej),
- skupiska zabudowy jednorodzinnej powstałe w wyniku narastania tej zabudowy, w tym pozostałości dawnych wsi z udziałem zagród (m.in. rejon ulic Wileńskiej, Książęcej, Kameralnej),
- rozproszoną zabudowę jednorodzinną.

Stan zagospodarowania tych terenów jest dość zróżnicowany a rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne są charakterystyczne dla okresu powstania poszczególnych zespołów zabudowy i osiedli. Powierzchniowo w granicach miasta dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### *Tereny zabudowy usługowej*

Miasto Ostrów Mazowiecka jest ośrodkiem powiatowym. W związku z powyższym poza usługami o znaczeniu lokalnym znajdują się tu również obiekty usługowe o znaczeniu ponadlokalnym, jak urząd powiatowy wraz z urzędem pracy, zarządem dróg powiatowych i centrum pomocy rodzinie, sąd rejonowy, szkoły ponadpodstawowe wraz z bursą dla uczniów z poza miasta, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, powiatowa komenda policji, powiatowa straż pożarna, powiatowy inspektorat nadzoru budowlanego, powiatowa stacja sanitarno-epidemiologiczna, powiatowy inspektorat weterynarii, szpital powiatowy czy rządowa Agencja Modernizacji i Restrukturyzacji Rolnictwa. Tereny zabudowy usługowej, w tym administracji miejskiej i powiatowej, sądownictwa, porządku publicznego, instytucji kultury i opieki społecznej oraz zdrowia, są skupione głównie w śródmieściu Ostrowi. Główne ciągi usługowo-handlowe występują w rejonie ulic 3 Maja, Sikorskiego i Dubois. W pozostałej części miasta usługi występują w rozproszeniu, przy czym większe obiekty handlowe sieci spożywczych i budowlanych oraz związane z obsługą rolnictwa są głównie rozmieszczone przy ważniejszych ulicach wyprowadzających ruch pojazdów z miasta – drogach krajowych, wojewódzkich i powiatowych. Szpital Powiatowy jest usytuowany we wschodniej części miasta, przy drodze powiatowej w kierunku Andrzejewa. W ostatnim dwudziestolecu znacząco poprawił się dostęp do różnego typu usług w mieście. Zrealizowano szereg obiektów handlowych i usługowych, a także przedszkole, basen kryty wraz z halą sportową, wielofunkcyjne, kryte boisko sportowe, które w okresie zimy jest wykorzystywane na lodowisko, boisko do koszykówki przy Szkole Podstawowej Nr 2, muzeum – Dom Rodziny Pileckich, place zabaw dla dzieci oraz miejskie siłownie, wyremontowano istniejące obiekty m.in. bibliotek, w tym



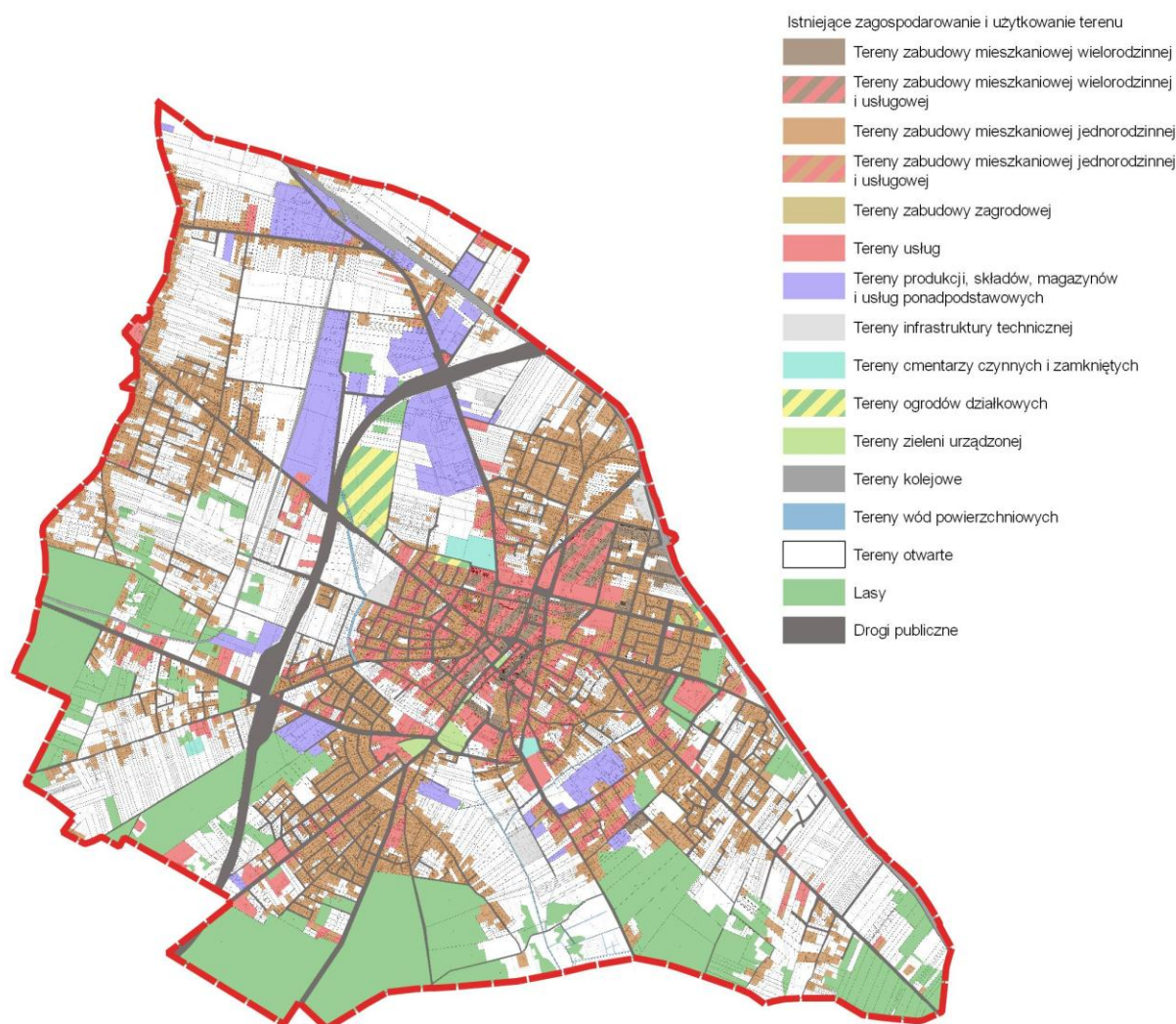
Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego  
w Starej Elektrowni, Szkole Podstawowej Nr 4, przebudowano stadion miejski, a obecnie realizowany jest nowy budynek szkoły podstawowej i przedszkola przy ulicy Partyzantów.

#### *Tereny zabudowy produkcyjno-magazynowo-usługowej*

W mieście Ostrów Mazowiecka, m.in. ze względu na jego dobre skomunikowanie z innymi ośrodkami w kraju, prężnie rozwijają się zakłady produkcyjno-usługowe. Tereny tych zakładów usytuowane są głównie w północnej części miasta w rejonie dróg krajowych, wojewódzkich oraz linii kolejowej nr 34. Pojedyncze tereny produkcyjno-usługowo-magazynowe występują również w części zachodniej i południowej otaczając centralną część miasta. Profile zakładów produkcyjnych są zróżnicowane, produkowane są tu meble, opakowania, maszyny i ich części, prefabrykaty betonowe i stalowe, styropian, nabiał, leki i suplementy diet, wyroby z zakresu bezpieczeństwa w ruchu drogowym. Wiele firm zajmuje się również usługami transportowymi o charakterze międzynarodowym i krajowym.

Lokalizacja zakładów produkcyjno-usługowo-magazynowych w mieście jest korzystna, ze względu na ich usytuowanie przy istotnych ciągach komunikacyjnych umożliwiającym transport produktów i dojazd pracowników, a także potencjalne możliwości rozwoju przestrzennego, zwłaszcza w północnej części miasta.

Rys. 2. Stan istniejącego zagospodarowania miasta Ostrów Mazowiecka - schemat



**Grunty leśne** (brak jest gruntów zadrzewionych i zakrzewionych oraz pod rowami leśnymi) stanowią 20,4% powierzchni miasta tj. 454 ha (analizując mapę ewidencyjną miasta również na gruntach leśnych usytuowane są budynki niezwiązane z gospodarką leśną oraz drogi publiczne). Lasy pokrywają znaczną część południowej i południowo-zachodniej części miasta. Są to lasy będące częścią kompleksu Puszczy Białej. Lokalnie w tej części miasta występują również zadrzewienia hydrofilne, zarastające łąki i pastwiska towarzyszące dolinie Strugi. Lasy wraz z ww. zadrzewieniami stanowią istotny element zasilania zurbanizowanych terenów miasta m.in. w pozbawione zanieczyszczeń, natlenione, chłodne

i wilgotne powietrze wpływając pozytywnie na bezpieczeństwo klimatyczne. Świadczą więc usługi ekosystemowe dla mieszkańców miasta zwiększając komfort ich życia i warunki zdrowotne, a ich znaczenie wciąż wzrasta wraz z koniecznością adaptacji miasta do zmian klimatu.

**Tereny różne** (niezaliczone do ww. kategorii) stanowią 0,45% powierzchni miasta tj. 10 ha.

Najmniejszy udział w obszarze miasta mają **grunty pod wodami**, które stanowią zaledwie 0,05% powierzchni miasta tj. 1 ha. Ilość tych gruntów ulega wciąż zmniejszeniu wraz z kanalizacją lokalnych cieków wodnych, co jest zjawiskiem niekorzystnym, ograniczającym efektywność usług ekosystemowych niebieskiej infrastruktury miasta.

## 1.2 Stan dotychczasowego przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach administracyjnych

W mieście obowiązują następujące plany miejscowe:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjęta uchwałą Nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjęty uchwałą nr XLII/309/2017 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2017 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjęty uchwałą nr XVIII/179/2020 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 15 lipca 2020 r. (derogował on w zakresie obszaru objętego planem ustalenia zmiany planu miejscowego miasta z 2012 r.)
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka etap pierwszy - OBSZAR A przyjęty uchwałą nr LII/437/2023 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 października 2023 r. (derogował on w zakresie obszaru objętego planem ustalenia zmiany planu miejscowego miasta z 2012 r.)
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka etap drugi - OBSZAR B przyjęty uchwałą nr V/39/2024 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 1 października 2024 r. (derogował on w zakresie obszaru objętego planem ustalenia zmiany planu miejscowego miasta z 2012 r.)
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka etap dziewiąty - OBSZAR I przyjęty uchwałą nr V/40/2024 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 1 października 2024 r. (derogował on w zakresie obszaru objętego planem ustalenia zmiany planu miejscowego miasta z 2012 r.).

Zmiana planu miejscowego przyjęta w 2012 r. obejmowała cały obszar miasta. W dokumencie tym ustalono politykę przestrzenną miasta wskazując tereny:

MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

MW/U – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym ekstensywnej, w pobliżu ujęć wody i intensywnej;

M – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;

MN/U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

MN/Ls – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych;

RM/MN – zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej;

U – teren usług;

U/MN – usług z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną

UP – usług publicznych;

ZP/UP – zabytkowego parku i usług publicznych;

UH – usług handlu – targowisko miejskie;

UC – wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

UPr – usług sakralnych;

UZC – usług powiązanych z funkcją cmentarną, domy pogrzebowe;

P – produkcji, składów, magazynów;

E – infrastruktury technicznej – GPZ „Ostrów Mazowiecka”;

W – infrastruktury technicznej – ujęcie wody, stacja uzdatniania wody;

K - infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków, istniejące przepompownie;

C - infrastruktury technicznej - ciepłownia miejska;

R - rolniczy;

ZL - lasów;

ZD - ogrodów działkowych;

ZC - cmentarzy;

ZP - zieleni urządzonej;

ZI - zieleni izolacyjnej;

WS - wód powierzchniowych śródlądowych płynących;

KP-P - placów publicznych;

KP - dworca autobusowego, parkingów i placów manewrowych;

KDS - dróg publicznych, droga klasy ekspresowej;

KDGP - dróg publicznych, droga klasy głównej ruchu przyspieszonego;

KDG - dróg publicznych, droga klasy głównej;

KDZ - dróg publicznych, droga klasy zbiorczej;

KDL - dróg publicznych, droga klasy lokalnej;

KDD - dróg publicznych, droga klasy dojazdowej;

KK - linii kolejowych.

W stosunku do ww. zmiany planu orzeczone zostały jednak wyroki sądu, które spowodowały derogację części ustaleń tekstowych i graficznych tego planu:

- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2013 r. sygnatura: Akt IV S.A./Wa 1515/13,
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 czerwca 2014 r. Sygn. Akt IV SA/Wa 233/14,
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29 czerwca 2017 r. Sygn. Akt IV S.A./Wa 18/17.

Ww. wyroki spowodowały uchylenie m.in. ustaleń szczegółowych dla wszystkich terenów przeznaczonych pod usługi publiczne (UP): usługi oświaty, zdrowia, administracji, kultury, sportu wraz z urządzeniami towarzyszącymi, a także usługi handlu - targowisko miejskie (UH) oraz tereny produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej (P), a także dla pojedynczych działek położonych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (M) oraz terenie lasu (ZL).

Plany miejscowe przyjęte w latach 2017 i 2020 obejmowały dwa niewielkie fragmenty miasta (odpowiednio o powierzchni 5,7 ha i 0,5 ha) i wyznaczyły tereny: PU - zabudowy produkcji, składów, magazynów, usług, U - zabudowy usług publicznych oraz KD - dróg publicznych.

W latach 2023-2024 przyjęto trzy duże plany miejscowe obejmujące północną i środkową część miasta Ostrów Mazowiecka: etap pierwszy - OBSZAR A objął 190 ha położonych w centralnej części miasta, etap drugi - OBSZAR B objął 430 ha położonych w północno-wschodniej i środkowej części miasta oraz etap dziewiąty - OBSZAR I objął 200 ha położonych w północno-zachodniej części miasta. W obszarach, które objęły ww. plany, derogowano ustalenia planu miejscowego z 2012 r. modyfikując w tym rejonie prawo miejscowe, a także ustalono prawo miejscowe na terenach, które zostały jego pozbawione w wyniku ww. orzeczeń sądu. W planach tych wyznaczono następujące rodzaje terenów:

MW/U - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;

M - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;

MN1, MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

MN/Ls - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych;

MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;

U/MN - usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodziną;

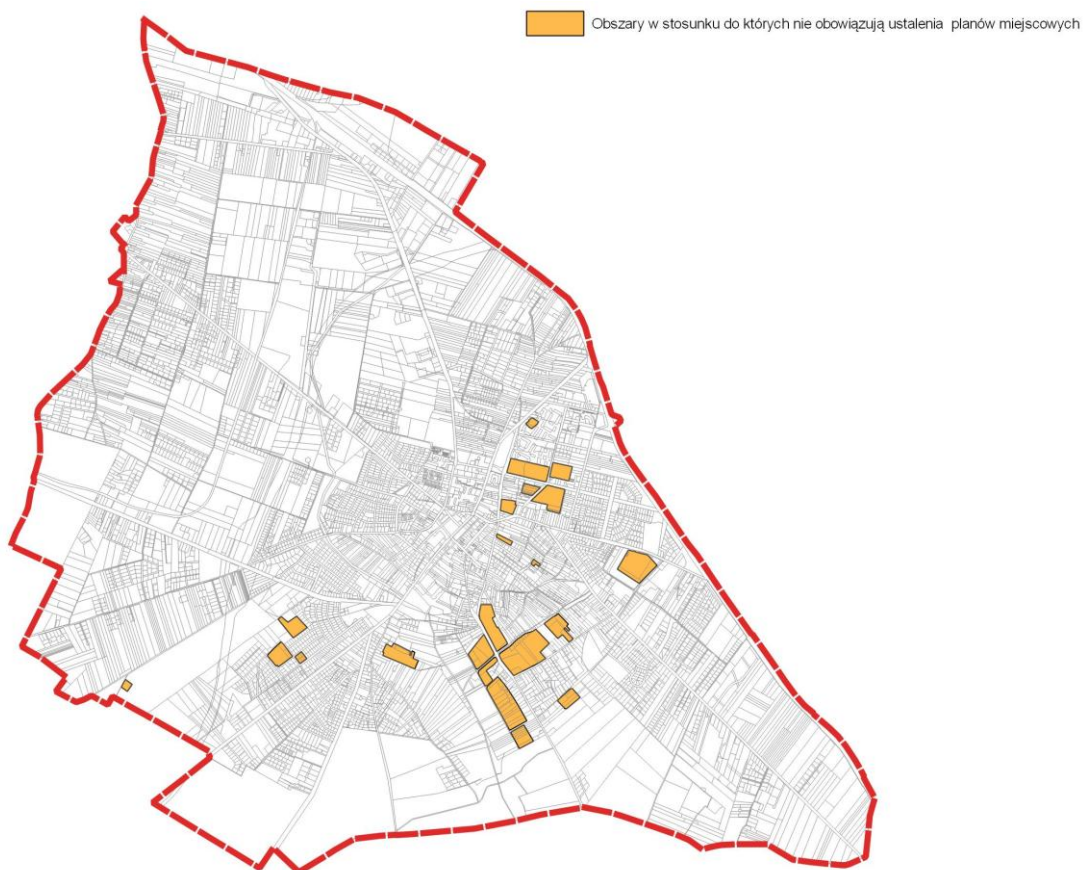
U1 - usług publicznych;

U - usług;

UC - wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

UKs - obiektów sakralnych;  
 P - produkcji, składów i magazynów;  
 ZD - ogródków działkowych;  
 ZP - zieleni urządzonej;  
 ZP/U1 - zabytkowego parku i usług publicznych;  
 ZI - zieleni izolacyjnej;  
 ZL - lasów;  
 ZC - cmentarza;  
 R - rolnicze;  
 U/KP - usług i komunikacji;  
 KP - parkingów, placów manewrowych;  
 KP-P - placów publicznych;  
 WS - wód powierzchniowych śródlądowych;  
 KDS - dróg publicznych klasy ekspresowej;  
 KDGP - dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;  
 KDG - dróg publicznych klasy głównej;  
 KDZ - dróg publicznych klasy zbiorczej;  
 KDL - dróg publicznych klasy lokalnej;  
 KDD - dróg publicznych klasy dojazdowej;  
 KPJ - ciągów pieszo-jezdných;  
 KDW - dróg wewnętrznych;  
 E - infrastruktury technicznej - energetyki;  
 K - infrastruktury technicznej - kanalizacji;  
 WZ - stacji wodociągowej;  
 W - ujęcia wody.

Rys. 3. Lokalizacja obszarów, w stosunku do których nie obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - schemat



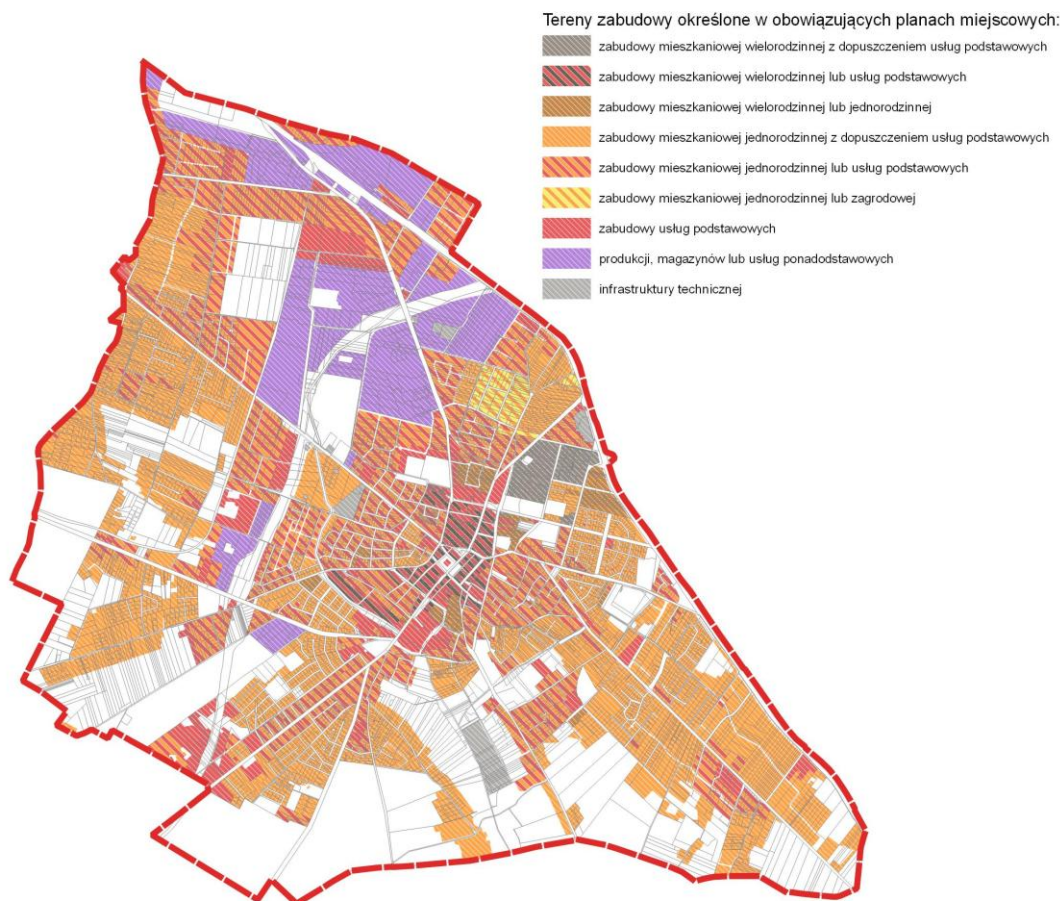


Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

Obecnie obszar miasta jest pokryty planami miejscowymi w około 98%. Jedynie niewielka część obszarów miasta rozproszonych we wschodniej i południowej jego części jest pozbawiona planów miejscowych (znaczną część tych obszarów jest obecnie zabudowana w postaci zakładów produkcyjnych i obiektów usługowych, w tym szkół, szpitala powiatowego czy targowiska, a także lokalnie zabudowy mieszkaniowej). Obecnie prawo miejscowe w zakresie planowania przestrzennego szczegółowo określa tematykę zabudowy mieszkaniowej wyznaczając strefy: śródmiejską, osiedli zabudowy wielorodzinnej oraz ukształtowanych i kształtujących się osiedli zabudowy jednorodzinnej. W ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono na większości terenów stosunkowo duże minimalne powierzchnie działek budowlanych tj. o powierzchni od 1200 do 1500 m<sup>2</sup> i stosunkowo niedużą intensywność zabudowy (maksymalnie 0,5-1,2), co korzystanie wpływa na kształtowanie warunków klimatycznych miasta i możliwość wywiewania zanieczyszczeń powietrza (na niektórych terenach położonych w centralnej części miasta możliwa jest również realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych dużo mniejszych - 200 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup>, 700 m<sup>2</sup> i 800 m<sup>2</sup>, a na obrzeżach miasta na działkach większych - od 2000 m<sup>2</sup>). Na działkach z zabudową wielorodzinną dopuszczono bardziej intensywną zabudowę (maksymalnie do 3,5). W planach miejscowych wyznaczono również licznie tereny usług, a w części północnej i środkowej miasta wyznaczono także znaczne powierzchnie terenów produkcji, składów i magazynów. Na tych obszarach dopuszczono zabudowę o dużej intensywności (maksymalnie 1,8 - 3,0). Ponadto obowiązujące prawo miejscowe reguluje również w zakresie przestrzennym obecność terenów infrastruktury: wodociągów, kanalizacji, ciepłownictwa i energetyki, a także wyznacza cmentarze (wyznaczono dwa tereny cmentarzy: tzw. stary znajdujący się w centralnej części miasta oraz nowy - obecnie wykorzystany w około 20%, stanowiący znaczną rezerwę dla przyszłych potrzeb miasta w tym zakresie). W prawie miejscowym określono także rozbudowany układ dróg publicznych, co zapewnia prawidłowy dostęp komunikacyjny do wszystkich istniejących i planowanych terenów zabudowy.

W planach zagwarantowano zachowanie dużej części lasów oraz parków i skwerów miejskich, a także części gruntów rolnych w północnej, zachodniej i południowej części miasta, w tym w dolinie rzeki Strugi.

Rys. 4. Planowane tereny zabudowy i infrastruktury technicznej w prawie miejscowym

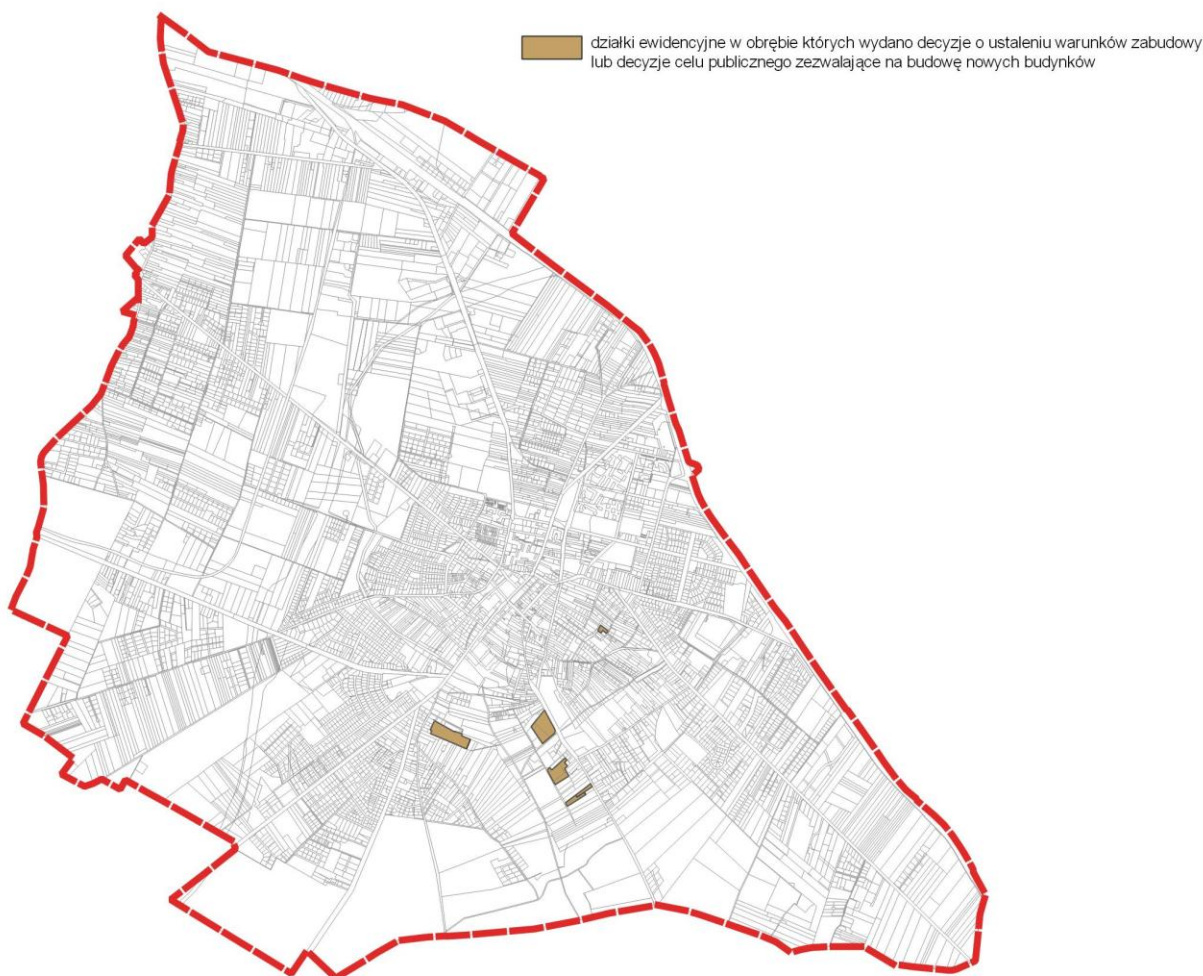


W „Ocenie aktualności studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2013-2017” wskazano główne grupy wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia w ww. prawie miejscowym składanych przez osoby fizyczne i prawne, które znajdują potwierdzenie w tematyce wniosków składanych w kolejnych latach. Dotyczą one:

- wyznaczenia nowych terenów budowlanych, głównie mieszkaniowych, w granicach terenów otwartych bez prawa zabudowy lub na terenach lasów,
- zmiany przeznaczenia terenów budowlanych na inne, również związane z zabudową, co mogłoby doprowadzić do „uruchomienia” terenów niezagospodarowanych i uzupełnienia istniejącej zabudowy,
- zmian w zakresie układu komunikacyjnego.

W obszarach miasta, gdzie nie obowiązywało prawo miejscowe z zakresu planowania przestrzennego były wydawane **decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego**. Średnio w latach 2014-2022 wydawanych było nieco ponad 4 tego typu decyzji dotyczących budowy nowych budynków w ciągu roku. Najwięcej decyzji dotyczyło budowy nowych budynków magazynowych (ok. 40% wszystkich tego typu decyzji) i usługowych (ok. 37,5% wszystkich tego typu decyzji). Nieco mniej było decyzji dotyczących budowy nowych budynków produkcyjnych (ok. 12,5%). Niewielka liczba decyzji dotyczyła budynków mieszkalnych i garażowych. Ponadto wydawano również decyzje dotyczące budowli z zakresu usług sportu, fotowoltaiki, łączności, gazownictwa, energetyki, gospodarki odpadami i komunikacji. W wyniku uchwalenia planów miejscowych w latach 2023-2024, dla części decyzji obejmujących centralną i północną część miasta stwierdzono ich wygaśnięcie.

Rys. 5. Lokalizacja działek ewidencyjnych, w obrębie których wydano decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje celu publicznego zezwalające na budowę nowych budynków w latach 2014-2022 oraz nie stwierdzono ich wygaśnięcia



### 1.3 Stan systemów komunikacji

Na układ drogowy Ostrowi Mazowieckiej składają się drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne, a także drogi niepubliczne - wewnętrzne.

Drogi krajowe zapewniają powiązania międzynarodowe oraz krajowe. Najistotniejszą drogą dla zewnętrznych powiązań miasta jest obecnie droga krajowa nr 8, która na terenie miasta Ostrów Mazowiecka, jak i obecnie na większości pozostałych odcinków w województwie mazowieckim ma klasę drogi ekspresowej (S). Łączy ona granicę państwa (Litwa) poprzez Suwałki - Białystok - Zambrów - Ostrów Mazowiecką - Wyszaków - Warszawę z Piotrkowem Trybunalskim, gdzie łączy się z autostradą A1, która dociera do granicy państwa z Czechami. Droga krajowej S8, w niedalekim sąsiedztwie od północno-wschodniej granicy miasta, łączy się z drogą krajową, również klasy ekspresowej - S61 zapewniającą połączenie Ostrowi Mazowieckiej także z granicą państwa (Litwą) poprzez Łomżę - Elk - Suwałki.

Na skraju południowym miasta znajduje się droga krajowa nr 50 o przebiegu Ciechanów - Wyszogród - Sochaczew - Grójec - Góra Kalwaria - Mińsk Mazowiecki - Łochów - Ostrów Mazowiecka. Jest to droga stanowiąca obecnie tzw. dużą obwodnicę Warszawy.

W zachodniej części miasta znajduje się droga krajowa nr 60 o przebiegu Łęczycza - Kutno - Płock - Ciechanów - Różan - Ostrów Mazowiecka. Droga ta uzupełnia układ tras obwodowych Mazowsza.

Obie drogi krajowe - nr 50 i 60 - łączą się z drogą ekspresową S8 odpowiednio w węzłach Brok i Różan. Obecnie zlikwidowano natomiast węzeł Łomża, który znajdował się w północnej części Ostrowi. Łączył on drogi wojewódzkie 627 i 677 z drogą krajową S8. Przy północno-wschodniej granicy miasta powstał jednak nowy węzeł - Podborze - łączący drogi krajowe S8 i S61. Z drogi S61 będzie można zjechać poza granicami miasta na ww. drogi wojewódzkie.

Obie drogi krajowe - nr 50 i 60 są drogami klasy głównej ruchu przyspieszonego.

Obecnie przez teren miasta przechodzą dwie drogi wojewódzkie nr 627 i 677. Pierwsza o przebiegu: Ostrołęka - Ostrów Mazowiecka - Małkinia - Kosów Lacki - Sokołów Podlaski, zapewnia połączenia na kierunku północ-południe we wschodniej części województwa. Druga łączy Łomżę i Śniadowo z Ostrowią Mazowiecką. Dotychczas droga nr 627 posiadała na terenie miasta głównie klasę drogi zbiorczej (wg PZPW z 2018 r. docelowo powinna mieć klasę drogi głównej), a droga nr 677 klasę drogi głównej. Obecny przebieg drogi wojewódzkiej nr 627 jest niekorzystny, ponieważ wprowadza ruch regionalny pojazdów do centrum miasta. Z tego powodu aktualnie trwają prace projektowe nad tzw. „małą obwodnicą Ostrowi Mazowieckiej”, która ma połączyć drogę wojewódzką nr 627 na odcinku od ul. Małkińskiej w kierunku Małkini Górnej z węzłem "Podborze" na drodze krajowej S8.

Drogami łączącymi miejscowości gminne w powiecie są drogi powiatowe. W mieście znajdują się dwie takie drogi: nr 2638W - o przebiegu Ostrów Mazowiecka - Stara Grabownica - Kuskowizna - Stare Kaczkowo (usytuowana w południowej części miasta, ulica 63 Roku) oraz nr 2655W o przebiegu Ostrów Mazowiecka - Chmielewo - Andrzejewo - Zaręby-Warchoły (usytuowana we wschodniej części miasta ulica Stanisława Dubois od ronda Ks. J. Obrębskiego do granicy miasta). Pierwsza z nich ma klasę drogi lokalnej, druga zaś klasę drogi zbiorczej. Droga powiatowa nr 2638W - ul. 63 Roku jest drogą stosunkowo wąską, otoczoną w części północnej z dwóch stron terenami zwartej zabudowy mieszkaniowej, co uniemożliwia jej poszerzenie do parametrów wymaganych dla dróg klasy zbiorczej.

W mieście występuje również rozbudowana siatka dróg kategorii gminnej obsługująca powiązania komunikacyjne wewnętrzne, niektóre zewnętrzne, a przede wszystkim służąca bezpośredniej obsłudze zagospodarowania i wyprowadzeniu ruchu na drogi wyższych kategorii. Są to drogi klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Układ dróg podlega ciągłej rozbudowie i modernizacji zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Wyznaczone w planach miejscowych tereny dróg są wydzielane geodezyjnie, jednak nadal duża część z nich to drogi gruntowe wymagające utwardzenia. Dotyczy to zwłaszcza dróg prowadzących do obecnie rozproszonej zabudowy tj. terenów które aktualnie podlegają procesowi urbanizacji.

Nieduża część terenów zabudowy miasta obsługiwana jest przez drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych. Są to drogi wewnętrzne położone na terenach osiedli mieszkaniowych, rolnych i leśnych.

Na koniec 2021 r. długość dróg w mieście wynosiła 123,7 km, w tym drogi utwardzone stanowiły 62,58% (dróg bitumicznych było ok. 49 km, dróg brukowych 0,012 km, dróg z kostki 28,4 km, dróg gruntowych wzmocnionych żwirem lub żuzłem 9,1 km, a z naturalnego rodzimego gruntu 37,2 km).



### Komunikacja kolejowa

Na terenie miasta znajduje się linia kolejowa nr 34 relacji Ostrołęka – Małkinia otwarta w 1893 r. W 1993 r. na linii tej zawieszono ruch pociągów pasażerskich, a w 2015 r. rozebrano budynek stacji Ostrow Mazowiecka. Na terenie miasta znajdowały się dwie stacje pasażerskie: Ostrow Mazowiecka i Ostrow Mazowiecka Miasto. Obecnie prowadzony jest tu wyłącznie ruch towarowy. W 2022 r. PKP Polskie Linie Kolejowe oraz przedstawiciele Samorządu Województwa Mazowieckiego podpisali umowę na rewitalizację linii na trasie Ostrow Mazowiecka – Małkinia w ramach programu Kolej+. Zgodnie z rekomendowanym do realizacji wariantem istniejący odcinek linii kolejowej nr 34 między Ostrowią Mazowiecką a Małkinią zostanie zmodernizowany i zelektryfikowany, a nowa łącznica pozwoli na zatrzymywanie się pociągów przy głównych peronach w Małkini. Na trasie przewidziano zwiększenie dostępu do kolei dzięki 2 nowym przystankom: Niegowiec i Błędnica. Pociągi na tej trasie mają pojechać z prędkością 120 km/h. Odbudowane zostaną perony na stacji w Ostrowi Mazowieckiej oraz na przystankach Ostrow Mazowiecka Miasto i Biel. Przebudowa linii zwiększy również możliwości kolejowych przewozów towarowych.

Teren linii kolejowej - działka 1368/104 stanowi **teren zamknięty** zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz.U. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.).

Na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

W obrębie miasta znajdowała się również bocznicza kolejowa prowadząca do Jednostki Wojskowej w Komorowie (położonej po zachodniej stronie miasta). Obecnie została ona rozebrana, a grunt zajmowany przez nią przeszedł na własność miasta.

### Komunikacja autobusowa

Komunikacja autobusowa w Ostrowi Mazowieckiej zapewnia połączenia wewnętrzne i zewnętrzne miasta. W mieście przy ulicy Widnichowskiej znajduje się dworzec autobusów dalekobieżnych. Na dworzec składają się stanowiska dla postoju autobusów oraz budynek obsługi pasażerów wraz z kompleksem handlowo-usługowym oddany do użytku w ostatnim dziesięcioleciu. Na dworcu zatrzymują się autobusy różnych przewoźników obsługujących linie regionalne i ponadregionalne m.in. do: Białegostoku, Gdańska, Lublina, Łodzi, Łomży, Olsztyna, Suwałk i Warszawy, a także linie regionalne do miejscowości znajdujących się w powiecie ostrowskim i okolicznych powiatach, w tym do Małkini, z której koleją można dojechać m.in. do Warszawy. Kierunki tras, a także liczba autobusów ulegają zmianom.

Za połączenia wewnątrz miasta odpowiada Zakład Gospodarki Komunalnej w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o.o. W mieście funkcjonuje aktualnie 5 linii autobusowych. Autobusy komunikacji miejskiej dojeżdżają do większości obiektów użyteczności publicznej. Sieć tras tych autobusów jest zagęszczona w centralnej części miasta, natomiast na obrzeżach dojeżdżenie do przystanku może wymagać od osoby w pełni sprawnej do 10-15 minut.

Rys. 6. Schemat tras autobusów obsługujących komunikację wewnątrz miasta



źródło danych: <http://tvoostrow.pl>



### Ruch pieszy i rowerowy

Większość urządzonych ulic w mieście posiada wydzielone chodniki dla pieszych. Brak chodników dotyczy głównie dróg zlokalizowanych na obrzeżach miasta.

Pierwszy ciąg pieszo-rowerowy został zrealizowany w Ostrowi wzdłuż zabudowanego odcinka drogi krajowej nr 60 (ul. Różańskiej) na początku obecnego wieku, w kolejnych latach miasto wykonało ścieżki rowerowe w ramach rozbudowy ulic: Sielskiej, Bursztynowej, Szpitalnej i Bielskiej. W latach 2017 - 2020 miasto pozyskało środki na pierwszy kompleksowy projekt ścieżek rowerowych. W ramach tego projektu zrealizowano ścieżki o długości 17 km i 1,5 km pasa dla rowerów wzdłuż ulic: Szkoły Podchorążych Piechoty, Pl. Ks. Anny Mazowieckiej, Legionowa, Zwycięstwa, Gen. Władysława Sikorskiego, Władysława Broniewskiego, Białej, Warszawskiej, Wileńskiej, Brokowskiej, Armii Krajowej, Różańskiej, Tadeusza Kościuszki, Al. Św. Jana Pawła II, Stanisława Dubois, Henryka Trębickiego, Ludwika Mieczkowskiego, Stefana Batorego, Kubusia Puchatka, Jagiellońskiej, Królowej Bony, 3 Maja. W ramach tego projektu w mieście oddano do użytku również 65 stojaków na rowery i 5 wiat parkingowych ze stojakami. Rozbudowa ścieżek rowerowych w znacznym stopniu poprawiła bezpieczeństwo rowerzystów, którzy w latach wcześniejszych korzystali z pasów ruchu dla samochodów.

W mieście odległości dotarcia do zamierzonego celu są stosunkowo nieduże, natomiast w centralnej części miasta brak jest odpowiedniej ilości dogodnych parkingów dla samochodów, z tego m.in. względu wskazany jest dalszy rozwój układu dróg rowerowych zapewniających bezpieczeństwo wszystkim użytkownikom dróg.

Przez teren miasta przebiega czerwony szlak rowerowy – prowadzący z parku w centrum Ostrowi do Broku, m.in. drogą powiatową nr 2638W (ul. 63 Roku).

### Parkowanie pojazdów

Na terenie miasta parkowanie odbywa się głównie wzdłuż ulic i na placach miejskich, na jezdniach, chodnikach lub nieutwardzonych poboczach, stwarzając utrudnienia w ruchu i zagrożenie jego bezpieczeństwa. Własne parkingi mają większe obiekty handlowe i nieliczne usługowe. Ponadto w mieście znajdują się ogólnodostępne wydzielone parkingi miejskie, w tym u zbiegu ulic 3 Maja, Księdza Jana Sobotki, Tadeusza Kościuszki, przy ulicy 11 Listopada, Szpitalnej, R. Rubinkowskiego, dwa parkingi przy ulicy K. Warchalskiego, przy ulicy Wiśniowej, H. Trębickiego i Pocztovej. W okresie ostatnich lat ilość miejsc parkingowych na zorganizowanych przez miasto parkingach znacząco się zwiększyła. Ogółem w ostatnich 4 latach zrealizowano ponad 500 nowych miejsc parkingowych m.in. przy szpitalu powiatowym, obok cmentarza komunalnego przy ulicy Wiśniowej (nowy cmentarz), naprzeciwko Zespołu Szkół nr 1 przy ulicy Rubinkowskiego oraz przy ulicy Kościuszki. Na terenie miasta i powiatu ostrowskiego nieustannie zwiększa się ilość samochodów będących w posiadaniu mieszkańców, zwiększenie więc ilości miejsc postojowych wciąż jest jednak niewystarczające do wzrastających potrzeb. Istniejący stan powoduje problemy z parkowaniem pojazdów w centrum miasta, w miejscach koncentracji handlu, usług, w tym usług administracji.

## 1.4 Stan systemów infrastruktury

### System zaopatrzenia w wodę

Miasto Ostrów Mazowiecka zaopatrywane jest w wodę z wodociągu komunalnego. System zaopatrzenia w wodę oparty jest o ujęcia wód podziemnych obsługiwane przez Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Ostrowi Mazowieckiej. Aktualne pozwolenie wodnoprawne ważne do 31 grudnia 2025 r. (decyzja Starosty Powiatu Ostrów Mazowiecka z dnia 30.12.2005 r. znak: RLO.6223-1-27/05) zezwala na pobór wody podziemnej w ilości  $Q_{dśr} = 6480 \text{ m}^3/\text{d}$  i  $Q_{hmax} = 270 \text{ m}^3/\text{h}$  z ujęcia składającego się z siedmiu studni głębinowych zlokalizowanych na dz. ewid. nr: 920/1, 926/19, 930/9, 931, 940 i 943/2. W 2022 r. Stacja Uzdatniania Wody położona przy ulicy Sikorskiego 39A w Ostrowi Mazowieckiej została rozbudowana. Inwestycja miała na celu poprawę jakości wody pitnej oraz zwiększenie wydajności i funkcjonalności systemu wodociągowego.

W mieście funkcjonuje komunalna sieć wodociągowa obejmująca swym zasięgiem 90,3% mieszkańców i 94,9% budynków mieszkalnych (dane GUS 2021 r.). Ze względu na rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej następuje sukcesywne rozbudowywanie tej sieci – w 2012 r. długość eksploatowanej sieci wynosiła 94,3 km, a w 2021 r. 98 km (średnio w ciągu roku oddawane jest więc do eksploatacji ok. 0,37 km sieci wodociągowej). Do sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę podłączonych

było ogółem w 2012 r. 3165 budynków mieszkalnych, co stanowiło 79,8% ogółu budynków mieszkalnych w mieście, zaś 10 lat później 3525, co stanowiło ok. 82% ogółu budynków mieszkalnych w mieście.

#### System odprowadzania ścieków

Odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych w mieście Ostrów Mazowiecka odbywa się poprzez system kanalizacji sanitarnej do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni, z podwyższonym usuwaniem związków azotu i fosforu, zlokalizowanej w południowej części miasta, przy ul. Olszynowej i obsługiwanej przez Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Ostrowi Mazowieckiej. Głównym odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Struga (Grzybówka). Aktualne pozwolenie wodnoprawne (decyzja Nr 420/D/ZUZ/2022 Dyrektora Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskiem z dnia 15 listopada 2022 r.) zezwala na wprowadzanie oczyszczonych ścieków komunalnych przez istniejący wylot w ilościach nieprzekraczających:  $Q_{\max/s} = 0,154 \text{ m}^3/\text{s}$ ,  $Q_{\text{średnie/dobę}} = 8000 \text{ m}^3/\text{dobę}$  i  $Q_{\text{dopuszczalne/rok}} = 2\,920\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$ . Oczyszczalnia miejska może obsłużyć 52 tys. Równoważnej Liczby Mieszkańców. W 2021 r. z oczyszczalni korzystało 20 381 mieszkańców, przy czym liczba ta nieznacznie spadła w ostatnim dziesięcioleciu (z 20 791 w 2012 r.).

Przy oczyszczalni znajduje się punkt zlewny, do którego dowożone są ścieki, z terenów nieobjętych siecią kanalizacyjną. W 2021 r. w mieście funkcjonowało 1314 zbiorników bezodpływowych.

Większość sieci kanalizacyjnej to sieć grawitacyjna. Sieć tłoczna stanowi mniej niż 5% całej długości sieci. W mieście następuje powolna, sukcesywna rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej z 66,7 km w 2012 r. do 73,1 km w 2021 r. (średnio w ciągu roku budowane jest więc ok. 0,6 km sieci kanalizacyjnej) z czym związany jest również wzrost liczby przyłączy z 2168 w 2012 r. do 2669 w 2021 r. W 2021 r. sieć kanalizacji sanitarnej obsługiwała 78,1% mieszkańców miasta oraz 67,7% budynków mieszkalnych. Do kanalizacji zbiorczej podłączonych było też szereg zakładów usługowych z branży mleczarskiej, spożywczej, tworzyw sztucznych, gastronomicznej, drzewnej, elektronicznej, metalurgicznej, farmaceutycznej, medycznej i odzieżowej. Kanalizacja sanitarna nie obsługuje przede wszystkim luźnej lub rozproszonej zabudowy położonej na obrzeżach miasta w części północno-zachodniej, południowo-zachodniej i południowo-wschodniej.

Obszar miasta należy do aglomeracji Ostrów Mazowiecka wyznaczonej uchwałą nr XXII/220/2020 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 16 grudnia 2020 r. Równoważna liczba mieszkańców aglomeracji wynosi 26 453.

#### Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych

Wody opadowe i roztopowe z terenów głównych dróg i placów są zbierane siecią kanalizacji deszczowej. Zgodnie z obowiązującym pozwoleniem wodno-prawnym (Decyzja Nr 273/D/ZUZ/2022 Dyrektora Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskiem z dnia 10 sierpnia 2022 r.) wody opadowe lub roztopowe ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej mogą być odprowadzane do rzeki Strugi (Grzybówki) oraz do rowów a dalej do ziemi przez istniejących 6 wlotów. Odprowadzane wody opadowe i roztopowe muszą spełniać normy jakości wymagane w przepisach z tego zakresu. Wloty kanalizacji są położone w obrębie działek ewid. nr 3144, 1151, 386/10, 3571/2, 3103/16. Rzeczywista powierzchnia odwadnianej przez sieć kanalizacji deszczowej zlewni w mieście wynosi łącznie 79,2 ha.

#### Usuwanie odpadów stałych

Odbiorem i zagospodarowaniem odpadów z terenu miasta zajmuje się Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Ostrowi Mazowieckiej. Zgodnie z *Planem gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024* przyjęto regionalizację gospodarki odpadami w województwie mazowieckim w oparciu o pięć regionów. W 2019 roku za sprawą ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1579) znaczącym zmianom uległy przepisy określające sposób funkcjonowania instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych oraz przetwarzania w nich takich odpadów jak zmieszane odpady komunalne oraz odpady zielone i pozostałości z sortowania i mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów przeznaczone do składowania, a także instalacji do termicznego przekształcania odpadów. Obecnie zagospodarowanie zmieszanych odpadów komunalnych odbywa się w instalacjach komunalnych zapewniających mechaniczno-biologiczne przetwarzanie niesegregowanych (zmieszanych) odpadów komunalnych i wydzielanie z niesegregowanych odpadów komunalnych frakcji nadających się w całości lub w części do odzysku, lub składowanie odpadów powstających w procesie mechaniczno-biologicznego przetwarzania niesegregowanych odpadów komunalnych oraz pozostałości z sortowania odpadów

komunalnych. Najbliższa taka instalacja mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych (MBP) znajduje się w miejscowości Stare Lubiejewo w gminie wiejskiej Ostrów Mazowiecka. Ponadto instalacje MBP znajdują się w Ostrołęce oraz w m. Wola Suchożebrska. Wg danych GUS na terenie miasta Ostrów Mazowiecka w 2021 r. zebrano ogółem ok. 8,92 tys. ton odpadów zmieszanych (405 kg/mieszkańca), w tym z gospodarstw domowych ok. 7,46 kg (ok. 334 kg/mieszkańca). Od 2017 r. (rok od którego podawane są wartości zebranych odpadów ogółem) ilość odpadów zebranych ogółem zmalała (z 9,49 tys. ton do 8,92 tys. ton), natomiast w tym czasie wzrosła ilość zbieranych odpadów z gospodarstw domowych (6,15 tys. ton do 7,46 tys. ton), a także wzrosła ilość odpadów zebranych selektywnie (z 27,6% do 34,4%).

Gminny Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) znajduje się przy Zakładzie Gospodarki Komunalnej w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o.o. na ul. Łąkowej 10. Do punktu mieszkańcy mogą dostarczać odpady komunalne, takie jak: akumulatory, meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyte opony, popiół paleniskowy, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny.

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną

Miasto Ostrów Mazowiecka jest zasilane z Głównego Punktu Zasilania (GPZ) Ostrów Mazowiecka zlokalizowanego w północno-wschodniej części miasta przy ulicy Ściennej. GPZ zasilany jest dwukierunkowo poprzez linię 110 kV Ostrołęka – Małkinia i z dwóch transformatorów o mocy 25 MV-A każdy. Z GPZ wychodzi szereg linii 15 kV, które zasilają miasto. Ponadto funkcjonuje tutaj ponad 120 stacji transformatorowych o mocy 15/0,4 kV, których obciążenie w chwilach szczytowych waha się w granicach od 50% do 74%. Obecnie w mieście dominują linie kablowe, a mniejszą część stanowią linie napowietrzne.

#### Zaopatrzenie w gaz ziemny

Miasto Ostrów Mazowiecka jest zasilane w gaz przewodowy ze stacji redukcyjno-pomiarowej zlokalizowanej w rejonie drogi ekspresowej S8 we wsi Podborze na terenie gminy Ostrów Mazowiecka, przez którą przebiega nitka gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia o średnicy 250 mm. Ze stacji tej wyprowadzony jest również gazociąg wysokiego ciśnienia przewodami o średnicy 100 mm do kolejnej stacji redukcyjno-pomiarowej również znajdującej się na terenie wsi Podborze w pobliżu granicy administracyjnej miasta i gminy Ostrów Mazowiecka. Z tej stacji wyprowadzony jest gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 225 mm, z którego następuje rozprowadzenie gazu do odbiorców indywidualnych i przemysłowych. Na terenie miasta znajdują się przewody średniego i niskiego ciśnienia. Sieć gazowa obsługuje większość obszaru miasta za wyjątkiem części centralnej i zachodniej. Najważniejsze przewody gazowe są położone wzdłuż głównych ulic i mogą stanowić gazociągi bazowe dla dalszej gazyfikacji terenów zabudowy. Wg danych GUS z 2021 r. sieć gazowa obsługuje 20,5% mieszkańców, przy czym wskaźnik ten znacząco wzrósł w ostatnim 10-leciu (z 11,9% w 2012 r.). Długość sieci dystrybucyjnej wynosi 5,9 km. Odbiorcami gazu są głównie gospodarstwa domowe (budynki mieszkalne), w tym znaczna część wykorzystuje gaz jako czynnik ciepła (odbiorców gazu wykorzystujących go jako źródło ciepła jest 1585).

#### Zaopatrzenie w ciepło

Zabudowa w centralnej części miasta jest zaopatrywana w ciepło przez sieć ciepłowniczą z Zakładu Gospodarki Komunalnej w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o.o. (dawniej Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Ostrowi Mazowieckiej). Energia ciepła jest wytwarzana przez ciepłownię usytuowaną w północno - wschodniej części miasta przy ul. Lipowej 4 wyposażoną w trzy kotły wodne o mocy nominalnej 29,8 MW, wykorzystujące węgiel kamienny oraz kotłownię gazową przy ul. Trębackiego 3, wyposażoną w dwa kotły o łącznej mocy 0,43 MW. Sieć ciepłownicza jest rozprowadzona głównie w centralnej części miasta i w rejonie ww. ciepłowni, dostarczając ciepło podstawowo do budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych. Wg danych GUS z 2021 r. długość sieci przesyłowej i rozdzielczej wynosiła 6,1 km, zaś przyłączy 12,4 km. Sieć ta jest systematycznie rozbudowywana.

Ponadto większe zakłady produkcyjne i usługowe takie jak: szpital powiatowy, Fabryki Mebli Forte, Mazowiecka Spółdzielnia Mleczarska „OSTROWIA”, stacja uzdatniania wody, posiadają indywidualne kotłownie.

Budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe znajdujące się poza zasięgiem sieci ciepłowniczej posiadają indywidualne źródła ciepła wykorzystujące do produkcji energii głównie paliwa stałe, a rzadziej gaz, olej opałowy, a także coraz częściej odnawialne źródła energii wykorzystując indywidualne instalacje takie jak panele fotowoltaiczne czy pompy ciepła. Z przeprowadzonej w 2021 r.

inwentaryzacji wynika, że 2287 budynków i lokali nadal wyposażonych było w kotły i piece na paliwa stałe niespełniające wymogów uchwały antysmogowej przyjętej przez Sejmik Województwa Mazowieckiego w dniu 24 października 2017 r. i zmienionej 26 kwietnia 2022 r.

Podsumowując, systemy infrastruktury technicznej miasta podlegają ciągłej modernizacji i rozbudowie.

