

Ostrowiec Świętokrzyski, dnia 09.11.2016r.

Znak: WPR-I.6727.1.133.2016.AL

Wydział Infrastruktury Komunalnej
Urzędu Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego
w/m

Wydział Planowania i Rozwoju Urzędu Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, odpowiadając na pismo znak: WIK.I.7011.10.6.2016.KK z dnia 08.11.2016r., przekazuje wypis i wyrys z „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Świętokrzyska, Drukarska, Szewieńska Stefana Żeromskiego”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/27/2013 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 26.03.2013r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2013r. poz. 2075), obowiązującą wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IG-III.4130.34.2013 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 29.04.2013r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2013r. poz. 2076), obejmujące działkę nr ew. 1/14 (obręb 41, arkusz 6) przy ul. Świętokrzyskiej. Zgodnie z ustaleniami w/w planu działka, o której mowa powyżej, znajduje się na terenach oznaczonych następującymi symbolami:

- **2MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności,
- **1US,ZP** – teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

Przedmiotowe tereny zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, a na części terenu o symbolu **1US,ZP** położony jest fragment obszaru archeologicznego AZP 84-70/4.

Zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2015r. poz. 783 z późn. zm.) Wydział działa w ramach jednostki samorządu terytorialnego, która jest zwolniona z opłaty skarbowej.

NACZELNIK WYDZIAŁU
Planowania i Rozwoju

Dominik Smoliński

Otrzymują:
1. Adresat,
2. a/a.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 9 maja 2013 r.

Poz. 2076

Elektronicznie podpisany przez:
Grzegorz Artur Dziubek
Data: 2013-05-09 14:19:30

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IG-III.4130.34.2013 WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 29 kwietnia 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

Części uchwały Nr XXXVII/27/2013 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 26 marca 2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Świętokrzyska, Drukarska, Szewieńska, Stefana Żeromskiego. w zakresie:

1. Symboli: „2KDW; 3KDW” zawartych w § 4 ust. 2 pkt 17 uchwały.
2. § 13 ust. 1 pkt 5 lit. „b” uchwały.
3. § 11 ust. 3, § 21 ust. 8, § 22 ust. 6, § 24 ust. 6, § 25 ust. 7 i § 28 ust. 6 uchwały, w których znajdują się zapisy dotyczące zakazu podziału terenów.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 26 marca 2013r. Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego podjęła uchwałę Nr XXXVII/27/2013 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Świętokrzyska, Drukarska, Szewieńska, Stefana Żeromskiego.

W dniu 16 kwietnia 2013r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz zobowiązał Przewodniczącego Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego do złożenia wyjaśnień i odniesienie się do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 22 kwietnia 2013r., znak: Or.IV.0711.7.2013 Przewodniczący Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego złożył wyjaśnienia odnoszące się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Przedmiotowa uchwała opiniowana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy stanowi, że naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz istotne naruszenie trybu jego sporządzania, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem oraz złożonych wyjaśnień, organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowa uchwała podjęta została z naruszeniem prawa dotyczącym naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego.

Dominik Smoliński

W przypadku naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego ustawodawca nie wymaga, aby przedmiotowe naruszenie miało charakter istotny. Tak więc każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego powinno skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały.

W zakresie naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy poprzez niejednoznaczność w określeniu linii rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 2KDW i 3KDW.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Zachodzi niejednoznaczność w określeniu linii rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 2KDW i 3KDW, ponieważ:

- z § 4 ust. 2 pkt 17 i § 13 ust. 1 pkt 5 lit. „b” uchwały, wynika, że tereny te są wydzielone liniami rozgraniczającymi, natomiast z § 4 ust. 4 pkt 2 uchwały i rysunku planu, wynika że przedmiotowe drogi są jedynie proponowanymi podziałami i zakwalifikowano je w rysunku planu jako oznaczenia informacyjne.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w planie muszą być ściśle określone i nie mogą ulegać zmianom, ponieważ zmiana taka skutkowałaby zmianami przeznaczenia terenów.

Z wyjaśnień Przewodniczącego Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego oraz pozostałej części uchwały wynika, że drogi oznaczone symbolem 2KDW i 3KDW pełnią jedynie rolę informacyjną przedstawioną jako proponowane podziały działek.

2. Uchwała narusza art. 15 ust. 1 ustawy w związku z art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) poprzez ustalenie zakazu podziału nieruchomości/terenów.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi. Przepisem odrębnym jest art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie którego podziału działek można dokonać jeśli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego w zakresie zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Art. 15 ust. 2 ustawy nie wymienia podziału nieruchomości jako obowiązkowego elementu ustaleń planu miejscowego.

W § 11 ust. 3, § 21 ust. 8, § 22 ust. 6, § 24 ust. 6, § 25 ust. 7 i § 28 ust. 6 uchwały, dla terenów oznaczonych symbolami: 1UP,ZP; 1UP,ZP,US; 1MN; 1MW; 2MW; 1US,ZP wprowadzono zakaz podziału terenu.

Wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego zawarte w piśmie z dnia 22 kwietnia 2013r. odnoszące się do powodów ustalenia w planie miejscowym zakazu podziału terenów są nietrafne, ponieważ przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami nie wymagają wprowadzenia takiego zakazu.

A zatem brak jest wystarczających podstaw prawnych do wprowadzenia zakazu podziału nieruchomości/terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, a takie zapisy wykraczają poza materię planu, określoną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na taki pogląd wskazuje również wyrok WSA w Krakowie z dnia 12 maja 2009r. – sygn. akt: II SA/Kr 1314/08.

Tut. organ uznał wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w pozostałym zakresie.

Z uwagi na powyższe, organ nadzorczy stwierdza, iż w jego ocenie kwestionowana uchwała w sposób istotny narusza obowiązujący porządek prawny, a powyżej podniesione argumenty czynią zasadnym niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze, stwierdzające nieważność powołanej na wstępie uchwały w zakresie określonym sentencją niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego. **Organ nadzoru zdecydował zatem o stwierdzeniu nieważności przedmiotowej uchwały w takiej części, która pozwala na zafunkcjonowanie uchwały w obrocie prawnym w pozostałym zakresie.**

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Wojewoda Świętokrzyski

Bożentyna Pałka-Koruba

Uchwała Nr XXXVII/27/2013
Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego
z dnia 26 marca 2013r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Świętokrzyska, Drukarska, Szewieńska, Stefana Żeromskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567 i z 2013r. poz. 153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445 i z 2013r. poz. 21), w związku z uchwałą Nr VIII/44/2011 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 30 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Świętokrzyska, Drukarska, Szewieńska, Stefana Żeromskiego, po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, uchwalonego uchwałą Nr XXII/245/99 Rady Miejskiej w Ostrońcu Świętokrzyskim z dnia 29 grudnia 1999r., Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego dla obszaru którego granice wyznaczają: ul. Świętokrzyska, ul. Drukarska, dalej granica administracyjna miasta, granica działki nr ew. 1/6, granica działki nr ew. 38/6, ul. Szewieńska i ul. Stefana Żeromskiego, granica północna i zachodnia działki nr ew. 1/16, granica działki nr ew. 1/7 oraz tory kolejowe. Szczegółowy przebieg granic planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Plan składa się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz poniższych załączników Nr 1 i 2, stanowiących integralną część uchwały:

- 1) Załącznika Nr 1 – zawierającego Rysunek planu – planszę w skali 1:1000 wykonaną na urzędowej kopii mapy zasadniczej zarejestrowanej w zasobach Starosty Ostrowieckiego – Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ostrowcu Świętokrzyskim;
- 2) Załącznika Nr 2 – zawierającego rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” – stanowią materiały planistyczne nie będące przedmiotem niniejszej uchwały.

4. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowiec Świętokrzyski, uchwalonym uchwałą Nr XXII/245/99 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 29 grudnia 1999r., zwanym dalej „Studium”, obszar objęty planem znajduje się w jednostkach strukturalnych oznaczonych symbolami: „F1 – Częstocice” i „F2 – Zakłady Ostrowieckie (Stara Huta)” i jest określony jako:

- 1) zespół pałacowo – parkowy;
- 2) obszary istniejącej zabudowy wielorodzinnej, których prawidłowe funkcjonowanie uzależnione jest od rozwiązań zaistniałych konfliktów przestrzennych;
- 3) tereny urządzeń rekreacyjno – sportowych, tereny ogródków działkowych, tereny funkcji lokowanych na obszarach otwartych, którym towarzyszy znaczna ilość zieleni;
- 4) tereny urządzeń wodno – ściekowej gospodarki komunalnej, oczyszczalni i ujęć przemysłowych wody;
- 5) tereny zbiorników wód powierzchniowych;
- 6) tereny otwarte z przewagą zieleni wysokiej.

5. W Studium obszar objęty planem położony jest w projektowanej ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej zwanej A5, A6 oraz w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej zwanej B5.

6. W Studium zawarte są następujące delegacje z zakresu polityki przestrzennej do sporządzanych opracowań planistycznych:

- 1) „Za zgodne ze studium należy uznać miejscowe plany wprowadzające na tereny przemysłowe obiekty rzemiosła, dużego handlu, hurtowni, składów i obiektów administracyjnych” (Rozdz.IV.7);

- 2) „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mogą zawierać inne ustalenia niż zawarte w Studium, jeżeli wynika to z dokładniejszego rozpoznania zagadnień w nich ujmowanych, pod warunkiem obowiązku umieszczenia ustaleń określających różnice pomiędzy ustaleniami Planu, a ustaleniami studium wraz ze stosowną motywacją” (Rozdz.V.2.1).