Zadania inwestycyjne i modernizacyjne określone w „Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych będących w posiadaniu Zakładu Gospodarki Komunalnej w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o.o.” obejmują na najbliższe lata m.in.: budowę nowej stacji uzdatniania wody, modernizację miejskiej oczyszczalni ścieków, rozdział sieci kanalizacji deszczowej od sieci kanalizacji sanitarnej, sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, w tym na nowych osiedlach mieszkaniowych, utrzymanie wymaganej jakości wody dostarczanej odbiorcom, zabezpieczenie ujęć wody podziemnej.

Nowo powstające budynki są wyposażane w niezbędną infrastrukturę na etapie budowy. Poniższa tabela przedstawia zmieniającą się liczbę mieszkań wyposażonych w instalacje techniczno-sanitarne w latach 2012-2021.

Tab. 1. Liczba mieszkań wyposażonych w instalacje techniczno-sanitarne w latach 2012-2021

| Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne wg rodzaju | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| wodociąg                                                           | 7 636 | 7 655 | 7 751 | 7 796 | 7 839 | 7 896 | 7 936 | 8 022 | 8 151 | 8 331 |
| ustęp splukiwany                                                   | 7 499 | 7 518 | 7 614 | 7 660 | 7 703 | 7 761 | 7 801 | 7 887 | 8 016 | 8 255 |
| łazienka                                                           | 7 318 | 7 338 | 7 435 | 7 481 | 7 524 | 7 582 | 7 622 | 7 708 | 7 840 | 8 149 |
| centralne ogrzewanie                                               | 6 938 | 6 959 | 7 056 | 7 103 | 7 146 | 7 205 | 7 245 | 7 333 | 7 465 | 7 644 |
| gaz sieciowy                                                       | 947   | 950   | 1 030 | 1 036 | 1 041 | 1 058 | 1 249 | 1 352 | 1 570 | 2 059 |

Źródło danych: GUS, Bank Danych Lokalnych, 2023 r.

## 2. Diagnoza przygotowana na potrzeby Strategii Rozwoju Miasta

Obowiązująca „Strategia rozwoju miasta Ostrów Mazowiecka do roku 2030” została przyjęta w styczniu 2016 r. na 14 lat. Obecnie dokument ten jest już w dużej części nieaktualny, ponieważ większość wskazanych w nim problemów i związanych z nimi zadań została wykonana lub jest w trakcie realizacji. Strategia nie uwzględnia więc szeregu zmian, które miały miejsce od jej przyjęcia. W ww. Strategii, na podstawie przeprowadzonej diagnozy, wskazano następujące główne problemy miasta wymagające działań naprawczych:

Tab. 2. Zestawienie głównych problemów dalszego rozwoju miasta Ostrów Mazowiecka określonych w „Strategii rozwoju miasta Ostrów Mazowiecka do 2030 r.” i stanu ich realizacji

| Katalog głównych problemów dalszego rozwoju miasta Ostrów Mazowiecka (problemy wymagające podjęcia działań naprawczych)                                                           | Stan realizacji                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Migracja ludzi młodych i wykształconych osób do dużych miast lub za granicę.                                                                                                      | Częściowo ograniczono ten proces dzięki powstaniu nowych miejsc pracy.                                                                                                                                                                                                    |
| Wysokie bezrobocie, brak miejsc pracy, zwłaszcza dla ludzi młodych.                                                                                                               | Znaczący spadek bezrobocia, zwiększenie ilości miejsc pracy w tym w jednostkach samorządowych i im podległych.                                                                                                                                                            |
| Brak atrakcyjnych terenów i ofert inwestycyjnych (lokalizacyjnych) dla kapitału zewnętrznego.                                                                                     | Aktualnie są opracowywane plany miejscowe, które mają na celu wyznaczenie terenów zabudowy produkcyjno-usługowo-magazynowej w mieście.                                                                                                                                    |
| Niedostateczna liczba miejsc w przedszkolach, brak żłobka.                                                                                                                        | Zrealizowano nowe przedszkole na 250 miejsc. Nadal brak jest publicznego żłobka.                                                                                                                                                                                          |
| Brak budownictwa komunalnego, deweloperskiego, spółdzielczego, społecznego, mieszkań socjalnych i chronionych. Niedostateczny stan techniczny komunalnych zasobów mieszkaniowych. | Zrealizowano jeden budynek z mieszkaniami komunalnymi. Obecnie trwają prace budowlane przy budowie kolejnego budynku, który będzie oferował mieszkania komunalne. Realizowanych jest też szereg budynków mieszkaniowych wielorodzinnych przez spółdzielnie i deweloperów. |
| Niedostateczna ilość terenów zieleni urządzonej, brak siłowni plenerowych i placów zabaw dla dzieci.                                                                              | Powstały siłownie plenerowe oraz nowe place zabaw. Nadal ilość urządzonych terenów zieleni ogólnodostępnej jest nie duża.                                                                                                                                                 |

| Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Braki w obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej - sieć kanalizacyjna (sanitarna i deszczowa), sieć gazowa, układ drogowo-uliczny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, ścieżki rowerowe, brak rond na kluczowych skrzyżowaniach w mieście. | Następuje ciągła rozbudowa sieci infrastruktury technicznej oraz modernizacja urządzeń, wybudowano szereg dróg rowerowych i zrealizowano budowę rond na kluczowych skrzyżowaniach miasta.                                            |
| Nieład przestrzenny, niska estetyka miasta, zwłaszcza obszaru śródmiejskiego.                                                                                                                                                                                  | Estetyka miasta ulega zmianie - wyremontowano wiele istotnych ulic, zrewitalizowano wiele budynków miejskich i część terenów zieleni urządzonej, nasadzono nowe drzewa przy ulicach.                                                 |
| Zły stan techniczny obiektów kultury i sportu.                                                                                                                                                                                                                 | Obecnie stan większości obiektów kultury i sportu jest bardzo dobry.                                                                                                                                                                 |
| Występowanie obszarów zdegradowanych wymagających rewitalizacji.                                                                                                                                                                                               | Nadal występują obszary zdegradowane wymagające rewitalizacji, nie mniej ich zasięg uległ zmniejszeniu.                                                                                                                              |
| Zdezaktualizowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta oraz Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.                                                                                                                                 | Przyjęto nowe plany miejscowe obejmujące ok. 37% powierzchni miasta. Trwają prace nad opracowaniem nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta oraz kolejnych Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. |
| Niedostateczny dialog i partnerska współpraca w relacji: władze miasta - organizacje pozarządowe - przedsiębiorcy - sąsiednie gminy - starostwo powiatowe. Mała aktywność Międzygminnego Związku „Ziemia Ostrowska”.                                           | Poprawa współpracy w ww. relacjach.                                                                                                                                                                                                  |

### 3. Analizy środowiskowe

#### 3.1 Stan i funkcjonowanie poszczególnych elementów środowiska, występowanie udokumentowanych złóż kopalin i zasobów wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

##### Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski J. Kondrackiego (2000 r.) miasto Ostrów Mazowiecka leży w pasie Nizin Środkowopolskich, w makroregionie: Nizina Północnomazowiecka (318.6), mezoregionie: Międzyrzecze Łomżyńskie (318.67). Międzyrzecze Łomżyńskie jest wysoczyzną moreny dennej. Ukształtowanie terenu, wynikające z działalności akumulacyjnej lodowca (stadiału środkowopolskiego oraz stadiału Wkry i Mławy), a także działalności erozyjno-akumulacyjnej wód lodowcowych, zostało w tym rejonie silnie przekształcone peryglacjalnie. Spowodowało to wyrównanie wcześniejszej niwelety. Znaczący wpływ na ukształtowanie terenu miała działalność akumulacyjna i erozyjna rzek.

Obszar miasta jest stosunkowo płaski. Średnia wysokość terenu wynosi 125,0-130,0 m n.p.m. Najniżej położony obszar (112,5 m n.p.m.) występuje w rejonie doliny rzeki Strugi, a obszar położony najwyżej (134,5 m n.p.m.) występuje na północy miasta w rejonie ul. Żale. Różnice wysokości wynoszą ok. 30 m i są słabo zauważalne w terenie.

Wierzchnie osady geologiczne na terenie miasta Ostrów Mazowiecka stanowią utwory czwartorzędowe: plejstocenu (złodowacenia środkowopolskiego), nierozdzielone oraz holocenu. W części zachodniej, środkowej i południowej miasta na glinach stadiału mazowiecko-podlaskiego zalegają piaski i żwiry wodnolodowcowe nierozdzielone o miąższości do 20 m. Na powierzchni terenu są to piaski drobnoziarniste, niekiedy pyłowe. Są to utwory średniozagęszczone o dobrych warunkach posadowienia budynków. Z piasków tych zbudowane są równiny erozyjno-denudacyjne i równiny sandrowe (sandr Puszczy Białej). Na powierzchni sandru u schyłku złodowacenia północnopolskiego i w późniejszych okresach następowały procesy eoliczne, które spowodowały pojawienie się pól piasków przewianych i wydym o wysokości do 5 m. Piaski eoliczne to grunty słabozagęszczone, na których istnieje możliwość zachodzenia dalszych procesów eolicznych. Z tego powodu uznaje się je za mało korzystne dla zabudowy.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

W części północnej i wschodniej, a także w postaci niewielkich płatów w części południowej i zachodniej zalegają gliny zwałowe, miejscami na piaskach i żwirach wodnolodowcowych naniesione tu w trakcie stadiału północno-mazowieckiego zlodowacenia środkowopolskiego. Mają one niedużą miąższość do około 4 m. Są to gliny pyłowate, zagęszczone o dobrych warunkach budowlanych. Budują one wysoką morenową płaską, pochyloną ku południowemu-zachodowi do 2° (tzw. Krawędź Ostrowską).

Z północy na południe powierzchnię sandru rozcinają doliny rzeki Strugi i jej dopływów. Doliny te zaczęły się formować w okresie recesji lądolodu, a obecnie wykorzystywane są przez współczesne ciek (często skanalizowane). Pokrywają je piaski humusowe oraz piaski drobno- i średnioziarniste o miąższości do kilku metrów pokryte lokalnie cienką warstwą namulów piaszczystych lub torfiastych. Na terenie miasta, szczególnie w części środkowej nastąpiło znaczne przekształcenie koryt niewielkich cieków. Na osady, które tu pierwotnie występowały nasypiano przepuszczalne utwory antropogeniczne. Utwory akumulacji rzecznej usytuowane w dolinach to grunty średniozwięzłe o płytkim występowaniu wód gruntowych z tego powodu są mało korzystne dla zabudowy.

Surowce naturalne, w tym udokumentowane złoża kopalin i tereny górnicze oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W mieście Ostrów Mazowiecka nie występują udokumentowane złoża kopalin i tereny górnicze oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla. Według Mapy geosrodowiskowej Polski w mieście nie występują również obszary perspektywiczne kopalin.

Zasoby wód powierzchniowych

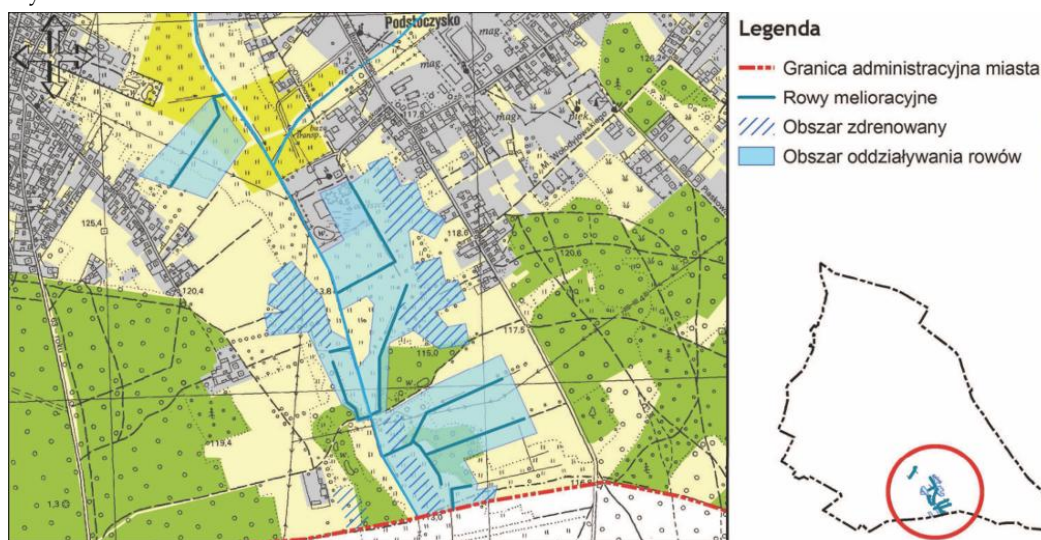
W obszarze miasta znajduje się dział wodny pomiędzy zlewniami rzek: Narwi i Bugu. Dominująca część miasta Ostrów Mazowiecka znajduje się w zlewni rzeki Strugi (nazywanej również Grzybówką JCWP kod PLRW2000172667689 – Struga II do ujścia) – czwartorzędowego rowu prowadzącego wody do rzeki Brok, która jest prawobrzeżnym dopływem Bugu. Struga jest potokiem nizinny, piaszczystym, do którego docierają wody z dopływów w Grabownicy Starej i w Kuskowiznie, odwadniające również tereny miasta. Pierwotnie Struga przepływał z północy na południe przecinając centralnie miasto Ostrów Mazowiecka. Obecnie ciek w całym swoim przebiegu w granicach miasta jest uregulowany, a na terenach zabudowanych został skanalizowany i przewodami doprowadzony do sztucznego stawu na terenie parku przy ul. Warszawskiej. Dalej rzeka płynie rowem melioracyjnym.

Północna część miasta znajduje się w zlewni rzeki Wymakracz (JCWP kod PLRW200017265729) – trzeciorzędowego ciek prowadzącego wody do rzeki Narew. Podobnie jak Struga, jest to potok nizinny piaszczysty, do którego docierają wody z dopływów ze Starego Komorowa i spod Rogoźni, odwadniających bezpośrednio tereny miasta. Ciek ten przepływa za zachodnią i północną granicą miasta.

Na terenie miasta brak jest naturalnych zbiorników wód stojących. Natomiast w parku miejskim znajduje się ww. sztuczny staw gromadzący wody spływające z północnej części miasta.

W południowej części miasta (na południe od oczyszczalni ścieków) w dolinie Strugi, na powierzchni ok. 31 ha, znajdują się rowy melioracyjne. Rowy te zostały wybudowane w połowie lat 60. XX w., obecnie nie są konserwowane, a część z nich jest zasypywana przy realizacji zabudowy. Ich lokalizację przedstawia poniższy rysunek.

Rys. 7. Obszary zmeliorowane na terenie miasta Ostrów Mazowiecka





### Zasoby wód podziemnych

Miasto Ostrów Mazowiecka usytuowane jest w obrębie dwóch Jednolitych Części Wód Podziemnych. Dominująca część położona jest w JCWPd nr PLGW200055, natomiast mniejsza część usytuowana w części północno-zachodniej miasta w JCWPd nr PLGW200051.

W JCWPd nr PLGW200055 znajdują się dwa piętra wodonośne: czwartorzędowe i paleogeńsko-neogeńskie. Piętro czwartorzędowe ma trzy poziomy rozdzielone utworami trudno-przepuszczalnymi. Pierwszy poziom przypowierzchniowy tworzą wody zalegające w piaskach i żwirach holocenijskich i plejstocenijskich na głębokości od 0 do 11 m p.p.t. Zwierciadło tego poziomu jest najczęściej swobodne, a jedynie w obrębie występowania glin zwałowych może być napięte. Poziom ten jest zasilany wodami opadowymi. Kolejny poziom to poziom międzymorenowy występujący na głębokości od 5 do 51 m p.p.t., a ostatni poziom czwartorzędowy – przyspągowy występuje na głębokości od 25 do 155 m p.p.t. Oba te poziomy zalegają w piaskach i żwirach plejstocenijskich, zwierciadło tych poziomów wodonośnych jest napięte, a ich zasilanie następuje w wyniku przesączania się wód przez utwory trudnoprzepuszczalne. Piętro paleogeńsko-neogeńskie tworzą wody zalegające w piaskach, piaskach pylastych, piaski glaukonitowych i piaskach z węglem brunatnym neogenu i paleogenu na poziomie od 31 do 209 m p.p.t.

W JCWPd nr PLGW200051 znajdują się również dwa piętra wodonośne: czwartorzędowe i paleogeńsko-neogeńskie. Piętro czwartorzędowe ma cztery poziomy rozdzielone utworami trudnoprzepuszczalnymi. Pierwszy poziom przypowierzchniowy tworzą wody zalegające w piaskach i żwirach holocenijskich i plejstocenijskich na głębokości od 0 do 44 m p.p.t. Zwierciadło tego poziomu jest swobodne i zasilane wodami opadowymi. Pozostałe czwartorzędowe poziomy wodonośne zalegają w piaskach i żwirach plejstocenijskich na poziomach: od 0 do 60 m p.p.t., od 33 do 132 m p.p.t. i od 52 do 228 m p.p.t. Charakteryzują się one najczęściej napiętym zwierciadłem wód, za wyjątkiem poziomu drugiego, który lokalnie może mieć zwierciadło swobodne. Są one zasilane najczęściej poprzez przesączanie się wód poprzez utwory trudnoprzepuszczalne. Piętro paleogeńsko-neogeńskie tworzą wody zalegające w piaskach ze żwirem, piaski glaukonitowych i piaskach z węglem brunatnym neogenu i paleogenu na poziomie od 56 do 201 m p.p.t.

Na terenie miasta wody w utworach paleogeńsko-neogeńskich stanowią część Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 - Subniecka Warszawska. Jest to zbiornik nieudokumentowany i niepodlegający ochronie. Znajdująca się na terenie miasta część zbiornika nie została w pełni rozpoznana. Wiadomo natomiast, że wykazuje on bardzo skomplikowany system krążenia wód, posiada średnią zasobności wód dyspozycyjnych – 250 000 m<sup>3</sup>/d. Moduł zasobowy jest niewielki (0,055 l/skm<sup>2</sup>). Wody tego zbiornika zostały zakwalifikowane do najlepszych klas czystości Ic oraz Ia, Ib.

Wg Mapy Hydrologicznej Polski Pierwszy poziom wodonośny – występowanie i hydrodynamika ark. Ostrów Mazowiecka w dominującej części miasta wody pierwszego poziomu występują głęboko tj. poniżej 2 m p.p.t., a lokalnie nawet poniżej 20 m p.p.t. Jedynie w dolinie rzeki Strugi w części południowej miasta poziom wód jest wyższy – od 1 do 2 m p.p.t. Wody tego poziomu spływają w kierunku południowym i południowo-zachodnim.

Wg Mapy Hydrologicznej Polski ark. Ostrów Mazowiecka wydajność potencjalna studni wierconych jest zróżnicowana w mieście. W części środkowej, północnej i zachodniej miasta wydajność ta jest duża lub bardzo duża i wynosi od 50 do powyżej 120 m<sup>3</sup>/h. W części południowej i wschodniej jest mniejsza i wynosi zaledwie od 10 do 30 m<sup>3</sup>/h.

### Klimat

Wg danych z Opracowania ekofizjograficznego miasta Ostrów z 2003 r. położone jest ono w obrębie dzielnicy wschodniej kraju charakteryzującej się wpływami kontynentalizmu. Dzielnica ta charakteryzowała się dużymi amplitudami temperatur. Lato było wczesne i dość długie, zima zaś długa i mroźna. Dzielnica ta cechowała się następującymi parametrami:

- liczba dni mroźnych – 50-60
- czas trwania pokrywy śnieżnej 80-87 dni
- opad 550-650 mm

- mała częstotliwość silnych wiatrów
- przewaga wiatrów zachodnich i południowo-zachodnich
- średnia roczna temperatura powietrza 7°C.

W związku ze zmianami klimatycznymi podane wyżej parametry ulegają ciągłym zmianom ([www.meteoblue.com](http://www.meteoblue.com)). Zmniejsza się ilość dni mroźnych i z przymrozkami, a także średnia temperatura powietrza. Wg danych z ostatniego 30-lecia najcieplejszym miesiącem jest lipiec z maksymalną średnią dobową temperaturą około 25°C, zaś najzimniejszym styczeń z maksymalną średnią dobową temperaturą około 0°C. W ciągu ostatnich 30 lat średnia temperatura w mieście wzrosła do około 8,2°C, występuje również więcej miesięcy z anomaliami związanymi z wysoką temperaturą, a coraz mniej z niską, co odzwierciedla globalne ocieplanie się klimatu. Najintensywniejsze opady występują w maju i lipcu po 66 i 67 mm, najmniejsze zaś w lutym i październiku po około 34 mm. W okresie ostatniego 30-lecia łączna suma opadów nieznacznie spada, powodując że klimat robi się coraz bardziej suchy.

Nachylenie terenu w kierunku południowym sprzyja dobremu nasłonecznieniu i powoduje duże nagrzewanie się powietrza.

Na mezoklimat miasta mają wpływ czynniki lokalne takie jak: ukształtowanie i pokrycie terenu, warunki wodne. Obecnie głównym czynnikiem kształtującym lokalny klimat w mieście jest jego zabudowa. Czynniki modyfikującymi klimat są tu pokrycie terenu przez materiały nieprzepuszczalne, które silnie się nagrzewają i szybko to ciepło oddają, zwiększona szorstkość terenu w skutek zabudowy, która powoduje turbulencje powietrza, a także zanieczyszczenie powietrza pyłami i ciepłem emitowanym z niewystarczająco dobrze izolowanych instalacji grzewczych, klimatyzatorów, czy pojazdów silnikowych. Powyższe czynniki powodują zwiększenie dobowych temperatur (zwłaszcza podniesienie temperatur w nocy), obniżenie wilgotności powietrza i zwiększenie występowania wiatrów turbulentnych.

W rejonach niepokrytych zabudową, na klimat lokalny mają wpływ czynniki naturalne. W części północnej i wschodniej miasta gdzie dominują gliny zwałowe, a poziom wód gruntowych jest niski występują nieduże amplitudy temperatur dobowych. Nieco większe wahania temperatur związane są z występowaniem utworów piaszczystych w zachodniej i południowej części miasta, które w warstwie powierzchniowej nagrzewają się szybko i szybko tracą ciepło.

Okresowo gorszymi warunkami termicznymi odznaczają się tereny doliny Strugi, gdzie zwierciadło wody gruntowej periodycznie się podnosi. Zwiększenie wilgotności powietrza powoduje możliwość występowania przymrozków i wolniejsze nagrzewanie się gleby. Mogą tu również występować zastoiska zimnego powietrza. Na terenie doliny mogą częściej niż w innych rejonach występować przyziemne przymrozki głównie w okresie wiosennym i jesiennym w godzinach nocnych oraz inwersje temperatur (tj. wzrost temperatury w miarę wzrost wysokości względnej, jest to sytuacja przeciwna do normalnej).

Najbardziej wyrównane amplitudy temperatur posiadają tereny lasów i zadrzewień na glebach suchych, sandru ostrowskiego. Lasy mają również istotny wpływ na skład powietrza. Są naturalnym filtrem zanieczyszczeń takich jak pyły i gazy. Same również wprowadzają związki chemiczne i jony do atmosfery. Na terenie miasta występują lasy, w których składzie gatunkowym przeważają drzewa i krzewy iglaste. W tego typu drzewostanach produkcja tlenu utrzymuje się na średnim poziomie, ale trwa cały rok, wzrasta w sezonie wegetacyjnym (ok. 70% produkcji), a maleje w półroczu zimowym. Przewietrzanie tych zbiorowisk jest bardzo duże. Następuje więc ciągła wymiana mas powietrza pomiędzy środkiem lasu, a jego otoczeniem. Zdolność absorpcji zanieczyszczeń pyłowych i metali ciężkich jest niska w stosunku do zbiorowisk o większym udziale roślin liściastych. Drzewa iglaste są jednak największym producentem fitoaerozoli (głównie monoterpentyn), które mają właściwości bakteriobójcze i grzybobójcze. Bioklimat tych lasów jest wolny w zasadzie od czynników alergogennych. Korzystne warunki aerosanitarne utrzymują się zarówno w lesie jak i w jego otoczeniu.

Na terenie miasta usługi ekosystemowe w zakresie wymiany powietrza pomiędzy terenami zurbanizowanymi a terenami otwartymi położonymi poza miastem świadczą obecnie dwa korytarze terenów otwartych (rolnych) położone w południowej i południowo-wschodniej części miasta. Korytarzami tymi, w zależności od kierunku wiatrów, wywiewane może być powietrze zanieczyszczone lub z ich kierunków może następować zasilanie w czyste, chłodne i wilgotne powietrze. Tak jak opisano wyżej usługi ekosystemowe świadczą również lasy, które w większości są stosunkowo przewiewne, a także tereny zieleni urządzonej.

Szata roślinna, w tym leśna przestrzeń produkcyjna, i świat zwierzęcy

Lesistość według ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo w Ostrowi Mazowieckiej wynosi w mieście 20,4%. Jest więc wyższa od średniej powiatu która wynosi zaledwie 11,2%, natomiast niższa od średniej dla województwa i kraju (odpowiednio 23,6% i 30,2%). Ewidencja gruntów w zakresie gruntów leśnych nie odzwierciedla jednak w pełni stanu faktycznego. Część gruntów, które według ewidencji są lasami, jak na przykład grunty leśne pod oddaną do użytku w grudniu 2003 r. drogą ekspresową S8 (obwodnicą Ostrowi Mazowieckiej) jest trwale pozbawiona użytkowania leśnego. Dotyczy to również wybranych gruntów pod innymi drogami publicznymi lub terenami zabudowy, niezwiązanymi z gospodarką leśną. Ponadto dla części gruntów leśnych położonych na wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych terenach zabudowy i dróg uzyskano zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Występują również grunty rolne, nieużytkowane od wielu lat, pokryte drzewostanem.

Według mapy Potencjalnej roślinności naturalnej Polski Matuszkiewicza w mieście roślinność tę stanowią:

- grądy subkontynentalne położone na glinach zwałowych,
- kontynentalne bory mieszane sosnowo-dębowe na piaskach sandru,
- kontynentalne bory sosnowe na polach piasków eolicznych,
- niżowe łągi jesionowo-olszowe w dolinie Strugi.

Obecnie zbiorowiska leśne występują w mieście głównie w części wschodniej i południowej. Brak jest większych skupisk zadrzewień w obrębie potencjalnego występowania grądu subkontynentalnego, w północnej części miasta. Te rejon miasta, ze względu na wyższą jakość gleb, są nadal lokalnie wykorzystywane na cele upraw polowych. Lasy pokrywają za to większość terenów potencjalnego występowania borów sosnowych, a także część obszaru występowania borów mieszanych dębowo-sosnowych. Są to jednak lasy głównie monokulturowe, z dominującą sosną zwyczajną. Udział rodzimych gatunków liściastych jest nieduży, natomiast na obrzeżach często pojawiają się gatunki synantropijne takie jak robinia akacjowa i klon jesionolistny.

W rejonie doliny Strugi, na siedliskach wilgotniejszych, zbiorowiska leśne są zbliżone składem gatunkowym do potencjalnych zbiorowisk tj. zbiorowisk o charakterze łągów olszowych.

Lasy Państwowe stanowią 43,6% powierzchni wszystkich lasów w mieście. Zajmują stosunkowo nieduże ale zwarte powierzchnie w południowej i południowo-zachodniej części miasta. Są to lasy różnowiekowe, przeważają tu lasy starsze w wieku od 60 do 100 lat. Lasy prywatne występują głównie w części środkowej i południowo-wschodniej, są to w większości lasy młode, w wieku od 30 do 50 lat. Wiele z nich porasta grunty niegdyś użytkowane rolniczo, na co wskazują mapy historyczne pochodzące z pierwszej, a nawet drugiej połowy XX wieku. Są to więc lasy położone na glebach ubogich w składniki odżywcze, o cienkiej warstwie próchniczej i małej puli genowej organizmów.

Według danych z Opracowania ekofizjograficznego miasta Ostrów Mazowiecka na terenie lasów pokrywających siedliska boru suchego występują porosty podlegające ochronie - chrobotki.

Większość gruntów leśnych w mieście posiada status **lasów ochronnych**. Wynika to z obowiązującego do dnia 31 grudnia 1991 r. art. 11 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. nr 11 poz. 79), zgodnie z którym wszystkie grunty leśne znajdujące się w granicach administracyjnych miast zaliczone zostały do lasów ochronnych. Z kolei z art. 77 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2024 r. poz. 530, z późn. zm.) wynika, że lasy, zaliczone do lasów ochronnych na podstawie przepisów ww. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stały się lasami ochronnymi w rozumieniu ustawy z 1991 r. Na tej podstawie wszystkie grunty, które z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, tj. na dzień 1 stycznia 1992 r. stanowiły grunt leśny w mieście, posiadają status lasu ochronnego z mocy ustawy.

Ponadto na mocy Decyzji Ministra Środowiska z dnia 28 czerwca 2005 r. większość gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa pozostających w zarządzenie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe położonych w Nadleśnictwie Ostrów Mazowiecka, w tym w obrębach leśnych Grabownica i Ostrów Mazowiecka, usytuowanych w granicach administracyjnych miasta Ostrów Mazowiecka, została uznana za lasy ochronne: wodochronne lub położone w granicach administracyjnych miasta.

Obecnie Starosta Powiatu Ostrowskiego wydał dla gruntów leśnych położonych na kilkudziesięciu działkach ewidencyjnych w mieście decyzje o pozbawieniu charakteru ochronnego lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa.

Tereny otwarte, pokryte przez pola uprawne oraz łąki i pastwiska, zajmują w mieście coraz mniejszy areał. Jak wskazano wyżej pola uprawne występują głównie w części północnej miasta na glinach zwałowych. Lokalnie niewielkie, rozdrobione areały pól znajdują się również w południowo-wschodniej i zachodniej części miasta. Porasta je jednoroczna roślinność segetalna towarzysząca monokulturom upraw. Na gruntach ugorowanych pokrywających gleby piaszczyste następuje pustynnienie a następnie zarastanie przez zbiorowiska zbudowane głównie z brzozy brodawkowej lub sosny zwyczajnej. W południowej części miasta w dolinie Strugi występują łąki i pastwiska lokalnie zarastające podrostem drzew hydrofilnych.

Stosunkowo niewielkie powierzchnie w mieście stanowią tereny zieleni urządzonej. Są to:

- park miejski – założony w latach 1874-1875, położony w centrum miasta. Jego głównym elementem kompozycyjnym jest staw otoczony starodrzewem. Szata roślinna parku nie jest jednak rozbudowana;
- ogródek jordanowski wraz z „Grodem Książąt Mazowieckich”;
- skwery: pomiędzy ulicami 3 Maja i Partyzantów zlokalizowany naprzeciwko urzędu miasta, skwer wzdłuż ul. 3 Maja przy szkole podstawowej oraz skwer przy ul. Kubusia Puchatka;
- ogrody działkowe położone przy ulicy Gen. Władysława Sikorskiego oraz w rejonie ulic Szkolnej i Kolarskiej;
- zieleń przyuliczna;
- zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługom publicznym;
- zieleń cmentarna w starej części cmentarza przy ulicy Lubiejewskiej.

Aktualnie opracowywana jest koncepcja „Parku Południe”, który miałby być ofertą dla osób i rodzin szukających miejsc aktywnego i bezpiecznego wypoczynku niedaleko domu z akcentowaniem powrotu do natury. Ponadto miasto realizuje projekt nasadzeń drzew wzdłuż ulic miejskich.

Dla terenu miasta nie była przeprowadzona szczegółowa inwentaryzacja fauny i flory. Faunę obszaru miasta można podzielić ogólnie na dwa typy: związaną z terenami zieleni towarzyszącymi terenom zurbanizowanym oraz faunę terenów leśnych. Fauna związana z terenami wód powierzchniowych i środowisk hydrofilnych jest znikoma, ze względu na bardzo mały udział tego typu zbiorowisk w mieście.

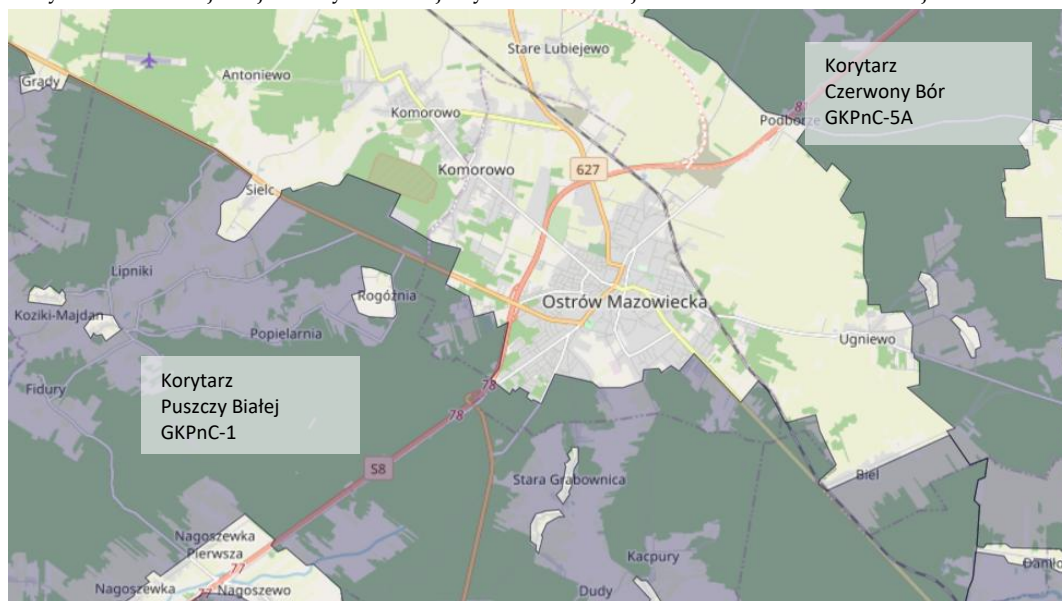
Z obecnością terenów zurbanizowanych związane jest występowanie gatunków stosunkowo odpornych na antropopresję, przy czym skład gatunkowy fauny zależy od stopnia intensywności zabudowy, użytkowania i pokrycia przez materiały antropogeniczne. Na terenach zurbanizowanych występują powszechnie takie gatunki jak: gołąb skalny, wróbel, mazurek, sikorka bogatka i modraszka, kos, wrona siwa, kawka, gawron, jerzyk, a także jeże czy kuny domowe.

Według Planu Urządzania Lasu Nadleśnictwo Ostrów Mazowiecka na okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2024 r. na terenie lasów występują powszechnie takie gatunki jak: zajęc szarak, lis, borsuk, kuna leśna, kuna domowa, tchórz, dzik, łos, sarna, jeleni szlachetny, norka amerykańska, kuropatwa, bażant, krzyżówka i słonka. Na terenie nadleśnictwa zinwentaryzowano również szereg gatunków rzadkich, w tym podlegających ochronie gatunkowej. Według Programu ochrony przyrody Nadleśnictwa Ostrów Mazowiecka (2015 r.) z lasami sosnowymi, dominującymi w mieście związane są na terenie Nadleśnictwa takie gatunki jak: mrówka rudnica, jaszczurka zwinka, padalec zwyczajny, bogatka, czubotka, czyż, dzięcioł duży, kukulka, sosnowka, sówka, śpiewak, jeż wschodni, wiewiórka pospolita, łasica.

#### Powiązania przyrodnicze miasta

Trzon systemu przyrodniczego, tworzący zieloną infrastrukturę miasta, opiera się głównie o usytuowane w południowo-zachodniej i południowej części miasta tereny lasów, zadrzewień i tereny otwarte, w tym położone w dolinie Strugi. Stanowią one podstawowy układ przyrodniczy, w ramach którego odbywa się funkcjonowanie przyrodnicze (hydrologiczne, klimatyczne i biologiczne) Ostrowi Mazowieckiej. Poprzez swoje funkcjonowanie dostarczają usługi społeczeństwu i gospodarce (poprzez zapewnienie wody, poprawę klimatu lokalnego oraz jakości powietrza, redukcję ponadnormatywnego hałasu, stworzenie warunków do rekreacji i uprawy). Tereny te stanowią również fragment korytarza ekologicznego istotnego dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej wyznaczonego w opracowaniu wykonanym przez Zakład

Rys. 8. Korytarze ekologiczne istotne dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej usytuowane w rejonie Ostrowi Mazowieckiej



źródło danych: strona internetowa <https://korytarze.pl/mapa/mapa-korytarzy-ekologicznych-w-polsce>

W centralnej i północnej części miasta brak jest wyraźnych struktur przyrodniczych, które wnikałyby w tereny zabudowy, z tego względu istotne jest zachowanie struktury terenów zabudowy, wspomagającej funkcjonowanie przyrodnicze. Terenami, które obecnie stanowią zieloną infrastrukturę typu mozaikowego („stepping stone”), są tereny zieleni urządzonej w mieście, ogrody działkowe, niewielkie kompleksy lasów i zadrzewień, a także liniowe zadrzewienia przyuliczne. Natomiast za funkcjonowanie klimatyczne w północnej części miasta odpowiadają obecnie niezabudowane tereny rolne.

### 3.2 Stan i zagrożenia elementów środowiska

#### Rzeźba terenu i budowa geologiczna

W mieście głównym zagrożeniem dla zmiany naturalnej rzeźby terenu i budowy geologicznej jest zajmowanie nowych terenów na potrzeby osadnictwa i infrastruktury, w tym budowa nasypów i wykopów przy realizacji dróg. W wyniku działalności człowieka nastąpiło zasypianie części dolin cieków wodnych w mieście.

#### Jakość wód powierzchniowych i podziemnych

Głównym zagrożeniem dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych w mieście są zanieczyszczenia pochodzenia komunalnego, w tym z terenów nieobsługiwanych przez sieć kanalizacji sanitarnej (w 2021 r. 22% mieszkańców nie korzystało z tej sieci). Do wód rzeki Strugi odprowadzane są ponadto oczyszczone ścieki z oczyszczalni ścieków w Ostrowi Mazowieckiej oraz wody opadowe i roztopowe zbierane z terenów miasta. Zagrożeniem jakości wód są również zanieczyszczenia opadające z atmosfery oraz wody opadowe wypłukiwane z terenów cmentarzy. Wraz z urbanizacją terenów rolnych w mieście stopniowo zmniejsza się spływ zanieczyszczeń obszarowych związanych z gospodarką rolną.

Najbardziej narażone na działanie antropopresji są wody powierzchniowe oraz pierwszy poziom wód podziemnych. Głębsze poziomy wodonośne odizolowane są od powierzchni terenu warstwą trudno przepuszczalnych glin.

Monitoringiem jakości wód powierzchniowych objęta jest rzeka Struga przepływająca przez obszar miasta i rzeka Wymakracz, w zlewni której znajduje się północna część miasta.

Jakość wód rzeki Strugi (Struga 2 do ujścia (Grzybówka) PLRW2000172667689) w punkcie pomiarowym Stare Kaczkowo (ujściowy odcinek rzeki) oceniono w latach 2016-2021 następująco:

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

- klasa elementów biologicznych (ocena 5-cio klasowa) – 4 ze względu na przekroczenie wartości granicznych dla klasy 4 makrofitów i makrobezkręgowców bentosowych;
- klasa elementów hydromorfologicznych (ocena 5-cio klasowa) – 3;
- klasa elementów fizykochemicznych z grupy: stan fizyczny, warunki tlenowe, zasolenie, zakwaszenie, substancje biogenne (ocena 3 klasowa) – >2 ze względu na:
  - nieprawidłowe warunki tlenowe spowodowane przekroczeniem wartości granicznych dla klasy >2: zawiesiny ogólnej, tlenu rozpuszczalnego, BZT5, ChZT-Mn, ogólnego węgla organicznego, CHZT-Cr;
  - zasolenie spowodowane przekroczeniem wartości granicznych dla klasy >2: przewodności w 20°, substancji rozpuszczonych, chlorków, wapnia;
  - zakwaszenie spowodowane przekroczeniem wartości granicznych dla klasy >2: zasadowości ogólnej;
  - występowanie związków biogennych spowodowane przekroczeniem wartości granicznych dla klasy >2: azotu amonowego, azotu Kjeldahla, azotu azotynowego, azotu ogólnego, fosforu fosforanowego, fosforu ogólnego;
- klasa elementów fizykochemicznych - specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne (ocena 3 klasowa) – 2 ze względu na przekroczenie wartości granicznych dla klasy 2: arsenu, baru, boru, cynku, miedzi, fenoli lotnych – indeks fenolowy, glinu, molibdenu, tytanu, fluorków.

W wyniku powyższych ocen stan ekologiczny (ocena 5-cio klasowa od stanu maksymalnego do złego) oceniono jako słaby (klasa 4). Stan chemiczny oceniono jako poniżej dobrego ze względu na przekroczenie wartości granicznych dla stanu dobrego benzo(a)pirenu w wodzie, zaś stan ogólny oceniono jako zły.

Analizując wyniki badań z lat wcześniejszych (2014-2019) należy stwierdzić, że jakość wód rzeki Strugi bądź uległa pogorszeniu (klasa elementów biologicznych, hydromorfologicznych), bądź utrzymywała się na stałym niskim poziomie (klasa elementów fizykochemicznych z grupy: stan fizyczny, warunki tlenowe, zasolenie, zakwaszenie, substancje biogenne, przy czym zwiększyła się ilość czynników, które spowodowały zakwalifikowanie wód do klasy >2). Zatem pomimo ciągłego rozbudowywania sieci kanalizacji sanitarnej i zwiększania udziału ścieków komunalnych odprowadzanych jako oczyszczone jakość wód nie ulega poprawie, a w nawet ulega pogorszeniu. Oznacza to, że pozostałe czynniki takie jak odprowadzanie wód opadowych z pól uprawnych i terenów zurbanizowanych znacząco wpływają na jakość wód powierzchniowych. Dodatkowo, bardzo ważnym czynnikiem, jest uregulowanie i skanalizowanie koryta rzeki i jej dopływów, powodujące występowanie niedoborów wody (m.in. skutkujące zagęszczeniem substancji zanieczyszczających) oraz niedostateczną fitoremediacją (spowodowaną brakiem meandrów i odpowiedniej powierzchni brzegów pokrytych roślinnością nadwodną).

Jakość wód rzeki Wymakracz (PLRW200017265729) w punkcie pomiarowym Chrzczanka Włociańska (ujściowy odcinek rzeki, gm. Długosiodło) oceniono w latach 2016-2021 nieco lepiej niż wody rzeki Strugi. Stan ekologiczny oceniono jako dobry, biorąc pod uwagę zaliczenie elementów biologicznych, hydromorfologicznych oraz fizykochemicznych do klasy drugiej. Natomiast stan chemiczny został zakwalifikowany do stanu poniżej dobrego ze względu na zawartość benzo(a)pirenu w wodzie, co spowodowało, że stan ogólny oceniono również jako zły.

Na terenie miasta Ostrów Mazowiecka nie ma punktu pomiarowego monitoringu jakości wód podziemnych. Na podstawie badań monitoringu krajowego przeprowadzonych w latach 2012, 2016 i 2019 oceniono stan ilościowy i chemiczny jednolitych części wód podziemnych nr 55 i 51 jako dobry.

#### Ilość wód podziemnych i powierzchniowych, susza

Głównymi zagrożeniami dla stanu ilościowego wód i występowania zjawiska suszy w mieście są:

- skanalizowanie lub uregulowanie (wyprostowanie) koryt cieków, przez co woda bardzo szybko odpływa z obszaru miasta,
- celowe osuszanie terenów podmokłych poprzez melioracje i kanalizację deszczową,
- ograniczenia spływu powierzchniowego przez powierzchnie utwardzone i ubitą glebę,
- pobór wód podziemnych na potrzeby gospodarstw domowych oraz obiektów usługowych i produkcyjnych powodującą powstanie lei depresyjnych wokół ujęć wód,
- nieduży udział lasów i terenów zieleni urządzonej pokrytych zwartym wielopiennym drzewostanem z dobrze wykształconą ściółką leśną.

Stopień wykorzystania JCWPd nr 55 wynosi 10,4%, zaś nr 51 - 9%.

#### Jakość gleb

Głównymi zagrożeniami dla jakości gleb w mieście są:



Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

- przekształcenie struktury gleb w wyniku realizacji inwestycji budowlanych i infrastruktury technicznej (zagęszczenie, ubicie i wymieszanie gruntu, co skutkuje ograniczeniem ruchu wody i tlenu w glebie),
- zmniejszenie zwięzłości gleb w wyniku obniżenie poziomu wody gruntowej, przez co narażone są w większym stopniu na erozję wietrzną (dotyczy to gleb, które okresowo nie są porośnięte przez roślinność),
- zanieczyszczenia przedostające się do gleby ze źródeł wymienionych w części dotyczącej wód powierzchniowych i podziemnych.

Warunki aerosanitarne

Głównym źródłem zanieczyszczeń atmosferycznych w mieście jest emisja niska związana z ogrzewaniem budynków. Mniejsze znaczenie ma zaś emisja liniowa związana z ruchem pojazdów silnikowych, wtórny unos pyłu z dróg, dachów, a także unos pyłów z zaoranych pól uprawnych. Dla zawartości ozonu w powietrzu głównym czynnikiem powodującym przekroczenia są warunki meteorologiczne.

Zgodnie z „Roczną oceną jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za 2022 r.” (GIOŚ, 2023 r.) miasto Ostrów Mazowiecka leży w strefie mazowieckiej, dla której została przeprowadzona ocena jakości powietrza ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ze względu na ochronę roślin. W ww. ocenie stwierdzono, że większość badanych zanieczyszczeń atmosferycznych w strefie mazowieckiej mieści się w klasie A ze względu na ochronę zdrowia, co oznacza, że stężenia zanieczyszczeń w tej strefie nie przekraczają poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych. Przekroczenie poziomu dopuszczalnego, docelowego lub długoterminowego wg kryterium ochrony zdrowia stwierdzono dla bezo(a)pirenu w pyłe oraz ozonu (poziom celu długoterminowego).

Według klasyfikacji, na podstawie kryteriów dotyczących ochrony roślin, strefa mazowiecka została zakwalifikowana do klasy A ze względu na stężenie zanieczyszczeń SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, i O<sub>3</sub> – poziomu docelowego, natomiast do klasy D2 ze względu na stężenie O<sub>3</sub> dla poziomu długoterminowego.

Na terenie miasta Ostrów Mazowiecka na podstawie modelowania matematycznego również stwierdzono przekroczenie wartości granicznych bezo(a)pirenu w pyłe dla poziomu docelowego oraz wartości granicznych ozonu dla poziomu długoterminowego według kryterium ochrony zdrowia oraz według kryterium ochrony roślin. Nie stwierdzono natomiast przekroczenia innych monitorowanych zanieczyszczeń, przy czym poziom pyłu zawieszonego PM<sub>2,5</sub> w centrum miasta był bliski przekroczenia rocznego poziomu dopuszczalnego (dla fazy II).

Warunki akustyczne

Najistotniejszym źródłem hałasu w mieście jest hałas komunikacyjny związany z ruchem pojazdów na drogach ponadlokalnych: drodze ekspresowej S8, drogach krajowych nr 60 i 50 (które tworzą tzw. dużą obwodnicę Mazowsza i Warszawy i są przeznaczone do ruchu tranzytowego) oraz drogach wojewódzkich nr 627 i 677. W ostatnim dziesięcioleciu na większości odcinków dróg krajowych i wojewódzkich w mieście zwiększył się ruch pojazdów. Największy wzrost odnotowano na wszystkich odcinkach drogi ekspresowej S8, wynosił on od około 25 do 60%. Stosunkowo duży wzrost dotyczył ruchu pojazdów na drodze wojewódzkiej nr 627 w kierunku granicy województwa mazowieckiego (Łomży) i wynosił od około 24 do 26%. Jedynie na drodze krajowej nr 50, która krótkim odcinkiem przechodzi przy południowej granicy miasta, ruch pojazdów się zmniejszył o około 8%.

Tab. 3. Zestawienie danych o ilości pojazdów poruszających się w ciągu doby na drogach krajowych i wojewódzkich w mieście Ostrów Mazowiecka

| Rok Generalnego Pomiaru Ruchu | Liczba pojazdów silnikowych poruszająca się w ciągu doby po drogach krajowych i wojewódzkich na odcinkach przebiegających przez miasto Ostrów Mazowiecka |        |       |       |                           |        |       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|---------------------------|--------|-------|
|                               | S8                                                                                                                                                       |        | DK60  | DK50  | DW627                     |        | DW677 |
| 2020/2021                     | od DK50 do KD60                                                                                                                                          | 28 664 | 4 949 | 5 424 | od DW 677 do gr wojew.    | 9 369  | 4 372 |
|                               | od DK 60 do węzła Łomża                                                                                                                                  | 28 712 |       |       | od węzła Łomża do DW 677  | 15 997 |       |
|                               | od węzła Łomża do w. Podborze                                                                                                                            | 22 200 |       |       | od węzła Łomża do Małkini | 3 683  |       |
| 2015                          | od DK50 do KD60                                                                                                                                          | 22 058 | 3 560 | 5 899 | od DW 677 do gr wojew.    | 8 808  | 3 080 |
|                               | od DK 60 do węzła Podborze                                                                                                                               | 21 766 |       |       | od węzła Łomża do DW 677  | 10 422 |       |
|                               |                                                                                                                                                          |        |       |       | od węzła Łomża do Małkini | 3 266  |       |
| 2010                          | od DK50 do KD60                                                                                                                                          | 17 884 | 2 840 | 5 904 | od DW 677 do gr wojew.    | 7 576  | 3 773 |
|                               | od DK 60 do węzła Podborze                                                                                                                               | 17 840 |       |       | od węzła Łomża do DW 677  | 12 647 |       |
|                               |                                                                                                                                                          |        |       |       | od węzła Łomża do Małkini | 2 325  |       |

Źródło danych: opracowanie własne na podstawie Generalnego Pomiaru Ruchu z lat: 2010, 2015 i 2020/2021

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

Potencjalnym źródłem hałasu w mieście jest ruch kolejowy na jednotorowej linii kolejowej nr 34 Ostrołęka – Małkinia. Linia ta obsługuje obecnie wyłącznie sporadyczny ruch towarowy stanowiący nieduże źródło hałasu. Aktualnie trwają jednak prace projektowe nad przywróceniem ruchu pasażerskiego na tej linii. Źródłem hałasu w mieście są również zakłady produkcyjne. W mieście Ostrów Mazowiecka część zakładów produkcyjnych sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej, dla której stanowią one uciążliwość. W 2018 r. zostały przeprowadzone pomiary natężenia hałasu przemysłowego przy ulicy Błotnej, Wiosennej 10 i Podstoczysko 37 i 41. Na 8 wykonanych pomiarów 6 wykazało wartości wyższe niż dopuszczalne (POŚ m. Ostrów Mazowiecka, 2019 r.). Wg badań prowadzonych przez WIOŚ w Warszawie na terenie województwa mazowieckiego najistotniejszymi źródłami hałasu przemysłowego są myjnie samochodowe, urządzenia chłodnicze w zakładach, prace rozładunkowe, instalacje wentylacyjne, klimatyzatory, agregaty, obróbka metalu.

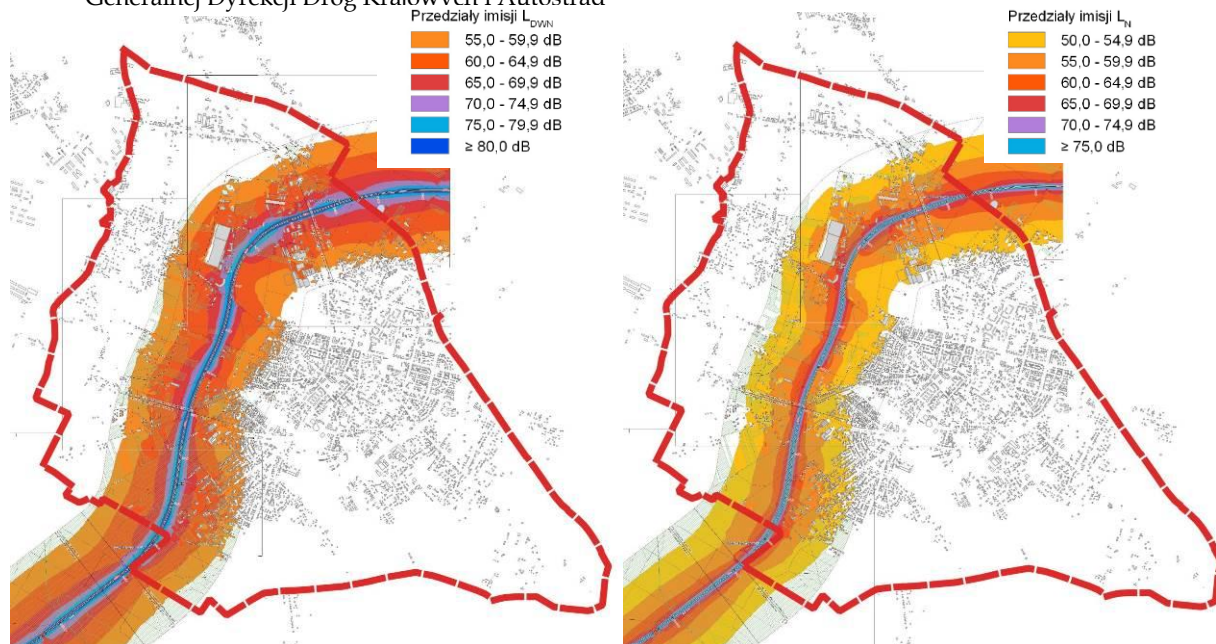
Dla miasta nie została wykonana mapa akustyczna. Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska prowadzi badania poziomu hałasu w zależności od potrzeb w miejscach o szczególnym zagrożeniu w wybranych punktach województwa, a także w wybranych latach. Inspekcja jest zobowiązana do dokonywania oceny stanu akustycznego środowiska na terenach nieobjętych obowiązkiem opracowywania map akustycznych. Na terenie miasta badania zostały przeprowadzone w latach 2006, 2009, 2011, 2014 i 2022 r.

Tab. 4. Zestawienie wyników pomiaru hałasu

| Rok  | Lokalizacja                                                         | Wynik pomiaru hałasu $L_{AeqD}$ | Wybrane dopuszczalne poziomy hałasu od dróg $L_{AeqD}$                                           | Wynik pomiaru hałasu $L_{AeqN}$ | Wybrane dopuszczalne poziomy hałasu od dróg $L_{AeqN}$                              |
|------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022 | w odległości 48 m od drogi krajowej nr S8 – ul. Jasna 9             | 66,0 dB                         | 61 dB - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej<br>65 dB - dla terenów mieszkaniowo-usługowych | 64,4 dB                         | 56 dB - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów mieszkaniowo-usługowych |
| 2014 | w odl. 12,9 m od ul. Różańskiej 173                                 | 66,4 dB                         |                                                                                                  | 61,7 dB                         |                                                                                     |
| 2011 | w odl. 27 m ul. Różańskiej 26                                       | 64,4 dB                         |                                                                                                  | 58,0 dB                         |                                                                                     |
| 2009 | ul. 3 Maja 64                                                       | 67,0 dB                         |                                                                                                  | 60,3 dB                         |                                                                                     |
| 2006 | w odl. 10 m od skrzyżowania ul. Różańskiej i obwodnicy Ostrowi Maz. | 66,2 dB                         |                                                                                                  | 55,6 dB                         |                                                                                     |
|      |                                                                     | 65,2 dB                         |                                                                                                  | 59,2 dB                         |                                                                                     |

Źródło danych: Opracowanie własne na podstawie danych archiwalnych monitoringu WIOŚ w Warszawie, danych pomiarowych GIOŚ z 2022 r.

Rys. 9. Fragment mapy akustycznej opracowanej w oparciu o modele obliczeniowe (na podstawie pomiarów akustycznych wykonanych w 2020 r. w ramach Generalnego Pomiaru Hałasu oraz informacji o zagospodarowaniu przestrzennym sąsiedztwa dróg) dla drogi krajowej S8 wykonanej na zlecenie Generalnej Dyrekcji Dróg Kraiowych i Autostrad



Po prawej mapa imisji z oznaczeniem długookresowego średniego poziomu dźwięku A w przedziale czasu odniesienia równym wszystkim dobom w roku  $L_{DWN}$ , po lewej mapa imisji z oznaczeniem długookresowego średniego poziomu dźwięku A w przedziale czasu odniesienia równym porom nocy.

Według części opisowej Strategicznej mapy hałasu dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie w województwie mazowieckim z 2022 r. wzdłuż drogi krajowej S8 w mieście Ostrów Mazowiecka występują przekroczenia długookresowego średniego poziomu dźwięku  $A$  w przedziale czasu odniesienia równym wszystkim dobom w roku  $L_{DWN}$ : w zakresie od 1 dB do 5 dB dotyczące 25 budynków chronionych oraz w zakresie od 5 dB do 10 dB dotyczące 7 budynków chronionych, zaś w przedziale czasu odniesienia równym wszystkim porom nocy  $L_N$ : w zakresie od 1 dB do 5 dB dotyczą 33 budynków chronionych, a w zakresie od 5 dB do 10 dB dotyczą 7 budynków chronionych. Pozostałe drogi krajowe nie powodują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisko na terenie miasta.

Ponadto w 2021 r. przeprowadzono pomiary krótkookresowe przy drodze wojewódzkiej nr 627 w mieście (ul. Lubiejewska 103), które wykazały przekroczenie w godzinach nocnych  $L_{AeT}$  na poziomie 4,5 dB.

#### Pola elektromagnetyczne

Głównymi źródłami pól elektroenergetycznych w mieście są napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia oraz stacje bazowe telefonii komórkowej.

Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska prowadziła badania monitoringu pól elektromagnetycznych w różnych częściach miasta Ostrów Mazowiecka w różnych latach od 2008 r. W żadnym z punktów pomiarowych, w latach gdy były prowadzone badania, nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych norm. Wg mapy PEM (<https://si2pem.gov.pl/>) - symulacji z dnia 23 grudnia 2021 r., na terenie miasta poziom pól elektroenergetycznych wynosił od 0 do 1% poziomu granicznego ustalonego w przepisach. Jednocześnie z danych GIOŚ wynika, że średnia wartość natężeń składowej elektrycznej wzrosła na wszystkich badanych w województwie mazowieckim obszarach w przeciągu ostatnich 3 lat. W badanych punktach pomiarowych zlokalizowanych na terenach miast z liczbą mieszkańców poniżej 50 tys. poziom ten wzrósł z 0,17 V/m w roku 2011 do 0,69 V/m w 2020 r.

#### Szata roślinna i świat zwierzęcy

Głównymi problemami dla funkcjonowania fauny i flory miasta są:

- fragmentaryzacja zbiorowisk roślinnych, związana z presją budownictwa i budową dróg,
- izolacja terenów o wartościach biocentrycznych,
- zmiany poziomu wód gruntowych (osuszanie siedlisk),
- uproszczenie struktury lasów występujących w mieście,
- skanalizowanie lub uregulowanie koryt cieków, zasypanie i zabudowanie dolin niewielkich cieków wodnych,
- zmiany właściwości gleby (ubicie),
- uproszczenie struktury gatunkowej zbiorowisk i zasilanie ich gatunkami inwazyjnymi.

### 3.3 Obiekty i tereny objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody

#### Obszar Natura 2000

Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 południowo-zachodnia i południowa część miasta Ostrów Mazowiecka została włączona do Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Biała (kod obszaru PLB 140007). Zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w obrębie miasta Ostrów Mazowiecka ochroną objęte jest 507,4 ha, co stanowi 22,8% jego powierzchni. Ochroną na terenie miasta zostały objęte kompleksy leśne, ale również tereny otwarte, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska w dolinie rzeki Strugi, a także tereny osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, a także tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej.

Wg ustawy o ochronie przyrody w obszarach Natury 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został dany obszar wyznaczony.

Przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000 Puszcza Biała są następujące gatunki ptaków i ich siedliska: bocian czarny (*Ciconia nigra*), błotniak łąkowy (*Circus pygargus*), dudek (*Upupa epops*), dzięcioł czarny (*Dryocopus martius*), derkacz (*Crex crex*), gąsiorek (*Lanius collurio*), jarzębatka (*Sylvia nisoria*), kobuz (*Falco subbuteo*), lelek (*Caprimulgus europaeus*), lerka (*Lullula arborea*), świergotek polny (*Anthus compestris*). Wg danych RDOŚ w Warszawie pochodzących z inwentaryzacji przeprowadzonych w latach



2014-2016 na terenie miasta w części południowej i południowo-zachodniej na obrzeżach lasów występowały siedliska lutki oraz świergotka polnego. Ponadto zainwentaryzowano stanowisko derkacza w dolinie rzeki Strugi położonej poza obszarem Natura 2000 oraz w obszarze Natura 2000 w bliskim sąsiedztwie granicy miasta, w gminie Ostrów Mazowiecka. Wg mapy Przedmiotów ochrony w obszarze Natura 2000 stanowiącej załącznik do Planu Zadań Ochronnych tego Obszaru dolina rzeki Strugi w mieście stanowi również żerowisko Bociana czarnego *Ciconia nigra*.

The map displays the town of Ostrow Mazowiecki at its center, surrounded by a red boundary line. To the northwest is Komprawa, to the west is Puszcza Biała, and to the south is Ugniew. The map includes various geographical features such as forests (green), water bodies (blue), and built-up areas (grey). A network of roads and railways is visible throughout the region.

Rozporządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie został ustanowiony plan zadań ochronnych dla ww. Obszaru. W Planie zadań ochronnych przedstawiono m.in. identyfikację istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony, cele działań ochronnych, działania ochronne ze wskazaniem podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie i obszarów ich wdrażania oraz wskazania do zmian w istniejących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk, dla których wyznaczono obszar Natura 2000.

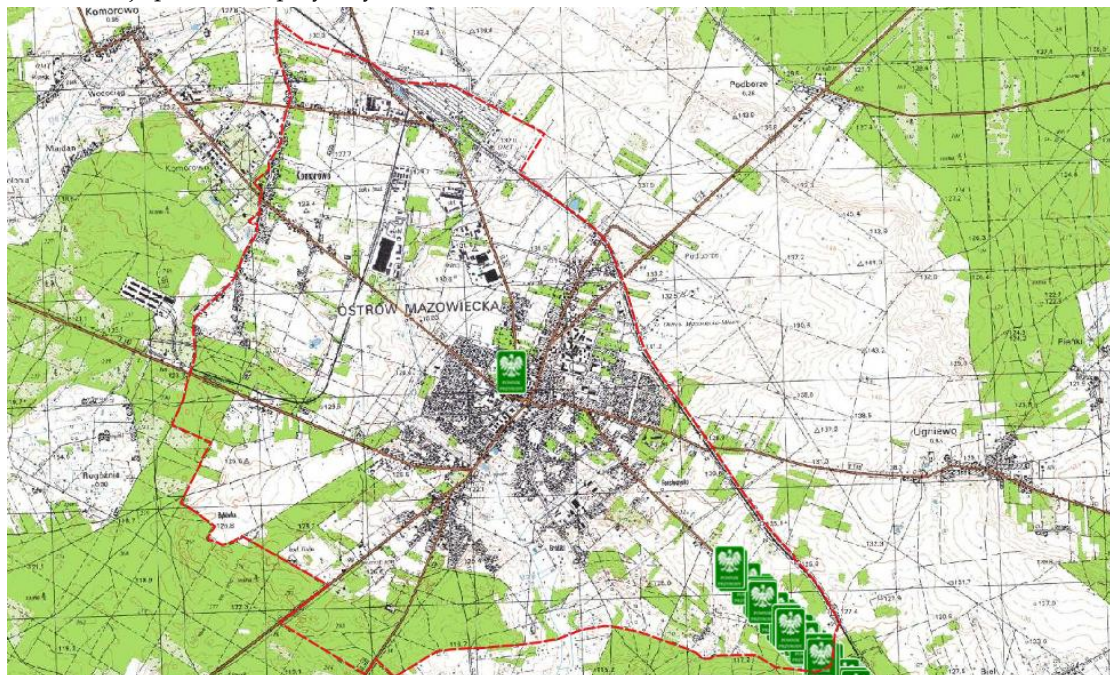
W dokumencie tym nie wskazano na potrzebę weryfikacji zapisów obowiązujących planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka. Z pośród zadań ochronnych w obrębie miasta Ostrów Mazowiecka wskazano zasady rębności drzewostanów, w tym dla lasów położonych na siedliskach boru świeżego i mieszanego świeżego w celu ochrony lelka i lerki, na gruntach nie leśnych wskazano pozostawienie istniejących zakrzewień liniowych w celu ochrony jarzębatka i gąsiora, ustalono ograniczenie zalesiania gruntów w celu ochrony lerki, świergotka polnego i dudka (w trakcie obowiązywania planu zadań ochronnych dopuszcza się zalesienie maksymalnie 1% powierzchni użytków rolnych w gminie w granicach obszaru Natura 2000, nie należy zalesiać obszarów zinwentaryzowanych jako siedlisko lerki).

Na terenie miasta znajdują się dwa pomniki przyrody:

- drzewo: Modrzew europejski (*Larix decidua*) o wysokości 12 m, pierśnicy 99 cm i obwodzie pnia 311 cm, ustanowione na podstawie Rozporządzenie Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu ostrowskiego. Drzewo to znajduje się na działce położonej na rogu ulic Piłsudskiego i Lubiejewskiej;
- aleja sosnowa II - 259 szt. sosny zwyczajnej (*Pinus sylvestris*) o wysokości od 14 do 29 m, pierśnicy od 43 do 106 cm i obwodzie od 135 cm do 333, cm ustanowione na podstawie Rozporządzenie Nr 70 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody "Aleja Sosnowa II". Drzewa te są usytuowane wzdłuż ulicy Małkińskiej w południowo-wschodniej części miasta (droga wojewódzka nr 627).

Dla pomników przyrody obowiązuje 15-metrowa strefa ochronna.

Rys. 11. Lokalizacja pomników przyrody w mieście Ostrów Mazowiecka



źródło danych: strona internetowa <https://geoserwis.gdos.gov.pl/>

### 3.4 Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

#### Charakterystyka gleb na terenie miasta

Ogólna powierzchnia użytków rolnych w granicach miasta Ostrów Mazowiecka wg danych z ewidencji gruntów, stan na 1 stycznia 2022 r., wynosiła 1100 ha.

Grunty rolne to w przeważającej części gleby piaszczyste słabogliniaste, wytworzone w piaskach luźnych. Dominuje typ pseudobielicowy i brunatny wylugowany, o płytkiej warstwie humusowej i kwaśnym odczynie glebowym. Są to gleby nadmiernie przesuszone, wadliwe. Wartość bonitacyjna użytków w tych glebach waha się od IV do VI klasy, przy czym klasa IVa jest tu najslabiej reprezentowana. Ze względu na przydatność rolniczą obejmują kompleks żytni słaby i żytnio-łubinowy. Gleby te zajmują południową i zachodnią część miasta.

W północnej części występują kompleksy gleb bielicowych wytworzonych z glin lekkich o dużym stopniu spiaszczenia warstwy wierzchniej. Ich stosunki wodne są prawidłowe, chociaż okresowo gleby te mogą mieć podwyższoną wilgotność. Pod względem bonitacji zostały one sklasyfikowane jako gleby klasy IIIB i IVa, natomiast ich przydatność rolnicza wskazuje na kompleks żytni bardzo dobry. Obok nich występują gleby pseudobielicowe i brunatne wytworzone z płytkich piasków gliniastych lekkich na glinach średnich o prawidłowych stosunkach wodnych w klasie bonitacji IIIB. Przydatność rolnicza klasyfikuje je jako kompleks żytni bardzo dobry. Występują tu też niewielkie powierzchnie gleb brunatnych wylugowanych i bielicowych, wytworzonych z glin średnich. Posiadają one prawidłowe stosunki wodne lub o okresowo nadmiernej wilgotności. Należą do klasy bonitacyjnej IIIa i IIIB a ze względu na przydatność rolniczą do kompleksu pszennego dobrego.

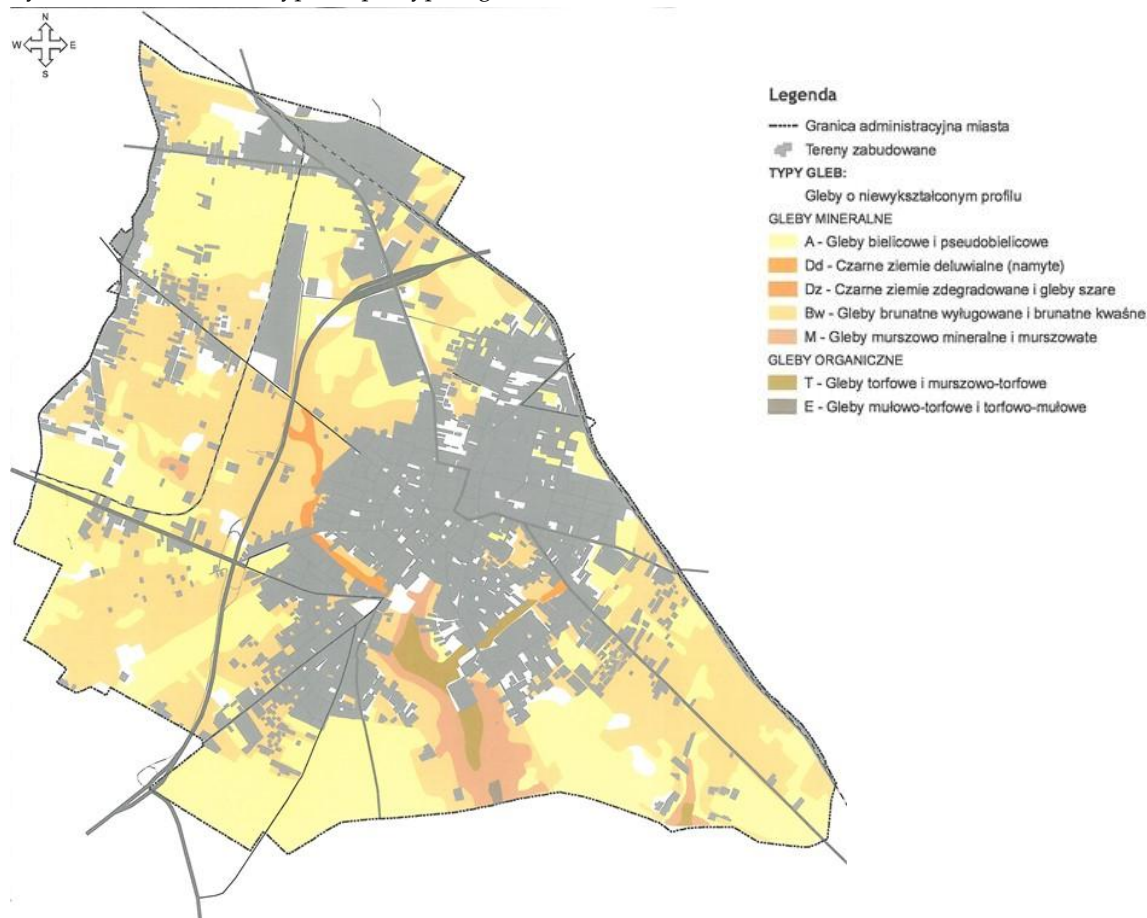
Na całym obszarze miasta występują poacie gleb wytworzonych ze średniogłębokich piasków gliniastych lekkich na glinie lekkiej i miejscami średniogłębokich piasków słabogliniastych na glinie w typie pseudobielicowym i brunatnym. Są to grunty skłonne okresowo do przesuszeń, zaliczane do klasy bonitacji IVb, lokalnie IVa, kompleksu żytniego dobrego, lokalnie żytniego słabego.

W obniżeniach występują niewielkie kompleksy gleb murszastych napiaskowych zaliczanych w bonitacji do III - IV klasy, oraz ze względu na przydatność rolniczą do użytków zielonych trwałych, średnich, słabych i bardzo słabych.

W granicach obszarów zabudowy występują grunty o użytkowaniu pozaleśnym i pozarolniczym, o glebach zniszczonych procesem industrialnym i urbanistycznym.



Rys. 12. Rozmieszczenie typów i podtypów gleb w mieście Ostrów Mazowiecka – schemat

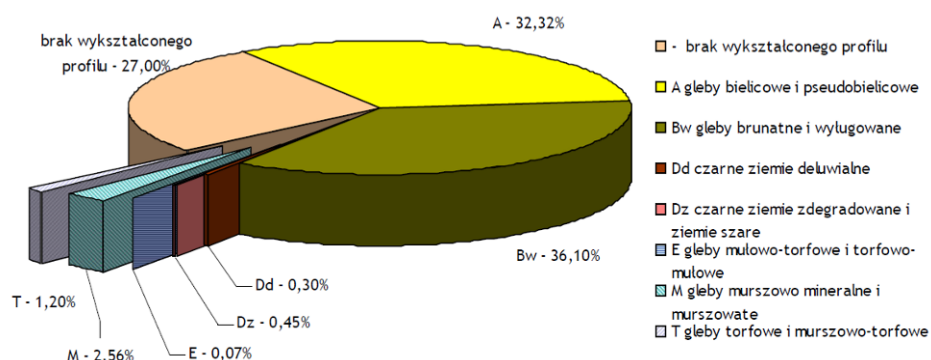


Źródło danych: Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjęta uchwałą Nr XXIX/202/2016 RM Ostrów Mazowiecka z dnia 20.12.2016 r.

Kompleksy glebowe, które warto chronić przed zabudową z racji ich przydatności rolniczej obejmują północną część miasta.

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych położone w granicach administracyjnych miast nie podlegają jednak ograniczeniu przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

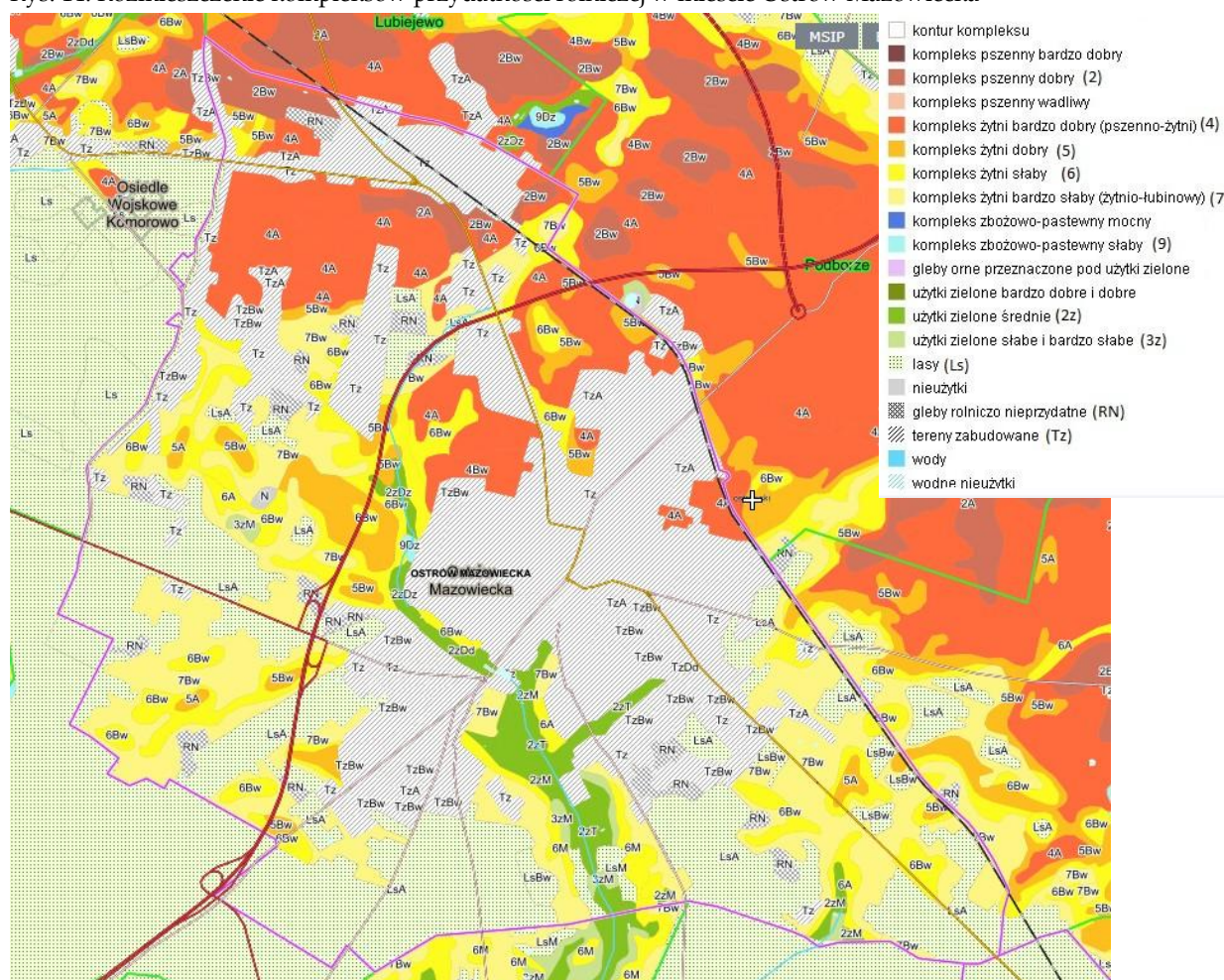
Rys. 13. Udział poszczególnych typów gleb w mieście Ostrów Mazowiecka.



Źródło danych: Opracowanie na podstawie danych IUNG w Puławach



Rys. 14. Rozmieszczenie kompleksów przydatności rolniczej w mieście Ostrów Mazowiecka



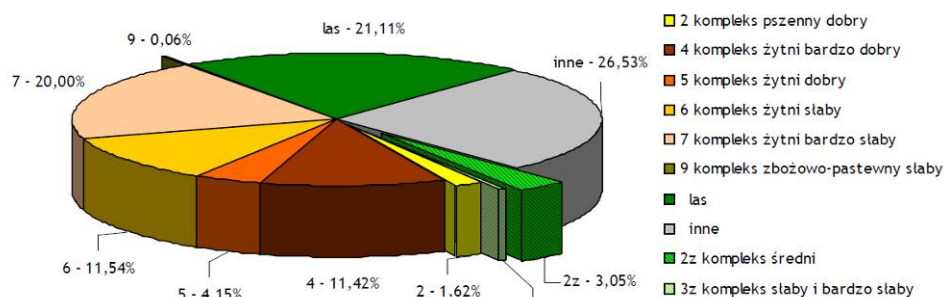
Źródło danych: <https://msip.wrotamazowska.pl/>

### Charakterystyka rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Produkcyjna przestrzeń rolnicza na obszarze miasta obejmuje grunty rolne, użytki zielone i sady.

Na terenie miasta następuje stałe ograniczanie produkcji rolnej, zwłaszcza na terenach o glebach niskiej klasy bonitacyjnej (V, VI, VIz) co prowadzi do odlogowania gleb w różnych częściach miasta. Z powodu nie utrzymania gleb w czarnym ugorze zaobserwować można zjawisko sukcesji wtórnej oraz pustynnienie gleb piaszczystych.

Rys. 15. Udział poszczególnych kompleksów glebowo-rolniczych w mieście Ostrów Mazowiecka.



Źródło danych: Opracowanie na podstawie danych IUNG w Puławach

Charakterystyka rzeźby terenu pod względem przydatności rolniczej

W mieście istnieje korzystne dla produkcji rolnej ukształtowanie terenu. Charakteryzuje się dość monotonna, falistą rzeźbą, co sprzyja prowadzeniu prac polowych. Nie wymaga to ponoszenia dodatkowych kosztów uprawy, związanych z gospodarowaniem na terenach o dużym nachyleniu.

Użytkowanie gruntów i stan władania użytkami rolnymi

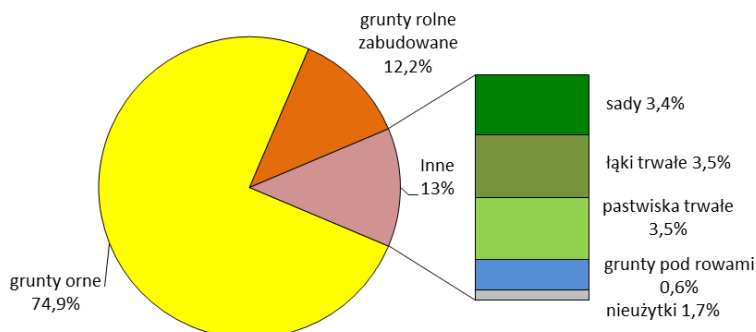
W Ostrowi Mazowieckiej według danych za 2022 r. wśród użytków rolnych dominowały grunty orne zajmujące 77% użytków rolnych. Powierzchnia ich sukcesywnie ulega zmniejszaniu, co związane jest ze stopniową zmianą przeznaczenia tych terenów na cele budowlane. Użytki rolne w 87% są własnością indywidualną (dane za 2022 r., Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów).

Tab. 5. Użytkowanie gruntów w mieście Ostrów Mazowiecka.

| Wyszczególnienie gruntów                     |                         | 2022 |          |
|----------------------------------------------|-------------------------|------|----------|
|                                              |                         | [ha] | udział % |
| Powierzchnia ogólna miasta                   |                         | 2227 | 100%     |
| Grunty rolne razem                           |                         | 1100 | 49,4     |
| w tym:                                       | grunty orne             | 824  | 74,9     |
|                                              | sady                    | 37   | 3,4      |
|                                              | łąki trwałe             | 41   | 3,7      |
|                                              | pastwiska trwałe        | 38   | 3,5      |
|                                              | grunty rolne zabudowane | 134  | 12,2     |
|                                              | grunty pod rowami       | 7    | 0,6      |
|                                              | nieużytki               | 19   | 1,7      |
| Grunty leśne                                 |                         | 454  | 20,4     |
| Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi |                         | 1    | 0,05     |
| Grunty zabudowane i zurbanizowane razem      |                         | 662  | 29,7     |
| Tereny różne                                 |                         | 10   | 0,5      |

Źródło danych: Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów wg stanu na dzień 1 stycznia 2022 r. Starostwo Powiatowe w Ostrowi Mazowieckiej

Rys. 16. Struktura użytkowania gruntów rolnych w mieście Ostrów Mazowiecka, stan na 1.01.2022 r.



Źródło danych: Opracowanie własne na gminnego zbiorczego zestawienie danych dotyczących gruntów wg stanu na dzień 1 stycznia 2022 r. Starostwa Powiatowego w Ostrowi Mazowieckiej

Wszystkie gospodarstwa rolne na terenie miasta są własnością indywidualną.

Z porównania danych z Powszechnego Spisu Rolnego (PSR) w 2010 r. i w 2020 r. wynika, iż na przestrzeni analizowanych 10. lat ubyło gospodarstw rolnych ogółem o ok. 44% oraz gospodarstw indywidualnych o ok. 25%, przy czym nieznacznie przybyło gospodarstw dużych, o powierzchni 10-15 ha oraz o powierzchni 15 ha i więcej. Tym samym zwiększyła się średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego ogółem i indywidualnego w mieście Ostrów Mazowiecka do wartości ponad 8,8 ha.

Według danych z PSR 2020 r. w gospodarstwach rolnych, w tym indywidualnych, bardzo znacząco spadła liczba najmniejszych gospodarstw o powierzchni do 1 ha, nie mniej nadal duży odsetek stanowią gospodarstwa o powierzchni 1-5 ha (ok. 67%). W gospodarstwach z dochodem z działalności rolniczej duży udział mają gospodarstwa z dochodem z emerytury i renty oraz z pracy najemnej (łącznie ponad 76%).

Tab. 6. Dane z Powszechnego Spisu Rolnego z lat 2010 i 2020

| Wyszczególnienie                                                 | PSR 2010 | PSR 2020 | Porównanie |
|------------------------------------------------------------------|----------|----------|------------|
| Gospodarstwa rolne wg grup obszarowych użytków rolnych           |          |          |            |
| Gospodarstwa rolne ogółem                                        |          |          |            |
| ogółem                                                           | 340      | 191      | -149       |
| do 1 ha włącznie                                                 | 123      | 3        | -120       |
| 1 - 5 ha                                                         | 152      | 126      | -26        |
| 5 - 10 ha                                                        | 45       | 35       | -10        |
| 10 - 15 ha                                                       | 8        | 13       | 5          |
| 15 ha i więcej                                                   | 12       | 14       | 2          |
| Gospodarstwa indywidualne                                        |          |          |            |
| ogółem                                                           | 247      | 186      | -61        |
| do 1 ha włącznie                                                 | 46       | 3        | -43        |
| 1 - 5 ha                                                         | 137      | 125      | -12        |
| 5 - 10 ha                                                        | 45       | 33       | -12        |
| 10 - 15 ha                                                       | 8        | 12       | 4          |
| 15 ha i więcej                                                   | 11       | 13       | 2          |
| Gospodarstwa domowe wg źródeł dochodów                           |          |          |            |
| z dochodem z działalności rolniczej                              | 247      | 186      | -61        |
| z dochodem z pozarolniczej działalności gospodarczej             | 42       | 37       | -5         |
| z dochodem z pracy najemnej                                      | 129      | 67       | -62        |
| z dochodem z emerytury i renty                                   | 88       | 75       | -13        |
| z dochodem z innych niezarobkowych źródeł poza emeryturą i rentą | 14       | 17       | 3          |
| Średnia powierzchnia ogółem i użytków rolnych ogółem             |          |          |            |
| Gospodarstwa rolne ogółem                                        |          |          |            |
| grunty ogółem                                                    | 6,59     | 8,85     | 2,26       |
| użytki rolne ogółem                                              | 5,43     | 7,60     | 2,17       |
| Gospodarstwa indywidualne                                        |          |          |            |
| grunty ogółem                                                    | 5,07     | 8,81     | 3,74       |
| użytki rolne ogółem                                              | 4,25     | 7,53     | 3,28       |

Źródło danych: GUS, Bank Danych Lokalnych, 2023 r.

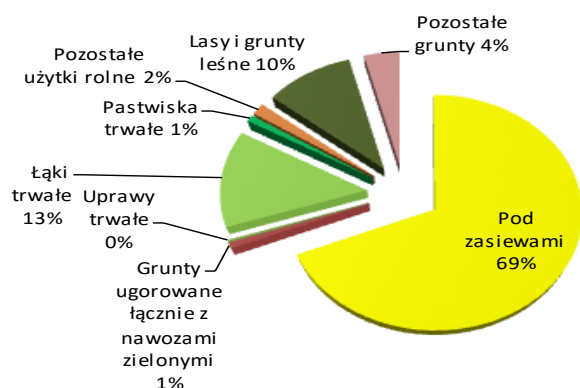
W 2010 r. w mieście Ostrów Mazowiecka w niemal 94% gospodarstw rolnych uprawiane były zboża, natomiast ziemniaki w ok. 25% gospodarstw. Zwierzęta gospodarskie posiadało niecałe 34% gospodarstw.

Tab. 7. Użytkowanie gruntów gospodarstw rolnych ogółem oraz gospodarstw indywidualnych w mieście Ostrów Mazowiecka wg PSR 2020

| Wyszczególnienie gruntów                      | Gospodarstwa rolne ogółem |      | Gospodarstwa indywidualne |      |
|-----------------------------------------------|---------------------------|------|---------------------------|------|
|                                               | ha                        | %    | ha                        | %    |
| Grunty ogółem                                 | 1689,69                   | 100  | 1639,52                   | 100  |
| Użytki rolne ogółem                           | 1450,69                   | 85,9 | 1400,52                   | 85,4 |
| Użytki rolne w dobrej kulturze                | 1423,39                   | 84,2 | 1373,22                   | 83,8 |
| Pod zasiewami                                 | 1163,29                   | 68,8 | 1137,08                   | 69,4 |
| Grunty ugorowane łącznie z nawozami zielonymi | 13,28                     | 0,8  | 8,36                      | 0,5  |
| Uprawy trwałe                                 | 4,37                      | 0,3  | 4,37                      | 0,3  |
| Łąki trwałe                                   | 226,35                    | 13,4 | 210,01                    | 12,8 |
| Pastwiska trwałe                              | 15,73                     | 0,9  | 13,03                     | 0,8  |
| Pozostałe użytki rolne                        | 27,30                     | 1,6  | 27,30                     | 1,7  |
| Lasy i grunty leśne                           | 171,75                    | 10,2 | 171,75                    | 10,5 |
| Pozostałe grunty                              | 67,25                     | 4,0  | 67,25                     | 4,1  |

Źródło danych: GUS, Powszechny Spis Rolny 2020, 2023 r.

Rys. 17. Struktura użytkowania gruntów gospodarstw rolnych ogółem w mieście Ostrów Mazowiecka wg PSR 2020



Źródło danych: Opracowanie własne na podstawie danych GUS



W 2020 r. uprawy zbóż zajmowały ponad 62% ogólnego arealu powierzchni pod zasiewami w gospodarstwach rolnych, uprawa rzepaku i rzepiku ponad 11%, zaś ziemniaków ponad 4%. W hodowli zwierząt przeważała hodowla bydła oraz drobiu kurzego.

Podsumowując powyższe dane można stwierdzić, iż znacząco zmniejszyła się liczba gospodarstw rolnych w mieście w przeciągu ostatnich 10 lat. Ponadto istniejące gospodarstwa rolne charakteryzują się dużym rozdrobnieniem, które jednak zmniejszyło się w ostatnim dziesięcioleciu. W związku z powiększeniem się obszarów rozproszonej zabudowy niezwiązanej z rolnictwem, zwłaszcza w zachodniej części miasta w rejonie ulic Różańskiej i Sikorskiego, nastąpiło ograniczenie przestrzeni użytkowanej rolniczo.

### 3.5 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, w tym występowanie naturalnych zagrożeń geologicznych a także występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą być spowodowane klęską żywiołową lub przestępczością. Według ustawy z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej klęską może być katastrofa naturalna lub awaria techniczna, których skutki zagrażają życiu lub zdrowiu dużej liczby osób, mieniu w wielkich rozmiarach albo środowisku na znacznych obszarach, a pomoc i ochrona mogą być skutecznie podjęte tylko przy zastosowaniu nadzwyczajnych środków, we współdziałaniu różnych organów i instytucji oraz specjalistycznych służb i formacji działających pod jednolitym kierownictwem.

#### Katastrofy naturalne

Do czynników naturalnych mogących wywołać katastrofę należy zaliczyć m.in.:

– *zalewy powodziowe lub susze* - na terenie miasta nie zostały wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z powyższym nie przedstawia się w Studium wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. Nie wyznaczono również obszarów podtopień wodami opadowymi.

Dla obszaru dorzecza Wisły, w tym regionu wodnego, w którym jest położone miasto Ostrów Mazowiecka opracowano Plan przeciwdziałania skutkom suszy (przyjęty rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r.). Wg ww. opracowania (prezentacja map zagrożenia suszą na Hydroportalu) dominująca, środkowa i zachodnia część miasta jest w umiarkowanym stopniu narażona na suszę, część północna jest zagrożona silnie, zaś część południowo-wschodnia słabo. Podstawowym zagrożeniem dla miasta jest susza rolnicza, natomiast susza atmosferyczna i hydrologiczna stanowi umiarkowane zagrożenie. Jedynie zagrożenie suszą hydrogeologiczną jest słabe. Susza atmosferyczna to długotrwały okres bezdeszczowy, z jej obecnością związana jest susza rolnicza spowodowana niedoborem wody dla roślin i nadmiernym przesuszaniem gleby. Susza hydrologiczna to zaś okres obniżenia zasobów wód powierzchniowych w stosunku do sytuacji przeciętnej w wieloletiu. Susza hydrologiczna jest najczęściej kolejnym etapem pogłębiającej się suszy atmosferycznej i rolniczej.

W ww. dokumencie zarekomendowano następujące działania przeciwdziałające skutkom suszy na terenie miasta:

- zwiększanie retencji na obszarach rolniczych (m.in. poprzez tworzenie zadrzewień śródpolnych, zachowanie lub odtwarzanie śródpolnych oczek wodnych, budowę małych stawów),
- zwiększenie retencji i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach zurbanizowanych (poprzez zatrzymywanie wód opadowych w miejscu ich powstania oraz wykorzystanie ich w okresach suszy atmosferycznej),
- realizację przedsięwzięć zmierzających do zwiększania lub odtwarzania naturalnej retencji (poprzez realizację inwestycji z zakresu budowy i przebudowy urządzeń wodnych jak również działań nietechnicznych umożliwiających zwiększenie retencji naturalnej oraz przedsięwzięć zmierzających do zmian korzystania z zasobów wodnych dla poprawy funkcjonowania ekosystemów wodnych i od wód zależnych),
- budowę lub przebudowę ujęć wód podziemnych do poboru na cele nawodnień rolniczych oraz budowę lub przebudowę wodooszczędnych systemów nawadniania wykorzystujących zasoby wód podziemnych,
- przeprowadzenie weryfikacji zasad gospodarowania wodą w zbiornikach retencyjnych.

- *naturalne zagrożenia geologiczne* – związane są z możliwością wystąpienia różnych zjawisk geodynamicznych. Jako jedno z bardziej groźnych zjawisk geodynamicznych uważa się ruchy masowe ziemi, a w szczególności osuwanie się mas ziemnych. Jest to szybkie przemieszczanie się w dół stoku mas glebowo-zwierzelinowych. Osuwanie ma miejsce najczęściej na skutek nadmiernego uwilgotnienia lub zmian w rzeźbie powodujących zwiększenie nachylenia stoku, w wyniku czego traci on stateczność. W mieście Ostrów Mazowiecka nie występuje zagrożenie erozją wodną (w tym osuwisk) na terenach o naturalnym ukształtowaniu terenu (wg danych Starostwa Powiatowego, które zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska, prowadzi rejestr terenów zagrożonych ruchami masowymi lub na których występują te ruchy, brak jest dokumentów o występowaniu ww. terenów w mieście) – występujące tu zbocza o niewielkich nachyleniach zbudowane są z utworów takich jak piaski i piaski ze żwirami - średnio podatnych na erozję wodną, dodatkowo jest to rejon o stosunkowo małych opadach atmosferycznych i niewielkich przepływach wody w rzekach.

Jako mniej zagrażające ludności i ich mieniu uważa się procesy geodynamiczne takie jak erozja wietrzna. Na terenie miasta występuje potencjalne zagrożenie erozją wietrzną w związku z występowaniem pól piasków eolicznych i piasków w wydmach. Tereny zbudowane z piasków eolicznych są w znacznej części obszaru miasta porośnięte przez lasy, bądź zabudowane. Dodatkowo na tych obszarach notuje się przeważnie wiatry o małej sile i stosunkowo dużo dni z ciszą, nie ma więc obecnie niebezpieczeństwa uruchomienia procesów związanych z tym typem erozji;

- *pożary* - na terenie miasta istnieje natomiast zagrożenie wystąpienia pożarów. Jest to związane z kilkoma czynnikami: występowaniem lasów w zachodniej i południowej części miasta, z których znaczna część położona jest na siedliskach suchych i świeżych; lokalnie ze sposobem zabudowy - zwarta zabudowa miejscowo o konstrukcji palnej położona w pobliżu kompleksów leśnych. Coraz mniejsze zagrożenie stanowi zabudowa indywidualna gospodarstw rolnych, na terenie których przechowuje się łatwopalne materiały takie jak słoma i siano (w mieście ubywa gospodarstw prowadzących działalność rolniczą).

Z analizy występujących na terenie miasta Ostrów Mazowiecka pożarów wynika jednak, że największa ilość pożarów powodują „Nieostrożności Osób Dorosłych przy posługiwaniu się ogniem otwartym, w tym papierosy, zapalaki”. Do przedmiotowej grupy zaliczono 40% wszystkich pożarów na terenie miasta w 2021 r. Drugie w kolejności pod względem ilości wyjazdów były pożary zaliczone do grupy „Nieprawidłowa eksploatacja urządzeń ogrzewczych na paliwo stałe”. Liczba pożarów zaliczonych do powyższej kategorii w 2021 r. wyniosła ponad 18% wszystkich pożarów. Trzecie w kolejności pod względem ilości wyjazdów odnotowano wyjazdy sklasyfikowane jako „Podpalenia umyślne w tym ataki terroru”. W przedmiotowej kategorii odnotowano po 6 wyjazdów co stanowi ponad 11% wszystkich pożarów. Z analizy miejscowych zagrożeń występujących na terenie miasta Ostrów Mazowiecka wynika, że najwięcej zdarzeń sklasyfikowano jako „Inne przyczyny”.

#### Awarie techniczne

Na terenie miasta nie znajdują się zakłady o zwiększonym ryzyku i o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zagrożenie awariami na terenie miasta może być związane jednak z kilkoma czynnikami:

- *transportem substancji niebezpiecznych drogami* - transport takich materiałów odbywa się na terenie miasta Ostrów Mazowiecka głównie drogami krajowymi i wojewódzkimi. Rejonem zagrożonym są więc tereny położone wzdłuż dróg: krajowych numer S8, 50 i 60 oraz wojewódzkich nr 627 i 677. Potencjalnie materiały niebezpieczne mogą być również przewożone linią kolejową Małkinia - Ostrołęka (obecnie linią tą przewożony jest głównie węgiel do Elektrowni w Ostrołęce);
- *gromadzeniem paliw płynnych i gazowych na terenach stacji paliw.*

#### Przestępczość

Przestępczość na terenie miasta jest zmienna w latach. Ilość ogólnych przestępstw w latach 2018 - 2021 oscylowała na poziomie od 587 w 2019 r. do 1068 w 2020 r. Przestępczość kryminalna w tych latach utrzymywała się na stałym poziomie około 400-500 na rok. Również czyny zabronione takie jak bójki i pobicia, kradzież cudzych rzeczy, kradzież i kradzież z włamaniem do samochodu, kradzież z włamaniem, rozboje, kradzież i wymuszenia, uszkodzenie rzeczy, uszczerbek na zdrowiu utrzymywała



się na stałym poziomie około 180-280 na rok. Ilość przestępstw gospodarczych we wskazanych latach była natomiast bardzo zmienna od 98 w 2019 r. do 643 w 2020 r. W przypadku korupcji można stwierdzić niewielką tendencję spadkową z 9 do 3 w ciągu roku. Przestępstwa z ustawy o narkomanii na terenie miasta Ostrów Mazowiecka oscylowały w ww. latach na poziomie od 45 do 79 w ciągu roku. Zmienna była ilość czynów karalnych popełnianych przez nieletnich od 34 do 5 w ciągu roku.

Brak jest również określonej tendencji w zakresie wykroczeń. W latach 2018 - 2021 było ich od 953 w 2020 r. do 1544 w 2021 r. z czego wykroczenia drogowe stanowiły od około 20 do 38%. Do najbardziej niebezpiecznych szlaków drogowych przechodzących przez miasto Ostrów Mazowiecka należą drogi krajowe i wojewódzkie.

## 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

### 4.1 Krajobraz kulturowy miasta

#### Zarys historii miasta

Dzieje miasta związane są ściśle z historią wschodniego Mazowsza. Osadnictwo przedkolacyjne na terenie Ostrowi Mazowieckiej, ze względu na słabe rozpoznanie archeologiczne miasta, potwierdzone zostało dopiero na okres końca neolitu (ok. 2500 r. p.n.e.), o czym świadczy siekiera krzemienista znaleziona przy ul. Różańskiej. Tereny te były zamieszkiwane od tysięcy lat, o czym świadczą materialne ślady między innymi kultury łużyckiej i z czasów rzymskich. Międzyrzecze Bugu i Narwi tworzyło naturalną ochronę mieszkańców przed napadami i grabieżami. Kolonizacja i dynamiczny rozwój regionu nastąpiły po unii polsko-litewskiej i uporządkowaniu spraw granicznych z zakonem krzyżackim. Znikło zagrożenie niszczycielskich najazdów ze strony Jaćwingów, Litwinów i Prusów. Rozwój handlu, głównie produktami rolnymi i leśnymi spławianymi do Wisły a dalej do Gdańska, oraz stosunków gospodarczych z Litwą, dał początek dynamizacji procesów rozwojowych. Polityka książąt mazowieckich: Janusza Siemowita i Janusza Starszego sprzyjała rozwojowi osadnictwa, handlu i tworzeniu miast. Janusz Starszy rozwinął pod koniec XIV w. małą leśną osadę Ostrowia w obfitującym w źródła i strumienie wododziale między Bugiem a Narwią w dużą wieś czynszową na prawie chełmińskim zajmującą powierzchnię około 1700 ha. Lokalizacja tak dużej, jak na ówczesne stosunki na Mazowszu, wsi wskazuje od początku na zamiysł budowy silnego ośrodka gospodarczego i administracyjnego dla kolonizowanych terenów.

Nazwa Ostrowi wiąże się z zamierzczłymi początkami miasta, wywodzi się od „ostrowy” – świerkowego lub sosnowego wierzchołka z przyciętymi gałązkami, służącego dawnym bartnikom jako prymitywna drabina do podbierania miodu z leśnych barci. Jej wizerunek znajduje się w herbie miasta. Na przestrzeni dziejów miejskie miano przybierało różne formy. Pierwsze źródła z roku 1420 wspominają Ostrowo, akt lokacyjny podaje Ostrowya, potem były: Ostrowa, Ostrowia, Ostrów, Ostrów Łomżyński (w czasie zaborów), a w okresie międzywojennym Ostrów Mazowiecki i Ostrowia Mazowiecka. Obecna nazwa Ostrów Mazowiecka została ostatecznie zatwierdzona przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych w grudniu 1926, w formie zaproponowanej przez językoznawcę prof. Kazimierza Nitscha.

Początek wczesnośredniowiecznego osadnictwa w Ostrowi Mazowieckiej należy łączyć z funkcjonowaniem nieistniejącego już cmentarza „Żale” położonego w północnej części miasta, pomiędzy stacją kolejową a Szosą Zambrowską. Wśród badaczy brak zgody co do czasu jego powstania. Najczęściej wskazuje się na 1. poł. XI w., połowę XII w. lub okres wcześniejszy X-XI w. Z tego względu trudno też łączyć cmentarzysko z funkcjonowaniem osady o charakterze leśno-bartniczym, która zaczęła się formować na tym terenie prawdopodobnie w XIII w. Znaczenie osady rosło ze względu na rolę jaką spełniała - jednego z punktów etapowych na przecięciu szlaków handlowych oraz ze względu na akcję osadniczą na terenie północno-wschodniego Mazowsza, którą zainicjował książę Janusz I Starszy. Z tego czasu (ok. 1420 r.) pochodzi również pierwsza wzmianka o istnieniu dworu książęcego (na terenie dzisiejszego ogródka jordanowskiego u zbiegu ul. Różańskiej i Warszawskiej). Istniał tutaj również kościół parafialny pw. św. Jadwigi Śląskiej usytuowany w północnej części dzisiejszej Ostrowi Mazowieckiej. Osada książęca dzięki nadaniu jej funkcji sądowo-administracyjnej intensywnie się rozwijała. Pod względem gospodarczym Ostrów mogła konkurować z małymi miasteczkami.

Pierwszym etapem lokacji miejskiej mogło być właśnie utworzenie sądu, na czele z wójtem Marcinem Mieszkim, a następnie nadanie praw miejskich opartych na wzór chełmiński 20 marca 1434 r. przez księcia Bolesława IV. Przywilej lokacyjny zawierał między innymi zwolnienie potencjalnych osadników

od wszelkich danin na okres 12 lat. Młode miasto rozwijało się intensywnie, na co miał wpływ m.in.: brak w okolicy innych posiadłości książęcych czy królewskich, korzystna lokalizacja na szlaku pomiędzy Warszawą a Wielkim Księstwem Litewskim, położenie na przecięciu ważnych szlaków handlowych, czy umocnienie jako lokalnego punktu handlowego. Szczególnie ważny był przywilej księżnej Anny Mazowieckiej z 28 grudnia 1514 r. na organizację czterech jarmarków w roku oraz jednego w tygodniu. Ich liczba przewyższała inne ośrodki miejskie na Mazowszu, które mogły liczyć tylko na organizację 3 jarmarków.

Około 1439 r. Ostrów została stolicą powiatu nurskiego, na co wskazują najstarsze zapiski w księgach ostrowskich. Niecałe 100 lat później Mazowsze włączono do Korony, a dawne dobra książęce stały się własnością królewską i oddane zostały pod administrację starostów. W 1565 r. na ponad 200 lat gród ostrowski połączony został z grodem nurskim w osobie starosty. W samym mieście władzę sprawowała rada miejska z burmistrzem na czele. Na początku XVI wieku Ostrów liczyła już z górą 1,5 tys. ludności i około 230 domów. Pod koniec lat 60. XVI w. liczba ludności wynosiła 3000 w 447 domach, co czyniło z miasta jeden z większych ośrodków na Mazowszu. Wśród ostrowskich mieszczan wyróżnić należy piwowarów produkujących piwo pszenne i jęczmienne. Tym zajęciem w 1565 r. trudniło się blisko 150 osób, które uwarzyło ok. 5600 beczek piwa. Ostrowscy rzemieślnicy w liczbie 200 osób obsługiwało nie tylko lokalny rynek, ale także okoliczną szlachtę oraz mieszkańców sąsiednich miast i miasteczek. Uwieńczeniem złotego okresu w historii Ostrowi była budowa dworu królewskiego przez Zygmunta Augusta, w którym zatrzymywał się monarcha w drodze na Litwę oraz jednocześnie siedziby starosty oraz powstanie w 1566 r. Bractwa Literackiego z inicjatywy księdza Andrzeja Patrycego Nideckiego. Była to organizacja religijna o charakterze dobroczynnym utrzymująca szkołę parafialną, kasę pożyczkową oraz założony w 1580 r. przytułek.

Stopniowy proces upadku miasta zapoczątkowany został jeszcze w końcu XVI w. Przyczyniła się do tego zaborcza postawa lokalnej szlachty wstrzymującej rozwój miejskiego handlu oraz zatargi mieszczaństwa ze starostami ingerującymi coraz częściej w sprawy miasta. Dwie zarazy z 1620 r. i 1653 r. oraz najazdy szwedzkie spowodowały znaczny spadek liczby ludności, upadek rzemiosła i handlu oraz w konsekwencji przekształcenie się Ostrowi w miasteczko rolnicze. Po szwedzkim „potopie” liczba mieszkańców spadła z 2,5 tys. do zaledwie 450 mieszkańców. Sytuacji nie poprawiło sprowadzenie Żydów, którzy nie przyczynili się do ożywienia miasta ani wzrostu jego dochodów. Ich liczba nie była duża - w końcu XVIII w. nie przekraczała 135 osób. Czynnikiem hamującym rozwój gospodarczy była w dalszym ciągu zaborcza postawa starostów oraz powstanie nowych jurysdyk wyjętych spod miejskiej administracji. Kolejne przywileje królewskie, w tym z 1670 r. wydane przez Michała Korybuta Wiśniowieckiego potwierdzone następnie w 1677 r., 1706 r. i 1766 r., nie stanowiły impulsu do ożywienia gospodarczego miasta. Również uchwalona przez Sejm Wielki w 1789 r. „Ordynacja dla miasteczka J.K.M. Ostrowia”, której celem było uporządkowanie życia miejskiego - zakresu władzy oraz rozwoju gospodarczego nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Kolejne przemarsze obcych wojsk w przeciągu całego XVIII w. utwierdzały tylko miasto w regresie w jakim znajdowało się od dawna. W 1792 r., według „Raportu o stanie miasta”, Ostrowia liczyła 867 mieszkańców (w tym 732 chrześcijan i 135 żydów) i 130 domów.

Kłęska Powstania Kościuszkowskiego, w czasie którego Ostrów była siedzibą Deputacji Komisyjnej Porządkowej Ziemi Nurskiej oraz miejscem stacjonowania szwadronu przedniej straży Wielkopolskiej Brygady Kawalerii Narodowej, oraz III rozbiór Polski spowodowały włączenie miasta w 1795 r. do Prus. Miasto straciło rangę miasta powiatowego na rzecz Ostrołęki, utrzymując w dalszym ciągu funkcję sądowniczą dla południowych terenów powiatu ostrołęckiego.

Od 1807 r. Ostrów przejściowo wchodziła w skład Księstwa Warszawskiego, a od 1815 r. znajdowała się w granicach obwodu ostrołęckiego w województwie płockim w ramach Królestwa Polskiego. Początek XIX w. nie zwiastował jeszcze ożywienia gospodarczego, które miało pojawić się później. W 1812 r. miasto było świadkiem przemarszu armii napoleońskiej, a także miejscem stacjonowania 12 pułku ułanów pod dowództwem płk. Gabriela Rymowskiego. Źródłem dochodów miasta w tym czasie były dwa wiatraki, opłaty z tytułu propinacji, z kar policyjnych z dzierżaw rocznych, z cegielni oraz z wynajmu różnych gruntów. Powoli, ale konsekwentnie, Ostrów bogaciła się. Mieszkańcy stopniowo przekształcili się z rolników w mieszczan. Nadal większość z nich zajmowała się uprawą roli, ale też coraz liczniejszą grupę stanowili rzemieślnicy. Zdecydowana większość domów nadal w tym czasie była drewniana - na 206 budynków tylko 12 było murowanych, spora część parceli była pusta.

W latach 20. XIX w. wytyczono przez miasto trakt łączący Warszawę z Białymstokiem. Przyczyniło się to do wzrostu liczby ludności, ożywienia handlu oraz ruchu pasażerskiego. Zwiększyła się również liczba

rzemieślników, wśród których dominowali szewcy i krawcy. W kolejnych dekadach postawiono pierwsze uliczne latarnie (1836 r.) opalane olejem oraz przystąpiono do brukowania ulic i Rynku, wybudowano mostki oraz wykopano studnie. W mieście funkcjonował browar, apteka oraz 5 domów zajezdnych. W 1860 r. liczba ludności wynosiła 4119 mieszkańców w 282 domach drewnianych i 15 murowanych.