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć tekst i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:1000;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą jednostkę ustaleń planu o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które dominuje w granicach powierzchni danego terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na terenie inwestycji lub działki budowlanej, w proporcjach do 40% programowej powierzchni użytkowej, a nie są z nim sprzeczne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu; przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane wyprzedzająco do przeznaczenia podstawowego;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek całkowitej (łącznie) powierzchni zabudowy działki lub terenu inwestycji do powierzchni działki lub terenu w granicach inwestycji, liczonych zgodnie z obowiązującymi normami budowlanymi;
- 8) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu projektowanego urządzonego terenu od strony głównego wejścia do budynku, odpowiednio do gzymsu lub górnej krawędzi attyki lub do linii przecięcia ściany okapowej z płaszczyzną dachu, określonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 9) **tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów** – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem docelowym przewidzianym w planie;

- 10) **szerokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć szerokość ściany budynku frontowego zwróconej do drogi publicznej w odległości do 6m od nieprzekraczalnej linii zabudowy, w głąb działki;
- 11) **strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć wskazany w rysunku planu obszar, w którym obowiązują zasady i wymagania ochrony, określone w planie, ustanowione ze względu na lokalizację w tym obszarze obiektu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków i objętego ścisłą ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć wskazany w rysunku planu obszar, w którym obowiązują zasady i wymagania ochrony określone w planie, ustanowione ze względu na lokalizację w tym obszarze zespołów zabudowy i założeń urbanistycznych o wysokiej wartości historycznej, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej;
- 13) **strefie ochrony archeologicznej biernej** – należy przez to rozumieć wskazane w rysunku planu obszary, w których obowiązują zasady i wymagania ochrony określone w planie, ustanowione ze względu na lokalizację udokumentowanego obszaru archeologicznego;
- 14) **teren biologicznie czynny** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego, zawartą w przepisach odrębnych w dniu uchwalenia planu;
- 15) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć inwestycje usług realizowane ze środków publicznych przez inwestorów zinstytucjonalizowanych;
- 16) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Ostrowiec Świętokrzyski.

§3. Celem planu jest:

- 1) regulacja podstawowych parametrów kształtujących ład przestrzenny w ramach już wykształconej struktury obszaru objętego planem;
- 2) określenie jednoznacznie dopuszczonych funkcji terenu umożliwiających jego gospodarczą aktywizację przy minimalizacji konfliktów społecznych;
- 3) sformułowanie warunków ochrony konserwatorskiej dla układu urbanistycznego i obiektów historycznych.

§4.1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów na określone cele, oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania, a w szczególności:

- 1) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 3) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznej;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 9) przeznaczenie terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na rysunku planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami cyfrowo – literowymi:

- 1) **1P; 2P; 3P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, handlu hurtowego i detalicznego, usług ogólnomiejskich, rzemiosła usługowego i produkcyjnego;
- 2) **1US,ZD** – teren sportu i rekreacji – z dopuszczeniem lokalizacji rodzinnych ogrodów działkowych;
- 3) **1WS; 2WS; 3WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – stawy o funkcji retencyjnej i gospodarczej wraz z urządzeniami wodnymi;
- 4) **1UP,ZP** – teren usług publicznych kultury i administracji w zieleni;
- 5) **1UP,ZP,US** – teren usług publicznych sportu i rekreacji w zieleni;
- 6) **1MW,UP** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, usług publicznych w zieleni oraz niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania;
- 7) **1MN** – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności;
- 8) **2MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności;
- 9) **1ZD,MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności – użytkowanie tymczasowe jako rodzinne ogrody działkowe – zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania;
- 10) **1MW; 2MW** – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 11) **1US,ZP** – teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;

- 12) **1KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej – ~~powiatowej~~ klasy Z (ul. Świętokrzyska);
- 13) **1KDL; 2KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych – gminnych klasy L;
- 14) **1KDD; 2KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych – gminnych klasy D;
- 15) **1KPD; 2KPD** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 16) **1KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 17) ~~2KDW; 3KDW~~; **4KDW** – tereny dróg wewnętrznych gminnych;
- 18) **1E** – teren istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV.
patn Rozstrzygnięcie Nadzwyczajne

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne, stanowiące ustalenia obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) istniejące budynki przeznaczone do zachowania, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub do wyburzenia na warunkach określonych w ustaleniach planu;
- 4) istniejące obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
- 5) istniejące obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej;
- 6) istniejące obiekty uznane za dobra kultury, objęte ochroną konserwatorską poprzez ustalenia planu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) prawo budowy w granicy oznaczone graficznie na rys. planu;
- 9) granica strefy archeologicznej biernej;
- 10) obszar archeologiczny;
- 11) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 12) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 13) oznaczenie pomnika przyrody;
- 14) zasięg zagrożenia powodziowego.

4. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne informacyjne:

- 1) granice własności, numery ewidencyjne działek;
- 2) linie proponowanych podziałów terenów **2MN; 1ZD,MN; 2KDW** wraz z parkingiem; **3KDW**;
- 3) część terenu możliwa do zabudowy;
- 4) istniejące linie elektroenergetyczne 110KV wraz ze strefą bezpieczeństwa (2x15m);

- 5) istniejące sieci uzbrojenia;
- 6) obiekty nieistniejące.

Dominik Smoliński

5. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu miejscowego nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do zmienionego stanu prawnego bez zmiany ich istoty.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE PLANU

§5.1. Ustalenia niniejszego działu dotyczą całego obszaru objętego planem.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, wraz z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w dziale III, stanowią podstawę do opracowania projektów budowlanych wszelkich obiektów budowlanych, projektów zagospodarowania działek oraz terenów, a także dokonywania podziałów geodezyjnych.

Rozdział 1

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§6. W zakresie stanu środowiska i form ochrony przyrody stwierdza się, że:

- 1) obszar objęty planem nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ położony jest w granicach administracyjnych miasta; w obszarze planu brak terenów o przeznaczeniu rolniczym;
- 2) obszar objęty planem znajduje się poza strefą narażoną na niebezpieczeństwo powodzi; tereny położone na północ od ul. Świętokrzyskiej są kwalifikowane jako tereny narażone na 1% przewyższenia (woda stuletnia);
- 3) obszar objęty planem znajduje się poza granicami terenów górniczych, stref ochronnych ujęć wód głębinowych, a także poza terenami narażonymi na erozję i osuwanie się mas ziemnych;
- 4) na terenie zespołu pałacowo-parkowego, na działce nr ew. 24/2, znajduje się lipa drobnolistna – pomnik przyrody o Nr rej. 847, ustanowiony uchwałą Nr XXXII/431/2008 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 22 grudnia 2008r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2009r. Nr 37, poz.572);
- 5) w obszarze planu brak jest obiektów objętych obszarową formą ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu; granice terenu objętego planem sąsiadują z granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej; obszar

objęty planem położony jest w odniesieniu do specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000 – w odległości ok. 1,5km od „Wzgórza Kunowskie” PLH 260039 oraz w odległości ok. 4km od „Doliny Kamiennej” PLH 260019.

§7. W celu ochrony środowiska na obszarze objętym planem ustala się następujące zakazy i nakazy:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane (obligatoryjne), z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010r. Nr 106 poz. 675 z późn. zm.), których lokalizację dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **1P** i **2P**;
- 2) zakaz lokalizacji wymienionych przedsięwzięć z grupy kwalifikowanych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Są to: instalacje do zgazowania, odgazowania lub upłynniwania węgla lub łupku bitumicznego lub instalacje do wytwarzania smarów z ropy naftowej, instalacje do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego, elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie lub inne instalacje do spalania paliw w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, elektrownie wodne, instalacje wykorzystujące do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, instalacje do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych, instalacje do prażenia i spiekania rud żelaza, instalacje do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku, instalacje do produkcji lub naprawy sprzętu kolejowego, instalacje do wytłaczania eksplozyjnego, instalacje do produkcji mas bitumicznych, instalacje do wytapiania substancji mineralnych, instalacje do garbowania lub uszlachetniania skór, instalacje do przetwarzania celulozy, instalacje do wytwarzania lub przetwarzania produktów na bazie elastomerów, instalacje do przesyłu ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, instalacje do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych oraz instalacje do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego, instalacje do podziemnego magazynowania gazów łatwopalnych, instalacje do przetwarzania produktów zawierających azbest i instalacje do przerobu kopalin;
- 3) zakaz lokalizacji wszelkich instalacji biogazu rolniczego, a także miejsc retencji powierzchniowej odpadów;
- 4) emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

Dominik Smolnicki

- 5) obowiązek odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; nie dopuszcza się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków socjalno-bytowych; dopuszcza się lokalizację szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, na terenach nie zagrożonych powodzią jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) obowiązek odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do zbiorczego systemu kanalizacji – po uprzednim oczyszczeniu w systemie indywidualnym lub zbiorczym, zgodnie z warunkami zarządcy sieci; w projekcie budowlanym należy dążyć do zapewnienia retencjonowania i maksymalnej infiltracji do gruntu wód deszczowych i zachowania istniejących zbiorników wodnych;
- 7) obowiązek ochrony obszaru przed nadmiernym zainwestowaniem ze względu na ochronę warunków aerosanitarnych; plan zakłada zabudowę ekstensywną terenu, z obowiązkiem utrzymania terenów *biologicznie czynnych* w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, w stosunku do terenów inwestycyjnych – w granicach nie mniej niż 30% terenu inwestycji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 8) obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska:
 - a) tereny oznaczone symbolami **ZD,MN; MN; US,ZP** i **US,ZD** przyporządkowuje się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) tereny oznaczone symbolami **MW; P; UP** przyporządkowuje się do „terenów mieszkaniowo – usługowych”,
 - c) emisja hałasu na terenach oznaczonych symbolem **P** nie może powodować przekroczenia poziomów hałasu określonych w pkt. a i b poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) obowiązek przedstawienia w projekcie budowlanym zasad gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne oraz prawo miejscowe, w tym w zakresie miejskiego systemu usuwania odpadów;
- 10) obowiązek ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania linii zabudowy oraz gabarytów obiektów nowowznoszonych, a także zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, zgodnie z warunkiem zawartym w §12 ust. 4 i 5 oraz w ustaleniach szczegółowych planu;
- 11) obowiązek pokrycia zasięgiem sygnałów dźwiękowych syren alarmowych działających w „Miejskim systemie wykrywania i alarmowania”.