W 1867 r. dokonano nowego podziału administracyjnego, w wyniku którego utworzono powiat ostrowski. To w połączeniu z utworzeniem ważnego węzła komunikacyjnego w postaci wytyczenia nowych dróg do Ostrołęki i Małkini oraz przeprowadzenia linii kolejowej, najpierw warszawsko-petersburskiej, a w latach 90. XIX w. Łapy-Ostrołęka-Małkinia, a także skoszarowania w pobliskim Komorowie znacznej liczby żołnierzy wojska rosyjskiego, zadecydowało o znacznym ożywieniu gospodarczym. W latach 80. XIX w. w północnej części miasta powstały liczne zakłady przemysłowe, wśród których wymienić można fabrykę tytoniu, browar, fabrykę wody kolońskiej, a także olejarnie, octownię, słodownię, cegielnię czy wiatraki. Na przełomie XIX w. i XX w. powstał także zakład wyrobów metalowych czy fabryka metalowych zatrząsków. Wybudowane zostały liczne gmachy publiczne takie jak szpital, budynek straży pożarnej, szkoła, gmach kasy skarbowej, budynek urzędu powiatowego, a także murowany kościół parafialny oraz cerkiew. Mieszkańcy miasta i okolic aktywnie brali udział w Powstaniu Styczniowym walcząc w bitwach pod Stokiem, Nagoszewem, Kietlanką czy Łączką. Ich udział upamiętniają zbiorowa mogiła powstańców 1863 r. przy ul. Warszawskiej oraz krzyż z tabliczką przy głównej alei cmentarnej.

W czasie I wojny światowej miasto nie zostało zniszczone. Po wycofaniu się Rosjan w 1915 r. do Ostrowi weszli Niemcy, którzy administrowali w nim do 1918 r. Po odzyskaniu niepodległości miasto zostało włączone do województwa białostockiego, a następnie krótko przed wybuchem wojny do województwa warszawskiego, zmieniono też jego nazwę na Ostrow Mazowiecki (1926 r.). Okres międzywojenny to czas budowy nowych budynków użyteczności publicznej oraz rozwój przemysłu - cegielni, cementowni, młynów, a także porządkowania miasta - wybudowano nowe studnie artezyjskie, oczyszczono staw miejski, utworzono targowisko czy wybrukowano ulice. W połowie lat 20. XX w. opracowano plan regulacji i rozbudowy miasta. Powołano Społeczny Komitet Przebudowy Miasta, który doprowadził do budowy dwa lata później nowego, murowanego Ratusza, Banku Ludowego (1926 r.), Gimnazjum Koedukacyjnego (1923 - 1928) oraz elektrowni. Nastąpił także wzrost liczby ludności do 16,2 tys. mieszkańców w 1927 r. Przeważali katolicycy 56%, Żydzi stanowili 43%. W roku 1931 Ostrow zamieszkiwało już niemal 18 tys. mieszkańców. Miasto miało własną elektrownię i zakłady przemysłu, między innymi: nasycalnię podkładów kolejowych, 2 cegielnie, 4 cementownie i 7 młynów.

8 września 1939 r. do miasta wkroczyły wojska niemieckie, wkrótce też rozpoczęły się pierwsze represje i egzekucje m.in. 500 ostrowskich Żydów. W mieście zawiązał się ruch oporu - Organizacja Wojskowa „Wilki”. Swoją siedzibę miał tutaj także obwód Armii Krajowej „Opocznik”, który przeprowadził udany zamach na Reinhardta Ekerta - ostrowskiego starostę. W czasie II wojny światowej zniszczono ok. 60% substancji miasta, wliczając w to liczne budynki miejskie oraz prywatne. Ostrow Mazowiecka pełniła w tym czasie funkcję peryferyjnego miasta na wschodnich krańcach Generalnej Guberni. W pobliżu przebiegała linia demarkacyjna pomiędzy ZSRR a III Rzeszą. Okupacja niemiecka zakończyła się 28 sierpnia 1944 r.

Pierwsze lata powojenne, to kolejny w dziejach Ostrowi okres podnoszenia jej z ruin i odbudowy miejskiej substancji. W 1959 r. zatwierdzono miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta, który pozwolił na odbudowę zniszczonej tkanki miejskiej. W latach 60. XX w. założono wodociągi miejskie, a także oczyszczalnię ścieków. Do 1974 r. powstały w centrum, na miejsce starszej zabudowy, nowe osiedla mieszkaniowe oraz w północno-wschodniej części osiedla domów jednorodzinnych. Odbudowano zniszczone budynki użyteczności publicznej, powstały również nowe szkoły, placówki medyczne oraz m.in. zakłady przemysłowe „Zurad” oraz „Bumar”. W wyniku zmian administracyjnych Ostrow Mazowiecka w latach 1975-1999 r. przestała być siedzibą powiatu i została włączona do nowopowstałego województwa ostrołęckiego. W 1999 r., w ramach kolejnej reformy administracyjnej, nastąpiła reaktywacja powiatu ostrowskiego i włączenie go, ze stolicą w Ostrowi Mazowieckiej, do województwa mazowieckiego.

#### Przemiany struktury przestrzennej miasta

Układ przestrzenny Ostrowi Mazowieckiej wywodzi się od wsi kościelnej, powstałej na skrzyżowaniu szlaków drogowych przez Puszcę Białą. Relikty układu przestrzennego wsi zachowały się w północnej części miasta, gdzie występuje częściowo zachowany układ przestrzenny w formie wrzeczona z dawnym

kościółem umieszczonym po stronie południowej. Zabudowa tej części miasta posiada jeszcze dawny, wiejski charakter z dużą ilością terenów zielonych oraz luźną zabudową jednorodzinną. W południowej części Ostrowi Mazowieckiej zabudowa ma już charakter miejski, zaczęła się rozwijać wokół kwadratowego rynku, pośrodku którego w latach 20. XX w. wzniesiono neobarokowy ratusz.

Podstawę struktury przestrzennej Ostrowi Mazowieckiej stanowi zatem kwadratowy rynek (z szachownicowym układem ulic w jego pobliżu), wschodnią pierzeją oparty o główny szlak komunikacyjny. W części wschodniej, w stosunku do rynku, w XIX w. uformowany został plac targowy o regularnym, zdeformowanym obecnie obrysie prostokąta, zaś w części północnej powstał na początku XX w. zespół przemysłowo-składowy, którego pozostałością jest wpisany do rejestru zabytków budynek dawnych jatek (obecnie Miejski Dom Kultury). Zabudowa w środkowej części miasta ma niejednorodny charakter, będący wynikiem dużych zniszczeń w czasie II wojny światowej. Po jej zakończeniu, puste place w tej części miasta zostały zabudowane budynkami wielorodzinnymi. Sąsiadują one z pozostałościami drewnianej zabudowy z przełomu XIX i XX w. oraz murowanymi domami z okresu międzywojennego.

Najcenniejszymi elementami krajobrazu kulturowego miasta są wpisane do rejestru zabytków obiekty pochodzące w większości z lat 20. XX w. - budynki użyteczności publicznej takie jak ratusz, bank ludowy, szkoła oraz budynki mieszkalne. W północnej części miasta przy ul. Lubiejewskiej zlokalizowany jest rzymsko-katolicki cmentarz parafialny z kaplicą wybudowaną ok. 1830 roku, dla zmarłej Zofii z Przyjemskich Burgrabiny Łomżyńskiej. Ponadto w strukturze przestrzennej miasta znajdują się trzy nieczynne cmentarze - dawny parafialny usytuowany wokół kościoła oraz dwa cmentarze żydowskie w południowej części miasta. Stary kirkut został założony prawdopodobnie w końcu XVII w. u zbiegu dzisiejszych ulic Targowej i Broniewskiego, na terenie dzisiejszego targowiska. Nowy kirkut z pocz. XX w. przy ul. Wołodyjowskiego (zdeastrowany w czasie II wojny światowej), porośnięty jest obecnie lasem sosnowym. Na terenie miasta zlokalizowany jest również park miejski ze stawem założony w latach 70. XIX w., usytuowany w pobliżu miejsca, gdzie istniał dawny dwór.

Podstawą układu drogowego miasta są historycznie dwie krzyżujące się drogi - główny trakt łączący Warszawę z Białymstokiem (dzisiejsza ul. 3 Maja) oraz droga z Ostrołki do Małkini (ul. Stanisława Dubois). W zachodniej części miasta zlokalizowana jest droga ekspresowa S8 pełniącą również funkcję obwodnicy miejskiej i która w niedalekiej przyszłości stanie się częścią trasy ekspresowej Via Baltica. Granice miasta od strony wschodniej i północnej oparte są natomiast na dawnej nadnarwiańskiej linii kolejowej otwartej w 1893 r. W granicach miasta zlokalizowany był również przystanek kolejowy, obecnie nieczynny.

### Zabytki archeologiczne<sup>2</sup>

Na terenie miasta znajdują się dwa stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków - cmentarzysko ciałopalne kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich odkryte przypadkowo w 1975 r. oraz ślad osadnictwa datowany na neolit/wczesną epokę brązu odkryty w kwietniu 1985 r. Ponadto do gminnej ewidencji zabytków archeologicznych zostały włączone także nawarstwienia kulturowe miasta od XIII w., obszar cmentarza żydowskiego tzw. stary kirkut z końca XVII w. oraz teren dworu książęcego z 1. połowy XV w.

Stanowiska archeologiczne podlegają stałym zagrożeniom. Wraz z rozwojem techniki, intensyfikacją działalności przemysłowej, gospodarczej i rolniczej rośnie stopień ich zagrożenia oraz pojawiają się nowe. Ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

### Zabytki o najwyższym znaczeniu dla miasta

Na terenie miasta znajdują się obiekty, które należałoby uznać za wyjątkowo wyróżniające się na tle wszystkich zabytków, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Stanowią one elementy

<sup>2</sup> Zgodnie z treścią art. 3 pkt. 4 *ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, zabytek archeologiczny jest to zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem. Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania: zabytki archeologiczne będące, w szczególności: a) pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa, b) cmentarzyskami, c) kurhanami, d) relikami działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

rozpoznawalne przez społeczeństwo nie tylko w skali lokalnej. Do gminnej ewidencji zabytków nieruchomości wpisano 56 obiektów. Są to w większości budynki mieszkalne pochodzące z początku XX w. oraz z okresu międzywojennego 32 obiekty (58,2%). Znacznie mniejszą grupę pod względem liczby obiektów stanowią cmentarze reprezentowane przez cmentarz parafialny rzymsko-katolicki oraz znajdujące się na nim dwie kaplice, cmentarz przykościelny pochodzący przypuszczalnie z XVI w., dwie zbiorowe mogiły z okresu Powstania Styczniowego oraz II wojny światowej, a także dwa żydowskie kirkuty - stary u zbiegu ulic Targowej i Broniewskiego o powierzchni 1,94 ha założony w końcu XVII w. oraz nowy przy ulicy Wołodyjowskiego założony na pocz. XX w. o powierzchni ponad 2 ha. W miejscu pierwszego z nich funkcjonuje obecnie targowisko miejskie, na drugim, zniszczonym w czasie II wojny światowej, zachowało się ok. 20 macew. Na kolejnych miejscach pod względem liczby obiektów znajdują się obiekty użyteczności publicznej takie jak: budynek banku, ratusz czy szkoła wzniesione w okresie międzywojennym - 6 obiektów (10,9%), obiekty sakralne - 3 (5,5%), przemysłowe - 3 (5,5%), urbanistyka - 1 (1,8%), gospodarcze - 1 (1,8%) oraz zieleń - park miejski - 1 (1,8%).

W Ostrowi Mazowieckiej 14 obiektów zostało objętych szczególną prawną formą ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków. Wśród nich znajduje się kościół parafialny wraz z cmentarzem i kaplicą, budynki użyteczności publicznej wzniesione w latach 20. XX w., park miejski, dawna hala targowa oraz budynki mieszkalne z początku XX w. oraz z lat 20. XX w. Są to:

- neogotycki kościół pw. Wniebowzięcia NMB wybudowany w latach 1885-1893 według projektu Feliksa Nowickiego, usytuowany przy ul. Tadeusza Kościuszki 39,
- cmentarz parafialny rzymsko-katolicki położony przy ob. ul. Lubiejewskiej, założony w 2. połowie XVIII w.,
- drewniana kaplica pw. św. Zofii (obecnie cmentarna) wybudowana około 1830 r. jako kaplica grobowa Zofii z Przyjemskich Barzykowskiej,
- park miejski o powierzchni blisko 3 ha o charakterze krajobrazowym założony w latach 1874 - 1875 w południowej części miasta u zbiegu ulic 3 Maja i Parkowej,
- neobarokowy ratusz przy ul. 3 Maja 66 (Plac księżnej Anny Mazowieckiej) wybudowany w 1927 r. według projektu Stefana Zwolanowskiego,
- budynek jatek miejskich (hala targowa) przy ul. Pocztowej 20, wzniesiony z cegły w latach 1902-1903, obecnie Miejski Dom Kultury,
- budynek mieszkalny z 1903 r. (eklektyczny z cechami neogotyckimi) przy ul. Dubois 26,
- budynek szkoły (obecnie Liceum Ogólnokształcące) zbudowany w 1926 r. w stylu neobarokowym, zlokalizowany przy ul. Tadeusza Kościuszki 36,
- budynek poczty wzniesiony ok. 1900-1910 r. (obecnie budynek mieszkalno-usługowy), położony przy ulicy Tadeusza Kościuszki 10,
- Gmach Banku Spółdzielczego (Ludowego), położony przy ulicy 3 Maja 32, zbudowany w 1926 r. według projektu Stefana Zwolanowskiego,
- budynek mieszkalny z ok. 1900 r. wzniesiony dla popa, położony przy ulicy 3 Maja 57,
- budynek mieszkalny (willa) zbudowany ok. 1913 r. według projektu Jana Dobrzeckiego, położony przy ulicy 3 Maja 67,
- budynek mieszkalny z 1912 r. (obecnie Miejska Biblioteka Publiczna), zbudowany według projektu arch. powiatowego Jana Dobrzeckiego (dom własny), położony przy ulicy 11 Listopada 8,
- budynek mieszkalny z 1928 r., zbudowany według projektu arch. J. Stefana Zwolanowskiego (dom własny), położony przy ul. Wileńskiej 2.

#### Dziedzictwo architektury drewnianej

Nieodłącznym elementem pejzażu kulturowego Ostrowi Mazowieckiej, z całą pewnością najlepiej z nim zintegrowanym, jest architektura drewniana współtworząca miasto od zarania dziejów. Miasto z racji swojego położenia w głębi nieistniejącej już praktycznie Puszczy Białej charakteryzowało się rozwiniętym rzemiosłem budownictwa drewnianego, czego przykłady są do dziś widoczne na terenie miasta. Do lat dziewięćdziesiątych XIX w. większość zabudowy była wybudowana w technologii drewnianej. Wykształcenie się swoistych regionalnych cech zabudowy przejawiało się w wielu elementach: formach architektonicznych, pokryciu i nachyleniu dachów, wysokości ścian, rozplanowaniu wnętrza, funkcjonalności pomieszczeń w zabudowie małomiasteczkowej, typologicznie odpowiadającej wymogom historycznej limitacji parcel.



Nieodłączną częścią historii miasta Ostrów Mazowiecka jest zatem jej niezwykle spójny, wręcz modelowy kontekst architektoniczny, którego podstawą było budownictwo drewniane. Kierunek rozwoju miasta zmienił swój kurs z budownictwa drewnianego na konstrukcje żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane dopiero po II Wojnie Światowej, w tym poważne straty w małomiejской zabudowie drewnianej Ostrowi Mazowieckiej powstały w związku z eksterminacją ludności żydowskiej.

W mieście pozostało dużo przykładów przedwojennej drewnianej zabudowy małomiasteczkowej, która pomimo braku doraźnej renowacji, odznacza się licznymi walorami artystycznymi dowodzącymi występowania lokalnej kultury budowlanej na tym obszarze. Istniejąca zabudowa drewniana skupia się w ramach kilku głównych ulic: Bolesława Prusa, płk. Karola Piłata, Stefana Batorego oraz Stanisława Duboisa i południowego odcinka ulicy 3 Maja. Do niedawna również ulica Tadeusza Kościuszki była żywym świadkiem drewnianego dziedzictwa Ostrowi Mazowieckiej – zabudowa tylko nieznacznie odbiegała od tej istniejącej na początku XX wieku. Dawna Ostrów charakteryzowała się kameralną, w skali i wyrazie, architekturą. Z drewna wykonywano wszystkie typy budownictwa zaczynając od zabudowań mieszkalnych jednorodzinnych, przez obiekty mieszkaniowe wielorodzinne, instytucje sakralne i publiczne takie jak pierwszy miejski kościół, szpital czy ratusz, które również były pierwotnie wykonane w konstrukcji drewnianej.

Obecnie postępuje trudny do zahamowania proces stopniowej dewastacji i wykruszania się starej zabudowy drewnianej, zaś skuteczna pomoc konserwatorska jest w stanie objąć nieliczne tylko, najcenniejsze obiekty. Zaledwie 14 budynków drewnianych wpisana jest do gminnej ewidencji zabytków. W ostatnich dziesięcioleciach następuje gwałtowne wypieranie budownictwa drewnianego przez zunifikowane, murowane domy mieszkalne, zrywające z dorobkiem poprzednich pokoleń. W konsekwencji zasoby architektury drewnianej gwałtownie kurczą się pod naporem przemian społeczno-gospodarczych, zaniedbania, pożarów, nawet celowych zniszczeń oraz opacznie rozumianego rozwoju i postępu. A szkoda, bowiem tradycyjna architektura drewniana, cechująca się bogactwem form i detali architektonicznych, świadczącym o kunszcie i pomysłowości lokalnych cieśli, jest dziedzictwem architektonicznym Ostrowi Mazowieckiej, które powinno być objęte ochroną nie tylko konserwatorską, ale też społeczności lokalnej.

### Dobra kultury współczesnej<sup>3</sup>

Przez dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków oraz założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

W obowiązującym dotychczas Studium nie wyznaczono obiektów i obszarów stanowiących dobra kultury współczesnej na terenie miasta Ostrów Mazowiecka. W przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących obecnie w obszarze miasta, zapisy dotyczące ustalenia dóbr kultury współczesnej oraz zasad ich ochrony nie zostały ujęte w żadnym planie miejscowym.

### Stan i zagrożenia środowiska kulturowego

Środowisko kulturowe jest istotnym uwarunkowaniem przy kształtowaniu kierunków dalszego przestrzennego rozwoju miasta, jednocześnie stanowi niezaprzeczalny walor w promocji i budowaniu marki miasta Ostrów Mazowiecka. Nie można jednak pominąć zagrożeń, które stanowi w dużym stopniu zły stan techniczny części zabudowy historycznej, powodujący jej dekapitalizację a w rezultacie zatarcie całych zespołów zabytkowych, w tym głównie zabudowy drewnianej. Równie niepokojącym zjawiskiem bywają remonty mieszkalnych obiektów prywatnych prowadzone niezgodnie z wymogami konserwatorskimi. Niemniej Ostrów Mazowiecka w ciągu ostatnich kilku lat diametralnie zmieniła swoje oblicze, dzięki konsekwentnym inwestycjom, które zmieniają ją w nowoczesne miasto. Rozwój mocno sprzężony jest z rewaloryzacją zabytkowych budynków w mieście, tj.:

- dokonano rewaloryzacji budynku Biblioteki Miejskiej z 1928 r., która użytkuje odnowiony budynek od 1956 r.;
- w ramach projektu pn.: „Ochrona zabytkowego budynku „Jatek” i nadanie mu nowych funkcji kulturalnych” zrealizowano w mieście adaptację na cele kulturowe zabytkowego budynku

<sup>3</sup> Jedynym aktem prawnym, który przewiduje ochronę dóbr kultury współczesnej, jest ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

„Jatek”, wybudowanego w 1903 r., znajdującego się przy ulicy Pocztowej 20. Przedsięwzięcie obejmowało przebudowę, remont i konserwację budynku, wyposażenie go w niezbędne instalacje, przystosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, wyposażenie budynku w niezbędny sprzęt oraz meble, jak również przygotowanie materiałów do ich udostępnienia. Ostrowskie Jatki zajęły w 2022 r. pierwsze miejsce w konkursie „Renowacja Roku Zabytków Mazowsza” - doceniono staranny kunszt konserwatorski i projektowy, przywrócenie użyteczności obiektu, zgodne z potrzebami lokalnej społeczności i trafną decyzję adaptacyjną;

- w ramach projektu pn.: „Kultura Pod Napięciem” poddano rewaloryzacji i adaptacji na cele kulturowe istniejący budynek Starej Elektrowni z 1927 r. znajdujący się przy ulicy 11 Listopada. Obecnie Stara Elektrownia jest obiektem przystosowanym do organizacji koncertów, konkursów czy konferencji;
- w ramach projektu pn.: „Kultura Pod Napięciem” poddano rewaloryzacji i adaptacji oraz rozbudowie o nowy pawilon muzealny, budynek domu rodzinnego Marii Pileckiej. Celem tych działań było utworzenie Muzeum – Dom Rodziny Pileckich przy ulicy Warszawskiej. Placówka jest pierwszym instytucjonalnym muzeum w Ostrowi Mazowieckiej i jest współprowadzona wspólnie z Ministerstwem Kultury i Dziedzictwa Narodowego. To jedyny taki obiekt w Polsce. Jego misją jest zachowanie w zbiorowej pamięci dzieła życia rotmistrza Pileckiego i jego żony Marii, rodowitej ostrowianki. Ważnym elementem działalności Muzeum pozostaje także integracja lokalnej społeczności oraz opieka nad dobrami kultury lokalnej i regionalnej;
- w zakresie ochrony dziedzictwa miasto współpracuje z instytucjami, w poszukiwaniu lokalnej tożsamości. Ponieważ na terenie miasta znajdują się dwa cmentarze żydowskie, rozpoczęto współpracę ze Związkiem Gmin Wyznaniowych Żydowskich oraz Fundacją Ochrony Dziedzictwa Żydowskiego. Miasto chce ocalić od zapomnienia te miejsca, stąd podjęcie współpracy z organizacjami pomagającymi w przywracaniu pamięci o miejscach pochówku.

Mierząc się z obecnymi potrzebami i wychodząc naprzeciw wyzwaniom rozwojowym miasta Rada Miasta w dniu 10 kwietnia 2019 r. uchwaliła „Gminny Program rewitalizacji Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2018-2025”, w którym jednym z celów strategicznych (nr 4) jest poprawa stanu technicznego budynków na obszarze rewitalizacji, w szczególności obiektów zabytkowych.

## 4.2 Zabytki objęte prawnymi formami ochrony

### Zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym do rejestru zabytków

Gminna ewidencja zabytków (GEZ) miasta Ostrów Mazowiecka została opracowana w 2022 r. W GEZ wskazano 56 obiektów nieruchomych oraz 5 stanowisk i obszarów ochrony archeologicznej. Spośród 56 zabytków nieruchomych 14 zabytków zostało wpisanych do rejestru zabytków. Ponadto Rada Miasta Ostrów Mazowiecka (uchwałą Nr XLVII/406/2023 z dnia 29 marca 2023 r.) przyjęła „Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2023-2026 miasta Ostrów Mazowiecka”.

Tab. 8. Gminna ewidencja zabytków miasta Ostrów Mazowiecka - zabytki nieruchome

| Lp. | Obiekt                                | Datowanie        | Ulica        | nr     | Forma ochrony                                            |
|-----|---------------------------------------|------------------|--------------|--------|----------------------------------------------------------|
| 1   | historyczny układ urbanistyczny       | XV-XX w.         |              |        | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 2   | kamienica / willa/                    | 1912 r.          | 11 Listopada | 8 (10) | Rejestr zabytków nr A-494, decyzja z dnia: 05.01.1983 r. |
| 3   | dom                                   | 1880 r.          | 3 Maja       | 8      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 4   | dom z oficyną                         | koniec XIX w.    | 3 Maja       | 19     | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 5   | Gmach Banku Spółdzielczego /Ludowego/ | 1926 r.          | 3 Maja       | 32     | Rejestr zabytków A/596 decyzja z dnia: 28.11.1988 r.     |
| 6   | kamienica/obecnie siedziba Starostwa  | 1912 r./ 1945 r. | 3 Maja       | 51     | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 7   | dom                                   | około 1925 r.    | 3 Maja       | 54     | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 8   | dom popa /obecnie dom                 | około 1900 r.    | 3 Maja       | 57     | Rejestr zabytków nr A-597, decyzja z dnia: 28.11.1988 r. |
| 9   | ratusz                                | 1927 r.          | 3 Maja       | 66     | Rejestr zabytków nr A-617, decyzja z dnia: 08.11.1995 r. |
| 10  | willa/obecnie przychodnia             | 1913 r.          | 3 Maja       | 67     | Rejestr zabytków nr A-630, decyzja z dnia: 28.11.1988 r. |
| 11  | dom                                   | lata 20. XX w.   | 3 Maja       | 80     | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 12  | dom                                   | lata 20. XX w.   | 3 Maja       | 82     | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 13  | dom                                   | lata 20. XX w.   | 3 Maja       | 84     | Gminna ewidencja zabytków                                |

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

| Lp. | Obiekt                                        | Datowanie                     | Ulica                        | nr      | Forma ochrony                                            |
|-----|-----------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------|----------------------------------------------------------|
| 14  | park miejski                                  | 1874-75 r.                    | 3 Maja                       |         | Rejestr zabytków nr A-510, decyzja z dnia: 05.01.1983 r. |
| 15  | dom                                           | około 1925 r.                 | 63 Roku                      | 1       | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 16  | dom                                           | 1. ćwierćwiecze XX w.         | Stefana Batorego             | 4       | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 17  | dom                                           | 1. ćwierćwiecze XX w.         | Stefana Batorego             | 14      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 18  | dom                                           | 1. ćwierćwiecze XX w.         | Stefana Batorego             | 20      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 19  | dom                                           | XIX/XX w.                     | Stefana Batorego             | 24      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 20  | dom                                           | około 1890 r.                 | Stanisława Duboisa           | 4       | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 21  | dom                                           | 1903 r.                       | Stanisława Duboisa           | 26      | Rejestr zabytków nr A-600, decyzja z dnia: 28.11.1988 r. |
| 22  | dom                                           | lata 30. XX w.                | Stanisława Duboisa           | 29      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 23  | dom                                           | około 1925 r.                 | Stanisława Duboisa           | 45      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 24  | dom                                           | około 1925 r.                 | Stanisława Duboisa           | 47      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 25  | dom                                           | 1932 r.                       | Inwalidów                    | 3       | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 26  | kamienica                                     | początek XX w.                | Tadeusza Kościuszki          | 1       | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 27  | budynek administracyjny                       | lata 20. XX w.                | Tadeusza Kościuszki          | 9       | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 28  | pocztą/obecnie budynek mieszkalno - usługowy/ | około 1910 r.                 | Tadeusza Kościuszki          | 10      | Rejestr zabytków nr A-629, decyzja z dnia: 28.11.1988 r. |
| 29  | szkoła                                        | 1923-27 r.                    | Tadeusza Kościuszki          | 36      | Rejestr zabytków nr A-632, decyzja z dnia: 28.11.1988 r. |
| 30  | zespół kościoła p.w. Wniebowzięcia NMP        | 1885-93 r.                    | Tadeusza Kościuszki          | 39      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 31  | kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP     | 1885-93 r.                    | Tadeusza Kościuszki          | 39      | Rejestr zabytków nr A-475, decyzja z dnia: 07.07.1981 r. |
| 32  | dzwonnica w zespole kościoła                  | 1885-93 r.                    | Tadeusza Kościuszki          | 39      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 33  | cmentarz przykościelny                        | XVI w. (?)                    | Tadeusza Kościuszki          |         | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 34  | młyn parowy                                   | około 1900 r.                 | Lubiejewska                  | 48      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 35  | cmentarz parafialny rzymsko-katolicki         | 2. połowa XVIII w.            | Lubiejewska                  |         | Rejestr zabytków nr A-561 decyzja z dnia: 30.02.1986 r.  |
| 36  | kaplica grobowa / obecnie kaplica cmentarna   | około 1830 r.                 | Lubiejewska                  |         | Rejestr zabytków nr A-626, decyzja z dnia: 18.12.1998 r. |
| 37  | kaplica grobowa Nowców                        | około 1880 r.                 | Lubiejewska                  |         | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 38  | dom                                           | lata 30. XX w.                | Partyzantów                  | 31      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 39  | dom                                           | lata 30. XX w.                | Partyzantów                  | 33      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 40  | dom                                           | lata 30. XX w.                | Partyzantów                  | 35      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 41  | dom                                           | lata 30. XX w.                | Partyzantów                  | 37      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 42  | dom                                           | lata 30. XX w.                | plk. Karola Piłata           | 1       | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 43  | dom                                           | lata 30. XX w.                | plk. Karola Piłata           | 3       | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 44  | jatki / obecnie MDK                           | 1902-03 r.                    | Pocztowa                     | 20      | Rejestr zabytków nr A-598, decyzja z dnia: 28.11.1988 r. |
| 45  | budynek poczty                                | 1914 r.                       | gen. Władysława Sikorskiego  | 13<br>1 | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 46  | kamienica                                     | 1903 r.                       | gen. Władysława Sikorskiego  | 6       | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 47  | dom / obecnie przychodnia                     | 1900-1910 r.                  | Juliusza Słowackiego         | 6       | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 48  | fabryka zatrząsków                            | około 1900 r.                 | Juliusza Słowackiego         | 2       | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 49  | fabryka cukierków / obecnie przedszkole       | 1876 r.                       | Warszawska                   | 22      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 50  | kamienica                                     | początek XX w.                | Ludwika Waryńskiego          | 11      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 51  | kamienica                                     | początek XX w.                | Ludwika Waryńskiego          | 12      | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 52  | dom                                           | 1928 r.                       | Wileńska                     | 2       | Rejestr zabytków nr A-599, decyzja z dnia: 28.11.1988 r. |
| 53  | stary kirkut                                  | koniec XVII w.                | Władysława Broniewskiego     |         | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 54  | nowy kirkut                                   | początek XX w.                | Michała Wołodźjowskiego      |         | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 55  | zbiorowa mogiła z II wojny światowej          | 1939 r., 1983 r.              | przy Antoniego Wróblewskiego |         | Gminna ewidencja zabytków                                |
| 56  | zbiorowa mogiła powstańców styczniowych       | 2. połowa XIX w. (po 1863 r.) | 63 Roku/ Warszawska          |         | Gminna ewidencja zabytków                                |

Tab. 9. Gminna ewidencja zabytków miasta Ostrów Mazowiecka - stanowiska archeologiczne

| Lp. | Obiekt                               | Chronologia                                  | AZP   | Nr w miejscowości | Nr na obszarze | Uwagi                    | Forma ochrony             |
|-----|--------------------------------------|----------------------------------------------|-------|-------------------|----------------|--------------------------|---------------------------|
| 1   | ślad osadnictwa                      | neolit - wczesna epoka brązu                 | 45-47 | 6                 | 15             |                          | Gminna ewidencja zabytków |
| 2   | cmentarzysko                         | okres wpływów rzymskich - kultura przeworska | 44-47 | 3                 | 1              |                          | Gminna ewidencja zabytków |
| 3   | nawarstwienia kulturowe              | Średniowiecze - od XIII w.                   |       |                   |                | Obszar ewidencyjny SOA 1 | Gminna ewidencja zabytków |
| 4   | cmentarz żydowski, tzw. stary kirkut | koniec XVII w. / ? /                         |       |                   |                | Obszar ewidencyjny SOA 2 | Gminna ewidencja zabytków |
| 5   | dwór książęcy                        | średniowiecze-I połowa - od XV w. / ? /      |       |                   |                | Obszar ewidencyjny SOA 3 | Gminna ewidencja zabytków |

W gminnej ewidencji zabytków miasta Ostrów Mazowiecka brak jest zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.

#### 4.3 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych

Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. przyjął audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego. W granicach miasta zidentyfikowano następujące typy krajobrazów równinnych:

- miejski (kod: 14-318.67-081) - miejscowość o charakterze współczesnym,
- przemysłowy i energetyczny (kod: 14-318.67-003) - duże kompleksy przemysłowe,
- mozaikowy (kod: 14-318.67-072) - z przewagą terenów porolnych,
- wiejski (kod: 14-318.67-063, 14-318.67-053) - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości,
- leśny (kod: 14-318.67-119, 14-318.67-116, 14-318.67-115) - z przewagą siedlisk borowych,
- bagienno-łukowy (kod: 14-318.67-010) - głównie bezleśny - z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk.

W obrębie miasta nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych, brak jest tu również obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z powyższym w przyjętym Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego nie określono rekomendacji i wniosków dotyczących obszaru miasta.

## 5. Analizy społeczne – warunki i jakość życia

### 5.1 Demografia

W mieście Ostrów Mazowiecka liczba ludności według danych GUS na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiła ogółem 22 028 mieszkańców, co stanowi około 31% mieszkańców powiatu ostrowskiego (w latach 2012-2021 udział liczby mieszkańców miasta Ostrów Mazowiecka do liczby mieszkańców powiatu był stabilny i kształtował się na poziomie od 30,28% do 30,95%, ze stałą tendencją rosnącą). Gęstość zaludnienia na obszarze miasta wynosiła 989 os./km<sup>2</sup> i była znacznie wyższa niż w powiecie ostrowskim, gdzie wynosiła 58 os./km<sup>2</sup>.

Zmiany demograficzne w dziesięcioleciu 2012-2021 przedstawia poniższa tabela (dane GUS):

Tab. 10. Zmiany demograficzne w latach 2012-2021

| Rok                                                | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Liczba ludności                                    | 22837 | 22796 | 22792 | 22772 | 22704 | 22656 | 22545 | 22399 | 22216 | 22028 |
| Zmiany ilości osób w stosunku do roku poprzedniego | -126  | -41   | -4    | -20   | -68   | -48   | -111  | -146  | -183  | -188  |
| Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców         | -5,5  | -1,8  | -0,2  | -0,9  | -3,0  | -2,1  | -4,9  | -6,5  | -8,2  | -8,5  |
| Liczba ludność na 1 km <sup>2</sup>                | 1025  | 1024  | 1023  | 1023  | 1019  | 1017  | 1012  | 1006  | 998   | 989   |

Źródło danych: GUS, Bank Danych Lokalnych, 02.2023 r.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

W dziesięcioleciu 2012-2021 liczba ludności malała, średnio o 93 mieszkańców na rok (tj. o ok. 0,41% od średniej liczby ludności z ww. lat), przy czym największy spadek wystąpił w latach 2020-2021 (w czasie pandemii wirusa SARS-CoV-2), odnotowano wówczas spadek ludności odpowiednio o 0,82% i 0,85%. W sumie, w ciągu analizowanych dziesięciu lat, liczba ludności w mieście zmniejszyła się o 809 osób, tj. o 3,54% w odniesieniu do danych z 2012 r. Na powyższy stan miał wpływ przyrost naturalny oraz migracje.

Tab. 11. Przyrost naturalny w latach 2012-2021

| Rok                       | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Urodzenia ogółem          | 215  | 224  | 214  | 198  | 224  | 233  | 211  | 222  | 206  | 177  |
| Zgony ogółem              | 203  | 197  | 177  | 201  | 197  | 196  | 184  | 215  | 264  | 304  |
| Przyrost naturalny ogółem | 12   | 27   | 37   | -3   | 27   | 37   | 27   | 7    | -58  | -127 |

Źródło danych: GUS, Bank Danych Lokalnych, 02.2023 r.

W analizowanym dziesięcioleciu w poszczególnych latach najczęściej występował dodatni przyrost naturalny. Jedynie w latach 2015 oraz 2020-2021 przyrost był ujemny (przy czym w latach 2020-2021 był spowodowany pandemią wirusa SARS-CoV-2). Średni przyrost naturalny bez uwzględnienia danych z lat 2020-2021 kształtował się na poziomie ok. +21,4, natomiast z uwzględnieniem ww. danych ok. -1,4.

Na dodatni przyrost naturalny ludności miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2012-2014 i 2016-2019 mogła mieć również wpływ liczba zawieranych małżeństw. Wg danych GUS w latach 2012-2021 zostało zawartych łącznie 1032 małżeństw, co daje średnią ponad 103 małżeństw rocznie. Najwięcej małżeństw zostało zawartych w latach 2015: 122 i 2019: 115. Natomiast najmniej i jednocześnie poniżej średniej z 10 lat w latach: 2013: 86 i 2020: 66.

Tab. 12. Migracje w latach 2012-2021

| Rok                          | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| zameldowania ogółem          | 169  | 147  | 165  | 0    | 138  | 142  | 159  | 135  | 112  | 163  |
| zameld. w ruchu wewnętrznym  | 163  | 143  | 162  | 145  | 132  | 135  | 154  | 132  | 110  | 159  |
| zameldowania z zagranicy     | 6    | 4    | 3    | 0    | 6    | 7    | 5    | 3    | 2    | 4    |
| wymeldowania ogółem          | 223  | 234  | 249  | 0    | 221  | 251  | 254  | 316  | 226  | 231  |
| wymeld. w ruchu wewnętrznym  | 221  | 224  | 240  | 194  | 220  | 244  | 254  | 316  | 223  | 226  |
| wymeldowania za granicę      | 2    | 10   | 9    | 0    | 1    | 7    | 0    | 0    | 3    | 5    |
| saldo migracji               | -54  | -87  | -84  | 0    | -83  | -109 | -95  | -181 | -114 | -68  |
| saldo migracji wewnętrznych  | -58  | -81  | -78  | -49  | -88  | -109 | -100 | -184 | -113 | -67  |
| saldo migracji zagranicznych | 4    | -6   | -6   | 0    | 5    | 0    | 5    | 3    | -1   | -1   |

Źródło danych: GUS, Bank Danych Lokalnych, 02.2023 r.

Z przeprowadzonego porównania sald dla miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2012-2021 wynika, iż ogółem saldo migracji w analizowanych latach było ujemne, za wyjątkiem roku 2015, kiedy wyniosło „0”. Średnio w ciągu analizowanych 10 lat saldo migracji kształtowało się na poziomie -87,5 osób na rok. Podstawowy wpływ na poziom salda migracji mają migracje wewnątrz Polski (średnio ok. -93 osoby na rok), natomiast migracje za granicę mają znikomy wpływ, choć saldo tych migracji w ciągu analizowanego dziesięciolecia utrzymuje się w przeważającej części na poziomie dodatnim, ujemne saldo wystąpiło w latach: 2013-2014 i 2020-2021. Średnio z Ostrowi Mazowieckiej emigruje ponad 220 osób rocznie, głównie w ruchu wewnętrznym (średnio ok. 236 osób na rok), natomiast wymeldowania za granicę stanowią niewielki udział – średnio ok. 4 osoby rocznie. W przypadku zameldowań jest podobnie, zameldowania w ruchu wewnętrznym wynoszą średnio ponad 144 osób rocznie, natomiast z zagranicy średnio 4 osoby rocznie.

Poza zmianami dotyczącymi przyrostu naturalnego oraz salda migracji w mieście następuje również przemiana struktury wiekowej.

Tab. 13. Ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w latach 2012-2021

| Liczba ludności / Rok     | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021       |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| w wieku przedprodukcyjnym | 4530  | 4433  | 4341  | 4206  | 4150  | 4096  | 4029  | 3983  | 3948  | 3902 17,7% |
| w wieku produkcyjnym      | 14603 | 14500 | 14428 | 14366 | 14154 | 13992 | 13761 | 13493 | 13204 | 13007 59%  |
| w wieku poprodukcyjnym    | 3704  | 3863  | 4023  | 4200  | 4400  | 4568  | 4755  | 4923  | 5064  | 5119 23,2% |

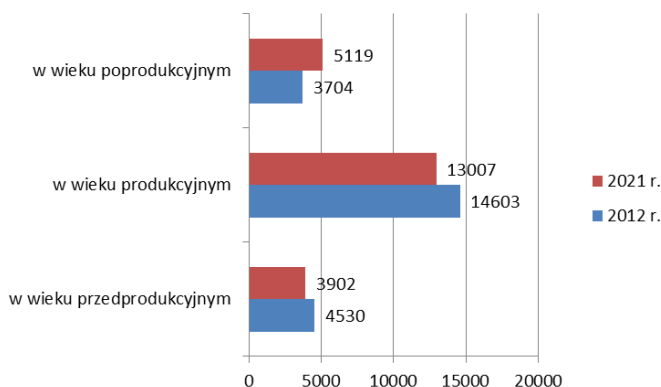
Źródło danych: GUS, Bank Danych Lokalnych, 02.2023 r.



Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

W roku 2012 struktura wieku przedstawiała się następująco: ok. 19,8% stanowiły osoby w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej), 63,9% w wieku produkcyjnym i 16,2% w wieku poprodukcyjnym. Dziesięć lat później struktura ta uległa zmianie: ok. 17,7% stanowiły osoby w wieku przedprodukcyjnym, 59% w wieku produkcyjnym i 23,2% w wieku poprodukcyjnym. Zatem ludności w wieku przedprodukcyjnym ubyło o ok. 2,1%, średnio w ciągu roku ubywało prawie 63 osoby w tej kategorii wiekowej. Liczba ludności w wieku produkcyjnym w tym czasie spadła o 4,9%, średnio malała o 160 osób w ciągu roku. Liczba osób w wieku poprodukcyjnym w dziesięcioleciu 2012-2021 wzrosła o 7%. tj. średnio wzrastała o prawie 142 osoby w ciągu roku.

Rys. 18. Struktura wiekowa mieszkańców miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2012 i 2021



Źródło danych: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

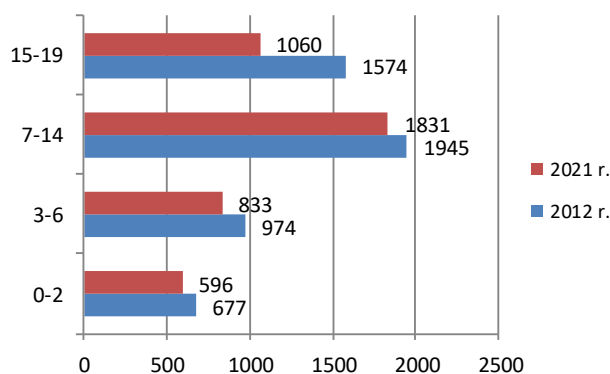
Dla planowania infrastruktury społecznej istotne znaczenie mają tendencje zmian związane ze zmianami ludności w wieku przedprodukcyjnym. Wg danych GUS w latach 2012-2021 ubyło dzieci w wieku od 0 do 2 lat (okres opieki żłobkowej) z 699 do 620 dzieci. W kolejnej grupie wiekowej: dzieci w wieku 3-6 lat (okres przedszkolny) – dzieci ubyło z 994 do 837. W grupie wiekowej 7-14 lat (okres szkoły podstawowej) dzieci również ubyło: z 2053 do 1859. Także w kolejnej grupie wiekowej: 15-19 lat (okres szkoły ponadpodstawowej) dzieci ubyło: z 1608 do 1068.

Tab. 14. Ludność wg pojedynczych roczników wieku w 2012 i 2021 r.

| Liczba ludności / Rok | 2012 | 2021 |
|-----------------------|------|------|
| 0                     | 209  | 175  |
| 1                     | 220  | 203  |
| 2                     | 248  | 218  |
| 3                     | 229  | 199  |
| 4                     | 243  | 217  |
| 5                     | 269  | 230  |
| 6                     | 233  | 187  |
| 7                     | 229  | 211  |
| 8                     | 212  | 238  |
| 9                     | 227  | 214  |
| 10                    | 215  | 220  |
| 11                    | 243  | 240  |
| 12                    | 261  | 213  |
| 13                    | 293  | 244  |
| 14                    | 265  | 251  |
| 15                    | 319  | 225  |
| 16                    | 308  | 215  |
| 17                    | 307  | 202  |
| 18                    | 330  | 213  |
| 19                    | 310  | 205  |

Źródło danych: GUS, Bank Danych Lokalnych, 02.2023 r.

Rys. 19. Zmiany liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym w latach 2012 i 2021



## 5.2 Prognozy demograficzne

Poniżej przedstawiona prognoza demograficzna została sporządzona wg opracowania GUS „Prognoza ludności dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050” (opracowana w 2014 r.) dla powiatu ostrowskiego, przyjmując jako punkt odniesienia oszacowaną liczbę ludności w części miejskiej powiatu ostrowskiego. Wg danych GUS ludność miasta Ostrów Mazowiecka stanowi ponad 92% ludności części miejskiej powiatu (od 2012 r. do 2021 r. średnio 92,07%, najniższy udział wystąpił w 2016 r. – 91,99%, najwyższy w 2021 r. – 92,15%).

Na potrzeby prognozy przyjęto, iż w ciągu kolejnych 20 lat udział ten będzie stały i będzie na poziomie średniej z dziesięciolecia 2012-2021, tj. 92,07% liczby ludności części miejskiej powiatu ostrowskiego.

Tab. 15. Prognoza demograficzna dla części miejskiej powiatu Ostrów Mazowiecka oraz miasta Ostrów Mazowiecka na najbliższe 10 oraz 20 lat

| Prognoza ludności | Część miejska powiatu ostrowskiego | Miasto Ostrów Mazowiecka (udział 92,07%) | Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym | Udział ludności w wieku produkcyjnym | Udział ludności w wieku poprodukcyjnym |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| w roku 2031       | 24 041 os.                         | <b>22 135 os.</b>                        | 15,5%                                     | 60,6%                                | 23,9%                                  |
| w roku 2041       | 23 017 os.                         | <b>21 192 os.</b>                        | 14,5%                                     | 59,7%                                | 25,8%                                  |

Źródło danych: Opracowanie własne na podstawie „Prognozy ludności dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050”, GUS 2014 r.

Według powyższych szacunków w roku 2031 nastąpi zatem niewielki wzrost liczby ludności w odniesieniu do danych z 2021 r. (o niecałe 0,5%), natomiast w kolejnym dziesięcioleciu (do roku 2041) nastąpi spadek o ok. 4,26%. Na lata 2022-2041 zakładany jest więc większy średni spadek liczby ludności (o ok. 3,8%) niż miało to miejsce w dziesięcioleciu 2012-2021, kiedy wynosił 3,54% liczby ludności.

W ww. prognozie sporządzonej przez GUS uwzględniono przewidywane trendy zmian w przebiegu procesów demograficznych (płodności i umieralności) oraz kierunki i rozmiary ruchów migracyjnych, ponadto przyjęto dla kobiet i mężczyzn wiek poprodukcyjny powyżej 67 roku życia (obecnie nieobowiązujący).

Udziały poszczególnych grup wiekowych adekwatnych do prognozowanych danych z poziomu powiatu w mieście Ostrów Mazowiecka będą się stopniowo zmieniały. Prognozuje się, w porównaniu z danymi za 2021 r., dalsze zwiększanie udziału ludności w wieku poprodukcyjnym i nieznaczne w wieku produkcyjnym oraz zmniejszanie udziału w wieku przedprodukcyjnym. W perspektywie 20 lat, w roku 2041 zmniejszy się udział ludności w wieku przedprodukcyjnym o 3,2%, natomiast zwiększy się udział ludności w wieku produkcyjnym o 0,7%, zaś w wieku poprodukcyjnym o 2,6%

Prognoza demograficzna w grupach wiekowych odpowiadających poszczególnym szczeblom systemu edukacyjno-wychowawczego (w podziale na grupy wiekowe dzieci odpowiadające grupom wiekowym uczęszczającym do placówek edukacyjno-wychowawczych zgodnie z obowiązującym stanem prawnym, tj. w modelu szkoły podstawowej ośmioklasowej dla dzieci w wieku od 7 lat do 14 lat) przedstawia się następująco:

Tab. 16. Stan istniejący i prognozowana liczba dzieci w mieście Ostrów Mazowiecka na poszczególnych etapach edukacyjno-wychowawczych

| Lata /wiek dzieci | 2021 r. | 2031 r. | 2041 r. |
|-------------------|---------|---------|---------|
| 0-2               | 596     | 519     | 459     |
| 3-6               | 833     | 731     | 640     |
| 7-14              | 1831    | 1579    | 1402    |

Źródło danych: Opracowanie własne na podstawie danych GUS z 2020 r. oraz „Prognozy ludności dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050”, GUS 2023 r.

Analizując powyższe zestawienia, przy uwzględnieniu tendencji wynikających z prognozy ludności dla powiatów, zauważalne jest znaczne zmniejszenie liczby dzieci na poszczególnych etapach edukacyjno-wychowawczych w kolejnych dziesięcioleciach. W perspektywie 20 lat (do 2041 r.) zmniejszy się liczba dzieci w wieku odpowiadającym szkole podstawowej (7-14 lat) oraz dzieci w wieku przedszkolnym (3-6 lat) i żłobkowym (0-2 lata) o ok. 23% (od 22,99% do 23,43%).

Prognozowany spadek liczby mieszkańców miasta powinien być powodem do podjęcia działań w zakresie tworzenia różnorodnej oferty nowych miejsc pracy, a także terenów budownictwa mieszkaniowego w celu zahamowania ujemnych wskaźników demograficznych. Według „Społeczno-demograficznych uwarunkowań rozwoju Mazowsza” (Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego

w Warszawie, 2012 r.) konieczne jest tworzenie zachęt do pozostania w miejscach dotychczasowego zamieszkania.

### 5.3 Warunki i jakość życia mieszkańców

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zwraca się przede wszystkim uwagę na elementy jakości życia, które mają aspekt przestrzenny, ważny ze względu na sposób przestrzennego zagospodarowania gminy. Z tego względu w niniejszym rozdziale przeanalizowano komfort zamieszkania w mieście Ostrów Mazowiecka, dostępność usług oraz stan bezrobocia i rynek pracy.

#### Mieszkalnictwo

Zasoby mieszkaniowe miasta Ostrów Mazowiecka według danych GUS z 2021 r. wynoszą 4301 budynków mieszkalnych, w tym 8575 mieszkań. Mieszkania znajdują się w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych, dwulokalowych oraz bliźniaczych, szeregowych a także w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Przy czym w mieście dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 76,2 m<sup>2</sup>, a na 1 osobę przypadało 29,9 m<sup>2</sup>.

Tab. 17. Zasoby mieszkaniowe w mieście Ostrów Mazowiecka w latach 2012-2021

| Rok                                                           | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021   |
|---------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| Ilość bud. mieszkalnych                                       | 3968    | 3985    | 4000    | 4021    | 4059    | 4090    | 4130    | 4274    | 4260    | 4301   |
| Ilość mieszkań                                                | 7985    | 8002    | 8098    | 8141    | 8184    | 8241    | 8281    | 8363    | 8481    | 8575   |
| Ilość osób na mieszkanie                                      | 2,86    | 2,85    | 2,81    | 2,80    | 2,77    | 2,75    | 2,72    | 2,68    | 2,60    | 2,55   |
| Powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )              | 568 969 | 572 614 | 578 408 | 583 456 | 589 931 | 596 007 | 602 667 | 609 696 | 645 504 | 653265 |
| Powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> ) na osobę     | 24,9    | 25,1    | 25,4    | 25,6    | 26,0    | 26,3    | 26,7    | 27,2    | 29,3    | 29,9   |
| Przeciętna powierzchnia użytk. 1 mieszkania (m <sup>2</sup> ) | 71,3    | 71,6    | 71,4    | 71,7    | 72,1    | 72,3    | 72,8    | 72,9    | 76,1    | 76,2   |

Źródło danych: GUS, Bank Danych Lokalnych, 2023 r.

W przeciągu analizowanych 10 lat ilość mieszkań w Ostrowi Mazowieckiej wzrosła o ok. 7,4%, zaś ich powierzchnia o 14,8%, co skutkowało zmniejszeniem ilości osób przypadających na mieszkanie z ok. 2,86 osób w 2012 r. do 2,55 w 2021 r. oraz zwiększeniem powierzchni użytkowej przypadającej na osobę z 24,9 m<sup>2</sup> do 29,9 m<sup>2</sup>. Średnio w ciągu 10 lat ilość osób przypadająca na mieszkanie spadała zatem o 0,27 (przyjmując powyższy trend ilość osób przypadającą na mieszkanie w 2031 r. można oszacować na poziomie 2,28, w 2041 r.: 2,01). Mimo odnotowanego spadku liczby ludności ilość mieszkań wzrosła. Widoczny jest więc w mieście trend związany z odejściem od schematu rodziny wielopokoleniowej zamieszkującej jedno mieszkanie oraz dążenie do zwiększenia komfortu zamieszkania poprzez zwiększenie powierzchni mieszkania przypadającej na jedną osobę.

Wg danych GUS nowo oddane budynki w ostatnich latach posiadają znacznie większą powierzchnię użytkową niż przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście. Średnia powierzchnia użytkowa jednego nowego mieszkania z analizowanych lat 2012-2021 wynosiła natomiast 117,9 m<sup>2</sup> (była większa o ok. 45,1 m<sup>2</sup> od przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania z ww. lat; maksymalna powierzchnia wystąpiła w 2018 r. i wynosiła 163,4 m<sup>2</sup>), zaś średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę wynosiła 42,8 m<sup>2</sup> (była większa o ok. 16,2 m<sup>2</sup> od przeciętnej).

Tab. 18. Nowe zasoby mieszkaniowe w mieście Ostrów Mazowiecka w latach 2012-2021 na podstawie danych GUS

| Rok                                                                                             | 2012  | 2013  | 2014 | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019 | 2020  | 2021  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|
| Ilość nowych mieszkań oddanych do użytkowania ogółem                                            | 46    | 36    | 120  | 53    | 50    | 75    | 44    | 98   | 156   | 133   |
| Powierzchnia użytkowa nowych mieszkań oddanych do użytkowania (m <sup>2</sup> )                 | 7304  | 5786  | 9443 | 5872  | 7290  | 8225  | 7189  | 8515 | 11729 | 11845 |
| Średnia powierzchnia użytkowa nowego mieszkania (m <sup>2</sup> )                               | 158,8 | 160,7 | 78,7 | 110,8 | 145,8 | 109,7 | 163,4 | 86,9 | 75,2  | 89,1  |
| Średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę w nowym mieszkaniu* (m <sup>2</sup> ) | 55,5  | 56,4  | 28,0 | 39,6  | 52,6  | 39,9  | 60,1  | 32,4 | 28,7  | 34,9  |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2023 r.

\* przyjęto ilość osób przypadającą na mieszkanie wg tabeli „Zasoby mieszkaniowe w mieście Ostrów Mazowiecka w latach 2012-2021 wg danych GUS”

Warunki mieszkaniowe w 2021 r. w Ostrowi Mazowieckiej na tle województwa mazowieckiego przedstawia poniższa tabela:

Tab. 19. Warunki mieszkaniowe w 2021 r. w Ostrowi Mazowieckiej na tle województwa mazowieckiego

| Wyszczególnienie                                                        | Miasto | Województwo |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|
| Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m <sup>2</sup>            | 76,2   | 73,7        |
| Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m <sup>2</sup> na 1 osobę | 29,9   | 32,7        |
| Liczba osób w 1 mieszkaniu                                              | 2,55   | 2,26        |
| Liczba osób przypadająca na 1 izbę                                      | 0,62   | 0,62        |
| Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu                                    | 4,09   | 3,65        |
| Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców                                     | 392,7  | 443,3       |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2023 r.