Rozdział 2

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§8.1. Wskazuje się obiekty objęte ochroną konserwatorską, stanowiące część kompleksu historycznej osady przemysłowej związanej z byłą cukrownią „Częstocice”, powiązanej tzw. „osią kulturową Wielopolskich”, obejmującą elementy krajobrazowe i przyrodnicze wraz z infrastrukturą przemysłową:

- 1) zespół pałacowo-parkowy (obecnie Muzeum Historyczno-Archeologiczne przy ul. Świętokrzyskiej 37), wpisany do rejestru zabytków pod Nr 869;
- 2) zespół obiektów produkcyjnych oznaczonych na rysunku planu, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej:
 - a) najstarsza część głównego budynku produkcyjnego (Nr 1),
 - b) budynek magazynu cukru, tzw. „Kościółek” (Nr 2),
 - c) ciąg budynków wzdłuż ul. Świętokrzyskiej – budynki administracyjne cukrowni, warsztaty i stolarnia (Nr 3 ÷ 6).

2. Wskazuje się obiekty uznane za dobra kultury objęte ochroną konserwatorską poprzez ustalenia planu:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne oznaczone na rysunku planu;
- 2) układ urbanistyczny osady przemysłowej „Osada” i „Zakanale”.

3. Ustala się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej – obejmująca tereny o symbolach **1UP,ZP; 1UP,ZP,US; 1MW,UP; 2KDD; 1MN; 2KPD** – zespół pałacowo-parkowy wraz z przyległymi terenami między parkiem a dawną cukrownią;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej – obejmująca tereny o symbolach **1P; 2P; 3P; 1MW; 2MW; 1US,ZP; 2KDL; 2MN; 4KDW; 1ZD,MN; 2KDW; 3KDW**, stanowiące zakład produkcyjny byłej cukrowni „Częstocice” oraz układ urbanistyczny osady przemysłowej „Osada” i „Zakanale” wraz z terenami przyległymi.

4. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej określa się następujące generalne nakazy:

- 1) zachowanie historycznego układu urbanistycznego i charakteru architektonicznego zespołu pałacowo – parkowego;
- 2) wszelkie roboty budowlane związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub z przekształceniem zewnętrznego wyglądu obiektów o wartościach historycznych, oznaczonych na rysunku planu, należy uzgodnić z właściwym organem do spraw ochrony zabytków.

5. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, określa się następujące generalne nakazy:

- 1) zachowania historycznego rozplanowania zakładu byłej cukrowni „Częstocice” poprzez utrzymanie zabudowy pierzejowej od strony ul. Świętokrzyskiej, układu zieleni wysokiej oraz charakterystycznych budynków o wartościach historycznych, oznaczonych na rysunku planu: Nr 1 – część głównego budynku produkcyjnego, Nr 2 – magazyn cukru tzw. „Kościółek”, Nr od 3 do 6 – budynki administracyjne i warsztatowe;
- 2) wszelkie roboty budowlane związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub rozbudową, nadbudową czy rozbiórką budynków objętych ochroną, określonych w pkt 1, należy uzgodnić z właściwym organem do spraw ochrony zabytków.

§9.1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obszary archeologiczne, stanowiące:

- 1) Obszar AZP 84-70/4 Ostrowiec Świętokrzyski, stanowisko 6 – cmentarzysko kultury pomorskiej wczesnej epoki żelaza;
- 2) Obszar AZP 84-70/8 Ostrowiec Świętokrzyski, stanowisko 14, w skład którego wchodzi: punkt osadniczy wczesnoneolityczny, osada amfor kulistych epoki neolitu, osada kultury przeworskiej wczesnego okresu wpływów rzymskich, piecowisko dymarskie kultury przeworskiej wczesnego okresu wpływów rzymskich, dwór i folwark XVI-XIX wiek.