Warunki mieszkaniowe w Ostrowi Mazowieckiej są porównywalne do średnich z terenu województwa mazowieckiego, ale na jedną osobę w mieszkaniu przypada mniejsza powierzchnia. Mieszkania są zatem bardziej zaludnione niż na terenie całego województwa, mimo, że przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania jest większa w Ostrowi niż średnia dla województwa. Ogółem liczba mieszkań na 1000 mieszkańców jest zdecydowanie mniejsza niż w województwie, a także w krajach Unii Europejskiej (gdzie kształtuje się w przedziale 450-500 mieszkań na 1000 mieszkańców), co świadczy o niskim poziomie komfortu zamieszkania. Zgodnie z danymi z niniejszego rozdziału komfort ten jednak powoli wzrasta.

Oprócz wskaźników charakteryzujących warunki mieszkaniowe, o standardzie mieszkań świadczy wyposażenie w urządzenia techniczne takie jak: wodociąg, kanalizacja, centralne ogrzewanie i gaz przewodowy. Wg danych GUS w 2021 r. w mieście Ostrów Mazowiecka mieszkań wyposażonych w wodociąg było 97,2%, ustęp splukiwany – 96,3%, łazienkę – 95%, w centralne ogrzewanie – 89,1%, zaś w sieć gazową – 24%. Dane te świadczą ogólnie o zadawalającym standardzie wyposażenia w urządzenia techniczne, wg danych GUS z każdym rokiem wszystkie te wskaźniki rosną.

Według GUS komunalne zasoby mieszkaniowe w Ostrowi Mazowieckiej na koniec 2020 r. (brak danych za 2021 r.) wynosiły: 304 mieszkań ogółem o łącznej powierzchni użytkowej 11390 m<sup>2</sup>. Zasób mieszkaniowy miasta Ostrów Mazowiecka na koniec 2021 r. obejmował następujące mieszkania administrowane przez TBS w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o.o.:

- mieszkania zlokalizowane w budynkach komunalnych - 182 lokale o łącznej powierzchni 5 736,56 m<sup>2</sup>,
- mieszkania zlokalizowane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych - 114 lokali o łącznej powierzchni 5 000,92 m<sup>2</sup>.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 37,02 m<sup>2</sup>.

W 2022 r. rozpoczęto budowę nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Wołodyjowskiego, który ma zwiększyć zasób mieszkań komunalnych miasta o 27 lokali mieszkalnych.

W latach 2021-2026, zgodnie z przyjętym przez miasto „Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2021 – 2026”, prognozuje się spadek liczby mieszkań do roku 2026, wynikający przede wszystkim ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wyłączenia z eksploatacji budynków w złym stanie technicznym, których remont jest nieopłacalny. W latach 2021-2026 miasto Ostrów Mazowiecka planuje sprzedać 74 lokale mieszkalne w budynkach wspólnotowych na rzecz dotychczasowych najemców, docelowo planuje pozostać przy wielkości 250-270 lokali mieszkalnych.

W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub modernizację istniejącego lub pozyskanego zasobu.

W Strategii zrównoważonego rozwoju Miasta Ostrów Mazowiecka do roku 2030 wskazano jako silne strony miasta m.in. stosunkowo dużą ofertę nieruchomości gruntowych pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe, natomiast jako słabą stronę miasta m.in. słaby rozwój budownictwa mieszkaniowego - niedostateczną liczbę mieszkań spółdzielczych, społecznych, komunalnych i socjalnych.

W katalogu głównych problemów dalszego rozwoju miasta znalazł się brak budownictwa komunalnego, deweloperskiego, spółdzielczego społecznego, mieszkań socjalnych i chronionych; niedostateczny stan techniczny komunalnych zasobów mieszkaniowych (ze względu na wiek).

Realizacja przyjętych celów rozwoju (generalnego celu kierunkowego i celów strategicznych) będzie dokonywała się poprzez planowane działania realizacyjne ujęte w formie programów strategicznych i zawarte – w każdym z nich – zadania (projekty) realizacyjne. Dla Programu strategicznego: Usługi społeczne (infrastruktura społeczna) określone zostały następujące zadania (projekty) realizacyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego:

- budowa mieszkań komunalnych i tworzenie zasobu mieszkań socjalnych (budowa wielorodzinnego budynku socjalnego na ok. 30 mieszkań),
- nadbudowa komunalnych budynków wielorodzinnych przy ul. Wołodyjowskiego 23, 23A i 23B ze zmianą sposobu ogrzewania obiektów i ich ociepleniem,
- zagospodarowanie terenu osiedla mieszkalnego od ul. Lubiejewskiej do ul. 3 Maja z remontem dróg wewnętrznych, wykonaniem miejsc postojowych oraz wykonaniem kanalizacji deszczowej,
- budowa mieszkań społecznych o ograniczonym czynszu we wsparciem rządowym,
- odnowienie zasobów mieszkaniowych miasta,
- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych i elektrycznych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

#### Infrastruktura społeczna

##### *Opieka nad dziećmi 0-3 lat*

W mieście brak jest publicznych instytucji realizujących w sposób kompleksowy **opiekę nad dziećmi w wieku od 0 do 3 lat**. Opieka nad małymi dziećmi jest obecnie realizowana w obiektach niepublicznych. W 2021 r. przy Niepublicznym Dwujęzycznym Przedszkolu KIDS&Co. oraz Przedszkolu Planeta Fantazji działały żłobki, a w Przedszkolu Niepublicznym Szczęśliwe Aniołki klub dziecięcy. Wg danych GUS za 2021 r. liczba miejsc w ww. żłobkach wynosiła 53, a klubie dziecięcym 15. Największą grupę stanowiły dzieci w wieku 2 lat, około 66%, najmniejszą zaś w wieku od 0 do 1 roku 1,5%.

##### *Oświata*

W mieście w 2021 r. funkcjonowało 10 **jednostek oświatowych** - 4 miejskie szkoły podstawowe, 3 miejskie przedszkola oraz 3 przedszkola niepubliczne.

Miejskie **przedszkola** to:

- nr 1 przy ulicy Batorego 16 z 6 oddziałami,
- nr 2 przy ul. Zwycięstwa 2 z 14 oddziałami, w tym 4 oddziały mieszczą się przy Zespole Szkół Publicznych nr 1 ulicy Stefana Grota Roweckiego 6,
- nr 3 przy ul. Armii Krajowej 2 z 12 oddziałami, w tym oddziałem zlokalizowanym na terenie Szkoły Podstawowej Nr 3 im. Janusza Korczaka, przy ulicy Widnichowskiej 4.

W czerwcu 2021 r. przedszkola opuściło 196 sześciolatków, zaś we wrześniu 2021 r. przyjętych zostało 229 dzieci. Łącznie rok szkolny 2021/2022 rozpoczęło 730 przedszkolaków w 31 oddziałach. Średnia liczba dzieci w oddziale wyniosła 24,55 osoby. W Miejskim Przedszkolu nr 3 działają 3 oddziały integracyjne.

Na terenie miasta Ostrów Mazowiecka w roku 2021 działały również 3 niepubliczne przedszkola z 14 oddziałami. W Systemie Informacji Oświatowej, według stanu na 30 września 2020 r. zgłoszonych było łącznie 191 przedszkolaków, w tym 35 dzieci 6-letnich. Liczba ta w ciągu 2021 r. zwiększyła się. Średniomiesięczna liczba przedszkolaków wyniosła ogółem 214,67, w tym:

- Niepubliczne Dwujęzyczne Przedszkole KiDS&Co. – 94,92;
- Przedszkole Niepubliczne Szczęśliwe Aniołki – 45,00;
- Przedszkole Planeta Fantazji – 74,75.

Ogółem do przedszkoli w 2021 r. uczęszczało 945 dzieci, w tym do przedszkoli samorządowych 730 dzieci.

Na terenie miasta znajdują się 4 **szkoły podstawowe** prowadzone przez miasto, z 86 oddziałami liczącymi średnio po 23 uczniów. W 2021 r. do szkół tych uczęszczało 1957 uczniów. Są to następujące szkoły:



- SP1 "Jedynka" Szkoła Podstawowa Nr 1. im. Tadeusza Kościuszki ul. Partyzantów 39,
- SP2 "Dwórka" Szkoła Podstawowa Nr 2. im. Jana Pawła II ul. Stefana Grota Roweckiego 6,
- SP3 "Trójka" Szkoła Podstawowa Nr 3. im. Janusza Korczaka ul. Widnichowska 4,
- SP4 "Czwórka" Szkoła Podstawowa Nr 4. im. 18 Pułku Artylerii Lekkiej ul. Szkoły Podchorążych Piechoty 1.

W czerwcu 2021 r. szkoły podstawowe opuściło 249 absolwentów, zaś we wrześniu 2021 r. przyjętych zostało 243 uczniów. W szkołach funkcjonują oddziały integracyjne oraz oddziały sportowe. Ich liczba ulega zmianom. Warunki dydaktyczne uczniów są dobre, we wszystkich szkołach nauka odbywa się na jedną zmianę. Wszyscy uczniowie począwszy od przedszkola uczą się języka angielskiego jako przedmiotu obowiązkowego.

Obecnie budowana jest nowa publiczna szkoła podstawowa wraz z przedszkolem przy ulicy Partyzantów w miejscu starego budynku Szkoły Podstawowej nr 1 tzw. „Małej Jedynki”. Przedszkole zostało zaplanowane na 10 oddziałów dla 250 dzieci, zaś szkoła na 12 oddziałów dla 300 dzieci z klas I-III.

Na terenie miasta znajdują się następujące **szkoły ponadpodstawowe** prowadzone przez starostwo powiatowe:

- Liceum Ogólnokształcące im. Mikołaja Kopernika przy ulicy Kościuszki 36,
- Zespół Szkół nr 1 im. Witolda Pileckiego przy ulicy Rubinkowskiego 8,
- Zespół Szkół nr 2 im. Powstańców Styczniowych przy ulicy Kościuszki 8.

Na terenie miasta w 2021 r. znajdowały się trzy licea ogólnokształcące z 40 oddziałami liczącymi średnio po 30 uczniów. Do liceów uczęszczało ogółem 1207 uczniów.

Do dwóch techników usytuowanych na terenie miasta w 2021 r., w których funkcjonowały 44 oddziały, uczęszczało 982 uczniów.

Do dwóch szkół branżowych położonych w mieście w 2021 r., w których funkcjonowało 9 oddziałów, uczęszczało 193 uczniów. Oddziały w szkołach były nieliczne (na jeden oddział przypadało średnio 21 uczniów).

Największą liczbę absolwentów szkół ponadpodstawowych w 2021 r. stanowili licealiści, następnie osoby kończące technikum, zaś najmniejszą osoby uczęszczające do szkół branżowych I stopnia.

Na terenie miasta funkcjonuje jedna bursa szkolna przy ulicy Rubinkowskiego 15, w której zamieszkuje 65 uczniów uczęszczających do liceum, technikum i szkoły branżowej znajdujących się na terenie miasta.

Opiekę psychologiczno-pedagogiczną nad szkołami w mieście sprawuje poradnia psychologiczno-pedagogiczna usytuowana przy ulicy Rubinkowskiego 15 stanowiąca jednostkę podlegającą starostwu powiatowemu.

#### *Kultura*

W mieście funkcjonuje **Miejski Dom Kultury**, na który składają się obecnie 4 obiekty:

- Mały MDK (ul. 3 Maja 50),
- Kino „Ostrovia” (ul. 11 listopada 5),
- Galeria Jatki (ul. Pocztowa 12),
- Centrum Dialogu (ul. Partyzantów 7a).

W latach poprzedzających pandemię wirusa SARS-CoV-2 w Miejskim Domu Kultury działało 8 sekcji, natomiast w roku 2021, w związku z zaistniałą sytuacją epidemiologiczną, ograniczono ilość sekcji do 6, w tym znaczną część z nich prowadzono zdalnie. Działalność MDK jest skierowana do zróżnicowanych grup wiekowych. W ostatnich latach działały sekcje: artystyczna, muzyczna, plastyczna, filmowa, postaw na przyszłość, dla seniorów, taneczna i teatralna.

Działalność biblioteczną realizuje **Miejska Biblioteka Publiczna im. Marii Dąbrowskiej w Ostrowi Mazowieckiej** dysponująca: Wypożyczalnią i Czytelnią dla Młodzieży i Dorosłych funkcjonującą obecnie w budynku głównym przy ulicy 11 Listopada 8 oraz Oddziałem dla Dzieci usytuowanym w Starej Elektrowni przy ulicy 11 Listopada 7. W strukturze biblioteki działa również Ośrodek Edukacji Regionalnej Pamięć i Tożsamość oraz Filia Nr 1 znajdująca się w Szpitalu Powiatowym im. Marii Skłodowskiej-Curie obsługująca personel medyczny i administracyjny oraz osoby przebywające

na oddziałach szpitalnych. Ośrodek Edukacji Regionalnej zajmuje się dokumentacją i propagowaniem dziedzictwa kulturowego regionu oraz szerzeniem wiedzy o jego unikalnej historii i tradycji.

W roku 2021 budynek główny Miejskiej Biblioteki Publicznej przy ulicy 11 Listopada 8 został poddany remontowi w ramach projektu pn. Zaczarowany budynek w Ostrowi Mazowieckiej.

W mieście przy ulicy Warszawskiej 4 funkcjonuje **Muzeum Dom Rodziny Pileckich**. Muzeum zostało powołane uchwałą Rady Miasta Ostrow Mazowiecka w kwietniu 2016 roku. Na mocy aneksu z 11 lipca 2019 r. Muzeum zostało wpisane do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Muzeum mieści się w zrewitalizowanym domu rodzinnym Marii Pileckiej (z domu Ostrowskiej) – żony Witolda Pileckiego. Podstawowym celem działalności Muzeum – Dom Rodziny Pileckich jest przedstawienie postaci rotmistrza Witolda Pileckiego, zachowanie i opieka nad materialnym i niematerialnym dziedzictwem związanym z jego życiem i działalnością, w tym upowszechnianie reprezentowanych przez niego wartości i tradycji idei niepodległościowej Rzeczypospolitej. Muzeum zajmuje się również dokumentowaniem i upowszechnianiem dziejów Ziemi Ostrowskiej i Północno-Wschodniego Mazowsza, w tym opieką nad zabytkami nieruchomymi Ostrowi Mazowieckiej. Muzeum realizuje swoją misję poprzez wystawę stałą (otwartą w listopadzie 2022 r.), gromadzenie zbiorów i ich opracowanie, organizację wystaw i wydarzeń kulturalnych, działalność edukacyjną, popularyzatorską i wydawniczą.

Ponadto przy ulicy Lubiejewskiej 158 znajduje się **Muzeum Kresów i Ziemi Ostrowskiej** w Ostrowi Mazowieckiej. Muzeum powstało w 2013 r. z inicjatywy prywatnej. Mieści się w odrestaurowanym wojennym spichlerzu wybudowanym w 1941 r. przez Niemców na potrzeby zaopatrzenia frontu wschodniego. Ekspozycja to pamiątki z Kresów Wschodnich oraz militaria i pamiątki związane ze Szkołą Podchorążych Piechoty, która funkcjonowała w pobliskim Komorowie. Muzeum wpisane jest na listę Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

#### *Opieka społeczna*

Zadania z zakresu pomocy społecznej, własne gminy oraz zlecone przez administrację rządową, realizuje **Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej** zlokalizowany w budynku przy ulicy Kazimierza Warchalskiego 3. W ramach zadań własnych MOPS udziela pomocy m.in. w formie schronienia, zasiłków celowych, specjalnych zasiłków celowych i zasiłków okresowych, pracy socjalnej, usług opiekuńczych, w tym specjalistycznych w miejscu zamieszkania z wyłączeniem specjalistycznych usług osób z zaburzeniami psychicznymi, kieruje osoby do domów pomocy społecznej, prowadzi współpracę z Powiatowym Urzędem Pracy w zakresie upowszechniania ofert pracy oraz prowadzenia prac społecznie użytecznych.

W ramach zadań zleconych MOPS realizuje specjalistyczne usługi opiekuńcze dla osób z zaburzeniami psychicznymi w miejscu zamieszkania, kieruje osoby do Środowiskowego Domu Samopomocy i mieszkań chronionych. Ponadto w ramach zadań zleconych prowadzi m.in. działalność Ostrowskiego Klubu Senior+.

Jednostką dziennego pobytu dla 45 osób niepełnosprawnych intelektualnie i przewlekle psychicznie chorych, które wymagają wsparcia i postępowania rehabilitacyjnego jest **Środowiskowy Dom Samopomocy typu A i B w Ostrowi Mazowieckiej** mieszczący się również w budynku przy ulicy Kazimierza Warchalskiego 3. Celem Domu jest osiągnięcie przez uczestników poprawy jakości życia, prawidłowego funkcjonowania w społeczeństwie, powstrzymanie wykluczenia społecznego oraz marginalizacji.

We wrześniu 2021 r. rozpoczęła działalność **Miejska Świetlica Socjoterapeutyczna** usytuowana w budynku przy ulicy Fryderyka Chopina 2B. Głównym założeniem placówki jest pomoc dziecku i rodzinie, wsparcie rodziny w trudnych sytuacjach, jak również przeciwdziałanie powstawaniu sytuacji kryzysowych. W Świetlicy podejmowane są działania o charakterze profilaktycznym, mające na celu zapobieganie niedostosowaniu społecznemu dzieci i młodzieży, ważną rolę jest pełnienie funkcji korygujących.

Ponadto na terenie miasta znajduje się **Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie** przy ul. Widnichowskiej 20. PCPR zajmuje się m.in. pomocą społeczną dla osób niepełnosprawnych, pieczę zastępczą, prowadzi poradnię rodzinną zapewniając dostęp do psychologa, pedagoga, logopedy i radcy prawnego.

#### *Sport i rekreacja*

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców miasta w zakresie kultury fizycznej realizuje **Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Ostrowi Mazowieckiej** powołany uchwałą nr XII/70/99 Rady Miasta w Ostrowi Mazowieckiej w dniu 2 grudnia 1999 r. MOSiR administruje następującymi obiektami:

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

- krytą pływalnią i halą sportowo-widowską przy ulicy Trębickiego,
- halą sportową i stadionem przy ul. Warchalskiego,
- kortami tenisowymi przy rondzie rtm. Pileckiego,
- boiskiem wielofunkcyjnym Omega (w okresie wiosenno-jesiennym funkcjonuje jako kort tenisowy, boisko do koszykówki oraz boiska do piłki nożnej, w okresie zimowym w obiekcie umiejscowione jest sztuczne lodowisko) przy ulicy Trębickiego,
- Ogródkiem Jordanowskim z boiskiem do gry w piłkę nożną oraz rolkowiskiem przy ulicy Różańskiej,
- placem zabaw „Topolowy Zakątek” przy ulicy Szkolnej.

W zakresie kultury fizycznej mieszkańcy miasta mogą również korzystać z boiska Orlik przy Szkole Podstawowej nr 3 oraz siłowni na świeżym powietrzu usytuowanych przy ulicach: Partyzantów, Zwycięstwa, Trębickiego, Widnichowskiej, Szkolnej i Lubiejewskiej.

Miejskie obiekty sportowe są udostępniane na działalność szeregu klubów sportowych działających w Ostrowi Mazowieckiej.

*Opieka zdrowotna*

Wg danych Urzędu Miasta na terenie miasta w 2021 roku funkcjonowały następujące podmioty wykonujące **działalność leczniczą**:

- 1 Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej (Szpital Powiatowy im. M. Skłodowskiej-Curie),
- 3 Samodzielne Podmioty Publiczne Zespoły Zakładów Opieki Zdrowotnej,
- 19 Niepublicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej,
- 8 Indywidualnych Praktyk Lekarskich,
- 41 Indywidualnych Specjalistycznych Praktyk Lekarskich,
- 1 Grupowa Praktyka Lekarska.

Z 73 podmiotów wykonujących działalność leczniczą 3 placówki udzielały świadczeń zdrowotnych w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej:

- Powiatowa Przychodnia Zdrowia wchodząca w strukturę organizacyjną SPZZOZ,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Serducho”,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Zdrowie”.

Według danych GUS w Ostrowi Mazowieckiej w 2021 r. było 12 przychodni, w tym dwie podległe samorządowi terytorialnemu oraz 13 aptek, zatrudniających 28 farmaceutów.

*Bezpieczeństwo*

Za bezpieczeństwo publiczne odpowiada na terenie miasta policja, straż miejska, a także straż pożarna. Obecna siedziba Komendy Powiatowej Policji w Ostrowi Mazowieckiej znajduje się przy ulicy Plk. K. Piłata 12. Planowana jest realizacja nowej siedziby Komendy Powiatowej. Na ten cel została pozyskana od miasta działka o powierzchni 1,15 ha, położona przy ulicy Broniewskiego.

Straż miejska ma swoją siedzibę w Urzędzie miasta przy ulicy 3 Maja 66.

Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Ostrowi Mazowieckiej mieści się w budynku położonym przy ul. 11 Listopada 5.

Rynek pracy i bezrobocie

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2021 r. zarejestrowanych w systemie REGON było 3145 podmiotów gospodarczych, w tym ok. 79,7% stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Najwięcej podmiotów wg PKD 2007 jest związanych z handlem hurtowym i detalicznym, naprawą pojazdów samochodowych (sekcja G) – 29,8% oraz z budownictwem (sekcja F) – 14,7%, następnie z transportem i gospodarką magazynową (sektor H) – 8,9% i z przetwórstwem przemysłowym (sekcja C) – 8%.

Tab. 20. Podmioty gospodarki narodowej wg sekcji PKD 2007

| Wyszczególnienie                                                                                                            | 2012 r. | 2021 r. | Zmiany w % między 2021 a 2012 r. | Osoby fizyczne 2021 r. | Osoby prawne 2021 r. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------------------------------|------------------------|----------------------|
| A - Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo                                                                              | 41      | 19      | -53,7                            | 9                      | 10                   |
| B - Górnictwo i wydobywanie                                                                                                 | 4       | 3       | -25,0                            | 1                      | 2                    |
| C - Przetwórstwo przemysłowe                                                                                                | 238     | 251     | 5,5                              | 194                    | 57                   |
| D - Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych | 1       | 2       | 100,0                            | 1                      | 1                    |

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

| Wyszczególnienie                                                                                                                                                         | 2012 r. | 2021 r. | Zmiany w % między 2021 a 2012 r. | Osoby fizyczne 2021 r. | Osoby prawne 2021 r. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------------------------------|------------------------|----------------------|
| E - Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją                                                                            | 7       | 14      | 100,0                            | 9                      | 5                    |
| F - Budownictwo                                                                                                                                                          | 393     | 462     | 17,6                             | 429                    | 33                   |
| G - Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle                                                                                      | 965     | 937     | -2,9                             | 791                    | 146                  |
| H - Transport i gospodarka magazynowa                                                                                                                                    | 329     | 281     | -14,6                            | 223                    | 58                   |
| I - Działalność związana z zakwaterowaniem i usług. gastronomicz.                                                                                                        | 84      | 69      | -17,9                            | 56                     | 13                   |
| J - Informacja i komunikacja                                                                                                                                             | 44      | 62      | 40,9                             | 53                     | 9                    |
| K - Działalność finansowa i ubezpieczeniowa                                                                                                                              | 76      | 74      | -2,6                             | 65                     | 9                    |
| L - Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości                                                                                                                   | 85      | 104     | 22,4                             | 32                     | 72                   |
| M - Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna                                                                                                                      | 232     | 248     | 6,9                              | 215                    | 33                   |
| N - Działalność w zakr. usług administracyjnych i działal. wspierająca                                                                                                   | 71      | 73      | 2,8                              | 56                     | 17                   |
| O - Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenie społeczne                                                                                      | 15      | 15      | 0,0                              | 0                      | 15                   |
| P - Edukacja                                                                                                                                                             | 69      | 78      | 13,0                             | 44                     | 34                   |
| Q - Opieka zdrowotna i pomoc społeczna                                                                                                                                   | 201     | 206     | 2,5                              | 183                    | 23                   |
| R - Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją                                                                                                                 | 34      | 40      | 17,6                             | 17                     | 23                   |
| S i T - Pozostała działalność usługowa oraz Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby | 179     | 205     | 14,5                             | 128*                   | 77                   |
| Ogółem                                                                                                                                                                   | 3068    | 3145    | 2,5                              | 2506                   | 639                  |

\*) sekcje S, T i U

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2023 r.

Od 2012 r. liczba istniejących podmiotów gospodarki narodowej wykazuje tendencje wzrostowe. W ciągu 10 lat przybyło ich 77 (ok. 2,5% w porównaniu z rokiem 2012). Najwięcej procentowo przybyło podmiotów w dziale dotyczącym wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną (sekcja D), związanym z dostawą wody, gospodarowaniem ściekami i odpadami (sekcja E) oraz informacją i komunikacją (sekcja J), natomiast najwięcej procentowo ubyło podmiotów związanych z rolnictwem, leśnictwem, łowiectwem i rybactwem (sekcja A). W liczbach bezwzględnych najwięcej przybyło podmiotów związanych z budownictwem (sektor F) i pozostałą działalnością usługową oraz gospodarstwami domowymi zatrudniającymi pracowników (sekcja S i T), ubyło w transporcie i gospodarce magazynowej (sekcja H) oraz w rolnictwie, leśnictwie, łowiectwie i rybactwie (sekcja A).

Tab. 21. Podmioty gospodarki narodowej PKD 2007 wg klas wielkości

| Podmioty wg klas wielkości | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 0 - 9                      | 2962 | 2960 | 2951 | 2984 | 2958 | 2934 | 2940 | 2984 | 3017 | 3062 |
| 10 - 49                    | 78   | 63   | 65   | 68   | 67   | 65   | 58   | 58   | 58   | 61   |
| 50 - 249                   | 25   | 26   | 26   | 26   | 26   | 24   | 23   | 22   | 22   | 20   |
| 250 - 999                  | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 1    | 1    |
| 1000 i więcej              | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| Ogółem                     | 3068 | 3052 | 3045 | 3081 | 3054 | 3026 | 3024 | 3067 | 3099 | 3145 |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2023 r.

Według klas wielkości niemal wszystkie podmioty (97,4%) przynależą do grupy, w których zatrudnionych jest od 0 do 9 pracowników. W ciągu ostatnich lat udział takich podmiotów nieznacznie wzrósł (od 96,5% do 97,4%).

Tab. 22. Podmioty gospodarki narodowej wg grup rodzajów działalności PKD 2007

| Wyszczególnienie                           | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo | 41   | 36   | 18   | 20   | 22   | 22   | 20   | 20   | 18   | 19   |
| Przemysł i budownictwo                     | 643  | 640  | 644  | 648  | 642  | 632  | 647  | 676  | 707  | 732  |
| Pozostała działalność                      | 2384 | 2376 | 2383 | 2413 | 2390 | 2372 | 2357 | 2371 | 2374 | 2394 |
| Ogółem                                     | 3068 | 3052 | 3045 | 3081 | 3054 | 3026 | 3024 | 3067 | 3099 | 3145 |

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny, 2023 r.

Analizując dane z lat 2012-2021 dotyczące podmiotów gospodarki narodowej wg grup rodzajów działalności PKD 2007 należy zauważyć, iż w mieście Ostrów Mazowiecka następuje systematyczny

wzrost liczby podmiotów w przemyśle i budownictwie oraz w pozostałej działalności, natomiast w rolnictwie, leśnictwie, łowiectwie i rybactwie sukcesywny spadek.

W 2021 r. wskaźnik liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosił 19,74 (w powiecie ostrowskim 13,35). Średnio na 1000 mieszkańców przypada 144 podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru, czyli więcej niż w powiecie ostrowskim (98 podmiotów) oraz nieco mniej niż w województwie mazowieckim (168 podmiotów).

Tab. 23. Pracujący według innego podziału niż PKD

| Wyszczególnienie                                | 2012 | 2013 | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
|-------------------------------------------------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Pracujący                                       | 6151 | 6467 | 6895  | 7379  | 7249  | 7765  | 7145  | 7714  | 7555  | 7608  |
| Pracujący mężczyźni                             | 2840 | 3119 | 3487  | 3602  | 3549  | 3858  | 3440  | 0     | 3636  | 3624  |
| Pracujący kobiety                               | 3311 | 3348 | 3408  | 3777  | 3700  | 3907  | 3705  | 0     | 3919  | 3984  |
| Pracujący na 1000 ludności                      | 269  | 284  | 303   | 324   | 319   | 343   | 317   | 344   | 340   | 348   |
| Pracujący na 1000 ludności w wieku produkcyjnym | -    | -    | 477,9 | 513,6 | 512,2 | 555,0 | 519,2 | 571,7 | 572,2 | 599,1 |

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny, 2023 r.

W latach 2012-2021 liczba osób pracujących poza rolnictwem wzrosła o ok. 23,7%. Przemiany te były głównie spowodowane zwiększeniem się udziału w tej grupie ludności mężczyzn. W ciągu ostatnich lat liczba mężczyzn pracujących poza rolnictwem wzrosła o 784 osób (27,6%), zaś kobiet o 673 osoby (20,3%). Nie mniej to wciąż kobiety stanowią dominującą grupę i w 2021 r. ich udział w pracujących poza rolnictwem wynosił około 52,4% (dla porównania w 2012 r. ok. 53,8%). Wskaźnik liczby osób pracujących na 1000 ludności wzrósł o ponad 29% w odniesieniu do stanu z 2012 r. oraz o ponad 9% w odniesieniu do średniej z 10 lat (śr. z lat 2012-2021: 319,1). W 2021 r. osiągnął poziom ok. 2 razy wyższy niż tożsamy wskaźnik dla powiatu ostrowskiego.

W 2020 r. pracujących w gospodarstwach rolnych było 308 osób, z czego w indywidualnych gospodarstwach rolnych 303 osoby.

Tab. 24. Bezrobocie w mieście Ostrów Mazowiecka w latach 2012-2021

| Wyszczególnienie                                                             | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bezrobotni zarejestrowani                                                    | 1892 | 1797 | 1500 | 1229 | 1175 | 1017 | 902  | 847  | 1040 | 851  |
| Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym | 13,0 | 12,4 | 10,4 | 8,6  | 8,3  | 7,3  | 6,6  | 6,3  | 7,9  | 6,5  |
| Bezrobotni zarejestrowani - kobiety                                          | 995  | 929  | 807  | 639  | 616  | 540  | 524  | 487  | 556  | 457  |
| Udział kobiet w zarejestrowanych bezrobotnych                                | 14,1 | 13,3 | 11,7 | 9,3  | 9,2  | 8,1  | 8,0  | 7,7  | 8,9  | 7,4  |

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny, 2023 r.

Liczba zarejestrowanych bezrobotnych z terenu miasta Ostrów Mazowiecka według stanu na koniec 2021 r. zmalała o ok. 55% w porównaniu ze stanem z 2012 r. (była niższa od średniej z lat 2012-2021 o ponad 30%). W ostatnich latach, zarówno ilość jak i udział bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym miasta zmalały o 6,5%, przy czym największy spadek odnotowano w roku 2019. Udział kobiet w liczbie bezrobotnych również zmalał (o 6,7%), a w analizowanych latach 2012-2021 malał systematycznie, oprócz 2020 r.

## 5.4 Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami należy do obowiązków podmiotów publicznych oraz odbywa się m.in. poprzez stosowanie uniwersalnego projektowania. W mieście coraz więcej przestrzeni jest dostosowywanych do potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w tym usuwane są stopniowo bariery architektoniczne w przestrzeni miejskiej i budynkach zarządzanych przez miasto (zwiększa się również dostępność cyfrowa i informacyjno-komunikacyjna). Na ogólnodostępnych terenach miasta odbywa się to m.in. poprzez wyznaczenie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, dostosowanie powierzchni chodników i przejść pieszych na ulicach, odpowiednie rozlokowanie małej architektury, a także wprowadzanie sygnalizacji dźwiękowej.

## 6. Analizy ekonomiczne, w tym możliwość finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

### 6.1 Sytuacja finansowa i gospodarcza gminy

#### Dochody i wydatki budżetowe w latach 2012-2021

Według danych GUS udostępnionych w 2023 r. dochody ogółem w mieście Ostrów Mazowiecka w 2021 r. wynosiły ok. 129 mln zł, w tym dochody majątkowe stanowiły ok. 9%, a dochody własne ponad 51%, subwencja ogólna stanowiła niecałe 18%, natomiast dotacje ogółem ok. 31% dochodów ogółem. Dochody ogółem na 1 mieszkańca wynosiły 5870,68 zł, zaś dochody własne na 1 mieszkańca 3015,28 zł.

Wydatki z budżetu miasta Ostrów Mazowiecka ogółem w 2021 r. wynosiły ok. 122 mln zł, w tym wydatki bieżące ogółem stanowiły ok. 83% a wydatki majątkowe inwestycyjne ok. 17% wydatków ogółem.

Tab. 25. Dochody i wydatki ogółem budżetu miasta według działów Klasyfikacji Budżetowej w 2021 r.

| Dochody                                                                                                                                    | tys. zł          | %          | Wydatki                                                                                | tys. zł          | %          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Rolnictwo i łowiectwo                                                                                                                      | 22,60            | 0,02       | Rolnictwo i łowiectwo                                                                  | 63,79            | 0,05       |
| Transport i łączność                                                                                                                       | 8893,26          | 6,90       | Handel                                                                                 | 7,56             | 0,01       |
| Gospodarka mieszkaniowa                                                                                                                    | 2272,90          | 1,76       | Transport i łączność                                                                   | 17230,65         | 14,15      |
| Administracja publiczna                                                                                                                    | 422,47           | 0,33       | Gospodarka mieszkaniowa                                                                | 2793,56          | 2,29       |
| Urzędy naczelnych organów władzy państwowej, kontroli i ochrony prawa oraz sądownictwa                                                     | 3,95             | 0,00       | Administracja publiczna                                                                | 8394,62          | 6,89       |
| Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa                                                                                         | 17,76            | 0,01       | Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa                                     | 399,09           | 0,33       |
| Dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej oraz wydatki związane z ich poborem | 47593,28         | 36,91      | Urzędy naczelnych organów władzy państwowej, kontroli i ochrony prawa oraz sądownictwa | 3,95             | 0,00       |
| Różne rozliczenia                                                                                                                          | 22852,71         | 17,72      | Oświata i wychowanie                                                                   | 31138,40         | 25,57      |
| Oświata i wychowanie                                                                                                                       | 2745,54          | 2,13       | Pomoc społeczna                                                                        | 6786,70          | 5,57       |
| Ochrona zdrowia                                                                                                                            | 72,90            | 0,06       | Ochrona zdrowia                                                                        | 449,98           | 0,37       |
| Pomoc społeczna                                                                                                                            | 3245,55          | 2,52       | Różne rozliczenia                                                                      | 1,47             | 0,00       |
| Edukacyjna opieka wychowawcza                                                                                                              | 61,71            | 0,05       | Rodzina                                                                                | 32143,87         | 26,39      |
| Rodzina                                                                                                                                    | 31882,37         | 24,72      | Edukacyjna opieka wychowawcza                                                          | 713,29           | 0,59       |
| Gospodarka komunalna i ochrona środowiska                                                                                                  | 5379,84          | 4,17       | Gospodarka komunalna i ochrona środowiska                                              | 9047,71          | 7,43       |
| Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego                                                                                                   | 340,40           | 0,26       | Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego                                               | 4347,63          | 3,57       |
| Kultura fizyczna                                                                                                                           | 3148,15          | 2,44       | Działalność usługowa                                                                   | 14,34            | 0,01       |
| <b>Dochody ogółem</b>                                                                                                                      | <b>128955,39</b> | <b>100</b> | Kultura fizyczna                                                                       | 7953,70          | 6,53       |
|                                                                                                                                            |                  |            | Obsługa długu publicznego                                                              | 307,13           | 0,25       |
|                                                                                                                                            |                  |            | <b>Wydatki ogółem</b>                                                                  | <b>121797,45</b> | <b>100</b> |

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny, 2023 r.

Z powyższego zestawienia wynika, iż w 2021 r. największa część dochodów miasta ogółem dotyczyła dochodów od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej oraz od rodziny i rozliczeń różnych. Łącznie dochody z trzech ww. działów stanowiła niecałe 80% dochodów ogółem. Natomiast największa część wydatków ogółem w Ostrowi Mazowieckiej dotyczyła rodziny, oświaty i wychowania oraz transportu i łączności. Udział wydatków w powyżej wymienionych działach wynosił łącznie ponad 66% wydatków ogółem miasta.



Tab. 26. Dochody i wydatki budżetu miasta (wybrane wskaźniki) w latach 2012-2021

| Lata                                                              | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
|-------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| udział dochodów własnych w dochodach ogółem [%]                   | 56,3 | 57,8 | 57,1 | 58,6 | 49,7 | 50,4  | 48,5  | 47,8  | 49,2  | 51,4  |
| udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem [%] | 12,5 | 7,8  | 8,8  | 7,3  | 11,6 | 14,0  | 18,0  | 19,2  | 23,2  | 17,3  |
| wydatki majątkowe inwestycyjne [mln zł]                           | 7,64 | 4,61 | 5,32 | 4,48 | 9,35 | 12,58 | 18,10 | 21,87 | 29,50 | 21,09 |
| udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem [%]         | 8,6  | 5,5  | 1,8  | 6,5  | 8,6  | 4,6   | 9,4   | 13,1  | 18,5  | 14,1  |

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny, 2023 r.

Wskaźnik udziału dochodów własnych w dochodach ogółem w latach 2012-2021 w mieście Ostrów Mazowiecka osiągał wartości od 47,8% (w 2019 r.) do 57,8% (w 2013 r.). Uśredniona wartość tego wskaźnika z ww. lat wynosi 52,7%, dla powiatu ostrowskiego 37,1%, a dla województwa mazowieckiego ok. 60,7%.

Wskaźnik udziału wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem najwyższy był w roku 2020, wynosił ok. 23,2%, natomiast najniższy był w roku 2013 osiągając poziom 7,8%. Średnia wartość tego wskaźnika z powyższych lat wynosi ok. 14%, adekwatnie dla powiatu ostrowskiego ok. 16,6%, dla województwa mazowieckiego ok. 14,4%.

Wydatki majątkowe inwestycyjne w Ostrowi Mazowieckiej w 2021 r. osiągnęły niemal 3 razy większą wartość w odniesieniu do poziomu z 2012 r. Średnia wartość tych wydatków z analizowanych lat wyniosła ok. 13,5 mln zł/rok.

Udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem w ostatnich 10. latach był bardzo różny, najwyższy w 2020 r. (18,5%), najniższy w 2014 r. (1,8%), średnio wynosi ok. 9,1%.

Z danych GUS, z ww. dziesięciolecia wynika, że w mieście Ostrów Mazowiecka dochody oraz wydatki gminy na 1 mieszkańca były następujące:

Tab. 27. Dochody i wydatki budżetu gminy na 1 mieszkańca w latach 2012-2021 (w przybliżeniu)

| Lata                         | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| dochody ogółem [zł]          | 2672 | 2639 | 2786 | 2756 | 3472 | 3973 | 4173 | 4910 | 5980 | 5871 |
| dochody własne [zł]          | 1504 | 1525 | 1591 | 1616 | 1725 | 2004 | 2024 | 2348 | 2941 | 3015 |
| wydatki ogółem [zł]          | 2656 | 2587 | 2659 | 2704 | 3534 | 3962 | 4437 | 5059 | 5702 | 5545 |
| na oświatę i wychowanie [zł] | 875  | 927  | 999  | 976  | 1011 | 1041 | 1138 | 1369 | 1299 | 1418 |
| majątkowe [zł]               | 333  | 202  | 234  | 197  | 411  | 554  | 800  | 972  | 1321 | 960  |

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny, 2023 r.

W latach 2012-2021 widoczny jest wyraźny wzrost dochodów ogółem budżetu miasta Ostrów Mazowiecka na 1 mieszkańca (o ok. 120% w odniesieniu do danych za 2012 r.) oraz dochodów własnych na 1 mieszkańca (o ok. 100%). Podobna tendencja wzrostowa występuje w odniesieniu do wydatków ogółem na 1 mieszkańca (wzrost o ok. 109%) oraz dla wydatków na oświatę i wychowanie (wzrost o ok. 62%).

#### Budżet miasta w 2021 r. – wybrane wydatki majątkowe

Wybrane wydatki majątkowe na transport i łączność, gospodarkę komunalną i ochronę środowiska oraz infrastrukturę społeczną, służące realizacji zadań własnych gminy to:

- budowa ciągów pieszo-rowerowych (ok. 2 050 tys. zł); budowa i modernizacja chodników (150 tys. zł); budowa dróg: Bukowej, Dębowej, łącznika Warszawska-Pasterska, Nocznickiego, Pasterskiej, Wołodyjowskiego, Torowej i Żale (łącznie ok. 2 420 tys. zł); modernizacja nawierzchni drogowych (1 000 tys. zł); przebudowa lub remont i rozbudowa dróg: Najmoły, Prusa-Lubiejewska, Sikorskiego (łącznie ok. 11 233 tys. zł); rewitalizacja ul. Batorego, Bajkowy Łącznik (ok. 20 tys. zł),
- termomodernizacja budynków komunalnych wraz z dokumentacją (50 tys. zł); rewitalizacja: Nowe Centrum Miasta, Lokalne Centrum / Nowy Świat, Zielona Ostrów (łącznie ok. 25 tys. zł),
- budowa boiska przy SP nr 2, budowa szkoły (łącznie 1 200 tys. zł),
- oświetlenie ulic, placów i dróg (70 tys. zł),
- modernizacja stadionu (800 tys. zł).

## 6.2 Planowane dochody i wydatki budżetu miasta na lata 2022-2025

Według uchwały budżetowej miasta Ostrów Mazowiecka na rok 2022 planowane były m.in. następujące wydatki dot. sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służące realizacji zadań własnych gminy (wybrane elementy):

- drogi publiczne gminne – łącznie 12 995,7 tys. zł, w tym: budowa dróg: Bajkowej, Gajowej, Olszynowej, Rodziewiczówny, Sportowej, Zielonej, Żale; bezpieczne przejścia dla pieszych: Grota Roweckiego i Lubiejewska oraz Szkoły Podchorążych Piechoty; budowa i modernizacja chodników; likwidacja bocznicy kolejowej; modernizacje nawierzchni drogowych; dokumentacje ulic: Józefa Bema, Małkińska-Wiejska-Olszynowa, Piaskowa, Sztarka-Wróblewskiego; remont i rozbudowa ul. Prusa-Lubiejewska; przebudowa ul. Sikorskiego; rewitalizacja ul. Batorego; wykupy gruntów pod drogi,
- gospodarka mieszkaniowa – łącznie 3 025 tys. zł, w tym: wykupy gruntów; budowa budynku komunalnego; rewitalizacja: Lokalne Centrum / Nowy Świat, Nowe Centrum Miasta, Zielona Ostrów,
- oświata i wychowanie – łącznie 8 960 tys. zł, w tym: budowa szkoły i przedszkola, modernizacja łazienek SP nr 2, modernizacja sali gimnastycznej SP nr 1,
- gospodarka komunalna i ochrona środowiska – łącznie 120 tys. zł, w tym: przykrycie rowu od ulicy Bolesława Prusa do ulicy Władysława Sikorskiego (dokumentacja); modernizacja oświetlenia ulicznego, montaż nowych lamp ulicznych,
- kultura fizyczna – łącznie 49 tys. zł, w tym: wydatki inwestycyjne MOSiR, wydatki na zakupy inwestycyjne MOSiR.

Zgodnie z projektem „Wieloletniego planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych będących w posiadaniu Zakładu Gospodarki Komunalnej w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o.o. na lata 2021-2023” do najważniejszych planowanych do realizacji w ww. latach zadań zaliczono:

- budowę i rozbudowę Stacji Uzdatniania Wody (zakładany koszt ok. 12 351 tys. zł; finansowanie z NFOŚiGW, pożyczka),
- zabezpieczenie ujęć wody surowej (badania geologiczne, budowa nowego otworu studziennego; zakładany koszt 600 tys. zł; finansowanie ze środków własnych),
- budowa sieci kanalizacyjnej – montaż przepompowni sieciowej ścieków sanitarnych ul. Łączna, kanalizacja sanitarna wraz z przepompowniami sieciowymi na osiedlu Małkińska, ul. Północna-Wiosenna, Kacza, Ketlinga, Kiemliczów, Rocha Kowalskiego, Traugutta (zakładany koszt 810 tys. zł, przy czym zakładany całkowity koszt zadania 6 630,5 tys. zł; finansowanie ze środków własnych),
- budowa sieci wodociągowej – ul. Liliowa, Ketlinga, Kiemliczów, Rocha, os. Małkińska, Wiśniowa (zakładany koszt 521 tys. zł; finansowanie ze środków własnych),
- przebudowa sieci wodno-kanalizacyjnej – ul. Malczewskiego, Orzeszkowej, Bagińska-Sielska, Północna-Wiosenna (zakładany koszt ok. 490 tys. zł; finansowanie ze środków własnych),
- budowa sieci wodno-kanalizacyjnej – ul. Pasażerska, Broniewskiego (zakładany koszt 195 tys. zł (przy czym całkowity koszt zadania o 140 tys. zł wyższy); finansowanie ze środków własnych).

Według Wieloletniej Prognozy Finansowej (WPF) Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2022-2035 oraz WPF Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2023-2038 zaplanowane zadania inwestycyjne (poza wymienionymi w uchwałach budżetowych na 2021 i 2022 r.) to:

- Rewitalizacja Miasta - Bajkowy Łącznik - uporządkowanie terenu w celu stworzenia harmonijnej przestrzeni (okres realizacji: 2017-2024; łączne nakłady finans.: 110 tys. zł; limit w 2023 r.: 20 tys. zł);
- Rewitalizacja Batorego – poprawa zagospodarowania przestrzennego (okres realizacji: 2019-2024; łączne nakłady finansowe: 500 tys. zł; limit w 2023 r.: 20 tys. zł);
- Rewitalizacja – lokalne Centrum / Nowy Świat - poprawa jakości przestrzeni publicznej (okres realizacji: 2019-2024; łączne nakłady finansowe: 300 tys. zł; limit w 2023 r.: 29 tys. zł);
- Rewitalizacja Miasta – Zielona Ostrów – rewaloryzacja zieleni (okres realizacji: 2019-2024; łączne nakłady finansowe: 100 tys. zł; limit w 2023 r.: 9,5 tys. zł);
- Rewitalizacja – Nowe Centrum Miasta – poprawa jakości przestrzeni publicznej oraz ochrona zabytków (okres realizacji: 2017-2024; łączne nakłady finansowe: 340 tys. zł; limit w 2023 r.: 33 tys. zł);
- budowa szkoły i przedszkola wraz z infrastrukturą – poprawa warunków funkcjonowania jednostek oświatowych (okres realizacji: 2017-2024; łączne nakłady finansowe: 52 230 tys. zł; limit w 2023 r.: 17 250 tys. zł);

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

- budowa budynku komunalnego – zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy (okres realizacji: 2021-2023; łączne nakłady finansowe: 5 172,52 tys. zł; limit w 2023 r.: 3 991,52 tys. zł);
- ul. Józefa Bema – dokumentacja (okres realizacji: 2022-2023; łączne nakłady finansowe: 235 tys. zł; limit w 2023 r.: 230 tys. zł);
- ul. Sztarka – Wróblewskiego – dokumentacja (okres realizacji: 2022-2023; łączne nakłady finansowe: 70 tys. zł; limit w 2023 r.: 65 tys. zł);
- ul. Olszynowa – budowa drogi (okres realizacji: 2022-2023; łączne nakłady finansowe: 2 881 tys. zł; limit w 2023 r.: 1 470 tys. zł);
- ul. Piaskowa – dokumentacja (okres realizacji: 2022-2023; łączne nakłady finansowe: 160 tys. zł; limit w 2023 r.: 155 tys. zł);
- ul. Artyleryjska – budowa drogi (okres realizacji: 2022-2023; łączne nakłady finansowe: 1 007 tys. zł; limit w 2023 r.: 740,3 tys. zł);
- ul. Bajkowa – budowa drogi (okres realizacji: 2022-2023; łączne nakłady finansowe: 906 tys. zł; limit w 2023 r.: 624,2 tys. zł);
- ul. Gajowa – budowa drogi (okres realizacji: 2022-2023; łączne nakłady finansowe: 266 tys. zł; limit w 2023 r.: 163,1 tys. zł);
- ul. Sportowa – do ulicy Lipowej – budowa drogi (okres realizacji: 2022-2023; łączne nakłady finansowe: 1 115 tys. zł; limit w 2023 r.: 754,8 tys. zł);
- ul. Różana – budowa drogi (okres realizacji: 2022-2023; łączne nakłady finansowe: 711 tys. zł; limit w 2023 r.: 602,3 tys. zł);
- ul. Srebrna – budowa drogi (okres realizacji: 2022-2023; łączne nakłady finansowe: 950 tys. zł; limit w 2023 r.: 754,3 tys. zł);
- ul. Kochanowskiego – budowa drogi (okres realizacji: 2023-2024; łączne nakłady finansowe: 3 255 tys. zł; limit w 2023 r.: 1 080 tys. zł).

Tab. 28. Planowane wg WPF dochody i wydatki budżetu miasta w latach 2023-2038

| Lata | Dochody [mln. zł] |         | Wydatki [mln. zł] |         |           | Wynik budżetu [mln. zł] | Kwota długu [mln. zł] |
|------|-------------------|---------|-------------------|---------|-----------|-------------------------|-----------------------|
|      | ogółem            | bieżące | ogółem            | bieżące | majątkowe |                         |                       |
| 2023 | 118,62            | 95,71   | 131,43            | 99,34   | 32,09     | -12,82                  | 37,64                 |
| 2024 | 115,92            | 96,19   | 126,08            | 96,18   | 29,90     | -10,16                  | 47,80                 |
| 2025 | 103,08            | 101,08  | 100,03            | 97,15   | 2,89      | 3,05                    | 44,75                 |
| 2026 | 106,43            | 104,43  | 103,08            | 98,12   | 4,97      | 3,35                    | 41,40                 |
| 2027 | 111,07            | 109,07  | 107,12            | 99,10   | 8,02      | 3,95                    | 37,45                 |
| 2028 | 115,91            | 113,91  | 111,96            | 100,09  | 11,87     | 3,95                    | 33,50                 |
| 2029 | 120,98            | 118,98  | 117,48            | 101,09  | 16,39     | 3,50                    | 30,00                 |
| 2030 | 126,29            | 124,29  | 123,19            | 102,10  | 21,09     | 3,10                    | 26,90                 |
| 2031 | 131,84            | 129,94  | 128,98            | 103,12  | 25,86     | 2,86                    | 24,04                 |
| 2032 | 137,65            | 135,65  | 134,65            | 104,15  | 30,49     | 3,00                    | 21,04                 |
| 2033 | 143,73            | 141,73  | 139,73            | 105,19  | 34,53     | 4,00                    | 17,04                 |
| 2034 | 150,09            | 148,09  | 146,09            | 106,25  | 39,84     | 4,00                    | 13,04                 |
| 2035 | 156,75            | 154,75  | 152,75            | 107,31  | 45,44     | 4,00                    | 9,04                  |
| 2036 | 163,71            | 161,71  | 159,71            | 108,38  | 51,33     | 4,00                    | 5,04                  |
| 2037 | 171,01            | 169,01  | 167,97            | 109,47  | 58,50     | 3,04                    | 2,00                  |
| 2038 | 178,64            | 176,64  | 176,64            | 110,56  | 66,08     | 2,00                    | 0,00                  |

Źródło danych: WPF Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2023-2038

Według Wieloletniej Prognozy Finansowej (WPF) miasta w latach 2023-2038 nastąpi wzrost dochodów ogółem o ponad 50%, w tym dochodów bieżących o ponad 84% oraz wydatków ogółem o ponad 34%, w tym wydatków bieżących o ponad 11%, zaś wydatków majątkowych o prawie 106%. Na 2023 r. dochody bieżące zostały zaplanowane na podstawie otrzymanych informacji o kwotach subwencji, udziałów w podatku dochodowym od osób fizycznych, dotacji na zadania zlecone oraz szacunkowych kwotach pozostałych dochodów bieżących w oparciu o przewidywane wykonanie z roku 2022. Plan dochodów z zakresu administracji rządowej oraz dotacji celowych został przyjęty na podstawie pisma Wydziału Finansów Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 24 października 2022 r.

Wydatki na rok 2023 zaplanowano na podstawie planów finansowych przez jednostki organizacyjne miasta oraz przez poszczególne wydziały Urzędu Miasta.

Wydatki na obsługę długu zaplanowano na podstawie harmonogramów spłat zaciągniętych kredytów i pożyczek. W roku 2038 jego wartość ma zostać całkowicie spłacona.

Możliwości rozwoju miasta Ostrów Mazowiecka wynikające z uwarunkowań ekonomicznych wyznacza przede wszystkim polityka finansowa zapisana w wieloletniej prognozie finansowej miasta określonej w perspektywie kilkunastu najbliższych lat, corocznie weryfikowana, oraz istniejący stopień wyposażania w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W ostatnich latach gmina zrealizowała szereg inwestycji z zakresu przebudowy sieci komunikacyjnej i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz zaplanowała kolejne inwestycje tego typu, które zostały uwzględnione w bieżącym budżecie miasta, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych będących w posiadaniu Zakładu Gospodarki Komunalnej w Ostrowi Mazowieckiej oraz wieloletniej prognozie finansowej miasta do roku 2038.

Zakładając, iż wyżej opisane tendencje zmian w wydatkach i dochodach gminy utrzymają się w kolejnych latach, można przewidywać dla roku 2041 (w perspektywie najbliższych 20 lat) utrzymanie się aktualnego poziomu dochodów gminy w przeliczeniu na 1 mieszkańca (ok. 6 tys. zł), jak również znaczną pewność pozyskiwania dochodów gminy z różnych źródeł finansowania (dochody własne, subwencja ogólna, dotacje, środki z budżetu Unii Europejskiej). W konsekwencji można zakładać dla powyższego horyzontu czasowego wzrost możliwości inwestycyjnych miasta Ostrów Mazowiecka po 2038 r. na kiedy to zaplanowano całkowitą spłatę zaciągniętego w latach poprzednich długu.

Jak wskazano powyżej należy również uznać, iż zrealizowanie zadań inwestycyjnych zaplanowanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej w perspektywie 2038 r. spowoduje, iż w budżetach miasta i wieloletnich prognozach finansowych dotyczących lat 2039-2041 powinny być zarezerwowane środki finansowe na inwestycje związane ze zwiększaniem się terenów zabudowy w mieście, głównie w zakresie rozbudowy dróg i sieci infrastruktury technicznej na tych terenach.

Środki na realizację inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, pochodzą z budżetu gminy, ale również mogą być pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie miasta Ostrów Mazowiecka podczas wykonywania inwestycji z ww. zakresu ma na celu, zarówno obecnie jak i w przyszłości, zoptymalizowanie wydatków publicznych.