2. Wyznacza się strefy ochrony archeologicznej biernej oznaczone na rysunku planu, w granicach których obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) na etapie planowania, projektowania i wykonawstwa inwestycji związanych z pracami ziemnymi - obowiązek uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków wszelkiej działalności inwestycyjnej i podporządkowanie projektu jego wytycznym;
- 2) wszystkie nowo odkryte stanowiska należy nanosić na mapę gminy i objąć ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) prace ziemne należy objąć nadzorem lub wyprzedzającymi badaniami ratowniczymi określonymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, prowadzonymi na koszt inwestora.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§10.1. W granicach obszaru objętego planem w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowiec Świętokrzyski” nie zostały określone obszary przestrzeni publicznej.

2. Funkcję ogólnodostępnej przestrzeni o charakterze ogólnomiejskim i regionalnym pełnić będzie zespół pałacowy, mieszczący usługi publiczne, wraz z parkiem, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UP,ZP** i **1UP,ZP,US**.

URZĄD MIASTA
Wydział Planowania i Rozwoju
ul. Jana Głogowskiego 3/5
27-400 Ostrowiec Świętokrzyski

NACZELNIK WYDZIAŁU
Planowania i Rozwoju
Dominik Smoliński
Dominik Smoliński

3. Funkcję ogólnodostępnej przestrzeni o charakterze osiedlowym i ogólnomiejskim będzie pełnić teren publiczny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US,ZP**.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych do obiektów i urządzeń obsługi ludności i urządzeń komunikacyjnych;
- 2) umieszczenie w parterach elewacji frontowych znaków graficznych i szyldów, wykonanych profesjonalnie pod względem plastycznym, o skali dostosowanej do obiektu architektonicznego, nie przekraczającej wysokością 1/3 pasa międzyokiennego budynku;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam w formie billboardów i tablic wielkowymiarowych.

Rozdział 4

Szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości.

§11.1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości. Obszar objęty planem posiada wykształconą strukturę funkcjonalno – przestrzenną z uregulowanym stanem prawnym własności.

2. Podziały i łączenie nieruchomości należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

~~3. Wprowadza się zakaz podziałów następujących terenów oznaczonych w planie symbolami: 1UP,ZP; 1UP,ZP,US; 1MN; 1MW; 2MW; 1US,ZP.~~ *patn Rozstrzygnięcia Nadzwyczajne*

4. Szczegółowe zasady podziału poszczególnych terenów określają ustalenia szczegółowe planu.

Rozdział 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§12.1. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN; 2MN i 1ZD,MN** – do 0,40;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **1MW; 2MW i 1MW,UP** – do 0,30;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **1P, 2P i 3P** – do 0,60;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **1US,ZP** – do 0,10.

2. Nie określa się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

3. Dla terenów **1UP,ZP,US; 1UP,ZP; 1US,ZP** oraz **1US,ZD** intensywność zabudowy określają ustalenia szczegółowe planu – poprzez określenie powierzchni zabudowy.

4. Wprowadza się obowiązek utrzymania w granicy poszczególnych terenów, oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym, powierzchni biologicznie czynnych o wielkości minimum 30% terenu inwestycji, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

5. Na terenie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wprowadza się obowiązek zachowania minimum 70% istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem jej wymiany w granicach 30% na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu; zmniejszenie podanych proporcji może nastąpić w oparciu o oczywiste wyniki waloryzacji drzewostanu wykonane przez specjalistyczne służby, za zgodą właściwego organu ochrony zabytków.

6. Na terenach nie wymienionych w ust. 5 wprowadza się obowiązek zachowania minimum 50% istniejącej zieleni wysokiej, a także rekompensowanie jej ubytków nowymi nasadzeniami zieleni wysokiej i niskiej.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§13.1. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) wyznacza się teren drogi publicznej układu podstawowego – **1KDZ** – ulica klasy Z w ciągu istniejącej publicznej drogi powiatowej (ul. Świętokrzyska); szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 18m do minimum 12m – zgodnie z rysunkiem planu; włączenia generalnie poprzez skrzyżowania; szerokość jezdni minimum 7m; chodniki dla pieszych obustronne w tym ścieżka rowerowa; przebudowa odcinka drogi związana z rezygnacją z bocznicy kolejowej;
- 2) wyznacza się tereny dróg publicznych układu lokalnego:
 - a) **1KDL** – teren drogi publicznej lokalnej – gminnej klasy L, po śladzie istniejącej ul. Drukarskiej, część od ul. Świętokrzyskiej do ul. Osadowej – zgodnie z rysunkiem planu; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 10m do 12m; szerokość jezdni minimum 5m; chodnik dla pieszych jednostronny, w tym ścieżka rowerowa,
 - b) **2KDL** – teren drogi publicznej lokalnej – gminnej klasy L – po śladzie istniejącej ul. Osadowej; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 10m – zgodnie z rysunkiem planu; szerokość jezdni minimum 5m; chodnik dwustronny, w tym ścieżka rowerowa;
- 3) wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych, gminnych:
 - a) **1KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej – gminnej klasy D – po śladzie istniejącej ul. Drukarskiej, część od ul. Osadowej do terenu **3P**; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 10m do 7m – zgodnie z rysunkiem planu; szerokość jezdni minimum 5m, chodnik jednostronny,

- b) **2KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej – gminnej klasy D – po śladzie istniejącej ul. Parkowej; szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m – zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania; szerokość jezdni minimum 5 m;
- 4) wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných:
- a) **1KPD** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego w zieleni, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m – zgodnie z rysunkiem planu; szerokość pasa utwardzonego minimum 3,5m,
- b) **2KPD** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego w zieleni, po śladzie istniejącej ul. Parkowej, z placem do zawracania; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6m do 8m – zgodnie z rysunkiem planu; szerokość pasa utwardzonego minimum 3,5m; dopuszcza się zastosowanie mijanek; szpaler drzew wzdłuż ogrodzenia parku do zachowania;
- 5) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych:
- a) **1KDW** – teren drogi wewnętrznej, po śladzie bocznic kolejowej, przeznaczonej do rozbiórki, łączącej ul. Świętokrzyską z ul. Kolejową; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 12m – zgodnie z rysunkiem planu; wprowadza się obowiązek trasowania drogi w osi istniejących torów bocznic przeznaczonych do rozbiórki oraz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, szpalerowej w ilości nie mniejszej niż 70%; szerokość utwardzonego pasa jezdnego minimum 3,5m; dopuszcza się zastosowanie mijanek; ciąg pieszo-rowerowy od strony zachodniej poniżej stopy nasypu kolejowego,
- ~~b) **2KDW; 3KDW** – tereny dróg wewnętrznych, gminnych, obsługujących zespoły projektowanej zabudowy jednorodzinnej; szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6m; szerokość utwardzonego pasa jezdnego minimum 4,5m; w ramach symbolu **2KDW** wyznacza się wewnętrzny parking na samochody osobowe do obsługi terenu **1ZD,MN**, patn Rozstrzygnięcie Nadzwyczajne~~
- c) **4KDW** – droga wewnętrzna gminna, po śladzie istniejącego ciągu pieszo-jezdnego; szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6m; szerokość utwardzonego pasa jezdnego minimum 4,5m; istniejąca brama murowana do zachowania;
- 6) pasy drogowe mogą służyć do umieszczenia sieci uzbrojenia komunalnego i energetycznego. Projekty budowy oraz modernizacji dróg muszą uwzględniać możliwości prowadzenia podstawowych sieci uzbrojenia:
- a) kanalizacji deszczowej,
- b) kanalizacji sanitarnej,
- c) wody,
- d) gazu,
- e) kabli energetycznych średniego i niskiego napięcia,

f) kabli telekomunikacyjnych;

- 7) uzbrojenie techniczne w pasach drogowych dróg publicznych należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. O ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, minimalne odległości zabudowy mierzone od krawężnika jezdni określa poniższa tabela:

Symbol na rysunku planu	Rodzaj ulicy	Odległość od krawężnika jezdni (w metrach):	
		Od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi	Od zabudowy usługowej, gospodarczej i produkcyjnej
KDZ	Ulica zbiorcza układu podstawowego-powiatowa – publiczna	10,0	10,0
KDL	Ulice lokalne gminne obsługujące przyległy teren – publiczne	8,0	8,0
KDD	Istniejące i projektowane ulice dojazdowe – publiczne	6,0	6,0
KDW	Drogi wewnętrzne	6,0	6,0
KPD	Ciągi pieszo - jezdne	3,0	3,0

3. Istniejąca zabudowa, przeznaczona na rysunku planu do trwałej adaptacji, może być rozbudowywana i nadbudowywana w odległościach mniejszych niż określone w ust. 2, tj. w istniejącej linii zabudowy, zgodnie z odrębnymi przepisami o drogach publicznych oraz z przepisami techniczno-budowlanymi.

4. W pasach drogowych zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych nie związanych z obsługą ruchu pojazdów oraz komunikacją masową.

§14. Ustala się minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** – minimum 1 miejsce postojowe na mieszkanie, w tym w garażach;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem **MW** – minimum 1 miejsce postojowego na mieszkanie, w tym w garażach wbudowanych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **UP; US,ZD; US,ZP** – ilość miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z analizą przeprowadzoną w oparciu o aktualne wytyczne i wskaźniki zalecane w literaturze fachowej,

lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej w granicach inwestycji;

- 4) dla terenów oznaczonych symbolem **P** – ilość miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z analizą przeprowadzoną w oparciu o aktualne wytyczne i wskaźniki zalecane w literaturze fachowej, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej hal produkcyjnych,
 - b) 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni administracyjnej oraz usługowej i handlowej,
 - c) 1 miejsce postojowe na 200m² powierzchni magazynowej.