Uśredniony udział dotychczasowych wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem na poziomie 9,1% powoduje konieczność rezerw finansowych w rocznych budżetach miasta średnio po ok. 505 zł/mieszkańca, tj. po ok. 10,7 mln zł/rok, zwiększonych na wydatki dotyczące uzupełniającej rozbudowy infrastruktury technicznej rzędu 7 mln zł/rok, co łącznie daje kwotę ogólną ok. 17,7 mln zł/rok. Wartość ta, zwłaszcza w odniesieniu do powyżej wymienionych możliwości pozyskania środków finansowych z różnych źródeł finansowania oraz w odniesieniu do danych budżetowych z lat 2012-2021 (wydatki majątkowe inwestycyjne wynosiły średnio ok. 14 mln zł/rok) i planowanych na lata 2023-2038 (zakłada się wydatki majątkowe na poziomie średnio ok. 30 mln zł/rok) świadczy, iż realizacja zadań własnych miasta wynikających z uwarunkowań społeczno-gospodarczych rozwoju miasta, w tym prognoz demograficznych, w perspektywie 20 lat jest w zasięgu możliwości finansowych miasta Ostrów Mazowiecka.

## 7. Stan prawny gruntów

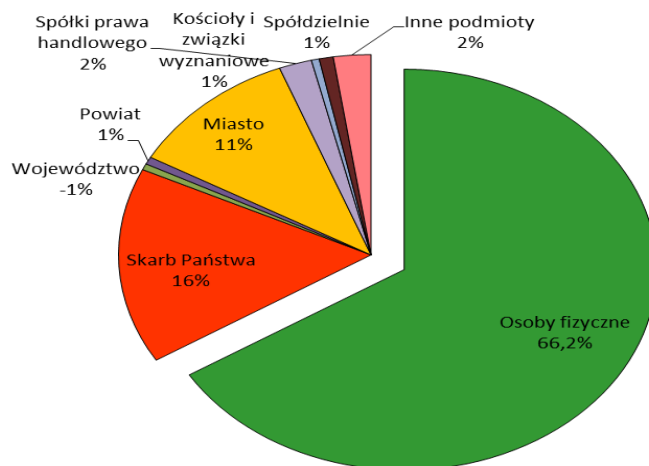
Zdecydowana większość gruntów w mieście znajduje się w posiadaniu **osób fizycznych**. Grunty te stanowią 66,2% powierzchni gruntów miasta. Największy udział w tej grupie mają grunty rolne stanowiące 64,9% gruntów osób fizycznych (w obrębie których 13,3% stanowią grunty rolne zabudowane). Znaczący udział w tej grupie mają również tereny zabudowane i zurbanizowane stanowiące 18,4% gruntów osób fizycznych, a następnie lasy stanowiące 16,7% gruntów osób fizycznych. Z pośród terenów zabudowanych i zurbanizowanych występują tereny mieszkaniowe (stanowią 73% wszystkich terenów zabudowanych i zurbanizowanych będących w posiadaniu osób fizycznych), tereny przemysłowe (stanowią 1,8% tych terenów), inne tereny zabudowane (stanowią 15,9% tych terenów), tereny zurbanizowane, niezabudowane lub przeznaczone do zabudowy (stanowią 6,3% tych terenów) oraz drogi i tereny kolejowe (stanowią 3% tych terenów).

Grunty będące własnością **Skarbu Państwa, w tym będące w użytkowaniu wieczystym**, stanowią 15,8% powierzchni miasta. W tej grupie największą powierzchnię zajmują lasy, stanowiące 56% gruntów

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

Skarbu Państwa. Znaczną część stanowią również tereny kolejowe, zajmujące 15,9% tych gruntów, tereny inne zabudowane stanowią 10,8% tych gruntów, grunty rolne stanowią 10,5% tych gruntów i tereny dróg stanowią 4,5% tych gruntów. Pozostałe 2,3% stanowią grunty przeznaczone pod drogi publiczne lub linie kolejowe, tereny mieszkaniowe, tereny przemysłowe, grunty pod wodami i tereny różne.

Rys. 20. Struktura własności gruntów w mieście Ostrów Mazowiecka



Źródło danych: Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów wg stanu na dzień 1 stycznia 2022 r. Starostwo Powiatowe w Ostrowi Mazowieckiej.

Grunty będące własnością **województwa**, w tym będące w użytkowaniu wieczystym, stanowią 0,5% powierzchni miasta. Są to głównie grunty pod drogami.

Grunty będące własnością **powiatu** stanowią 0,6% powierzchni miasta. Są to tereny sklasyfikowane jako inne tereny zabudowane, drogi i lasy.

Grunty będące własnością **miasta**, w tym będące w użytkowaniu wieczystym, stanowią 11% powierzchni miasta. Ponad 3/4 tych gruntów stanowią drogi (38,9%), grunty rolne (31,6%) oraz inne tereny zabudowane (11,5%). Pozostałą część stanowią pozostałe tereny zabudowane (mieszkaniowe, przemysłowe, zurbanizowane tereny zabudowane lub w trakcie zabudowy, rekreacyjno-wypoczynkowe, kolejowe i grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych – 13,9%), lasy (1,6%) i grunty różne (2,5%).

Grunty będące własnością **spółek prawa handlowego** stanowią 2,1% powierzchni miasta. Są to tereny sklasyfikowane jako grunty zabudowane i zurbanizowane z pośród których największy udział mają inne tereny zabudowane, ponadto jako grunty rolne i lasy.

Pozostałe grunty należą do **spółdzielni** (stanowią 0,9% powierzchni miasta), **kościółów i związków wyznaniowych** (stanowią 0,5% powierzchni miasta) oraz **innych podmiotów ewidencyjnych niewymienionych wyżej** (stanowią 2,4% powierzchni miasta).

## 8. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz najważniejsze inwestycje strategiczne uwzględnione w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPW) przyjętym 19 grudnia 2018 r. w obrębie miasta Ostrów Mazowiecka to:

- rozbudowa dróg wojewódzkich nr 627 na odcinkach od km 38+290 do km 39+678 i od km 39+978 do km 41+861 oraz nr 677 od km 41+560 do km 43+540 na terenie miasta i gminy Ostrów Mazowiecka,
- poprawa efektywności systemu ratownictwa medycznego w powiecie ostrowskim poprzez przebudowę i doposażenie SOR/ Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Ostrowi Mazowieckiej,
- inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja (aglomeracja ściekowa Ostrów Mazowiecka),
- inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja (aglomeracja ściekowa Ostrów Mazowiecka).

W bliskim sąsiedztwie miasta zaplanowano inwestycję - budowę drogi S61 na odcinku Ostrów Mazowiecka - obwodnica Augustowa, odc. Ostrów Mazowiecka - Szczuczyn.

W zakresie systemu kolejowego PZPW postuluje ujęcie w dokumentach podmiotów realizujących politykę przestrzenną w województwie i sporządzenie studialnej dokumentacji projektowej dla budowy infrastruktury i przywrócenia ruchu w obszarze Ostrołęki, w tym uruchomienie przewozów pasażerskich na linii: nr 34 Małkinia - Ostrołęka.

Miasto Ostrów Mazowiecka położone jest w obszarze funkcjonalnym województwa mazowieckiego określonym w PZPW jako wiejskie obszary funkcjonalne uczestniczące w procesach rozwojowych - w podregionie ostrołęckim. Są to tereny ściśle powiązane z najważniejszymi ośrodkami miejskimi regionu, położone w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast. Obszary te charakteryzują się dobrymi połączeniami komunikacyjnymi z miastami i tym samym ułatwionym dostępem do rynku pracy, usług publicznych i usług wyższego rzędu. W gminach zlokalizowanych na tych terenach zauważalne jest zjawisko suburbanizacji oraz zatracania ich wiejskiego charakteru związanego z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych.

Zasady zagospodarowania:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

## 9. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

### 9.1 Maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę

Biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, w tym prognozy demograficzne, szacując maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcję przyjęto, iż w mieście Ostrów Mazowiecka będzie występowało zapotrzebowanie na budynki mieszkalne - przede wszystkim w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, a także w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Nie przewiduje się zapotrzebowania na nowe budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, gdyż produkcja rolnicza w mieście jest obecnie funkcją recesyjną. Ponadto przewiduje się zapotrzebowanie na zabudowę usług podstawowych towarzyszących ww. funkcji mieszkaniowej, w tym usług publicznych i społecznych, oraz zapotrzebowanie na zabudowę produkcji, składów, magazynów i usług ponadpodstawowych. W szacowanych powierzchniach zabudowy nie uwzględniono maksymalnego zapotrzebowania na nową powierzchnię budynków gospodarczych i garażowych, ponieważ są to zazwyczaj budynki towarzyszące pozostałym funkcjom. Ponadto, ponieważ budynki te nie funkcjonują najczęściej samodzielnie, nie wymagają więc zabezpieczenia oddzielnych terenów (wymagają zabezpieczania odpowiedniej powierzchni działki, co powinno zostać uwzględnione w przeliczaniu powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej na maksymalne powierzchnie działek budowlanych i wyznaczaniu nowych terenów zabudowy w Studium w części Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Szacując maksymalne zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej przyjęto następujące założenia: prognozowaną w perspektywie 20 lat, to jest do 2041 r., liczbę mieszkańców miasta - 21 192 osoby oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%. Przyjęcie perspektywy 20-letniej było podyktowane możliwością porównania skutków finansowych wyznaczenia nowych terenów zabudowy z aktualnymi wieloletnimi prognozami finansowymi miasta. Obecna sytuacja gospodarcza w Polsce i jej uzależnienie od gospodarki europejskiej i światowej, przy jednoczesnej zmiennej dynamice wskaźników makroekonomicznych odnotowanej w ostatnich latach i trudnych do oszacowania w przyszłości tendencji, nie pozwala na prognozowanie budżetu miasta w długim horyzoncie czasowym w sposób prawdopodobny. Świadczą o tym również przyjmowane na szczeblu krajowym dokumenty strategiczne, w których określanie polityki rozwoju, celów i zadań na kolejne 20 lat uznaje się jako długookresowe wizje rozwoju, których realizacja obarczona jest dużym stopniem niepewności. Natomiast na szczeblu zarówno



Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

lokalnym jak i wojewódzkim przyjmowane są dokumenty strategiczne z krótszym horyzontem czasowym, najczęściej w perspektywie 5-10 lat, maksymalnie 15 lat. Pozwala to ograniczyć błędy w przyjętych szacunkach oraz daje możliwość częstszej weryfikacji założeń w odniesieniu do zaistniałej koniunktury gospodarczej.

W bilansie terenów założono, iż zostaną zlikwidowane substandardowe zasoby mieszkaniowe i w roku 2041 osiągnięty zostanie wskaźnik 41,7 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania na osobę jako docelowa wartość przeciętna dla miasta (przyjmując obecny trend znaczącego przyrostu powierzchni użytkowej mieszkania na osobę wynikający z danych GUS z dziesięciolecia 2012-2021 w mieście, a także średnią powierzchnię użytkową mieszkania na osobę w krajach Europy Zachodniej).

Na podstawie powyższych założeń oszacowano, że w mieście Ostrów Mazowiecka w roku 2041 powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej (mieszkań) ogółem powinna wynosić maksymalnie ok. 888,4 tys. m<sup>2</sup>.

|                                             |   |                                                                                       |   |                                                         |
|---------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------|
| Prognozowana liczba mieszkańców w roku 2041 | x | Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę w roku 2041 | = | Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2041 |
| 21 192 os.                                  |   | 41,7 m <sup>2</sup>                                                                   |   | 883 706 m <sup>2</sup>                                  |

Uwzględniając dotychczasową (wg danych GUS, stan na 31.12.2021 r.) powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych w mieście na poziomie 653,3 tys. m<sup>2</sup>, **maksymalne zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej (mieszkań)** w mieście Ostrów Mazowiecka, zwiększone w związku z niepewnością procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% wyniesie **ok. 299,6 tys. m<sup>2</sup>**.

|                                                       |   |                                                                           |   |                                                                                |   |                                                           |   |                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w 2041 r. | - | Powierzchnia użytkowa mieszkań w m. Ostrów Maz. w 2021 r. (dotychczasowa) | = | Pożądana powierzchnia użytkowa nowej zabudowy mieszkaniowej (ogółem) w 2041 r. | + | Wynik x 30% w związku z niepewnością procesów rozwojowych | = | <b>Maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową nowej zabudowy mieszkaniowej (mieszkań)</b> |
| 883 706 m <sup>2</sup>                                |   | 653 265 m <sup>2</sup>                                                    |   | 230 441 m <sup>2</sup>                                                         |   | 69 132 m <sup>2</sup>                                     |   | <b>299 573 m<sup>2</sup></b>                                                                       |

Szacując maksymalne zapotrzebowanie na nową powierzchnię zabudowy usługowej, usług komplementarnych z funkcją mieszkaniową – usług podstawowych, w tym również usług publicznych i społecznych wzięto pod uwagę prognozy demograficzne, w tym spadki udziałów ludności w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrost udziałów ludności w wieku poprodukcyjnym, co skutkuje brakiem potrzeby istotnego wzrostu powierzchni usług społecznych. Istniejący i przesądzony do realizacji zasób obiektów usług społecznych jest więc w większości tych usług wystarczający. Wraz ze zmianami demograficznymi i zwiększaniem się udziału osób w wieku poprodukcyjnym, będzie wzrastało zapotrzebowanie na domy opieki nad osobami najstarszymi. Biorąc pod uwagę istniejący i prognozowany spadek liczby dzieci w mieście oraz związany z nim spadek zapotrzebowania na obiekty edukacji, kultury i sportu dla tej grupy społecznej, do ww. celów będą mogły zostać wykorzystane dotychczasowe zasoby obiektów użyteczności publicznej lub będą mogły zostać rozbudowane istniejące budynki w obszarach z dostępem do funkcjonujących dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Z analiz dotyczących rynku pracy wynika, iż w mieście wzrasta ilość podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, w tym usługową. Trend wzrastający dla tej działalności wynika m.in. ze statusu miasta jako ośrodka powiatowego, który powinien zaspokajać potrzeby w tym zakresie zarówno w zakresie usług społecznych jak i komercyjnych dla mieszkańców całego powiatu (bogata oferta usług miasta zmniejsza potrzebę dalszych wyjazdów mieszkańców miasta i powiatu, ograniczając osobowy ruch pojazdów silnikowych, co ogranicza negatywne skutki zmian klimatu). Pomimo więc prognozowanego spadku liczby ludności w mieście, należy jednak dopuścić zwiększenie powierzchni użytkowej usług, gdyż usługi są bardzo istotną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy oraz komfort zamieszkania. Dodatkowo, wraz ze wzrostem statusu ekonomicznego ludności, wzrasta zapotrzebowanie na różnego typu usługi, w tym o wyższym standardzie, wymagające większych powierzchni użytkowych.

Szacując maksymalne zapotrzebowanie na nową powierzchnię budynków usług komplementarnych z funkcją mieszkaniową – usług podstawowych, wzięto pod uwagę uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne rozwoju miasta i wynikającą z tego potrzebę wzrostu powierzchni usług podstawowych, głównie komercyjnych. Biorąc pod uwagę opisane wyżej względy, a także wobec braku

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miarodajnych wskaźników do określania maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę usług podstawowych, założono, że wskaźnik powierzchni użytkowej usług podstawowych, w tym publicznych i społecznych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej do powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (mieszkań) będzie kształtować się na poziomie 0,4.

|                                                                                 |   |              |   |                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|--------------|---|---------------------------------------------------------------------------|
| Prognostowana powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej (mieszkań) w 2041 r. | x | Wskaźnik 0,4 | = | Prognostowana powierzchnia użytkowa zabudowy usług podstawowych w 2041 r. |
| 883 706 m <sup>2</sup>                                                          |   |              |   | 353 482 m <sup>2</sup>                                                    |

Uwzględniając dotychczasową powierzchnię użytkową zabudowy usług podstawowych w mieście na poziomie 145,2 tys. m<sup>2</sup> **maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową nowej zabudowy tych usług** w mieście Ostrow Mazowiecka, zwiększone w związku z niepewnością procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% wyniesie **ok. 270,8 tys. m<sup>2</sup>**.

|                                                                           |   |                                                                                  |   |                                                                  |   |                                                           |   |                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prognostowana powierzchnia użytkowa zabudowy usług podstawowych w 2041 r. | - | Istniejąca powierzchnia użytkowa zabudowy usług podstawowych w mieście w 2022 r. | = | Pożądana powierzchnia użytkowa nowej zabudowy usług podstawowych | + | Wynik x 30% w związku z niepewnością procesów rozwojowych | = | <b>Maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową nowej zabudowy usług podstawowych</b> |
| 353 482 m <sup>2</sup>                                                    |   | 145 200 m <sup>2</sup>                                                           |   | 208 282 m <sup>2</sup>                                           |   | 62 485 m <sup>2</sup>                                     |   | <b>270 767 m<sup>2</sup></b>                                                                 |

Oszacowanie potencjalnego zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych, w tym związanych z obsługą komunikacji samochodowej i transportem oraz obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich położonych na terenie powiatu ostrowskiego uzależnione jest od wielu czynników gospodarczo-społecznych w skali regionalnej, jak również krajowej czy międzynarodowej, ale także w skali lokalnej, od rodzaju prowadzonej działalności i zastosowanej technologii. Szacowanie powierzchni zabudowy jest ściśle związane z powierzchnią terenu zajmowaną przez te funkcje. Część funkcji związanych z działalnością gospodarczą realizowana jest poza budynkami, powoduje to więc dużą terenochłonność przy braku dużej powierzchni użytkowej budynków. Jest to związane z potrzebą realizacji otwartych powierzchni magazynowo – składowych, parkingów dla aut osobowych klientów i pracowników oraz pojazdów ciężarowych, placów manewrowych, obiektów zewnętrznych obsługi pojazdów. Terenochłonność terenów produkcyjno-usługowych uzależniona jest też w dużej mierze od trudnych do przewidzenia przemian technologicznych, organizacyjnych i społecznych. Dodatkowo należy założyć, iż specyficzne potrzeby inwestorów w sferze produkcyjno-usługowej mogą być bardziej wymagające niż standardy rynku mieszkaniowego, stąd też w celu bardziej elastycznego odpowiadania na ich preferencje, zasób terenów przeznaczonych pod tego typu działalność powinien być nieco większy niż realne możliwości całkowitego wykorzystania w perspektywie 20 lat.

Szacując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nowe tereny produkcyjno-usługowe wzięto pod uwagę również szereg czynników lokalnych. Przede wszystkim istotnym czynnikiem jest skomunikowanie miasta, tj. położenie przy drodze krajowej klasy ekspresowej nr S8 relacji Warszawa – Białystok - granica Państwa, a także w pobliżu budowanego węzła Podborze dróg ekspresowych S8 i S61 oraz dróg wojewódzkich. Lokalizacja ta już obecnie znacząco wpłynęła na rozwój funkcji produkcyjno-usługowych w mieście. Konieczne jest więc zabezpieczenie kolejnych terenów, umożliwiających rozwój istniejącym i przyszłym przedsiębiorstwom.

Rezerwacja obszarów pod tereny produkcji, magazynów i usług ma również na celu zwiększenie oferty pracy na terenie miasta i zahamowanie odpływu mieszkańców. Wskazanie to jest zgodne z opinią wyrażoną w „Społeczno-demograficznych uwarunkowaniach rozwoju Mazowsza” (2012) o konieczności tworzenia zachęt do pozostania w miejscach dotychczasowego zamieszkania.

Ze względu na potencjał gospodarczy miasta oraz planowane kierunki polityki rozwoju przyjęto za zasadne możliwość lokalizowania w granicach miasta nowych terenów tego typu zabudowy. Biorąc pod uwagę opisane wyżej względy założono, że wskaźnik relacji powierzchni użytkowej zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych, do powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (mieszkań), uwzględniając niepewność procesów rozwojowych i perspektywę nie dłuższą niż 20 lat, powinien kształtować się na poziomie 0,7.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

|                                                                                |   |                 |   |                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prognozowana powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej (mieszkań) w 2041 r. | x | Wskaźnik<br>0,7 | = | Prognozowana powierzchnia użytkowa zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych w 2041 r. |
| 883 706 m <sup>2</sup>                                                         |   |                 |   | 618 594 m <sup>2</sup>                                                                               |

Uwzględniając fakt, iż obecnie zabudowa ta zajmuje w gminie ok. 234,6 tys. m<sup>2</sup> **powierzchni użytkowej, maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową nowej zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług ponadpodstawowych** do 2041 r., zwiększone w związku z niepewnością procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%, wyniesie **ok. 499,2 tys. m<sup>2</sup>**.

|                                                                                                      |   |                                                                                                             |   |                                                                                              |   |                                                           |   |                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prognozowana powierzchnia użytkowa zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych w 2041 r. | - | Istniejąca powierzchnia użytkowa zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych w gminie w 2022 r. | = | Pożądana powierzchnia użytkowa nowej zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych | + | Wynik x 30% w związku z niepewnością procesów rozwojowych | = | <b>Maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową nowej zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych</b> |
| 618 594 m <sup>2</sup>                                                                               |   | 234 590 m <sup>2</sup>                                                                                      |   | 384 004 m <sup>2</sup>                                                                       |   | 115 201 m <sup>2</sup>                                    |   | <b>499 205 m<sup>2</sup></b>                                                                                             |

## 9.2 Szacunkowa chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy

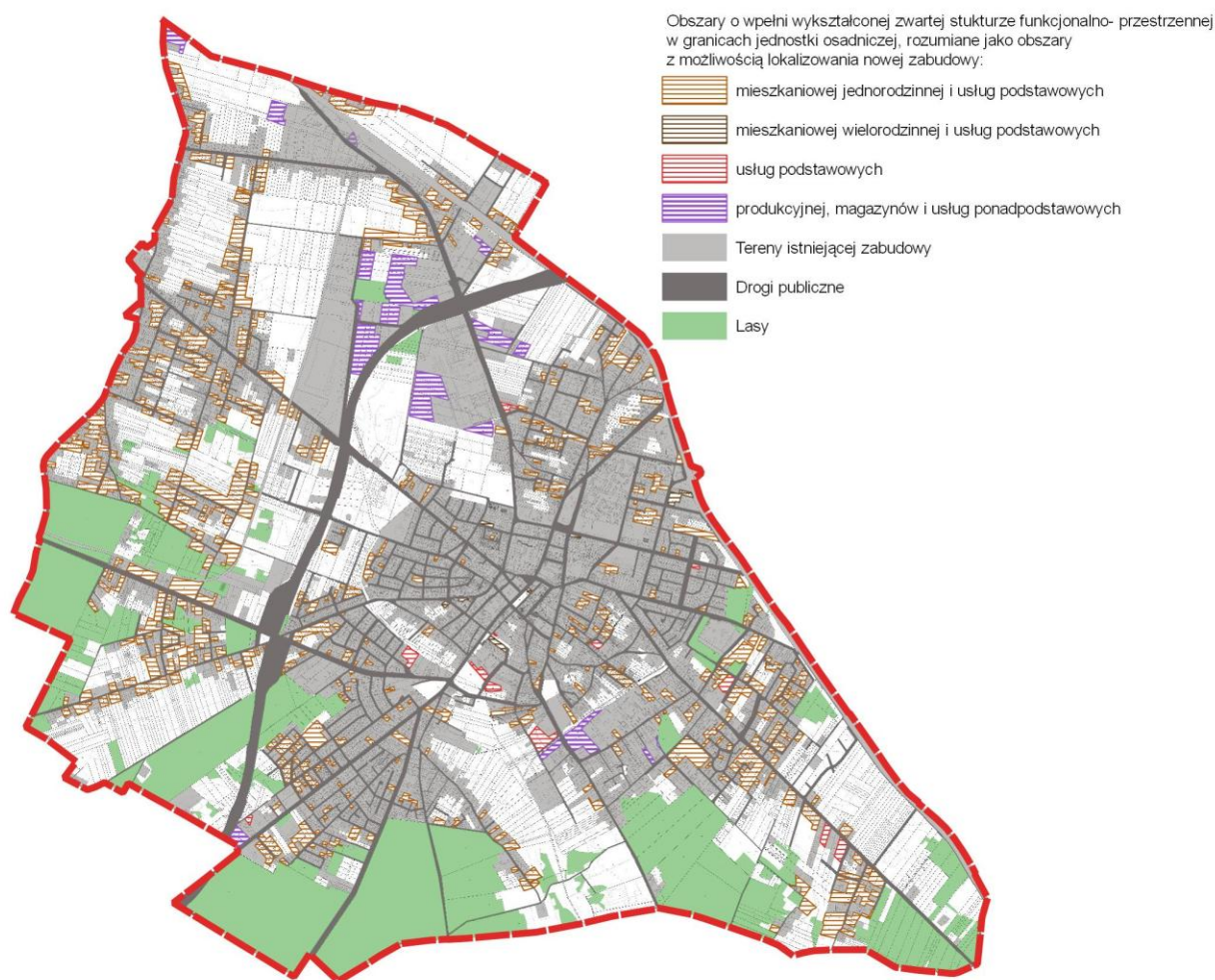
Licząc szacunkową chłonność położonych na terenie miasta obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy przyjęto następujące założenia:

- w obrębie ww. terenów, położonych w obszarach o funkcji mieszanej: mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych, przyjęto przybliżony udział poszczególnych funkcji zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej – 80%, usług podstawowych - 20%; mieszkaniowej wielorodzinnej i usług podstawowych, przyjęto przybliżony udział poszczególnych funkcji zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej – 90%, usług podstawowych - 10% (założenie to jest oparte na analizach przeprowadzonych w niniejszym Studium oraz uwarunkowaniach gospodarczych i środowiskowych).  
Ponadto wyodrębniono obszary, w obrębie których istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy o jednolitej funkcji: usług podstawowych oraz produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych,
- przyjęto średnią powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m<sup>2</sup>,
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto średnią powierzchnię użytkową mieszkania na osobę 41,7 m<sup>2</sup> (przyjmując obecny trend znaczącego przyrostu powierzchni użytkowej mieszkania na osobę wynikający z danych GUS z lat 2012-2021 w mieście, a także średnią powierzchnię użytkową mieszkania na osobę w krajach Europy Zachodniej) oraz że jedno mieszkanie zajmowane jest średnio przez 2,01 osoby (przyjmując prognozowaną wartość wynikającą z obecnego trendu spadku ilości osób przypadających na mieszkanie wg danych GUS z lat 2012-2021 w mieście), natomiast nie oszacowano powierzchni użytkowej budynków gospodarczych i garażowych gdyż ich powierzchnia użytkowa jest zależna od wielu czynników. Dla pozostałych terenów zabudowy przyjęto, że średni wskaźnik powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej do powierzchni działki budowlanej wynosi: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2, a dla terenów usług podstawowych (komplementarnych z funkcją mieszkaniową, w tym usług publicznych – miejskich i powiatowych oraz usług społecznych) i dla terenów zabudowy produkcyjnej, magazynów i usług ponadpodstawowych - 0,4 (wskaźnik ten nie odzwierciedla wskaźnika intensywności zabudowy określanego w planach miejscowych, gdyż tamten wskaźnik odnosi się do powierzchni całkowitej zabudowy, ten zaś do powierzchni użytkowej zabudowy, do której nie wlicza się m.in. powierzchni ścian budynków czy klatek schodowych). Powyższe wskaźniki intensywności są spowodowane dużą terenochłonnością ww. form zagospodarowania przy braku dużej powierzchni użytkowej budynków. W przypadku zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych wzięto pod uwagę, iż w ramach tych terenów będą realizowane takie funkcje jak produkcja, składy, magazyny, bazy transportowe, usługi, w tym obsługujące produkcję rolną, hodowlaną i ogrodnictwem usytuowaną

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

w obrębie powiatu ostrowskiego oraz obsługujące komunikację samochodową takie jak stacje paliw, myjnie zewnętrzne itp., których funkcjonowanie jest związane z potrzebą realizacji otwartych powierzchni magazynowo – składowych, parkingów dla aut osobowych klientów i pracowników oraz aut ciężarowych, placów manewrowych, obiektów zewnętrznych obsługi pojazdów, a także związane jest z potrzebą kształtowania zieleni izolacyjnej w przypadku terenów położonych na styku z terenami mieszkaniowymi. Ponadto dominująca część realizowanych budynków położonych na terenach aktywności gospodarczej to obiekty jednokondygnacyjne – hale produkcyjne, magazyny, obiekty handlowe. W przypadku terenów usług publicznych, w szczególności szkół czy też innych funkcji społecznych, a także budownictwa wielorodzinnego, znaczną część terenu stanowią tereny otwarte - zieleni, sportu i rekreacji oraz parkingi.

Rys. 21. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumiane jako obszary z możliwością lokalizowania nowej zabudowy – schemat



|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Powierzchnia położonych na terenie miasta obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy:</p> <p><b>205,8 ha</b></p> | <p>określenie typów zabudowy</p> <p>→</p> | <p>powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej (mieszkań) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w ww. obszarach:</p> <p><b>134,9 ha</b></p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           | <p>powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej (mieszkań) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w ww. obszarach:</p> <p><b>1,7 ha</b></p>   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           | <p>powierzchnia terenów zabudowy usług podstawowych w ww. obszarach:</p> <p><b>40,1 ha</b></p>                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           | <p>powierzchnia terenów zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych w ww. obszarach:</p> <p><b>29,1 ha</b></p>                     |

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

|                                                                              |   |                                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                   | / | średnia powierzchnia działki budowlanej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | x | średnia powierzchnia mieszkania na osobę                                                                                                                                                                                                                                                                         | x | średnia ilość osób w mieszkaniu | = | chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (mieszkań) |
| 1 348 754 m <sup>2</sup>                                                     |   | 1000 m <sup>2</sup>                                                                      |   | 41,7 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   | 2,01                            |   | ok. 113 048 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej                   | x | średnia intensywność zabudowy                                                            | = | chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej            |   |                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 16 649 m <sup>2</sup>                                                        |   | 1,2                                                                                      |   | ok. 19 979 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| powierzchnia terenów zabudowy usług podstawowych                             | x | średnia intensywność zabudowy                                                            | = | chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy usług podstawowych                      |   |                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 400 605 m <sup>2</sup>                                                       |   | 0,4                                                                                      |   | ok. 160 242 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| powierzchnia terenów zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych | x | średnia intensywność zabudowy                                                            | = | chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy wyrażona w pow. użytkowej zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych |   |                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 291 442 m <sup>2</sup>                                                       |   | 0,4                                                                                      |   | ok. 116 577 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Oszacowano chłonność położonych na terenie miasta **obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej** w granicach jednostki osadniczej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (zgodnie z przyjętym w podrozdziale 9.1. założeniem, iż w podanej niżej powierzchni użytkowej zabudowy nie uwzględniono powierzchni użytkowej budynków gospodarczych i garażowych towarzyszących funkcji podstawowej):

- 113,1 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na terenach o powierzchni ok. 134,9 ha),
- 20 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (na terenach o powierzchni ok. 1,7 ha),
- 160,2 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usług podstawowych (komplementarnych z funkcją mieszkaniową, w tym usług publicznych i społecznych) (na terenach o powierzchni ok. 40,1 ha),
- 116,6 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych (na terenach o powierzchni ok. 29,1 ha).

### 9.3 Szacunkowa chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy

Licząc szacunkową chłonność położonych na terenie miasta obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod nową zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, przyjęto następujące założenia:

- dla wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych terenów z funkcjami mieszanymi: mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług przyjęto udział poszczególnych funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej – 90%, usługowej – 10%,
- dla wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych terenów z funkcjami mieszanymi: mieszkaniowo-usługową przyjęto udział poszczególnych funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej – 60%, usługowej – 40%,
- dla wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych terenów z funkcjami mieszanymi: zagrodową i mieszkaniową jednorodziną przyjęto, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie stanowiła 100% tych terenów, uwzględniając iż produkcja rolnicza w mieście jest obecnie funkcją recesywną, a niezabudowane tereny o tym przeznaczeniu nie spełniają wymogów

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

powierzchniowych niezbędnych dla założenia nowego, nowoczesnego gospodarstwa rolnego (z wielkopowierzchniowymi obiektami gospodarczymi),

- dla wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych terenów z funkcjami mieszanymi: mieszkaniową wielorodzinną i usługową przyjęto udział poszczególnych funkcji: mieszkaniowej wielorodzinnej – 60% i usługowej - 40%,
- dla wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych terenów z funkcjami mieszanymi: mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną z dopuszczeniem usług przyjęto udział poszczególnych funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej – 40%, mieszkaniowej wielorodzinnej - 40% i usługowej - 20%,
- dla pozostałych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych terenów przyjęto, że mają jednolitą funkcję,
- na wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych terenach rolniczych nie dopuszczono realizacji nowej zabudowy,
- wskaźniki dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - średniej powierzchni działki budowlanej, średniej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę oraz ilości osób zajmujących jedno mieszkanie, a także średnie wskaźniki powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla terenów usług podstawowych oraz dla terenów zabudowy produkcyjnej, magazynów i usług ponadpodstawowych przyjęto jak w rozdziale 9.2. – analogicznie jak dla obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Powierzchnia położonych na terenie miasta obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, gdzie istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy:<br><b>379,1 ha</b> | określenie typów zabudowy<br>→ | powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej (mieszkań) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w ww. obszarach:<br><b>213,3 ha</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                | powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej (mieszkań) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w ww. obszarach:<br><b>3,5 ha</b>   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                | powierzchnia terenów zab. usług podstawowych w ww. obszarach:<br><b>96,9 ha</b>                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                | powierzchnia terenów zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych w ww. obszarach:<br><b>65,6 ha</b>                     |

|                                                            |   |                                                                                          |   |                                          |   |                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------|---|---------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | / | średnia powierzchnia działki budowlanej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | x | średnia powierzchnia mieszkania na osobę | x | średnia ilość osób w mieszkaniu | = | chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, gdzie istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (mieszkań) |
| 2 132 614 m <sup>2</sup>                                   |   | 1000 m <sup>2</sup>                                                                      |   | 41,7 m <sup>2</sup>                      |   | 2,01                            |   | ok. 178 749 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                            |   |                               |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|---|-------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | x | średnia intensywność zabudowy | = | chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, gdzie istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (mieszkań) |
| 34 561 m <sup>2</sup>                                      |   | 1,2                           |   | ok. 41 473 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

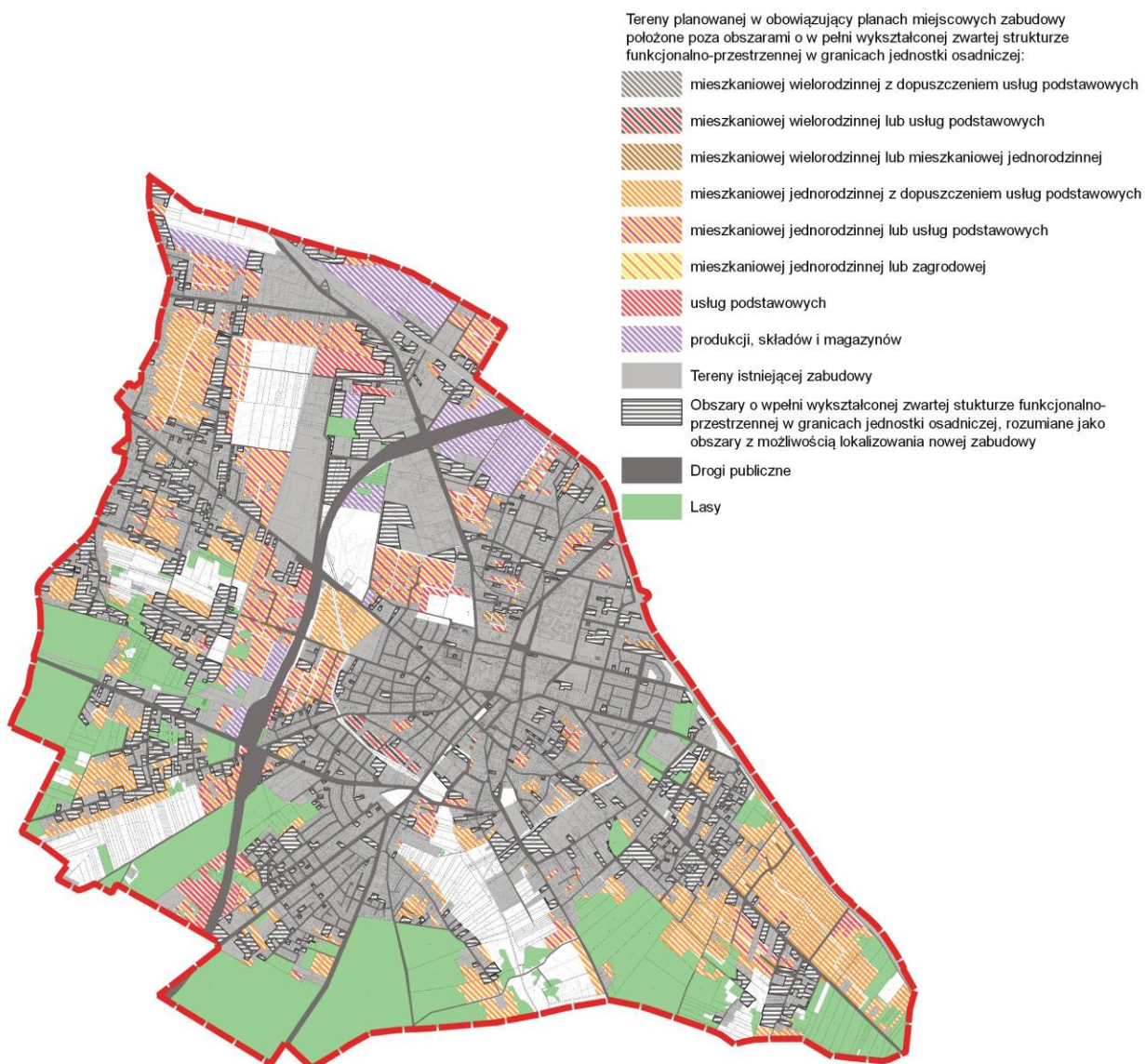
|                                                  |   |                               |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------|---|-------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| powierzchnia terenów zabudowy usług podstawowych | x | średnia intensywność zabudowy | = | chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, gdzie istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy usług podstawowych |
| 968 578 m <sup>2</sup>                           |   | 0,4                           |   | ok. 387 431 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                              |   |                               |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| powierzchnia terenów zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych | x | średnia intensywność zabudowy | = | chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, gdzie istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy usług podstawowych |
| 655 615 m <sup>2</sup>                                                       |   | 0,4                           |   | ok. 262 246 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

Rys. 22. Obszary przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych – schemat



Oszacowano chłonność położonych na terenie miasta obszarów przeznaczonych **w planach miejscowych pod zabudowę**, usytuowanych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych (zgodnie z przyjętym w podrozdziale 9.1. założeniem, iż w podanej niżej powierzchni użytkowej zabudowy nie uwzględniono powierzchni użytkowej budynków gospodarczych i garażowych towarzyszących funkcji podstawowej):

- 178,7 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na terenach o powierzchni ok. 213,3 ha),
- 4,2 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (na terenach o powierzchni ok. 3,5 ha),
- 387,4 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usług podstawowych (komplementarnych z funkcją mieszkaniową, w tym usług publicznych i społecznych) (na terenach o powierzchni ok. 96,9 ha),
- 262,3 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych (na terenach o powierzchni ok. 65,6 ha).

#### 9.4 Wnioski dotycząca zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z analiz opisanych w pkt 9.1 ÷ 9.3

Porównując maksymalne w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę (w podziale na funkcje zabudowy) oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy (w podziale na funkcje zabudowy) możliwą do

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

zrealizowania w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i możliwą do zrealizowania na podstawie prawa miejscowego położoną poza tymi obszarami ustalono, iż w mieście Ostrów Mazowiecka **nie istnieje zapotrzebowanie na wytyczenie terenów nowej zabudowy mieszkaniowej (mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej) oraz usług podstawowych** komplementarnych z funkcją mieszkaniową, w tym usług publicznych i społecznych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza terenami zabudowy wyznaczonymi w planach miejscowych.

**Istnieje natomiast zapotrzebowanie na wytyczenie terenów nowej zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych** poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza terenami zabudowy wyznaczonymi w planach miejscowych, o powierzchni użytkowej około 120,4 tys. m<sup>2</sup>, co odpowiada ok. 30,1 ha powierzchni terenu.

Tab. 29. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z pkt 9.2 i 9.3

|                                                           | maksymalne<br>w skali gminy<br>zapotrzebowanie<br>na nową<br>zabudowę<br>[m <sup>2</sup> ] | chłonność obszarów o w<br>pełni wykształconej<br>zwartej strukturze<br>funkcjonalno-przestrzennej<br>w granicach jednostek<br>osadniczych, gdzie istnieje<br>możliwość lokalizowania<br>nowej zabudowy<br>[m <sup>2</sup> ] | chłonność obszarów przeznaczonego<br>w planach miejscowych<br>pod zabudowę poza<br>obszarami o w pełni wykształconej<br>zwartej strukturze<br>funkcjonalno-przestrzennej w<br>granicach jednostek<br>osadniczych, gdzie istnieje<br>możliwość lokalizowania nowej<br>zabudowy [m <sup>2</sup> ] | zapotrzebowanie na wytyczenie<br>terenów nowej zabudowy, poza<br>obszarami o w pełni wykształconej<br>zwartej strukturze funkcjonalno-<br>przestrzennej w granicach<br>jednostek osadniczych oraz poza<br>obszarami przeznaczonymi w<br>planach miejscowych pod<br>zabudowę<br>[m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pow. użytkowa<br>zabudowy:                                | [1]                                                                                        | [2]                                                                                                                                                                                                                         | [3]                                                                                                                                                                                                                                                                                             | [4]=[1]-[2]-[3]                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| mieszkaniowej<br>jednorodzinnej<br>i wielorodzinnej       | 299 573                                                                                    | 133 027                                                                                                                                                                                                                     | 220 222                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -53 676 (nadpodaż)                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| usług<br>podstawowych                                     | 270 767                                                                                    | 160 242                                                                                                                                                                                                                     | 387 431                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -276 906 (nadpodaż)                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| produkcji,<br>magazynów<br>i usług ponad-<br>podstawowych | 499 205                                                                                    | 116 577                                                                                                                                                                                                                     | 262 246                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 120 384                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 9.5 Potrzeby inwestycyjne miasta wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy oraz możliwości ich finansowania

Określając potrzeby inwestycyjne miasta wynikające z konieczności realizacji zadań własnych związanych z lokalizacją nowej zabudowy, w stosunku do stanu istniejącego zagospodarowania, oraz możliwości ich finansowania założono, że w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego Studium w pierwszej kolejności zostaną wytyczone nowe (w stosunku do stanu istniejącego zagospodarowania i wyznaczonych terenów zabudowy w obowiązujących planach miejscowych) tereny zabudowy w wytypowanych, przy ustalaniu chłonności, obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, a w następnej kolejności zostaną wytyczone nowe tereny zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych, zgodnie z zapotrzebowaniem, w obszarach położonych w miarę możliwości wzdłuż istniejących dróg publicznych oraz w rejonach obsługiwanych przez sieci infrastruktury technicznej, których finansowanie należy do zadań własnych gminy.

W przeprowadzonych analizach ekonomicznych służących określeniu potrzeb i możliwości rozwoju miasta Ostrów Mazowiecka oszacowano możliwości finansowania przyjętych do realizacji inwestycji (określonych jako najbardziej potrzebnych) w perspektywie 20 lat. Założenia finansowe oraz podsumowanie możliwości finansowania przez miasto inwestycji wynikających z konieczności realizacji zadań własnych gminy zawiera rozdział 6. Wynika z nich ogólnie, iż dla obszaru miasta, istnieje konieczność ustalenia rezerw budżetowych związanych z przebudową i modernizacją istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej i społecznej w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także ustalenia rezerw budżetowych związanych z budową nowych dróg i infrastruktury technicznej w wyniku możliwego powiększenia w stosunku do stanu istniejącego zagospodarowania terenów zabudowy, określonych w obszarach obowiązujących planów miejscowych,

położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, a także zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych położonych również poza ww. obszarami, zgodnie z określonymi we wcześniejszych rozdziałach zasadami, w tym zapotrzebowaniem.

W obszarach położonych w zasięgu obsługi poprzez istniejące drogi publiczne oraz sieci infrastruktury technicznej i w ich sąsiedztwie (obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ale także innych obszarach spełniających ww. warunki) uwarunkowania ekonomiczne miasta, z zakresu nakładów finansowych dotyczących inwestycji komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, nie ograniczają możliwości rozwoju zamierzonych funkcji terenu. W tego typu obszarach będzie mogła być realizowana modernizacja (przebudowa i remonty) istniejących dróg publicznych oraz rozbudowa infrastruktury technicznej (dalsza, sukcesywna rozbudowa kanalizacji sanitarnej oraz uzupełnienie sieci wodociągowej).

W zaadaptowanych w Studium obszarach zabudowy wyznaczonych w planach miejscowych i możliwych do wyznaczenia w Studium obszarach zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych wyznaczonych zgodnie z zapotrzebowaniem w rejonach miasta nieobsługiwanych przez istniejące drogi publiczne oraz sieci infrastruktury technicznej konieczne będzie ich zrealizowanie.

Zakładając, iż na 1 ha terenów zabudowy niezbędne jest wykonanie odcinka 200 metrów drogi dla zapewnienia dostępu do drogi publicznej każdej potencjalnej działki budowlanej (o średniej pow. 1500 m<sup>2</sup>) otrzymujemy dla 615 ha wszystkich terenów inwestycyjnych (oszacowanymi zgodnie z wnioskami rozdziałów 9.2, 9.3. i 9.4) konieczność zapewnienia przez miasto finansowania budowy ok. 123 km nowych dróg gminnych.

Przyjmując realny koszt budowy drogi gminnej wraz z siecią wodociagową i kanalizacyjną oraz kosztem wykupu gruntu na uśrednionym poziomie 1,2 mln zł/1 km drogi niezbędne jest zarezerwowanie środków finansowych na ten cel w wysokości ok. 148 mln zł. Zakładając, iż realizacja ww. inwestycji nastąpi w ciągu 20 lat, powyższy koszt powinien być uwzględniony w rocznych budżetach miasta przyjmowanych od 2022 r., a więc wysokość nakładów inwestycyjna powinna wynosić co najmniej 7,4 mln zł/rok.

Taka wysokość nakładów inwestycyjnych jest niższa od przyjmowanych w budżetach miasta z lat 2012-2021, kiedy to wydatki majątkowe inwestycyjne wynosiły średnio po ok. 13,5 mln zł/rok (od 4,48 mln w 2015 r. do 29,5 mln w 2020 r.) oraz jest niższa od przewidywanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta na lata 2023-2038 średniorocznych wydatków majątkowych, tj. rzędu 30 mln zł/rok (zakłada się od 2,89 mln w 2025 r. do 66,08 mln w 2038 r.).

Świadczy to, iż miasto Ostrów Mazowiecka będzie posiadała możliwości finansowe przebudowy i modernizacji sieci komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej i społecznej dla terenów zabudowy zlokalizowanych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz wykonania nowej infrastruktury drogowej i technicznej dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług podstawowych (komplementarnych z funkcją mieszkaniową) wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także dla nowych terenów produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych zlokalizowanych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w zakresie i terminie odpowiadającym oszacowanemu w Studium zapotrzebowaniu na ww. tereny.

Mimo, iż przed wyznaczeniem w konkretnych lokalizacjach na terenie miasta możliwych nowych obszarów zabudowy produkcyjno-usługowych trudno jest oszacować z dużym stopniem prawdopodobieństwa niezbędną długość nowych dróg publicznych wraz z sieciami infrastruktury technicznej potrzebną do obsługi ww. terenów zabudowy, a tym samym pełny koszt ich realizacji, to jednak wykazane powyżej przewidywane w WPF rezerwy finansowe na wydatki majątkowe do 2038 r., jak również ewentualna możliwość partycypacji w tych kosztach przedsiębiorstw, a także możliwość pozyskania środków zewnętrznych na ww. cele, pozwalają na stwierdzenie, iż realizacja zadań własnych miasta wynikających z uwarunkowań społeczno-gospodarczych rozwoju miasta, w tym prognoz demograficznych w perspektywie 20 lat, jest w zasięgu możliwości finansowych miasta Ostrów Mazowiecka do 2041 r.

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów

Miasto Ostrów Mazowiecka położone jest w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego i stanowi ośrodek administracji powiatu ostrowskiego. Zamieszkuje je 22 028 mieszkańców (według danych GUS na 31.12.2021 r.). Przyjmuje się, że zaludnienie miasta w perspektywie najbliższych 20 lat będzie stopniowo maleć i w roku 2041 ilość osób w mieście będzie wynosiła 21 192. Zmianie ulegać będzie również struktura wieku społeczeństwa – wzrastać będzie liczba osób w wieku poprodukcyjnym, maleć zaś liczba osób w wieku przedprodukcyjnym. Zgodnie z obowiązującymi trendami zmianom podlegać będzie również komfort zamieszkania, w tym wzrastać będzie powierzchnia mieszkań przypadająca na osobę.

Szanse rozwoju miasta zależne są od wielu uwarunkowań lokalnych i ponadlokalnych. Podstawowymi czynnikami warunkującymi dalszy rozwój miasta są:

- dobre skomunikowanie w systemie dróg krajowych i wojewódzkich, które ulega ciągłej poprawie,
- obecność obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr S8 i planowana budowa obwodnic w ciągach dróg wojewódzkich,
- planowane uruchomienie przejazdów pasażerskich na linii kolejowej nr 34, łączącej Ostrów Mazowiecką z Małkinią Górną (a dalej z Warszawą),
- wysoko rozwinięty przemysł i jego zaplecze,
- dobrze rozwinięty handel i usługi komercyjne,
- dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna, która podlega ciągłej modernizacji i rozbudowie,
- dobrze rozwinięta infrastruktura społeczna, w tym dobre warunki nauczania w szkołach, duża dostępność obiektów sportowych, rozwinięta sieć pomocy społecznej,
- rewitalizacja głównych obiektów kultury w mieście i dbałość o podtrzymanie tradycji historycznych,
- rozwijająca się sieć transportu zbiorowego i rowerowego,
- wysokie zasoby przyrodnicze południowej części miasta oraz w większości dobra jakość elementów środowiska.

Opisane czynniki stwarzają warunki do dalszego rozwoju miasta w kierunku ośrodka produkcyjno-usługowego. Z rozwojem wspomnianych funkcji wiąże się potrzeba zmiany możliwości zagospodarowania przestrzennego w mieście, której celem jest tworzenie optymalnych warunków funkcjonowania gospodarki i zapewnienie jak najlepszych warunków środowiska zamieszkania ludności miasta, w obrębie spójnej, wielofunkcyjnej struktury, z usługami położonymi blisko miejsca zamieszkania oraz zieloną infrastrukturą umożliwiającą dostosowanie do zmian klimatu. Dalszy rozwój zagospodarowania będzie w dominującej części podporządkowany istniejącemu i zdefiniowanemu w obowiązujących planach miejscowych, układowi przestrzennemu.

Niniejsze Studium w dużym stopniu utrzymuje kierunki struktury funkcjonalno-przestrzennej określone w dotychczasowym Studium. Zmiany wprowadzone w niniejszym dokumencie wynikają z aktualnej analizy uwarunkowań, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wniosków złożonych przez właścicieli gruntów, zmiany przepisów oraz przyjęcia w 2018 r. przez Sejmik Województwa nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Przyjęty w 2024 r. Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego nie wskazał w obszarze miasta krajobrazów priorytetowych a także rekomendacji i wniosków, w związku z powyższym jego ustalenia nie miały wpływu na określenie w Studium kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz w przeznaczeniu terenów.

Planując tereny zabudowy w perspektywie roku 2041 przyjęto:

- stopniową likwidację substandardowych zasobów mieszkaniowych,
- osiągnięcie wskaźnika 41,7 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania na osobę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, jako docelową wartość przeciętną dla miasta, przy założeniu, że jedno mieszkanie będzie zajmowane średnio przez 2,01 osoby, a działki budowlane w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej będą miały średnio powierzchnię 1000 m<sup>2</sup>,

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto średni wskaźnik powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej do powierzchni działki budowlanej – 1,2, biorąc pod uwagę potrzebę zapewnienia miejsc parkingowych naziemnych i zieleni osiedlowej na działkach budowlanych,
- dużą terenochłonność terenów zabudowy o funkcji usługowej oraz produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych, przy ograniczonej powierzchni użytkowej budynków. Wzięto pod uwagę, iż w ramach tych terenów będą realizowane funkcje, których funkcjonowanie jest związane z potrzebą realizacji otwartych powierzchni magazynowo – składowych, parkingów dla aut osobowych klientów i pracowników oraz aut ciężarowych, placów manewrowych, obiektów zewnętrznych obsługi pojazdów, a także związane jest z potrzebą kształtowania zieleni izolacyjnej w przypadku terenów położonych na styku z terenami mieszkaniowymi, ponadto stosunkowo duża część realizowanych w terenach usług i terenach produkcyjno-usługowych budynków to obiekty jednokondygnacyjne – obiekty handlowe, magazyny, hale produkcyjne. W przypadku terenów usług publicznych, w szczególności szkół czy też innych funkcji społecznych znaczną część terenu stanowią tereny zieleni, sportu i rekreacji oraz parkingi. Z tych względów przyjęto, że realny średni wskaźnik powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej na działce budowlanej wynosi dla terenów usług podstawowych oraz dla terenów zabudowy produkcyjnej, magazynów i usług ponadpodstawowych – 0,4.

Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowanego w części Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego wynika, iż w mieście istnieje obecnie możliwość wytyczenia terenów nowej zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza terenami zabudowy o tej funkcji wyznaczonymi w planach miejscowych. Nie istnieje natomiast zapotrzebowanie na wytyczenie terenów nowej zabudowy mieszkaniowej (mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej) oraz usług podstawowych komplementarnych z funkcją mieszkaniową, w tym usług publicznych i społecznych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza terenami zabudowy wyznaczonymi w planach miejscowych. W związku z powyższym w niniejszym Studium zaadaptowano większość terenów zabudowy o ww. funkcjach wytyczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz wyznaczono nowe w obrębie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, a w przypadku terenów zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych wyznaczono również nowe tego typu tereny poza ww. terenami o powierzchni ok. 5,4 ha.

W Studium wyodrębniono w obszarze miasta następujące strefy planistyczne o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego, w tym wyróżniono strefy zabudowy oraz strefy z ograniczeniem zabudowy, tworzące zieloną infrastrukturę.

Do stref zabudowy zaliczono:

- **Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;**
- **Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;**
- **Strefę usługową;**
- **Strefę gospodarczą;**
- **Strefę infrastrukturalną.**

Do stref z ograniczeniem zabudowy, tworzących zieloną infrastrukturę zaliczono:

- **Strefę rolną lub zieleni naturalnej;**
- **Strefę lasów;**
- **Strefę zieleni urządzonej i rekreacji;**
- **Strefę cmentarzy.**

W rozdziale 2 określono szczegółowo dopuszczone w ramach ww. obszarów przeznaczenie terenów.

W obrębie poszczególnych terenów obowiązują zasady zagospodarowania określone w niniejszym Studium, jak również wynikające z przepisów odrębnych dotyczących m.in. form ochrony przyrody (Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Biała PLB 140007), form ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego, a także stref związanych z obecnością urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz cmentarzy.

## 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym wyłączone spod zabudowy oraz obszary przestrzeni publicznej

W Studium wyodrębniono strefy planistyczne o przewadze danego przeznaczenia terenu. Strefy planistyczne na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” oznaczono wydzieleniem kolorystycznym oraz symbolami literowymi, a także, w zależności od potrzeb, symbolem cyfrowym. Zasięg wyznaczonych w Studium stref należy traktować jako przybliżony schemat ich przebiegu. Niniejsze Studium określa przeznaczenie terenów o powierzchni co najmniej 1 ha. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granice terenów zostaną jednoznacznie określone za pomocą linii rozgraniczających w wyniku analizy aktualnej ewidencji gruntów, stanu prawnego, aktualnego zagospodarowania, szczegółowej analizy uwarunkowań oraz dokładniejszej skali opracowania.

W obrębie wszystkich stref planistycznych, poza wymienionym przeznaczeniem terenu, możliwe jest wyznaczenie terenów infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym parkingów. W strefach zabudowy dopuszcza się również wyznaczenie terenów wchodzących w skład strefy z ograniczeniem zabudowy, tworzącej zieloną infrastrukturę, za wyjątkiem strefy cmentarzy. W Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 lokalizację terenów towarzyszących niżej wymienionym funkcjom w poszczególnych strefach należy uzależnić od ustaleń Planu zadań ochronnych tego Obszaru oraz od lokalizacji miejsc gniazdowania i żerowania ptaków, będących przedmiotem ochrony w tym Obszarze.

W planach miejscowych dopuszcza się możliwość weryfikacji podanych w Studium parametrów i wskaźników urbanistycznych w zależności od czynników terenowych i ich zmianę jednak nie więcej niż o 10% podanych w niniejszym Studium wartości.

W rozdziale 1 wskazano strefy z ograniczeniem zabudowy. Ograniczenia lokalizacji zabudowy a także ograniczenia w zagospodarowaniu terenów dotyczą również takich terenów jak: strefy od urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, strefy wokół cmentarzy czynnych wskazane w rozdziale 6, podrozdziale 6.2, w części dotyczącej cmentarzy, Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Biała PLB 140007, co wynika z przepisów odrębnych.

W strefie gospodarczej dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> na obszarze wyznaczonym na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

### Strefy zabudowy:

**Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną** oznaczona symbolem **MW**, obejmująca:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny zabudowy usługowej służące obsłudze ludności, w tym usług publicznych,
- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:  
40% dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,  
20% dla terenów zabudowy usługowej, zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej lub istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- maksymalna wysokość budynków:  
mieszkaniowych wielorodzinnych: 16 m,  
usługowych i mieszkaniowych jednorodzinnych: 12 m.

**Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną** oznaczona symbolami **MN1, MN2** obejmująca:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy usługowej służące obsłudze ludności, w tym usług publicznych,
- tereny istniejącej zabudowy zagrodowej.



Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonej symbolem **MN1**:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%,
- maksymalna wysokość budynków: 12 m.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonej symbolem **MN2**:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:
  - 50% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 30% dla terenów istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - 20% dla terenów zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej;
- maksymalna wysokość budynków: 12 m.

**Strefa usługowa** oznaczona symbolem **U**, obejmująca tereny zabudowy usługowej, w tym edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, administracji, handlu, rzemiosła itp.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego w strefie usługowej:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%,
- maksymalna wysokość budynków: 16 m, za wyjątkiem usług sakralnych, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość do 25 m.

**Strefa gospodarcza** oznaczona symbolem **PU**, obejmująca:

- tereny zabudowy produkcji, w tym elektrownie słoneczne o mocy zainstalowanej urządzeń większej niż 500 kW,
- tereny zabudowy magazynów i logistyki,
- tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> zlokalizowanych na obszarze wyznaczonym na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,
- tereny obsługi transportu,
- składy.

W strefie gospodarczej dopuszcza się lokalizację zapleczy socjalnych stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego w strefie gospodarczej:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 10%,
- maksymalna wysokość budynków:
  - produkcji, magazynów: 20 m,
  - usługowych: 16 m.

**Strefa infrastrukturalna** oznaczona symbolem **I**, w obrębie której wyróżnia się:

- tereny wodociągów oznaczone symbolem **IW**,
- tereny kanalizacji oznaczone symbolem **IK**,
- tereny elektroenergetyki oznaczone symbolem **IE**,
- tereny ciepłownictwa oznaczone symbolem **IC**,
- tereny kolejowe oznaczone symbolem **IKK**,
- tereny większych parkingów miejskich oznaczone symbolem **IKP**.

W terenach oznaczonych symbolami IW, IK, IE, IC dopuszcza się elektrownie słoneczne o mocy zainstalowanej urządzeń większej niż 500 kW, zaś w terenach IKK dopuszcza się usługi związane z obsługą ruchu kolejowego.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego w strefie infrastrukturalnej:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 10%,
- maksymalna wysokość budynków: 16 m.

Strefy z ograniczeniem zabudowy, tworzące zieloną infrastrukturę:

**Strefa rolna lub zieleni naturalnej** oznaczona symbolem **ZN**, obejmująca:

- tereny rolne,
- tereny zieleni naturalnej i spontanicznej.

W strefie tej dopuszcza się:

- przeznaczenie terenów na cele zieleni urządzonej i rekreacji, w tym lokalizowanie terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych, placów zabaw lub ścieżek edukacyjnych wraz z zapleczem sanitarnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących form ochrony przyrody,
- przeznaczenie terenów do zalesienia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących form ochrony przyrody.

W obrębie strefy rolnej lub zieleni naturalnej nie przewiduje się lokalizacji budynków, za wyjątkiem lokalizacji budynków w dopuszczonych do wyznaczenia w planach miejscowych terenach zieleni urządzonej i rekreacji, na zasadach określonych dla strefy zieleni urządzonej i rekreacji oznaczonej symbolem ZU2.

**Strefa lasów** oznaczona symbolem **L**, obejmująca tereny lasów z zakazem lokalizacji budynków.

W strefie lasów dopuszcza się przeznaczenie terenów na cele rolne lub zieleni naturalnej i spontanicznej, zgodnie z aktualną ewidencją gruntów.

**Strefa zieleni urządzonej i rekreacji**, obejmująca:

- tereny zieleni urządzonej takie jak parki, skwery z towarzyszącymi obiektami usługowymi typu gastronomi, sportu i rekreacji itp. oznaczone symbolami **ZU1** i **ZU2**,
- tereny ogrodów działkowych oznaczone symbolem **ZU3**,
- tereny placów miejskich z zielenią towarzyszącą oznaczone symbolem **ZU4**.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego w strefie zieleni urządzonej i rekreacji:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:
  - 50% w terenach oznaczonych symbolem ZU1,
  - 80% w terenach oznaczonych symbolem ZU2,
  - 85% w terenach oznaczonych symbolem ZU3,
  - 40% w terenach oznaczonych symbolem ZU4;
- maksymalna wysokość budynków: 12 m.

**Strefa cmentarzy** obejmująca cmentarze wraz z obiektami budowlanymi funkcjonalnie z nimi związanymi, w obrębie której wyróżnia się:

- cmentarze czynne oznaczone symbolem **C1**,
- cmentarze zamknięte oznaczone symbolem **C2**.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego w strefie cmentarzy:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 25%,
- maksymalna wysokość budynków: 12 m.

Do obszarów przestrzeni publicznej w mieście Ostrów Mazowiecka zalicza się: plac Księżnej Anny Mazowieckiej, park „Za Stawem” oraz ogródek jordanowski. Granice tych obszarów oznaczono na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

### 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu

#### Zielona infrastruktura miasta

Trzon zielonej infrastruktury miasta Ostrow Mazowiecka budują tereny położone w wyznaczonych w Studium strefach z ograniczeniem zabudowy: lasów, zieleni urządzonej i rekreacji oraz rolnej lub zieleni naturalnej. Dwie pierwsze strefy odgrywają istotną rolę w regeneracji powietrza, retencji wód opadowych, a także stanowią wartościowe miejsca bytowania zwierząt. Strefa rolna lub zieleni naturalnej stanowi zaś obszar istotny dla wymiany poziomej powietrza w mieście, a także zasilania wód gruntowych. Funkcję wspomagającą zaś funkcjonowania trzonu zielonej infrastruktury pełnią tereny położone w strefie cmentarzy, a także obszary stanowiące powierzchnię biologicznie czynną w obrębie stref zabudowy (w tym zieleni osiedlowa, a także zadrzewienia alejowe). W ramach trzonu zielonej infrastruktury zachowano kliny napowietrzające usytuowane w południowej i południowo-zachodniej części miasta.

Sposób zagospodarowania elementów tego systemu powinien być podporządkowany zapewnieniu warunków, które umożliwią tym terenom świadczenie usług ekosystemowych mieszkańcom Ostrowi Mazowieckiej, w tym w zakresie adaptacji przestrzeni miejskiej do zmian klimatu i łagodzenia ich skutków, zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi (co odciąży sieć kanalizacji deszczowej), a także zachowania bioróżnorodności i poprawy jakości życia w mieście. Z tego względu konieczne jest zachowanie minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej określonych w Studium oraz zminimalizowanie powierzchni zabudowy w obrębie stref z ograniczeniem zabudowy, tworzących zieloną infrastrukturę. Konieczne jest również zachowanie, lub w najkorzystniejszym wariantcie renaturalizacja, powierzchniowych cieków wodnych oraz kształtowanie zieleni, w szczególności wysokiej, w obrębie wszystkich stref z ograniczeniem zabudowy, odpowiednich dla danej strefy z zastosowaniem rozwiązań możliwie najbliższych naturze (zieleni komponowanej, w tym zadrzewień liniowych, składającej się z gatunków rodzimych właściwych dla danego siedliska i zieleni pojawiającej się w wyniku naturalnej sukcesji). Ponadto konieczne jest zmniejszenie zabiegów pielęgnacyjnych w tych strefach (koszeń, cięć czy usuwania liści), a także rekomendowane jest minimalizowanie oświetlenia w celu ograniczania zanieczyszczenia światłem.

#### Obszary i obiekty ochrony przyrody

W Ostrowi Mazowieckiej ochronie przyrody podlegają następujące obiekty i obszary:

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Biała PLB 140007,
- 2 pomniki przyrody (drzewo i aleja sosnowa II).

Dla wymienionych wyżej obszarów i obiektów obowiązują odpowiednie przepisy odrębne ustanowione na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W Studium wskazuje się obowiązek przestrzegania tych przepisów i uwzględnienia ich w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

W obszarze Natura 2000 zgodnie z ww. ustawą, zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których został wyznaczony dany obszar. Zadaniem obszaru specjalnej ochrony ptaków jest ochrona przestrzeni życiowej ptaków, wymienionych w Załączniku 1 Dyrektywy Ptasiej.

Dla Obszaru Natura 2000 Puszcza Biała obowiązuje Plan zadań ochronnych, w tym określający m.in. zasady zalesień.

W Studium wskazuje się na konieczność ograniczenia sposobów i form zagospodarowania, które mogą być potencjalnym źródłem uciążliwości dla środowiska przyrodniczego lub pogarszać walory krajobrazowe ww. Obszaru.

#### Zasady ochrony środowiska i jego zasobów w Ostrowi Mazowieckiej:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które mogą spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza obszarem do którego inwestor posiada tytuł prawny, jak również mogą powodować zagrożenie funkcjonowania lokalnych wartościowych ekosystemów, a także zagrożenie dla zdrowia ludzi. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

- zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych i powierzchniowych:
  - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w miarę możliwości powierzchniowo do gruntu, ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych itp. oraz dążenie do ograniczania odprowadzania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni poprzez otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne (wymóg wstępnego podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi),
  - zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych do zabudowy, minimum zgodnie ze wskazaniami określonymi w Studium dla poszczególnych stref,
  - utrzymanie ciągłości doliny Strugi w południowej części miasta, jako osnowy ekologicznej oraz obszaru retencji wód opadowych, a także na nieskanalizowanym odcinku w części środkowej miasta,
  - wprowadzanie działań służących zapobieganiu skutkom suszy zgodnie z wytycznymi dokumentów z tego zakresu;
- w zakresie ochrony jakości wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wody pobieranej na potrzeby zaopatrzenia ludności:
  - ograniczanie przedostawania się zanieczyszczeń do wód poprzez rozbudowę systemu oczyszczania ścieków - odprowadzanie ścieków bytowych do komunalnej oczyszczalni ścieków, rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, a także prawidłowe, zgodne z przepisami, funkcjonowanie systemu gospodarki odpadami,
  - zachowanie istniejących terenów zieleni urządzonej oraz kształtowanie nowych zarówno dużych, takich jak planowany park przyrodniczy w południowej części miasta, jak i parków kieszonkowych w terenach zabudowy oraz alei drzew,
  - tworzenie i ochrona roślinnych pasów ochronnych,
  - przestrzeganie zasad użytkowania i zagospodarowania stref wokół cmentarzy czynnych określonych i wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - przestrzeganie zasad użytkowania i zagospodarowania stref ochrony od ujęć wód podziemnych;
- w zakresie ochrony jakości powietrza:
  - ustalenie w planach miejscowych obowiązku podłączania nowych budynków do sieci ciepłowniczej w rejonach objętych centralnym systemem ciepłowniczym,
  - na terenach nie objętych centralnym systemem ciepłowniczym wprowadzenie w planach miejscowych zasad sposobu zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczającymi stosowanie paliw stałych w indywidualnych źródłach ciepła,
  - wskazanie w planach miejscowych wykorzystania odnawialnych źródeł energii (w szczególności promieniowania słonecznego, geotermalnych, aerotermalnych) w indywidualnych urządzeniach zaopatrzenia w ciepło i energię oraz wykorzystania technologii łącznego wytwarzania energii elektrycznej, ciepła i chłodu,
  - wskazana rozbudowa systemu zaopatrzenia w gaz,
  - zachowanie istniejących terenów zieleni urządzonej oraz kształtowanie nowych zarówno dużych, takich jak planowany park przyrodniczy w południowej części miasta, jak i parków kieszonkowych w terenach zabudowy oraz alei drzew,
  - tworzenie systemu dróg rowerowych wzdłuż dróg publicznych,
  - rozwijanie transportu publicznego;
- w zakresie adaptacji do zmian klimatu:
  - działania określone w punktach odnoszących się do ochrony zasobów wód podziemnych i powierzchniowych oraz ochrony jakości powietrza;
  - wskazane stosowanie na elewacjach budynków materiałów odbijających światło to jest m.in. jasnych elewacji;

- w zakresie ochrony przed hałasem:
  - ustalenie w planach miejscowych zasad przestrzegania norm w zakresie ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - przy planowaniu rodzajów zabudowy w planach miejscowych należy uwzględnić oddziaływanie akustyczne dróg krajowych i wojewódzkich zgodnie z aktualnymi danymi określającymi zasięg ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego tych dróg, a także należy uwzględnić oddziaływanie akustyczne linii kolejowej nr 34 relacji Ostrołęka-Małkinia,
  - zachowanie istniejących terenów zieleni urządzonej oraz kształtowanie nowych zarówno dużych, takich jak planowany park przyrodniczy w południowej części miasta, jak i parków kieszonkowych w terenach zabudowy oraz alei drzew,
  - tworzenie systemu dróg rowerowych wzdłuż dróg publicznych,
  - rozwijanie transportu publicznego;
- w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
  - przestrzeganie zasad zagospodarowania w strefach oddziaływania elektromagnetycznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
  - wskazana realizacja nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako podziemnych.

#### **4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej w Ostrowi Mazowieckiej w Studium realizowana jest poprzez zakwalifikowanie części gruntów rolnych i leśnych do strefy rolnej lub zieleni naturalnej oraz do strefy lasów, w której przewiduje się zachowanie dotychczasowego użytkowania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego, leśnego, zachowanie użytków zielonych lub pozostawienie w stanie odłogowanym gruntów rolnych, a także zalesienia. W Studium zachowano ponadto istniejące tereny ogrodów działkowych wykorzystywane do celów ogrodniczych i rekreacyjnych.

Na terenach użytkowanych rolniczo oraz w postaci lasów położonych w strefie rolnej lub zieleni naturalnej oraz w strefie lasów przyjmuje się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania. Jednocześnie zakłada się stopniowe powiększanie arealu gruntów leśnych, dopuszczając, jeżeli będzie to zgodne z rolą ekologiczną istniejących użytków i wpłynie pozytywnie na krajobraz, zalesienie użytków rolnych niebędących łąkami lub pastwiskami.

Na obszarach rolnych należy przestrzegać zasad ograniczających suszę, w tym zwiększać ich zdolność do retencji wód zgodnie z dokumentami z tego zakresu (w tym poprzez zachowanie lokalnych obszarów podmokłych oraz ochronę i kształtowanie zadrzewień liniowych, a także poprzez odbudowę lub przebudowę systemów melioracyjnych z odwadniających na nawadniająco-odwadniające i budowę nowych tego typu systemów melioracyjnych oraz renaturalizację koryt cieków i ich brzegów), propagować zmiany struktury upraw rolniczych na gatunki i odmiany roślin uprawnych bardziej odpornych na suszę rolniczą a także odpowiednio nawozić gleby oraz prowadzić uprawowe zabiegi agrotechniczne w sposób zapobiegający przesuszaniu gleby.

Ochrona obszarów leśnych i zadrzewionych powinna zmierzać do zachowania i zwiększania powierzchni tych terenów, będących ostoją różnorodności biologicznej i krajobrazowej, obszarem retencji wód opadowych i obszarem wpływającym na stabilizację warunków klimatycznych oraz poprawę warunków aerosanitarnych, jak również stanowiących miejsca wypoczynku i rekreacji mieszkańców miasta. Większość gruntów leśnych w mieście uznano za lasy ochronne. W związku z tym, w zakresie leśnictwa nadrzędnym zadaniem jest ochrona zasobów leśnych, prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej, zachowanie równowagi i bioróżnorodności ekosystemów leśnych z jednej strony, a z drugiej strony udostępnianie lasów społeczeństwu w celach rekreacyjnych i wypoczynkowych przez sieć dróg spacerowych i rowerowych, w tym edukacyjnych. Zagospodarowanie rekreacyjne w lesie może być również realizowane poprzez udostępnienie urządzonych miejsc aktywnego wypoczynku (np. polan z odpowiednią infrastrukturą turystyczno-rekreacyjną). Szczegółowe zagospodarowanie lasów prowadzone będzie na podstawie: planów urządzenia lasu, uproszczonych planów urządzenia lasu lub decyzji starosty, wydanej na podstawie inwentaryzacji stanu lasów.

Dla ochrony i wykorzystania rekreacyjnego obszarów leśnych i zadrzewionych wskazuje się:

- zachowanie i kształtowanie części terenów leśnych,
- tworzenie nowych terenów leśnych oraz dostosowanie zalesień do warunków siedliskowych i antropopresji,
- dążenie do integracji rozproszonych fragmentów zieleni leśnej w ciągły system,
- utrzymywanie wielofunkcyjności przyrodniczej lasów i obszarów zadrzewionych, w celu zachowania korzystnego wpływu na jakość środowiska (wykorzystanie funkcji wodochronnej, klimatotwórczej i glebochronnej),
- różnicowanie funkcji lasów, poprzez pełnienie przez nie również funkcji rekreacyjnej, przy zachowaniu zasady niedopuszczania do zagrożenia trwałości i jakości zasobów leśnych,
- kanalizowanie ruchu rekreacyjnego na wyznaczone szlaki turystyczne oraz szlaki i polany rekreacyjne,
- urządzanie parkingów leśnych.

## 5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Jednym z celów prowadzonej w Studium polityki przestrzennej miasta Ostrów Mazowiecka jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, jak również dziedzictwa archeologicznego. Ustalenia kierunkowe dotyczą w szczególności historycznych założeń przestrzennych, zespołów budowlanych i pojedynczych obiektów, form zakomponowanej zieleni, miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne. Wartości podlegające ochronie odnoszą się do ich walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych.

### 5.1 Zabytki nieruchome

Spośród form ochrony zabytków wymienionych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na terenie miasta znajdują się zabytki nieruchome (obiekty, zespoły obiektów i obszary):

- wpisane do rejestru zabytków;
- ustalone do ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych na terenie miasta objętych jest 14 następujących zabytków:

Tab. 30. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, będące w gminnej ewidencji zabytków (GEZ) miasta Ostrów Mazowiecka

| Lp/Lp.<br>w GEZ | Obiekt                                        | Datowanie          | Ulica               | Nr    | Rejestr zabytków                       |
|-----------------|-----------------------------------------------|--------------------|---------------------|-------|----------------------------------------|
| 1/2             | kamienica /willa/                             | 1912 r.            | 11 Listopada        | 8(10) | nr A-494, decyzja z dnia 05.01.1983 r. |
| 2/5             | Gmach Banku Spółdzielczego /Ludowego/         | 1926 r.            | 3 Maja              | 32    | nr A/596, decyzja z dnia 28.11.1988 r. |
| 3/8             | dom popa /obecnie dom                         | około 1900 r.      | 3 Maja              | 57    | nr A-597, decyzja z dnia 28.11.1988 r. |
| 4/9             | ratusz                                        | 1927 r.            | 3 Maja              | 66    | nr A-617, decyzja z dnia 08.11.1995 r. |
| 5/10            | willa/obecnie przychodnia                     | 1913 r.            | 3 Maja              | 67    | nr A-630, decyzja z dnia 28.11.1988 r. |
| 6/14            | park miejski                                  | 1874-75 r.         | 3 Maja              |       | nr A-510, decyzja z dnia 05.01.1983 r. |
| 7/21            | dom                                           | 1903 r.            | Stanisława Dubois   | 26    | nr A-600, decyzja z dnia 28.11.1988 r. |
| 8/28            | pocztą/obecnie budynek mieszkalno - usługowy/ | około 1910 r.      | Tadeusza Kościuszki | 10    | nr A-629, decyzja z dnia 28.11.1988 r. |
| 9/29            | szkoła                                        | 1923-27 r.         | Tadeusza Kościuszki | 36    | nr A-632, decyzja z dnia 28.11.1988 r. |
| 10/31           | kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP     | 1885-93 r.         | Tadeusza Kościuszki | 39    | nr A-475, decyzja z dnia 07.07.1981 r. |
| 11/35           | cmentarz parafialny rzymsko-katolicki         | 2. połowa XVIII w. | Lubiejewska         |       | nr A-561 decyzja z dnia 30.02.1986 r.  |
| 12/36           | kaplica grobowa / obecnie kaplica cmentarna   | około 1830 r.      | Lubiejewska         |       | nr A-626, decyzja z dnia 18.12.1998 r. |
| 13/44           | jatki / obecnie MDK                           | 1902-03 r.         | Pocztowa            | 20    | nr A-598, decyzja z dnia 28.11.1988 r. |
| 14/52           | dom                                           | 1928 r.            | Wileńska            | 2     | nr A-599, decyzja z dnia 28.11.1988 r. |



Do objęcia ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazuje się 42 inne zabytki nieruchome, ujęte w gminnej ewidencji zabytków (GEZ):

Tab. 31. Inne zabytki nieruchome w gminnej ewidencji zabytków (GEZ) miasta Ostrów Mazowiecka

| Lp/Lp.<br>w GEZ | Obiekt                                  | Datowanie                     | Ulica                        | nr  |
|-----------------|-----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----|
| 1/1             | historyczny układ urbanistyczny         | XV-XX w.                      |                              |     |
| 2/3             | dom                                     | 1880 r.                       | 3 Maja                       | 8   |
| 3/4             | dom z oficyną                           | koniec XIX w.                 | 3 Maja                       | 19  |
| 4/6             | kamienica/obecnie siedziba Starostwa    | 1912 r./ 1945 r.              | 3 Maja                       | 51  |
| 5/7             | dom                                     | około 1925 r.                 | 3 Maja                       | 54  |
| 6/11            | dom                                     | lata 20. XX w.                | 3 Maja                       | 80  |
| 7/12            | dom                                     | lata 20. XX w.                | 3 Maja                       | 82  |
| 8/13            | dom                                     | lata 20. XX w.                | 3 Maja                       | 84  |
| 9/15            | dom                                     | około 1925 r.                 | 63 Roku                      | 1   |
| 10/16           | dom                                     | 1. ćwierćwiecze XX w.         | Stefana Batorego             | 4   |
| 11/17           | dom                                     | 1. ćwierćwiecze XX w.         | Stefana Batorego             | 14  |
| 12/18           | dom                                     | 1. ćwierćwiecze XX w.         | Stefana Batorego             | 20  |
| 13/19           | dom                                     | XIX/XX w.                     | Stefana Batorego             | 24  |
| 14/20           | dom                                     | około 1890 r.                 | Stanisława Duboisa           | 4   |
| 15/22           | dom                                     | lata 30. XX w.                | Stanisława Duboisa           | 29  |
| 16/23           | dom                                     | około 1925 r.                 | Stanisława Duboisa           | 45  |
| 17/24           | dom                                     | około 1925 r.                 | Stanisława Duboisa           | 47  |
| 18/25           | dom                                     | 1932 r.                       | Inwalidów                    | 3   |
| 19/26           | kamienica                               | początek XX w.                | Tadeusza Kościuszki          | 1   |
| 20/27           | budynek administracyjny                 | lata 20. XX w.                | Tadeusza Kościuszki          | 9   |
| 21/30           | zespół kościoła p.w. Wniebowzięcia NMP  | 1885-93 r.                    | Tadeusza Kościuszki          | 39  |
| 22/32           | dzwonnica w zespole kościoła            | 1885-93 r.                    | Tadeusza Kościuszki          | 39  |
| 23/33           | cmentarz przykościelny                  | XVI w. (?)                    | Tadeusza Kościuszki          |     |
| 24/34           | młyn parowy                             | około 1900 r.                 | Lubiejewska                  | 48  |
| 25/37           | kaplica grobowa Nowców                  | około 1880 r.                 | Lubiejewska                  |     |
| 26/38           | dom                                     | lata 30. XX w.                | Partyzantów                  | 31  |
| 27/39           | dom                                     | lata 30. XX w.                | Partyzantów                  | 33  |
| 28/40           | dom                                     | lata 30. XX w.                | Partyzantów                  | 35  |
| 29/41           | dom                                     | lata 30. XX w.                | Partyzantów                  | 37  |
| 30/42           | dom                                     | lata 30. XX w.                | plk. Karola Piłata           | 1   |
| 31/43           | dom                                     | lata 30. XX w.                | plk. Karola Piłata           | 3   |
| 32/45           | budynek poczty                          | 1914 r.                       | gen. Władysława Sikorskiego  | 131 |
| 33/46           | kamienica                               | 1903 r.                       | gen. Władysława Sikorskiego  | 6   |
| 34/47           | dom / obecnie przychodnia               | 1900-1910 r.                  | Juliusza Słowackiego         | 6   |
| 35/48           | fabryka zatrząsków                      | około 1900 r.                 | Juliusza Słowackiego         | 2   |
| 36/49           | fabryka cukierków / obecnie przedszkole | 1876 r.                       | Warszawska                   | 22  |
| 37/50           | kamienica                               | początek XX w.                | Ludwika Waryńskiego          | 11  |
| 38/51           | kamienica                               | początek XX w.                | Ludwika Waryńskiego          | 12  |
| 39/53           | stary kirkut                            | koniec XVII w.                | Władysława Broniewskiego     |     |
| 40/54           | nowy kirkut                             | początek XX w.                | Michała Wołodźjowskiego      |     |
| 41/55           | zbiorowa mogiła z II wojny światowej    | 1939 r., 1983 r.              | przy Antoniego Wróblewskiego |     |
| 42/56           | zbiorowa mogiła powstańców styczniowych | 2. połowa XIX w. (po 1863 r.) | 63 Roku/ Warszawska          |     |

Na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wskazano zabytki nieruchome – obiekty będące w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym w rejestrze zabytków oraz inne zabytki nieruchome – obiekty będące w Gminnej Ewidencji Zabytków. Dopuszcza się obejmowanie ochroną w planach miejscowych również innych obiektów i obszarów cennych kulturowo, jeżeli na etapie sporządzania planu uznane zostanie to za zasadne. Ustala się również obejmowanie ochroną w planach miejscowych wszystkich obszarów i obiektów, które wskazane zostaną do ochrony przy przeprowadzaniu aktualizacji wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.

W przypadku zabytków wpisanych do rejestru 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 zabytkach wpisanych do rejestru zabytków lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, a wymagających prac ziemnych, wskazane jest prowadzenie badań archeologicznych. Wszystkie zabytki wpisane do rejestru zabytków objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy prawo budowlane.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotem ochrony innych zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków jest przede wszystkim zewnętrzny wygląd budynków: ukształtowanie bryły, opracowanie elewacji (forma i układ otworów, detal architektoniczny) oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, między innymi: wykończenie ścian zewnętrznych, pokrycie dachu. Prace przy tych obiektach, przede wszystkim te mające wpływ na ich wygląd zewnętrzny, mogą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi (po uzyskaniu stosownego uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków).

W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących obiektów i obszarów zabytkowych należy:

- podporządkować wymogom konserwatorskim dopuszczalne przekształcenia zabytkowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- umożliwić dopuszczenie ewentualnej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przepisami prawa w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego. Ingerencja budowlana winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
- określić przeznaczenie poszczególnych obszarów zabytkowych, zgodne z ogólnym kierunkiem rozwoju wskazanym w Studium, za priorytet stawiając trwałe zachowanie ich wartości kulturowych oraz możliwości wykorzystania i rozwoju ich potencjału. Ustalenie w obszarach i obiektach zabytkowych wskazanych w planie funkcji, prowadzić powinno do inwestycji zmierzających do poprawy stanu technicznego obiektów z poszanowaniem ich wartości zabytkowych,
- przy ustalaniu wskaźników, parametrów i układu zabudowy na obszarach zabytkowych i w ich sąsiedztwie, gabaryty, formę i układ nowej zabudowy należy kształtować w sposób dostosowany do obiektów zabytkowych i zgodnie z ogólnym kierunkiem rozwoju wskazanym w Studium,
- uwzględnić, a także dążyć do uczynienia historycznego układu kompozycyjnego zabytkowych obszarów i obiektów, w szczególności poprzez zachowywanie osi widokowych i ekspozycyjnych, eksponowanie dominant architektonicznych oraz ochronę ich walorów ekspozycyjnych,
- przy określaniu zasad ochrony obiektów zabytkowych, a także ich ewentualnej przebudowy lub rozbudowy, dążyć do zachowania lub odtworzenia w jak największym stopniu ich oryginalnych wartości historycznych, a ewentualne wkomponowanie nowych elementów ustalić w sposób współgrający z zabytkiem.

W zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także postępowania z zabytkami w procesie budowlanym, istnieje obowiązek przestrzegania odpowiednich przepisów odrębnych.

## 5.2 Zabytki archeologiczne

Do objęcia ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazuje się 5 zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych będących w Gminnej Ewidencji Zabytków:

Tab. 32. Stanowiska archeologiczne będące w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) miasta Ostrów Mazowiecka

| Lp. | Obiekt                               | Chronologia                                  | AZP   | Nr w miejscowości | Nr na obszarze | Uwagi                    |
|-----|--------------------------------------|----------------------------------------------|-------|-------------------|----------------|--------------------------|
| 1   | śląd osadnictwa                      | neolit - wczesna epoka brązu                 | 45-47 | 6                 | 15             |                          |
| 2   | cmentarzysko                         | okres wpływów rzymskich - kultura przeworska | 44-47 | 3                 | 1              |                          |
| 3   | nawarstwienia kulturowe              | średniowiecze - od XIII w.                   |       |                   |                | obszar ewidencyjny SOA 1 |
| 4   | cmentarz żydowski, tzw. stary kirkut | koniec XVII w. / ? /                         |       |                   |                | obszar ewidencyjny SOA 2 |
| 5   | dwór książęcy                        | średniowiecze-I połowa - od XV w. / ? /      |       |                   |                | obszar ewidencyjny SOA 3 |

Stanowiska archeologiczne występujące na terenie miasta Ostrów Mazowiecka nierzadko posiadają trudny do określenia, rzeczywisty zasięg, ale rejestracja powierzchniowa stanowisk nie przesądza o ich faktycznej wartości kulturowej. Należy uznać, że obszary stanowisk archeologicznych są dostępne do celów zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych przed realizacją prac ziemnych związanych z zabudową oraz zagospodarowaniem terenu, stosownie do przepisów odrębnych.

### 5.3 Strefy ochrony konserwatorskiej

W Studium ustala się strefy ochrony konserwatorskiej do uwzględnienia przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Strefa Ochrony Konserwatorskiej – obejmuje **historyczny układ urbanistyczny** (wpisany do gminnej ewidencji zabytków) sprzężony z zespołami: sakralnym, cmentarnym oraz parku miejskiego, zachowanymi w zakresie układu i substancji zabytkowej.

Zasady ochrony:

- wskazane zachowanie historycznego rozplanowania ulic i placów miasta - ich przebiegu, linii rozgraniczających i linii zabudowy utrwalonych w istniejącej zabudowie historycznej,
- zachowanie historycznego rozplanowania kwartałów i bloków zabudowy, a także ich dyspozycji funkcjonalno-przestrzennej,
- zachowanie, zbliżonego do historycznej skali, układu urbanistycznego,
- zachowanie zabudowy historycznej – obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków oraz innych obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
- dostosowanie nowej zabudowy oraz innych obiektów budowlanych do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, ukształtowania bryły oraz detalu, w tym materiałów do wykończenia elewacji i pokrycia dachu,
- podnoszenie jakości i walorów estetycznych historycznych wnętrz urbanistycznych, poprzez porządkowanie obudowy i zabudowy wewnętrznej oraz zieleni, ujednolicenie nawierzchni placów, ulic i chodników, wskazane utrzymanie (przywracanie) posadzek historycznych, porządkowanie oświetlenia i małej architektury,
- kształtowanie nowych elementów układu z uwzględnieniem jego historycznej skali, kompozycji i dyspozycji funkcjonalno – przestrzennej, w tym porządkowanie małej architektury, reklam i oświetlenia (podnoszenie estetyki, ujednolicanie wyposażenia ulic i placów),
- zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych (wielkogabarytowych) wolnostojących albo umieszczanych na elementach konstrukcyjnych obiektu budowlanego lub na ogrodzeniach,
- zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- obowiązek przestrzegania zasad ochrony w związku z wpisem historycznego układu urbanistycznego do gminnej ewidencji zabytków.

- Strefa Ochrony Konserwatorskiej – w granicach **cmentarza parafialnego rzymsko-katolickiego** (wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w tym wpisanego do rejestru zabytków)

Zasady ochrony:

- zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przedmiot ochrony:

- ochrona układu przestrzennego (alei, układu kwater), ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona historycznych nagrobków i innych elementów małej architektury.

- Strefa Ochrony Konserwatorskiej – w granicach **parku miejskiego** (wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w tym wpisanego do rejestru zabytków)

Zasady ochrony:

- zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przedmiot ochrony:

- ochrona układu przestrzennego parku, ochrona stawu, zabytkowego drzewostanu, alei drzew.

- Strefa Ochrony Konserwatorskiej – w granicach **cmentarza żydowskiego, tzw. stary Kirkut**, (wpisanego do gminnej ewidencji zabytków)

Zasady ochrony:

- obowiązują zasady ochrony w związku z wpisem cmentarza do gminnej ewidencji zabytków.

Przedmiot ochrony:

- ochrona układu przestrzennego cmentarza poprzez uczytelnienie jego granic - oznakowanie w terenie.

Zasięgi stref ochrony konserwatorskiej zostały wskazane na rysunku Studium w postaci stref ochrony dóbr kultury (cmentarza parafialnego rzymsko-katolickiego będącego w GEZ, w tym w rejestrze zabytków, parku miejskiego będącego w GEZ, w tym rejestrze zabytków, historycznego układu urbanistycznego będącego w GEZ, Kirkutu będącego w GEZ).

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

#### 5.4 Strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

W Studium ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych do uwzględnienia przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Strefa Ochrony Konserwatorskiej Zabytku Archeologicznego – stanowisko archeologiczne, obejmujące **nawarstwienie kulturowe miasta od czasów średniowiecza na terenie historycznego zespołu miejskiego** (wpisane do gminnej ewidencji zabytków)
- Strefa Ochrony Konserwatorskiej Zabytku Archeologicznego – stanowisko archeologiczne w granicach **cmentarza żydowskiego, tzw. stary Kirkut** (wpisane do gminnej ewidencji zabytków)
- Strefa Ochrony Konserwatorskiej Zabytku Archeologicznego – stanowisko archeologiczne w granicach miejsca lokalizacji **średniowiecznego dworu książęcego** (wpisane do gminnej ewidencji zabytków)

Zasięgi stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych został wskazane na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w postaci stref ochrony dóbr kultury – stanowiska archeologiczne będące w Gminnej Ewidencji Zabytków.

W granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się przeznaczenie terenów zgodnie z rysunkiem Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy określić dopuszczalny stopień zainwestowania na tych terenach, zapewniający ich należyta ochronę. Wobec zabytków archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków istnieje obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

#### 5.5 Dobra kultury współczesnej predystynowane do ochrony prawem miejscowym

„Dobra kultury współczesnej” wg art. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to niebędące zabytkami pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

Do objęcia ochroną jako dobro kultury współczesnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wskazuje się w Studium budynek Muzeum - Dom Rodziny Pileckich przy ul. Warszawskiej 4.

Budynek Muzeum jest wynikiem połączenia trzech elementów: historycznego domu, nowego pawilonu oraz ogrodu. Historyczny budynek był rodzinną siedzibą Marii Pileckiej z d. Ostrowskiej, należącym przed wojną do jej rodziców. Budynek został wybudowany ok. 1901 r., ale z uwagi na zniszczenie Ostrowi w 1944 r., stanowi on jedną z najstarszych ocalałych nieruchomości w mieście. Gruntowna restauracja i przebudowa przywróciły prostą i elegancką historyczną formę domu. Nowa zabudowa pawilonu wydobywa walory ogrodu, oddając pierwszeństwo historycznemu domowi i odsuwając się od niego długim szklanym łącznikiem. Forma pawilonu muzealnego odwołuje się do podstawowych elementów architektonicznych, takich jak materiał, rytm, przenikanie się wnętrza i zewnątrz. Od strony południowej pawilonu znajduje się kolumnowy podcień. Nowy budynek łączy elementy architektury monumentalnej z walorami lekkiego pawilonu parkowego. Widać to również w doborze materiałów, który beton łączy z drewnem dębowym.

## 6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### 6.1 Komunikacja

Polityka miasta w zakresie rozwoju systemów komunikacji powinna zmierzać w kierunku utworzenia racjonalnego systemu powiązań wewnętrznych w mieście, to jest stworzenia warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów środowiskowych, kulturowych i społecznych.

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

- zapewnienie dostępu do terenów zabudowy oraz terenów otwartych komunikacją prywatną, z możliwością wprowadzenia ograniczeń ruchu pojazdów silnikowych w obszarze centralnym, w strefie koncentracji handlu, usług i administracji,
- dalszy rozwoju komunikacji zbiorowej wewnętrznej i zewnętrznej zapewniającej dostęp mieszkańcom do usług, terenów zieleni, miejsc pracy itp.,
- tworzenie warunków dla bezpiecznego ruchu pieszego i rowerowego.

#### Komunikacja drogowa

Rozwój sieci dróg miejskich powinien iść w kierunku przebudowy i rozbudowy istniejącego układu pod kątem zapewnienia optymalnych powiązań komunikacyjnych wewnątrz miasta i z obszarami sąsiednimi. Układ ten powinien zapewniać alternatywne drogi dotarcia w celu utrzymania płynności ruchu pojazdów w mieście. Kształtowanie sieci drogowej winno następować zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dróg publicznych m.in. z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w tym konieczne jest uwzględnienie zróżnicowanych funkcji pełnionych przez poszczególne drogi w układzie transportowym i ochronę dróg szczególnie wyższych klas przed nadmierną dostępnością. Wskazuje się również, iż przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych należy stosować przy ustalaniu w planach miejscowych odległości i warunków sytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych.

W obszarze miasta Ostrow Mazowiecka przewiduje się zachowanie trzonu istniejącego układu sieci komunikacyjnej, który zapewnia przemieszczanie się pojazdów w ruchu tranzytowym, poza centralną częścią miasta, w postaci następujących dróg o dotychczasowym przebiegu:

- droga krajowa klasy ekspresowej nr S8 relacji Białystok – Zambrów – Ostrow Mazowiecka – Wyszów - Warszawa a dalej Piotrków Trybunalski – Wrocław, z dwoma węzłami na terenie miasta na skrzyżowaniu z drogami krajowymi nr 50 i 60 – węzły Brok i Różan (na północ od terenu miasta znajdzie się węzeł Podborze łączący drogi ekspresowe S8 i S61, a także drogi wojewódzkie);
- droga krajowa nr 50 klasy głównej ruchu przyspieszonego, relacji Ciechanów – Wyszogród - Sochaczew – Grójec – Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki – Łochów – Ostrow Mazowiecka;
- droga krajowa nr 60 klasy głównej ruchu przyspieszonego, relacji Ostrow Mazowiecka – Różan – Ciechanów – Płock – Kutno.

W związku z wybudowaniem, za północną granicą miasta, drogi ekspresowej S61 zmianie ma ulec układ dróg wojewódzkich w rejonie Ostrowi Mazowieckiej. Drogi wojewódzkie nr 627 i 677 będą miały bezpośrednie połączenie z ww. drogą ekspresową. Ponadto planowana jest budowa obwodnicy miasta w ciągu ww. dróg wojewódzkich usytuowana podstawowo poza granicami miasta, po jego wschodniej stronie. Powiązanie projektowanego i istniejącego układu komunikacyjnego dróg wojewódzkich planowane jest w południowo-wschodniej części miasta (z ulicą Małkińską). Powyższe zmiany spowodują reorganizację dróg wojewódzkich i powiatowych w mieście.

Na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wskazano drogi klasy ekspresowej, głównej lub głównej ruchu przyspieszonego oraz zbiorczej. Ponadto wskazano pozostałe drogi publiczne układu podstawowego. Układ komunikacyjny podstawowy może zostać uzupełniony (we wszystkich strefach funkcjonalno-przestrzennych wyznaczonych w Studium) o niewyznaczone na rysunku Studium inne drogi, o ile nie będzie to sprzeczne z przepisami odrębnymi.

W zakresie miejsc do parkowania wskazuje się na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” ważniejsze parkingi miejskie, przy czym dopuszcza się w obszarze miasta zachowanie i realizację nowych parkingów. Urządzanie parkingów ogólnodostępnych w liniach rozgraniczających ulic nie może naruszać parametrów technicznych wymaganych dla przekroju ulicznego. Ilość miejsc

postojowych powinna być dostosowana do funkcji terenu, przy czym rekomenduje się ustalenie w planach miejscowych minimum:

- 1,5 miejsca postojowego dla lokalu mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2 miejsc postojowych dla lokalu mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

#### Komunikacja kolejowa

W Studium adaptuje się istniejący przebieg linii kolejowej nr 34 stanowiącej planowane do odtworzenia powiązanie regionalne w relacji z Małkinią. W mieście przewiduje się lokalizację dwóch przystanków kolejowych: Ostrów Mazowiecka i Ostrów Mazowiecka Miasto.

Wskazuje się obowiązek stosowania w planach miejscowych przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji wszelkich zamierzeń inwestycyjnych oraz zagospodarowania terenów w sąsiedztwie obszaru kolejowego.

#### Komunikacja autobusowa

Na terenie miasta realizowane będą powiązania zewnętrzne i wewnętrzne poprzez komunikację autobusową. Funkcjonowanie komunikacji autobusowej realizującej powiązania zewnętrzne oparte będzie głównie o dworzec autobusów dalekobieżnych usytuowany przy ulicy Mieczkowskiego, a dalsza podróż w obszarze miasta realizowana będzie przez autobusy miejskie. Funkcjonowanie komunikacji wewnętrznej oparte będzie o istniejące i nowe przystanki autobusowe.

Trasy autobusów powinny być prowadzone ulicami układu podstawowego. Należy dążyć do zapewnienia obsługi autobusami komunikacji miejskiej wszystkich obszarów zabudowanych w mieście, w tym zapewnienia powiązań z przystankami kolejowymi, dworcem autobusów dalekobieżnych, obiektami usługowymi, zakładami produkcyjnymi oraz obszarami zabudowy mieszkaniowej.

Rozwiązania i parametry techniczne ulic i dróg powinny uwzględniać prowadzenie komunikacji autobusowej (odpowiednia szerokość i nośność nawierzchni jezdni, rezerwy terenu na przystanki oraz miejsca na wiaty przystankowe).

#### Komunikacja rowerowa

W Studium wskazuje się na konieczność dalszego rozwoju dróg rowerowych zapewniających komunikację wewnątrz miasta. Stosunkowo niewielka powierzchnia miasta, wzrastający udział różnego typu urządzeń transportu osobistego i zmiany klimatyczne wymuszają tworzenie odpowiednich warunków do przemieszczania się tych pojazdów po mieście.

System tras rowerowych powinien być spójny i zapewniać bezpieczeństwo przemieszczania się po mieście. W skład tego systemu mogą wchodzić drogi rowerowe, drogi pieszo-rowerowe, pasy ruchu dla rowerów.

Wskazuje się na konieczność realizowania miejsc postoju dla rowerów w przestrzeniach ogólnodostępnych, możliwe jest również realizowanie parkingów dla rowerów wewnątrz budynków dostępnych z poziomu terenu.

## 6.2 Infrastruktura techniczna

Właściwe zaopatrzenie w urządzenia infrastruktury technicznej terenów zabudowanych podnosi jakość życia mieszkańców tych terenów, natomiast rozwój infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych do zainwestowania może w znacznym stopniu podnieść atrakcyjność tych terenów, a tym samym może być czynnikiem wzrostu gospodarczego miasta.

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest sprawne funkcjonowanie systemów infrastrukturalnych obsługujących tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), zwłaszcza zabudowy zwartej.

Ustala się, iż kierunki rozwoju poszczególnych systemów infrastrukturalnych planowane do wprowadzenia w Ostrowi Mazowieckiej będą uwzględniać wytyczne wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony terenów i stref, w tym ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, a także infrastruktury technicznej.



W mieście nie został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla takich obiektów jak oczyszczalnia ścieków, składowisko odpadów komunalnych, trasy komunikacyjne itp.

Nie ogranicza się możliwości rozbudowy, modernizacji lub likwidacji istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi terenów zabudowy i w zgodzie z pozostałymi ustaleniami Studium.

Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, pod warunkiem spełnienia obowiązujących przepisów. W przypadku braku możliwości takiego sytuowania sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się ich prowadzenie przez tereny przeznaczone na inne cele, pod warunkiem spełnienia obowiązujących przepisów.

#### Zaopatrzenie w wodę

Rozwój systemów zaopatrzenia w wodę powinien zapewnić wszystkim mieszkańcom miasta odpowiednie dostawy wody o wymaganej jakości do picia, na potrzeby gospodarcze oraz cele przeciwpożarowe.

Studium przewiduje utrzymanie i w miarę potrzeby modernizację i rozbudowę istniejących ujęć wód podziemnych służących do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę pitną oraz stacji uzdatniania wody (funkcjonujących oraz nowobudowanych) zlokalizowanych w środkowej części miasta, w rejonie ul. Sikorskiego.

Dopuszcza się budowę nowych studni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wskazuje się na obowiązek przestrzegania wyznaczonych na terenie miasta stref ochrony bezpośredniej ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

W Studium zakłada się utrzymanie i modernizację istniejącej sieci wodociągowej wraz z niezbędnymi jej elementami oraz sukcesywną rozbudowę zorganizowanego zaopatrzenia w wodę.

Dopuszcza się utrzymanie istniejących przyzakładowych ujęć wód podziemnych.

#### Odprowadzanie ścieków

Rozwój systemów w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków miasta Ostrów Mazowiecka powinien być ukierunkowany na:

- utrzymanie wysokiego stopnia redukcji zanieczyszczeń w funkcjonującej miejskiej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej w rejonie ul. Olszynowej, w tym z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy oczyszczalni ścieków,
- sukcesywną rozbudowę oraz utrzymanie w dobrym stanie istniejących sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w tym dokonanie rozdziału kanalizacji deszczowej od sieci kanalizacji sanitarnej,
- rozbudowę sieci kanalizacyjnej (zwłaszcza kanalizacji sanitarnej) tak, aby objąć jej zasięgiem możliwie jak największy obszar miasta,
- budowę przydomowych lub lokalnych oczyszczalni ścieków dla rejonów miasta mniej zaludnionych lub o rozproszonej zabudowie, gdzie brak jest możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków,
- do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie również gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych poprzez wywóz ścieków taborem asenizacyjnym do stacji zlewnej przy miejskiej oczyszczalni ścieków,
- stosowanie lokalnych podczyszczalni ścieków w ramach prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe należy oczyszczać zgodnie z obowiązującymi przepisami i należy dążyć do ich retencji (budowa niewielkich zbiorników wodnych, ogrodów deszczowych, realizacja zadrzewień itp.).

#### Zaopatrzenie w gaz ziemny

Rozwój systemów w zakresie zaopatrzenia miasta Ostrów Mazowiecka w gaz ziemny powinien zapewnić jak największej liczbie mieszkańców niezawodne dostawy gazu ziemnego. Realizacja tej zasady wymaga:

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

- rozbudowy sieci gazowej w oparciu o istniejącą sieć (gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100, gazociąg średniego ciśnienia DN 225) i źródła zasilania (stacja redukcyjna w m. Podborze – poza granicami administracyjnymi miasta Ostrów Mazowiecka),
- budowy sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, jeżeli zaistnieją warunki techniczne i ekonomiczne budowy nowych odcinków sieci gazowych.

Zaopatrzenie w energię ciepłą

W zakresie ciepłownictwa, przyjmuje się następujące zasady:

- rozbudowa sieci ciepłowniczej zaopatrującej w ciepło zabudowę (głównie budynki mieszkalne wielorodzinne i usługowe) położoną w centralnej i północno-wschodniej części miasta, z ciepłowni usytuowanej w rejonie ul. Lipowej,
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów zlokalizowanych poza zasięgiem sieci ciepłowniczej,
- wskazane jest wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (promieniowania słonecznego, geotermalnych, aerotermalnych), a także wykorzystanie technologii łącznego wytwarzania energii elektrycznej, ciepła i chłodu,
- dopuszcza się tworzenie lokalnych systemów ciepłowniczych,
- należy sukcesywnie dążyć do zmniejszenia emisji zanieczyszczeń atmosferycznych (np. poprzez wymianę źródeł ciepła opartych na węglu na instalację proekologicznych źródeł ciepła, termomodernizację budynków), kosztów wytwarzania energii cieplnej, strat na przesyłach, a także ilości zużywanej energii cieplnej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Utrzymuje się Główny Punkt Zasilający (GPZ) Ostrów Mazowiecka zlokalizowany przy ul. Ściennej oraz istniejącą w mieście sieć elektroenergetyczną wysokiego (110 kV), średniego i niskiego napięcia.

Rozwój systemu zaopatrzenia miasta Ostrów Mazowiecka w energię elektryczną powinien zmierzać w kierunku:

- zapewnienia wszystkim odbiorcom niezawodnych dostaw mocy i energii elektrycznej o wymaganym standardzie, w drodze sukcesywnej rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
- zaspokojenia przyszłych potrzeb wynikających z planowanego powiększenia terenów zabudowy, w drodze rozbudowy sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, budowy nowych stacji transformatorowych SN/nn, zapewniających niezbędny przyrost mocy,
- ograniczania niekorzystnego wpływu napowietrznych linii elektroenergetycznych na krajobraz i zdrowie ludzi poprzez sukcesywną wymianę, w ramach podejmowanej rozbudowy i przebudowy, istniejących linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, na linie kablowe oraz wymianę istniejących napowietrznych stacji transformatorowych SN/nn na stacje wewnętrzne oraz poprzez projektowanie nowych stacji transformatorowych w miarę możliwości w wykonaniu wewnętrznym.

Wyklucza się lokalizację budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, jak również zasady zagospodarowania terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych, powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych. W bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych lokalizacja takich obiektów jak: budowle zawierające materiały niebezpieczne pożarowo, stacje paliw i strefy zagrożone wybuchem powinna odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

W Studium ustala się w strefie gospodarczej oznaczonej symbolem PU, a także dopuszcza w strefie infrastrukturalnej, na terenach oznaczonych symbolami IW, IK, IE, IC, lokalizację elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej urządzeń większej niż 500 kW.

Telekomunikacja

Ustala się, że kierunkiem rozwoju systemu telekomunikacyjnego jest wzrost dostępności do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych dla mieszkańców miasta poprzez rozwój sieci przewidując możliwość:

- lokalizacji sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowy infrastruktury światłowodowej;

- objęcia terenu miasta zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemem sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej;
- rozwoju systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w mieście i regionie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych obowiązujących w ww. zakresie.

#### Gospodarka odpadami

Określa się następujące kierunki rozwoju systemu gospodarki odpadami:

- pełne unieszkodliwienie powstających na terenie miasta odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska, w tym odpadów niebezpiecznych – w oparciu o plan gospodarki odpadami oraz zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Miasta przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta,
- sukcesywne zwiększanie udziału segregacji odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obowiązuje składowanie, zagospodarowanie lub utylizacja odpadów z terenu miasta Ostrów Mazowiecka w komunalnej instalacjach przetwarzania odpadów komunalnych; Gminny Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) znajduje się w Ostrowi Mazowieckiej przy ul. Łąkowej.

#### Cmentarze

W zakresie cmentarnictwa ustala się następujące zasady:

- utrzymanie istniejących cmentarzy czynnych położonych w środkowej i południowo-zachodniej części miasta,
- utrzymanie cmentarza zamkniętego położonego w środkowo-południowej części miasta.

Ze względów sanitarnych, zgodnie z przepisami o cmentarzach wskazuje się obowiązek zachowania niezbędnych odległości zabudowy oraz studzien, ujęć wód o charakterze zbiornika wodnego, które służą do czerpania wody do picia i celów gospodarczych względem cmentarzy.

Odległości te od cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi, wynoszą:

- do zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i składów żywności oraz studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych – 150 m, w przypadku gdy w strefie od 50 m do 150 m od cmentarza budynki korzystające z wody nie są podłączone do sieci wodociągowej,
- do zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i składów żywności oraz studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych – 50 m, w przypadku gdy w strefie od 50 m do 150 m od cmentarza wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej,
- do ujęć wody o charakterze zbiornika wodnego, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych – 500 m.

## **7. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

Obszarami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym w obrębie miasta Ostrów Mazowiecka wskazanymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPW) z dnia 19 grudnia 2018 r. są:

- drogi wojewódzkie: nr 627 oraz nr 677 (przebudowa),
- Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Ostrowi Mazowieckiej (poprawa efektywności systemu ratownictwa medycznego w powiecie ostrowskim poprzez przebudowę i doposażenie SOR),
- część obszaru miasta w obrębie której nastąpi budowa i modernizacja sieci kanalizacyjnej,
- miejska oczyszczalnia ścieków (budowa, rozbudowa lub modernizacja),
- tereny kolejowe linii nr 34 Małkinia – Ostrołęka (PZPW postuluje ujęcie w dokumentach podmiotów realizujących politykę przestrzenną w województwie i sporządzenie studialnej dokumentacji projektowej dla budowy infrastruktury i przywrócenia ruchu w obszarze Ostrołęki, w tym uruchomienie przewozów pasażerskich).

Poza wyżej wymienionymi, w obrębie miasta Ostrów Mazowiecka, występują obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które mogą podlegać przebudowie, rozbudowie lub budowie. Obszarami tymi są:

- pozostałe drogi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym:
  - droga krajowa nr 58 relacji granica państwa (Litwa) - Suwałki - Białystok - Zambrów - Ostrów Mazowiecka - Wyszaków - Warszawa,
  - droga krajowa nr 50 relacji Ciechanów - Wyszogród - Sochaczew - Grójec - Góra Kalwaria - Mińsk Mazowiecki - Łochów - Ostrów Mazowiecka,
  - droga krajowa nr 60 relacji Łęczyca - Kutno - Płock - Ciechanów - Różan - Ostrów Mazowiecka,
  - droga powiatowa nr 2638W - relacji Ostrów Mazowiecka - Stara Grabownica - Kuskowizna - Stare Kaczkowo (ulica 63 Roku),
  - droga powiatowa nr 2655W relacji Ostrów Mazowiecka - Chmielewo - Andrzejewo - Zaręby-Warchoły (ulica Stanisława Dubois od ronda Ks. J. Obrębskiego do granicy miasta),
- tereny, w obrębie których położone są przewody i urządzenia umożliwiające przesył i dystrybucję energii elektrycznej: linia elektroenergetyczna 110 kV Ostrołęka - Małkinia zasilająca Główny Punkt Zasilania (GPZ) Ostrów Mazowiecka,
- tereny miasta położone w strefach zabudowy: strefie usługowej oraz strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w obrębie których rozmieszczone są ponadlokalne, w tym powiatowe urzędy organów władzy, administracji, sądów, prokuratur, szkół ponadpodstawowych, instytucji kultury, publiczne obiekty ochrony zdrowia, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze, urzędy pocztowe,
- tereny miasta, w obrębie których znajdują się obiekty i urządzenia niezbędne na potrzeby obronności państwa, ochrony granic państwa oraz zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
- obszary miasta, w obrębie których znajdują się zabytki, w obrębie których jest realizowana opieka na nimi,
- obszar miasta, na którym realizowane są zadania wynikające z ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrodniczych, czyli tereny podlegające ochronie przyrody - obecnie na terenie miasta Ostrów Mazowiecka jest to Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Biała”.

W Studium w obszarze całego miasta dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym z zakresu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg publicznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych, placów, obiekty transportu publicznego.

Ponadto obszarami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które mogą podlegać przebudowie, rozbudowie lub budowie są:

- strefy zieleni urządzonej a także rolnej lub zieleni naturalnej, w obrębie których mogą występować inwestycje z zakresu: parków, promenad i bulwarów,
- strefy cmentarzy,
- strefy infrastruktury technicznej, w obrębie których mogą występować inwestycje z zakresu m.in. zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków,
- strefy usługowe, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w obrębie których mogą występować inwestycje z zakresu:
  - parków, promenad i bulwarów,
  - usług powszechnych takich jak obiekty ochrony zdrowia, przedszkola, szkoły podstawowe, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze, obiekty sportowe, instytucje kultury,
  - usługi administracji.

## 8. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

W Ostrowi Mazowieckiej nie zidentyfikowano obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

## **9. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

W Ostrowi Mazowieckiej nie udokumentowano złóż kapalin z tego względu nie wskazano obszarów lub obiektów dla których wyznacza się filar ochronny.

## **10. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

W Ostrowi Mazowieckiej nie występują obszary pomników zagłady, ani ich strefy ochronne.

## **11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji, remediacji oraz obszary zdegradowane**

W obszarze miasta nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji, remediacji oraz obszarów zdegradowanych (w mieście nie podjęto stosownej uchwały wyznaczającej obszary zdegradowane na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji).

## **12. Granice terenów zamkniętych i ich stref**

W Ostrowi Mazowieckiej znajduje się teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu (Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych Dz.U. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.) obejmujący działkę ewid. 1368/104. Granice ww. terenu zostały oznaczone na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

## **13. Obszary wyznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Rada Miasta Ostrow Mazowiecka uchwałą Nr XXX/215/2017 z dnia 25 stycznia 2017 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego cały obszar miasta, w podziale na dziewięć obszarów (etapów). W trakcie sporządzania ww. planów miejscowych dla wybranych terenów odstąpiono od ich sporządzania uznając opracowywanie dla tych terenów planów miejscowych za bezzasadne. Dotychczas na podstawie ww. uchwały intencyjnej Rada Miasta przyjęła trzy plany miejscowe: „etap pierwszy – obszar A” (przyjęty uchwałą nr LII/437/2023 z dnia 25 października 2023 r.), „etap drugi - obszar B” (przyjęty uchwałą nr V/39/2024 z dnia 1 października 2024 r.) oraz „etap dziewiąty - obszar I” (przyjęty uchwałą nr V/40/2024 Rady Miasta Ostrow Mazowiecka z dnia 1 października 2024 r.), obejmujące północną, północno-zachodnią i centralną część miasta.

Biorąc powyższe pod uwagę, to jest fakt, iż opracowano aktualny plan miejscowy dla północnej, północno-zachodniej i centralnej części miasta oraz obecnie są sporządzane plany dla większości pozostałej części miasta, w tym dla obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, obszarów przestrzeni publicznych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a także fakt, iż w Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, nie wyznacza się w Studium obszarów wymagających sporządzenia planów miejscowych. W przypadku zmiany polityki w zakresie sporządzania ww. planów miejscowych dopuszcza się jednak opracowanie planów w innych granicach, w zależności od potrzeb.

## UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem analityczno-studialnym określającym politykę przestrzenną w gminie i dającym wytyczne do planów miejscowych.

Wyrażona w Studium miasta Ostrów Mazowiecka polityka przestrzenna, będąca rezultatem uwzględnienia wszechstronnych uwarunkowań funkcjonowania obszaru, w szczególności uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych, kształtujących rozwój miasta z poszanowaniem jej zasobów środowiskowych, a także z uwzględnieniem problemów społeczno-gospodarczych i potrzeb aktywizacji ekonomicznej obszaru, zakłada rozwój miasta zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Niniejsze Studium w dużym stopniu utrzymuje kierunki struktury funkcjonalno-przestrzennej określone w dotychczasowym Studium. Przyjęte rozwiązania oraz wprowadzone zmiany w odniesieniu do dotychczas obowiązującego, zaktualizowanego w 2016 r., Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka wynikają m.in. z:

- analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta, uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozę demograficzną, możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- uwzględnienia obowiązujących planów miejscowych,
- uwzględnienia części wniosków dotyczących m.in. zmiany przeznaczenia terenów na funkcję zabudowy, głównie produkcyjno-usługowej oraz dokonania zmian w zakresie układu komunikacyjnego;
- zaistniałych zmian w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, w tym wynikających z wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarach nie objętych planami miejscowymi;
- uwarunkowań środowiskowych, w tym ujętych w Programie ochrony środowiska dla miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2019-2022 z perspektywą na lata 2023-2026 oraz Programie ochrony przyrody dla Nadleśnictwa Ostrów Mazowiecka na lata 2015-2024;
- ustaleń zawartych w dokumentach ponadregionalnych i regionalnych: Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030+ roku, Innowacyjne Mazowsze przyjętej w 2022 r. oraz Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętym w 2018 r.;
- informacji i ustaleń zawartych w dokumentach lokalnych, w tym Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Ostrów Mazowiecka do 2030 roku – Aktualizacja, Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2018 - 2025 (przyjętym w 2019 r. na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym), Gminnym programie opieki nad zabytkami miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2023-2026 i Gminnej Ewidencji Zabytków z 2022 r. oraz Planie gospodarki niskoemisyjnej dla miasta Ostrów Mazowiecka z 2016 r.;
- oraz innych aktualnie obowiązujących (znowelizowanych) uwarunkowań prawnych.

Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, w tym prognozy demograficzne oraz możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej przeprowadzone w Studium, a także bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazały na brak możliwości wytyczenia w mieście nowych terenów zabudowy mieszkaniowej (mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej) oraz usług podstawowych komplementarnych z funkcją mieszkaniową, w tym usług publicznych i społecznych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza terenami zabudowy wyznaczonymi w planach miejscowych oraz wskazały na możliwość wytyczenia nowych terenów zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza terenami zabudowy wyznaczonymi w planach miejscowych, o powierzchni użytkowej budynków niemal 120,4 tys. m<sup>2</sup> (na ok. 30,1 ha powierzchni terenu).

W Studium, na podstawie opracowanych uwarunkowań rozwoju zdiagnozowanych w pierwszej części Studium pt. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, wydzielono na terenie miasta następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego:



strefy zabudowy, do których zaliczono:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - MW;
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - MN1, MN2;
- strefę usługową - U;
- strefę gospodarczą - PU;
- strefę infrastrukturalną - I, w obrębie której wyróżniono:
  - tereny wodociągów - IW,
  - tereny kanalizacji - IK,
  - tereny elektroenergetyki - IE,
  - tereny ciepłownictwa - IC,
  - tereny kolejowe - IKK,
  - tereny większych parkingów miejskich - IKP;

strefy z ograniczeniem zabudowy, tworzące zieloną infrastrukturę, do których zaliczono:

- strefę rolną lub zieleni naturalnej - ZN;
- strefę lasów - L;
- strefę zieleni urządzonej i rekreacji obejmującą:
  - tereny zieleni urządzonej takie jak parki, skwery z towarzyszącymi obiektami usługowymi typu gastronomi, sportu i rekreacji - ZU1, ZU2,
  - tereny ogrodów działkowych - ZU3,
  - tereny placów miejskich z zielenią towarzyszącą - ZU4;
- strefę cmentarzy, w obrębie której wyróżniono:
  - cmentarze czynne - C1,
  - cmentarze zamknięte - C2.

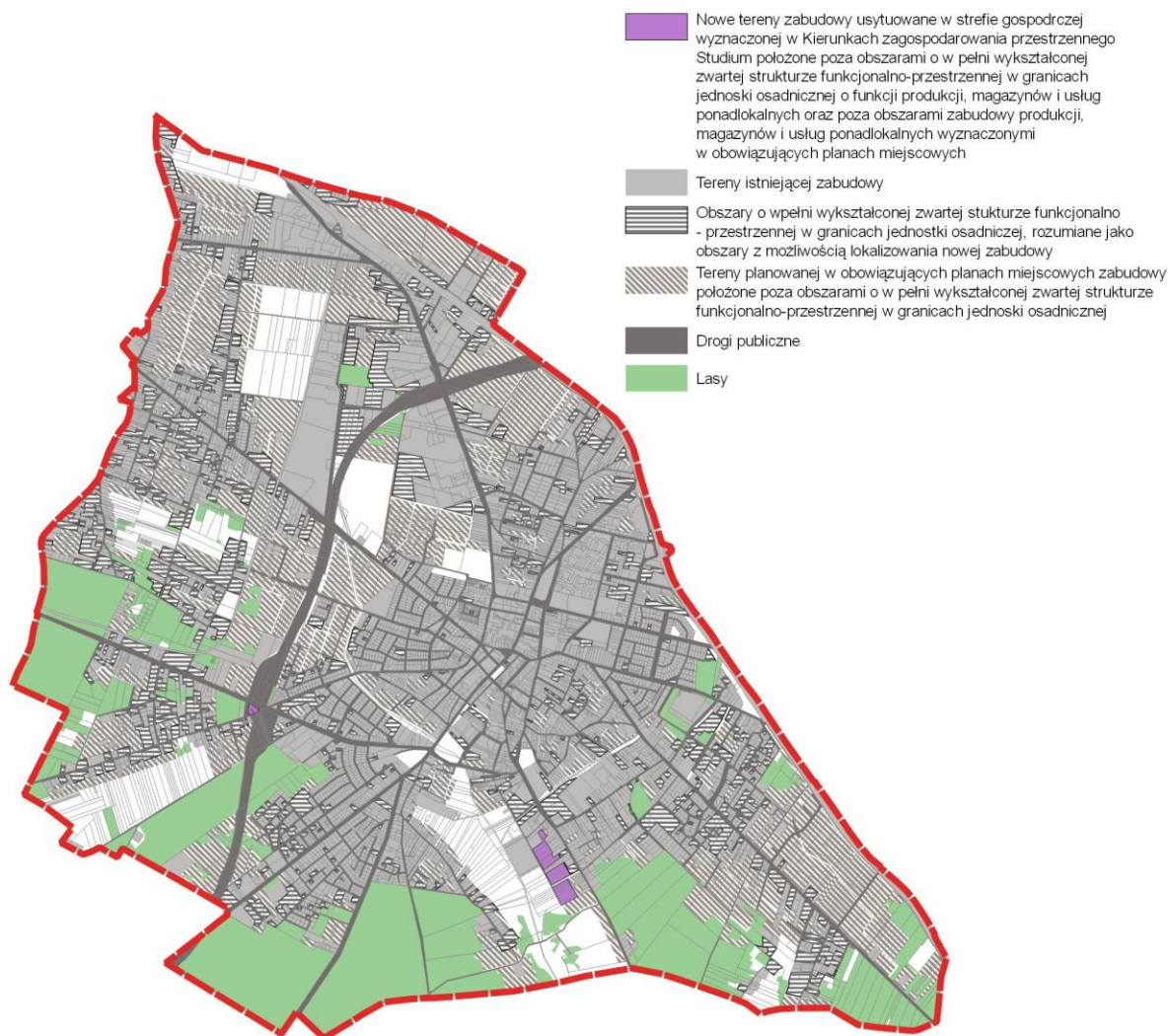
W strefie gospodarczej oraz wybranych terenach strefy infrastrukturalnej oznaczonych symbolami IW, IK, IE, IC wskazano w Studium możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej urządzeń większej niż 500 kW.

W Studium uporządkowano zasady zagospodarowania przestrzennego poprzez określenie niezbędnych wskaźników urbanistycznych.

Sporządzany dokument wskazuje obowiązek stosowania przepisów odrębnych dotyczących m.in. form ochrony przyrody (Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Biała PLB 140007, pomniki przyrody), form ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego, a także stref związanych z obecnością urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz cmentarzy.

Wyznaczone w Studium miasta Ostrów Mazowiecka w części: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” nowe tereny położone w strefie gospodarczej (oznaczonej symbolem PU) pokrywają w ok. 17,7% zapotrzebowania na nowe tereny produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych określone w bilansie terenów przeznaczonych do zabudowy (wyznaczono ok. 5,4 ha nowych terenów tego typu usytuowanych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza terenami zabudowy wyznaczonymi w planach miejscowych). W Studium natomiast nie wyznaczono nowych terenów zabudowy mieszkaniowej (mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej) oraz usług podstawowych komplementarnych z funkcją mieszkaniową poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza terenami zabudowy wyznaczonymi w planach miejscowych, co jak wskazano wyżej, wynikało z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Rys. 23. Lokalizacja wyznaczonych w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego Studium nowych terenów w strefie gospodarczej (PU) – schemat



Podsumowując, w Studium miasta Ostrów Mazowiecka wprowadzono ustalenia wymagane w art. 10 ust. 2, 2a, 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wskazano m.in.:

- strefy zabudowy;
- strefy z ograniczeniem zabudowy, tworzące zieloną infrastrukturę;
- obszary ochrony przyrody;
- obszary ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- obszary gminy, na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- obszary przestrzeni publicznej;
- tereny zamknięte.

W Studium nie wskazano ze względu na brak przesłanek:

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- obszarów zdegradowanych;
- obszarów wyznaczonych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Spis tabel:

|                                                                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1. Liczba mieszkań wyposażonych w instalacje techniczno-sanitarne w latach 2012-2021 .....                                                                                     | 20 |
| Tab. 2. Zestawienie głównych problemów dalszego rozwoju miasta Ostrów Mazowiecka określonych w „Strategii rozwoju miasta Ostrów Mazowiecka do 2030 r.” i stanu ich realizacji ..... | 20 |
| Tab. 3. Zestawienie danych o ilości pojazdów poruszających się w ciągu doby na drogach krajowych i wojewódzkich w mieście Ostrów Mazowiecka .....                                   | 29 |
| Tab. 4. Zestawienie wyników pomiaru hałasu.....                                                                                                                                     | 30 |
| Tab. 5. Użytkowanie gruntów w mieście Ostrów Mazowiecka.....                                                                                                                        | 36 |
| Tab. 6. Dane z Powszechnego Spisu Rolnego z lat 2010 i 2020 .....                                                                                                                   | 37 |
| Tab. 7. Użytkowanie gruntów gospodarstw rolnych ogółem oraz gospodarstw indywidualnych w mieście Ostrów Mazowiecka wg PSR 2020 .....                                                | 37 |
| Tab. 8. Gminna ewidencja zabytków miasta Ostrów Mazowiecka - zabytki nieruchome .....                                                                                               | 46 |
| Tab. 9. Gminna ewidencja zabytków miasta Ostrów Mazowiecka - stanowiska archeologiczne .....                                                                                        | 48 |
| Tab. 10. Zmiany demograficzne w latach 2012-2021 .....                                                                                                                              | 48 |
| Tab. 11. Przyrost naturalny w latach 2012-2021 .....                                                                                                                                | 49 |
| Tab. 12. Migracje w latach 2012-2021 .....                                                                                                                                          | 49 |
| Tab. 13. Ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w latach 2012-2021 .....                                                                                  | 49 |
| Tab. 14. Ludność wg pojedynczych roczników wieku w 2012 i 2021 r. ....                                                                                                              | 50 |
| Tab. 15. Prognoza demograficzna dla części miejskiej powiatu Ostrów Mazowiecka oraz miasta Ostrów Mazowiecka na najbliższe 10 oraz 20 lat.....                                      | 51 |
| Tab. 16. Stan istniejący i prognozowana liczba dzieci w mieście Ostrów Mazowiecka na poszczególnych etapach edukacyjno-wychowawczych .....                                          | 51 |
| Tab. 17. Zasoby mieszkaniowe w mieście Ostrów Mazowiecka w latach 2012-2021.....                                                                                                    | 52 |
| Tab. 18. Nowe zasoby mieszkaniowe w mieście Ostrów Mazowiecka w latach 2012-2021 na podstawie danych GUS ..                                                                         | 52 |
| Tab. 19. Warunki mieszkaniowe w 2021 r. w Ostrowi Mazowieckiej na tle województwa mazowieckiego.....                                                                                | 53 |
| Tab. 20. Podmioty gospodarki narodowej wg sekcji PKD 2007 .....                                                                                                                     | 57 |
| Tab. 21. Podmioty gospodarki narodowej PKD 2007 wg klas wielkości .....                                                                                                             | 58 |
| Tab. 22. Podmioty gospodarki narodowej wg grup rodzajów działalności PKD 2007.....                                                                                                  | 58 |
| Tab. 23. Pracujący według innego podziału niż PKD.....                                                                                                                              | 59 |
| Tab. 24. Bezrobocie w mieście Ostrów Mazowiecka w latach 2012-2021.....                                                                                                             | 59 |
| Tab. 25. Dochody i wydatki ogółem budżetu miasta według działów Klasyfikacji Budżetowej w 2021 r. ....                                                                              | 60 |
| Tab. 26. Dochody i wydatki budżetu miasta (wybrane wskaźniki) w latach 2012-2021.....                                                                                               | 61 |
| Tab. 27. Dochody i wydatki budżetu gminy na 1 mieszkańca w latach 2012-2021 (w przybliżeniu) .....                                                                                  | 61 |
| Tab. 28. Planowane wg WPF dochody i wydatki budżetu miasta w latach 2023-2038.....                                                                                                  | 63 |
| Tab. 29. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z pkt 9.2 i 9.3.....                           | 74 |
| Tab. 30. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, będące w gminnej ewidencji zabytków (GEZ) miasta Ostrów Mazowiecka.....                                                   | 84 |
| Tab. 31. Inne zabytki nieruchome w gminnej ewidencji zabytków (GEZ) miasta Ostrów Mazowiecka.....                                                                                   | 85 |
| Tab. 32. Stanowiska archeologiczne będące w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) miasta Ostrów Mazowiecka .....                                                                         | 86 |

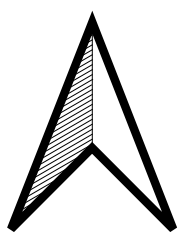
Spis rysunków:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Rys. 1. Stan użytkowania i zagospodarowania miasta Ostrów Mazowiecka wg danych z ewidencji gruntów, stan na 1 stycznia 2022 r. ....                                                                                                                                                                                                           | 7  |
| Rys. 2. Stan istniejącego zagospodarowania miasta Ostrów Mazowiecka - schemat .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 9  |
| Rys. 4. Planowane tereny zabudowy i infrastruktury technicznej w prawie miejscowym .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 13 |
| Rys. 5. Lokalizacja działek ewidencyjnych, w obrębie których wydano decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje celu publicznego zezwalające na budowę nowych budynków w latach 2014-2022 oraz nie stwierdzono ich wygaśnięcia .....                                                                                                             | 14 |
| Rys. 6. Schemat tras autobusów obsługujących komunikację wewnątrz miasta .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 16 |
| Rys. 7. Obszary zmeliorowane na terenie miasta Ostrów Mazowiecka .....                                                                                                                                                                                                                                                                        | 22 |
| Rys. 8. Korytarze ekologiczne istotne dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej usytuowane w rejonie Ostrowi Mazowieckiej .....                                                                                                                                  | 27 |
| Rys. 9. Fragment mapy akustycznej opracowanej w oparciu o modele obliczeniowe (na podstawie pomiarów akustycznych wykonanych w 2020 r. w ramach Generalnego Pomiaru Hałasu oraz informacji o zagospodarowaniu przestrzennym sąsiedztwa dróg) dla drogi krajowej S8 wykonanej na zlecenie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad ..... | 30 |
| Rys. 10. Miasto Ostrów Mazowiecka na tle Obszaru Specjalnej Ochrony „Puszcza Biała” sieci Natura 2000 .....                                                                                                                                                                                                                                   | 32 |
| Rys. 11. Lokalizacja pomników przyrody w mieście Ostrów Mazowiecka.....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 33 |

Podsumowanie

|                                                                                                                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Rys. 12. Rozmieszczenie typów i podtypów gleb w mieście Ostrów Mazowiecka – schemat .....                                                                                                                  | 34 |
| Rys. 13. Udział poszczególnych typów gleb w mieście Ostrów Mazowiecka. ....                                                                                                                                | 34 |
| Rys. 14. Rozmieszczenie kompleksów przydatności rolniczej w mieście Ostrów Mazowiecka.....                                                                                                                 | 35 |
| Rys. 15. Udział poszczególnych kompleksów glebowo-rolniczych w mieście Ostrów Mazowiecka. ....                                                                                                             | 35 |
| Rys. 16. Struktura użytkowania gruntów rolnych w mieście Ostrów Mazowiecka, stan na 1.01.2022 r. ....                                                                                                      | 36 |
| Rys. 17. Struktura użytkowania gruntów gospodarstw rolnych ogółem w mieście Ostrów Mazowiecka wg PSR 2020 .                                                                                                | 37 |
| Rys. 18. Struktura wiekowa mieszkańców miasta Ostrów Mazowiecka w latach 2012 i 2021 .....                                                                                                                 | 50 |
| Rys. 19. Zmiany liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym w latach 2012 i 2021 .....                                                                                                                       | 50 |
| Rys. 20. Struktura własności gruntów w mieście Ostrów Mazowiecka.....                                                                                                                                      | 65 |
| Rys. 21. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumiane jako obszary z możliwością lokalizowania nowej zabudowy – schemat ..... | 70 |
| Rys. 22. Obszary przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych – schemat | 73 |
| Rys. 23. Lokalizacja wyznaczonych w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego Studium nowych terenów w strefie gospodarczej (PU) – schemat .....                                                          | 98 |



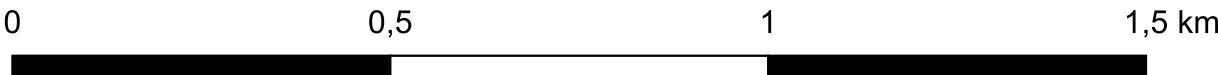


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Ostrow Mazowiecka  
z dnia ..... 2025 r.

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

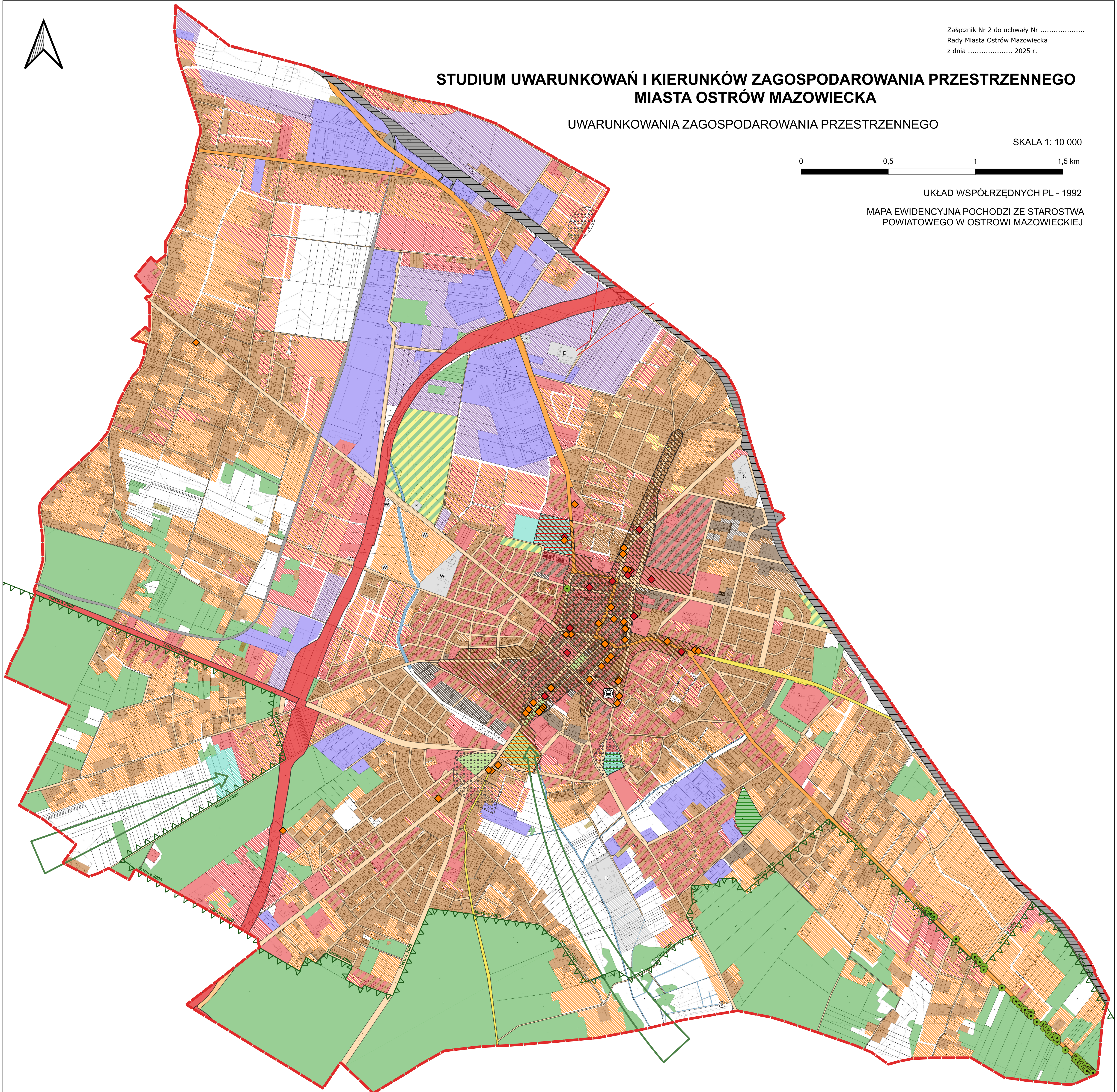
## UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1: 10 000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL - 1992

MAPA EWIDENCYJNA POCHODZI ZE STAROSTWA  
POWIATOWEGO W OSTROWI MAZOWIECKIEJ



### LEGENDA:

GRANICA OBSZARU STUDIUM, GRANICA MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

- Tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- Tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- Tereny z dominacją zabudowy zagrodowej
- Tereny z dominacją zabudowy usługowej
- Tereny z dominacją zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług ponadpodstawowych
- Tereny infrastruktury technicznej (E - elektroenergetyki, W - wodociągów, K - kanalizacji, C - ciepłownictwa)
- Tereny cmentarzy czynnych i zamkniętych
- Tereny ogrodów działkowych
- Tereny zieleni urządzonej
- Tereny kolejowe
- Tereny wód powierzchniowych
- Tereny rolne lub roślinności spontanicznej
- Tereny lasów

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRZEZNACZENIA W OBOWIAZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH - planowane tereny zabudowy, dotychczas niezagospodarowane

- Planowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych
- Planowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usług podstawowych
- Planowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych
- Planowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych
- Planowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług podstawowych
- Planowane tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Planowane tereny zabudowy usługowej
- Planowane tereny produkcyjne, składów i magazynów
- Planowany teren cmentarza
- Planowany teren kanalizacji

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU OCHRONY ŚRODOWISKA

Obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody

- Pomnik przyrody
- Granica obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 - Puszcza Biała

Obszary podlegające ograniczeniu zagospodarowania ze względu na świadczenie usług ekosystemowych

- Korytarze wymiany powietrza
- Grunty leśne (grunty podlegające ograniczeniu przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne)

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU OCHRONY DÓBR KULTURY

- Obiekt będący w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym w rejestrze zabytków
- Obiekt będący w Gminnej Ewidencji Zabytków

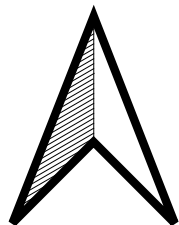
Strefy ochrony dóbr kultury

- Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki będący w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym w rejestrze zabytków
- Park miejski będący w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym w rejestrze zabytków
- Historyczny układ urbanistyczny będący w Gminnej Ewidencji Zabytków
- Kirkut będący w Gminnej Ewidencji Zabytków
- Stanowiska archeologiczne będące w Gminnej Ewidencji Zabytków

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACYJNEJ

- Napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- Tereny infrastruktury technicznej: E - elektroenergetyki, W - wodociągów, K - kanalizacji, C - ciepłownictwa
- Droga krajowa
- Droga wojewódzka
- Droga powiatowa
- Droga gminna
- Dworzec autobusowy
- Tereny kolejowe
- TEREN ZAMKNIĘTY



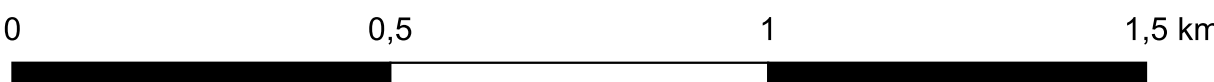


Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Ostrow Mazowiecka  
z dnia ..... 2025 r.

# STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

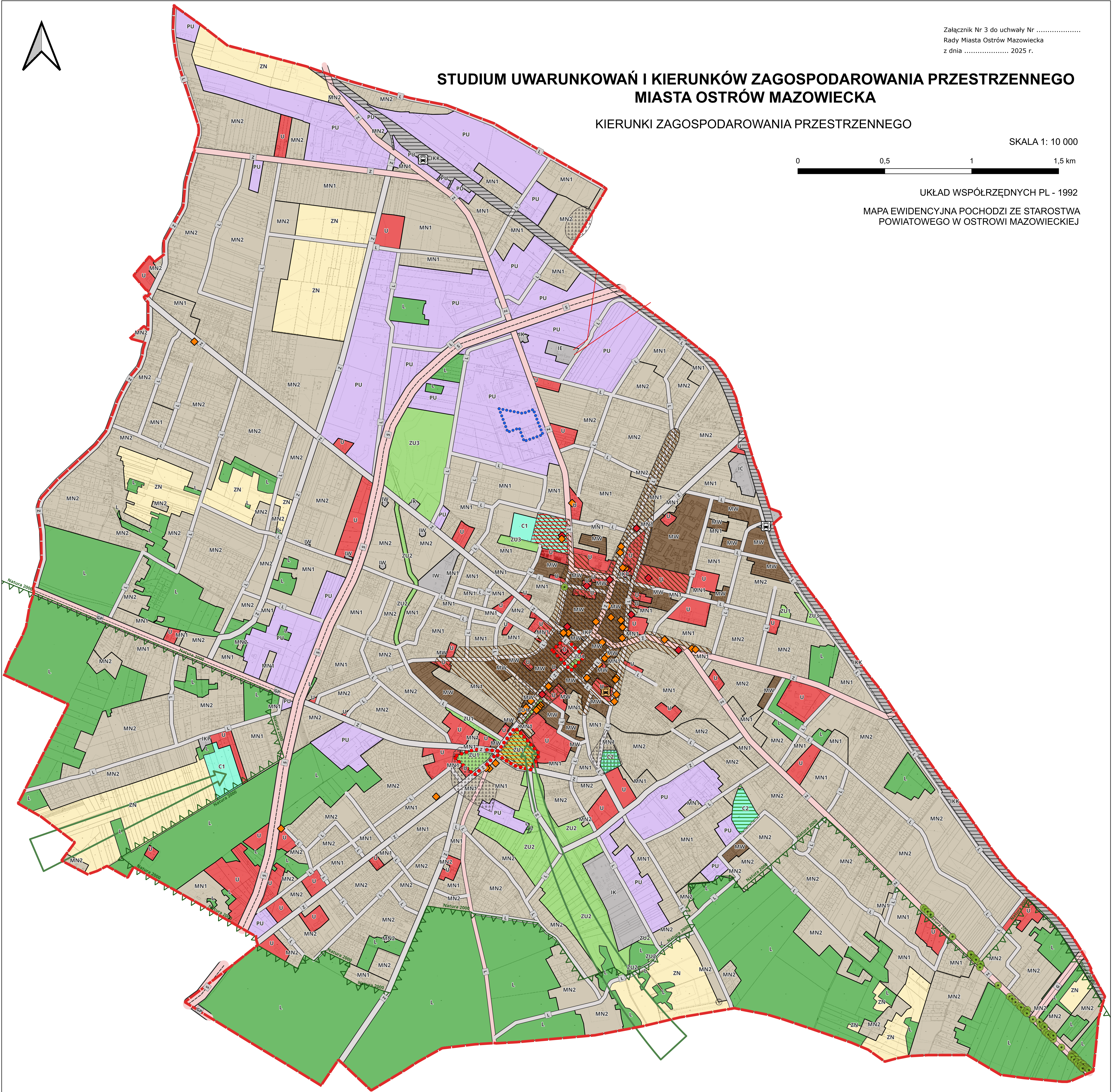
## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1: 10 000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL - 1992

MAPA EWIDENCYJNA POCHODZI ZE STAROSTWA  
POWIATOWEGO W OSTROWI MAZOWIECKIEJ



### LEGENDA:

GRANICA OBSZARU STUDIUM, GRANICA MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

#### STRUKTURA PRZESTRZENNA MIASTA I PRZEZNACZENIE TERENÓW

##### STREFY ZABUDOWY

- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- Strefa usługowa
- Strefa gospodarcza
- Strefa infrastrukturalna (IW - tereny wodociągów, IK - tereny kanalizacji, IE - tereny elektroenergetyki, IC - tereny ciepłownictwa, IKK - tereny kolejowe, IKP - tereny większych parkingów miejskich)

##### STREFY Z OGRANICZENIEM ZABUDOWY, TWORZĄCE ZIELONĄ INFRASTRUKTURĘ

- Strefa rolna lub zieleni naturalnej
- Strefa lasów
- Strefa zieleni urządzonej i rekreacji (ZU1/ZU2 - tereny zieleni urządzonej, ZU3 - tereny ogrodów działkowych, ZU4 - tereny placów miejskich z zielenią towarzyszącą)
- Strefa cmentarzy (C1 - cmentarze czynne, C2 - cmentarze zamknięte)

#### KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

##### INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

- Napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- Dworzec lub przystanek kolejowy
- IE - Tereny elektroenergetyki
- IKK - Tereny kolejowe
- Droga publiczna klasy ekspresowej
- Droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego
- Droga publiczna klasy głównej
- Droga publiczna klasy zbiorczej
- Pozostałe drogi publiczne układu podstawowego

##### INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

- IW - Tereny wodociągów
- IK - Tereny kanalizacji
- IC - Tereny ciepłownictwa
- Dworzec autobusowy
- Droga publiczna klasy zbiorczej
- Pozostałe drogi publiczne układu podstawowego

#### OBSZARY OCHRONY DÓBR KULTURY

- Obiekt będący w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym w rejestrze zabytków
- Obiekt będący w Gminnej Ewidencji Zabytków
- Strefy ochrony dóbr kultury
  - Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki będący w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym w rejestrze zabytków
  - Park miejski będący w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym w rejestrze zabytków
  - Historyczny układ urbanistyczny będący w Gminnej Ewidencji Zabytków
  - Kirkut będący w Gminnej Ewidencji Zabytków
  - Stanowiska archeologiczne będące w Gminnej Ewidencji Zabytków

#### OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- Obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody
  - Pomnik przyrody
  - Granica obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 - Puszcza Biała

#### TEREN ZAMKNIĘTY

- GRANICA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- GRANICA OBSZARU LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M2



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka  
z dnia ..... 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO STUDIUM**  
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 maja 2024 r. do 18 czerwca 2024 r.  
oraz minimum 21 dni po nich następujących tj. do dnia 9 lipca 2024 r.

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej | Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | 2.                | 3.                                              | 4.                                            | 5.                                                             | 6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.  | 18.06.2024        | osoba fizyczna                                  | 3747/14                                       | uwaga nieuwzględniona                                          | <p>Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, iż nie istnieje możliwość wytyczenia w Studium nowych terenów zabudowy mieszkaniowej (mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej). Przedmiotowa działka nie znajduje się również w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, gdyż nie jest obsługiwana przez niezbędną dla funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej sieć infrastruktury technicznej (brak w tym rejonie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej). Przedmiotowa działka położona jest na gruncie ewidencyjnie leśnym stanowiącym część zwartego kompleksu leśnego usytuowanego w obszarze Natura 2000 „Puszcza Biała”.</p> <p>Sporządzając plan miejscowy Miasta Ostrów Mazowiecka uchwalony w 2012 r. (Uchwała Rady Miasta Ostrów Mazowiecka Nr XXXVII/159/2012) dla gruntu leśnego położonego na ww. działce nie uzyskano zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego (Decyzja Nr 87/2011 z dnia 7 października 2011 r.) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (scricte dla przedmiotowej działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych). Marszałek uzasadniając swoją odmowną decyzję wskazał m.in. iż grunt leśny na dz. 3747/14 wraz z przylegającym do niego kompleksem leśnym tworzy zwarty kompleks leśny, na którym istnieje możliwość prowadzenia prawidłowej gospodarki leśnej, a także działka ta położona jest w obszarze Natura 2000 i współtworzy rozległy kompleks leśny o nazwie Puszcza Biała, który ze względu na swoje walory estetyczne, przyrodnicze i krajobrazowe, należy chronić przed szybko postępującą urbanizacją. Ponadto na etapie składania wniosku do Marszałka o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z opisu taksacyjnego lasu wynika, iż na działce 3747/14 już w 2011 r. znajdował się ZRAB, co nie wpłynęło na odmowę wydania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego przez Marszałka.</p> <p>Z analizy środowiskowej wynika więc, iż działka, której dotyczy uwaga nie jest predysponowana do zabudowy.-</p> |
| 2.  | 19.06.2024        | Polskie Koleje Państwowe S.A.                   | 1368/64, 1368/65, cz. 1368/104                | uwaga nieuwzględniona                                          | <p>Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, iż nie istnieje możliwość wyznaczenia w Studium nowych terenów zabudowy usługowej. Przedmiotowe działki nie znajdują się również w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej o funkcji usługowej (w sąsiedztwie brak zwartych obszarów zabudowy usługowej).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



| 1. | 2.         | 3.                            | 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5.                                   | 6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. | 20.06.2024 | osoba fizyczna                | 3202/5, 3205, cz.<br>3206, 3207, 3217/2,<br>cz. 3217/3, cz. 3218,<br>3221, 3222, 3225, cz.<br>3226, 3227/3, cz.<br>3228, 3229/5, cz.<br>29/4, 3229/3, cz.<br>3230, cz. 3231/1, cz.<br>3231/2, cz. 3232/1,<br>cz. 3233/1, cz.<br>3234/1, cz. 3235, cz.<br>3236, cz. 3237/1, cz.<br>3240/1 | uwaga<br>nieuwzględniona             | W najbliższym czasie planowana jest modernizacja istniejącej oczyszczalni ścieków, co ma skutkować brakiem lub znaczącym ograniczeniem jej oddziaływania zapachowego na położoną w otoczeniu zabudowę mieszkaniową. Rozwiązanie technologiczne jest dużo bardziej skuteczne niż utworzenie strefy buforowej pokrytej roślinnością (korzystne oddziaływanie ograniczające przemieszczanie się odorów mają przede wszystkim zadrzewienia i zakrzewienia liściaste, jednak wyłącznie w sezonie wegetacyjnym oraz po osiągnięciu przez drzewa odpowiednich wymiarów). Ponadto na części z wymienionych działek obecnie znajdują się zabudowania Zakładu Gospodarki Komunalnej, a także składy i magazyny. |
| 4. | 21.06.2024 | osoba fizyczna                | jak w uwadze nr 3                                                                                                                                                                                                                                                                        | uwaga<br>nieuwzględniona             | Uzasadnienie jak w uwadze nr 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5. | 3.07.2024  | osoby fizyczne                | 1481/1, 1481/2,<br>1482-1491, 1492/1,<br>1492/2, 1493, 1494,<br>1495//6, 1496,<br>5286-5288                                                                                                                                                                                              | uwaga<br>nieuwzględniona<br>w części | W Studium przedmiotowe działki zostały wskazane w strefie usługowej oraz strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w obrębie której istnieje możliwość lokalizacji zabudowy usługowej. W Planach miejscowych nastąpi przesądzenie, które z katalogu funkcji możliwych do realizacji w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostaną zaplanowane w prawie miejscowym.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6. | 8.07.2024  | osoba fizyczna                | zach. cz. 872                                                                                                                                                                                                                                                                            | uwaga<br>nieuwzględniona             | Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, iż nie istnieje możliwość wytyczenia w Studium nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Przedmiotowa działka nie znajduje się również w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (w sąsiedztwie brak zwartych obszarów zabudowy mieszkaniowej).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7. | 8.07.2024  | osoba fizyczna                | zach. cz. 2894/2                                                                                                                                                                                                                                                                         | uwaga<br>nieuwzględniona             | Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, iż nie istnieje możliwość wytyczenia w Studium nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.<br>Z analiz środowiskowych wynika, iż przedmiotowa działka stanowi fragment istotnego dla klimatu miasta klina napowietrzającego, w związku z powyższym nie jest predysponowana do zabudowy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 8. | 8.07.2024  | osoba fizyczna<br>Pełnomocnik | zach. cz. 2894/2                                                                                                                                                                                                                                                                         | uwaga<br>nieuwzględniona             | Uzasadnienie jak w uwadze nr 7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 9. | 9.07.2024  | osoba fizyczna                | 3202/5, 3205, cz.<br>3206, 3207, 3217/2,<br>cz. 3217/3, cz. 3218,<br>3221, 3222, 3225, cz.<br>3226, 3227/3, cz.<br>3228, 3229/5, cz.<br>29/4, 3229/3, cz.<br>3230, cz. 3231/1, cz.<br>3231/2, cz. 3232/1,<br>cz. 3233/1, cz.<br>3234/1, cz. 3235, cz.<br>3236, cz. 3237/1, cz.<br>3240/1 | uwaga<br>nieuwzględniona             | Uzasadnienie jak w uwadze nr 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| 1.  | 2.                                 | 3.             | 4.                                                          | 5.                    | 6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10. | 9.07.2024 (data nadania na pocztę) | osoba fizyczna | Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | uwaga nieuwzględniona | W strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) na poziomie 40% wyłącznie w przypadku jednofunkcyjnych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast w przypadku planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalny udział pbc wynosi 20%. W obowiązujących na terenie Miasta mpzp większość budynków mieszkaniowych wielorodzinnych znajduje się w wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, w których ustalono minimalny udział pbc na poziomie 20%. Zatem w Studium zaadaptowano ww. ustalenia. Natomiast na terenach jednorodnych, pod względem funkcji, w szczególności osiedli mieszkaniowych powstałych w ubiegłym wieku, obecnie udział pbc jest wysoki i przekracza 40%. W tym wypadku ustalenie minimalnego udziału pbc na poziomie 40% na działce budowlanej stanowi zabezpieczenie istniejącego komfortu zamieszkania obecnych mieszkańców, stanowi również odpowiedź na potrzebę adaptacji przestrzeni miejskiej do zmian klimatu i łagodzenia ich skutków. |

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO STUDIUM**  
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26 lutego r. do 18 marca 2025 r.  
oraz minimum 21 dni po nich następujących tj. do dnia 8 kwietnia 2025 r.

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej | Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga                                                                                                                              | Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | 2.                | 3.                                              | 4.                                                                                                                                                                         | 5.                                                             | 6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.  | 27.03.2025        | osoba fizyczna                                  | Teren oznaczony w projekcie Studium PU pomiędzy ulicami Broniewskiego a Olszynową, sąsiadujący z obszarem IK (miejska oczyszczalnia ścieków) położonym przy ul. Olszynowej | uwaga nieuwzględniona                                          | <p>W najbliższym czasie planowana jest modernizacja istniejącej oczyszczalni ścieków, co ma skutkować brakiem lub znaczącym ograniczeniem jej oddziaływania zapachowego na położoną w otoczeniu zabudowę mieszkaniową. Rozwiązanie technologiczne jest dużo bardziej skuteczne niż utworzenie strefy buforowej pokrytej roślinnością (korzystne oddziaływanie ograniczające przemieszczanie się odorów mają przede wszystkim zadrzewienia i zakrzewienia liściaste, jednak wyłącznie w sezonie wegetacyjnym oraz po osiągnięciu przez drzewa odpowiednich wymiarów). Ponadto na części z wymienionych działek obecnie znajdują się zabudowania Zakładu Gospodarki Komunalnej, a także składy i magazyny.</p> <p>Planując powiększenie terenów produkcyjno-usługowych w otoczeniu oczyszczalni ścieków uwzględniono potencjalne oddziaływanie oczyszczalni, poprzez zapobieganie realizacji w tym rejonie zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Państwowy Instytut Geologiczny opracował mapy obszarów zagrożonych podtopieniami w skali 1:50 000 w latach 2003-2006, na mapach tych nie wskazano przedmiotowego terenu jako zagrożonego podtopieniami. Wg Mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1: 50 000 pierwszy poziom wodonośny - Występowanie i hydrodynamika, ark. Ostrów Maz., opracowanej w 2017 r. poziom zwierciadła wody pierwszego poziomu wodonośnego w tym rejonie to od 2 do 5 m p.p.t. Obecny stan wiedzy wskazuje więc na to, iż tereny te nie są zagrożone podtopieniami związanymi z wysokim poziomem wód gruntowych.</p> |

| 1. | 2.         | 3.             | 4.                                                                                                                                                                         | 5.                             | 6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. | 31.03.2025 | osoba fizyczna | Teren oznaczony w projekcie Studium PU pomiędzy ulicami Broniewskiego a Olszynową, sąsiadujący z obszarem IK (miejska oczyszczalnia ścieków) położonym przy ul. Olszynowej | uwaga nieuwzględniona          | Uzasadnienie jak w pkt 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3. | 31.03.2025 | osoba fizyczna | Jak w pkt 1                                                                                                                                                                | uwaga nieuwzględniona          | Uzasadnienie jak w pkt 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4. | 7.04.2025  | osoba fizyczna | Jak w pkt 1                                                                                                                                                                | uwaga nieuwzględniona          | Uzasadnienie jak w pkt 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 5. | 21.03.2025 | osoba fizyczna | 3747/14                                                                                                                                                                    | uwaga nieuwzględniona          | <p>Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, iż nie istnieje możliwość wytyczenia w Studium nowych terenów zabudowy mieszkaniowej (mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej). Przedmiotowa działka nie znajduje się również w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, gdyż nie jest obsługiwana przez niezbędną dla funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej sieć infrastruktury technicznej (brak w tym rejonie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej).</p> <p>Przedmiotowa działka położona jest na gruncie ewidencyjnie leśnym stanowiącym część swartego kompleksu leśnego usytuowanego w obszarze Natura 2000 „Puszcza Biała”.</p> <p>Sporządzając plan miejscowy Miasta Ostrów Mazowiecka uchwalony w 2012 r. (Uchwała Rady Miasta Ostrów Mazowiecka Nr XXXVII/159/2012) dla gruntu leśnego położonego na ww. działce nie uzyskano zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego (Decyzja Nr 87/2011 z dnia 7 października 2011 r.) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (scricte dla przedmiotowej działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych). Marszałek uzasadniając swoją odmowną decyzję wskazał m.in. iż grunt leśny na dz. 3747/14 wraz z przylegającym do niego kompleksem leśnym tworzy zwarty kompleks leśny, na którym istnieje możliwość prowadzenia prawidłowej gospodarki leśnej, a także działka ta położona jest w obszarze Natura 2000 i współtworzy rozległy kompleks leśny o nazwie Puszcza Biała, który ze względu na swoje walory estetyczne, przyrodnicze i krajobrazowe, należy chronić przed szybko postępującą urbanizacją. Ponadto na etapie składania do Marszałka wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z opisu taksacyjnego lasu wynika, iż na działce 3747/14 już w 2011 r. znajdował się ZRĄB, co nie wpłynęło na odmowę wydania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego przez Marszałka.</p> <p>Z analizy środowiskowej wynika więc, iż działka, której dotyczy uwaga, nie jest predysponowana do zabudowy.</p> |
| 6. | 4.04.2025  | osoba fizyczna | 1442/1                                                                                                                                                                     | uwaga nieuwzględniona w części | <p>Nie wprowadzono w tekście Studium zapisu o konieczności racjonalizacji rozwoju sieci drogowej (...). W tekście Studium przedłożonym do publicznego wglądu wskazano, iż „polityka w zakresie rozwoju systemów komunikacji powinna zmierzać w kierunku utworzenia racjonalnego systemu powiązań wewnętrznych w mieście”. Tematyka wyznaczania dróg dojazdowych obsługujących poszczególne działki budowlalne zostanie rozstrzygnięta na etapie sporządzania planu miejscowego.</p> <p>Nie wprowadzono również zmian w tekście Studium, w części Kierunków zagospodarowania przestrzennego w Rozdziale 13, ponieważ obecny zapis daje możliwość opracowania planów miejscowych w zależności od potrzeb.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| 1. | 2.        | 3.                            | 4.     | 5.                                   | 6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------|-------------------------------|--------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7. | 5.04.2024 | osoba fizyczna                | 1442/1 | uwaga<br>nieuwzględniona<br>w części | Uzasadnienie jak w pkt 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 8. | 2.04.2025 | osoba fizyczna<br>Pełnomocnik | 2894/2 | uwaga<br>nieuwzględniona             | Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, iż nie istnieje możliwość wytyczenia w Studium nowych terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.<br>Z analiz środowiskowych wynika, iż przedmiotowa działka stanowi fragment istotnego dla klimatu miasta klina napowietrzającego, w związku z powyższym nie jest predysponowana do zabudowy. |

**Przewodniczący Rady Miasta**

**Tomasz Koczara**



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka  
z dnia ..... 2025 r.

### **Dane przestrzenne Studium**

Rada Miasta Ostrów Mazowiecka na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla studium, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

**Przewodniczący Rady Miasta**

**Tomasz Koczara**

## Uzasadnienie

W dniu 25 maja 2022 r. Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwałą Nr XXXV/319/2022 przystąpiła do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka. Studium zostało opracowane zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm. ponieważ przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu studium) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405).

Dla projektu studium została przeprowadzona procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.).

Po uzyskaniu i rozpatrzeniu wniosków złożonych do studium, opracowano projekt studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W projekcie studium uwzględniono wnioski instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu studium oraz pozostałe wnioski, których uwzględnienie było zgodne z przepisami prawa, ustaleniami strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, strategii rozwoju miasta oraz nie naruszało zasad ładu przestrzennego. Projekt studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie oraz uzgodnienia w niezbędnym zakresie (posiedzenie MKU-A odbyło się w dniu 2 sierpnia 2023 r., wystąpienie o pozostałe opinie i uzgodnienia projektu studium nastąpiło w dniu 8 września 2023 r.), a następnie dokument został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 maja 2024 r. do 18 czerwca 2024 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do projektu studium złożono dziesięć uwag, jedna z nich w części została uwzględniona (pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione w projekcie studium). Uwzględnienie wyżej wymienionej uwagi, jak również przyjęcie przez Radę Miasta Ostrów Mazowiecka 1 października 2024 r. dwóch nowych planów miejscowych skutkowało koniecznością wprowadzenia zmian do projektu studium i ponownego wyłożenia tego projektu do publicznego wglądu.

Projekt studium został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 lutego 2025 r. do 18 marca 2025 r. oraz zorganizowano kolejną dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do projektu studium złożono siedem uwag, dwie z nich w części zostały uwzględnione, co jednak nie skutkowało koniecznością ponownego wyłożenia projektu studium do publicznego wglądu, pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione w projekcie studium.

Ponieważ procedura sporządzenia studium została przeprowadzona zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka. W trakcie procedury sporządzania studium zapewniono udział społeczeństwa, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Celem przyjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka jest dostosowanie ustaleń tego dokumentu do aktualnych przepisów, dokumentów regionalnych oraz do nowych potrzeb kształtowania polityki przestrzennej miasta, powstałych w czasie, jaki upłynął od zatwierdzenia dotychczas obowiązującego studium. Uchwalenie studium pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną politykę przestrzenną na terenie miasta oraz odpowiada zapotrzebowaniom funkcjonalno-przestrzennym jego mieszkańców.