§15.1. W zakresie uzbrojenia terenu stwierdza się, że obszar objęty planem stanowi wykształconą strukturę miejską, uzbrojoną w sieci infrastruktury technicznej komunalnej oraz energetycznej oraz ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w wodę do celów przemysłowych z zakładowej sieci wody przemysłowej pobieranej ze stawów hutniczych (zasilanych przez jaz piętrzący w Romanowie z rzeki Kamiennej) lub z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej kanalizacji miejskiej;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych poprzez system zakładowej kanalizacji przemysłowo-deszczowej do zakładowej oczyszczalni ścieków przemysłowych;
- 5) odprowadzenie ścieków deszczowych poprzez system oczyszczalni zakładowej do kanalizacji deszczowej kd 500 i dalej do rzeki Szewnianki oraz do kanału kd 800 w ul. Świętokrzyskiej;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia poprzez stacje transformatorowo – rozdzielcze 110/15kV i 15/0,4kV;
- 7) zasilanie w gaz z istniejących sieci średniego i niskiego ciśnienia;
- 8) zaopatrywanie w ciepło z istniejących sieci scentralizowanej wody gorącej.

2. Na rysunku planu oznaczono linie sieci komunalnych wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz centralnego ogrzewania przewidziane do rozbudowy i modernizacji w związku z realizacją ustaleń planu w zakresie rozwoju zabudowy na terenach **1MN; 2MN; 1ZD,MN; 1US,ZD; 1MW,UP** oraz terenach **1P i 2P**.

3. W zakresie lokalizacji uzbrojenia ustala się:

- 1) rozbudowę systemów infrastruktury technicznej należy realizować w nawiązaniu do istniejących sieci w pasach istniejących i projektowanych dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej ~~na terenach~~ o innym przeznaczeniu, w tym stacji transformatorowych na nowych terenach inwestycyjnych **1MW,UP; 1ZD,MN; 1US,ZD**, jeżeli w sposób oczywisty nie koliduje to z docelowym przeznaczeniem terenu i nie narusza zasad ochrony konserwatorskiej.

4. Na obszarze objętym planem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej (urządzeń i sieci) oraz jej rozbudowę. Lokalizację masztów i anten dostępu radiowego, w tym telefonii komórkowej, dopuszcza się na terenach przemysłowych **1P; 2P**.

5. Rozbudowę systemu kanalizacji deszczowej należy wykonywać przy założeniu maksymalnej retencji kanałowej w ramach terenu inwestycji, z lokalnym oczyszczaniem z substancji ropopochodnych przed odprowadzeniem do systemu kanalizacji zbiorczej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozbudowę sieci ciepłowniczej zdalaczynnej z dopuszczeniem realizacji lokalnych kotłowni opalanych paliwem uznanym za ekologiczne, o niskiej emisji, jak gaz, olej opałowy.

7. Na rysunku planu oznaczono linie napowietrzne 110kV wraz z orientacyjną strefą oddziaływania jonizującego (2x15m) od jej osi. Lokalizację obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległościach mniejszych niż określono na rysunku planu, należy poprzedzić badaniami pola elektromagnetycznego oraz uzyskaniem stosownych uzgodnień, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

8. Wyznacza się teren istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV – **1E**.

Rozdział 7

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

§16.1. Do czasu realizacji docelowego przeznaczenia określonego w planie, dopuszcza się wyłącznie użytkowanie terenu zgodne z jego dotychczasową funkcją.

2. Istniejąca zabudowa przeznaczona do trwałej adaptacji może być rozbudowywana, nadbudowywana, przebudowywana i uzupełniana poprzez budowę nowych budynków, z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych planu. Dla istniejącej zabudowy – rozbudowywanej i nadbudowywanej – dopuszcza się inny niż w ustaleniach szczegółowych planu sposób kształtowania bryły, jeśli wymagają tego oczywiste względy techniczne i formalne lub wymagania konserwatorskie.

3. Istniejące rodzinne ogrody działkowe na terenie oznaczonym symbolem **1ZD,MN** mogą być użytkowane zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania, bez określania granic czasowych. Określenie docelowej funkcji zabudowy jednorodzinnej wskazuje na pożądany kierunek przekształcenia funkcji w okresie perspektywicznym.

Rozdział 8

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§17.1. W zakresie układu przestrzennego, celem ustaleń planu jest poprawa wizerunku obszaru istniejącego zespołu zabudowy przemysłowej o wartościach historycznych, jego rewitalizacja poprzez aktywizację gospodarczą związaną ze zmianą kierunku produkcji, likwidację zbędnych, w złym stanie technicznym, elementów infrastruktury technicznej, przy równoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań konserwatorskich.

2. Uzupełnienie zabudowy istniejącej – poprzez budowę nowych budynków – musi być zharmonizowane w skali i formie z zabudową historyczną wskazaną do ochrony.

3. Przy rozbudowie i przebudowie istniejącego układu urbanistycznego należy zachować istniejący starodrzew związany z zespołem pałacowo-parkowym oraz obiektami i urządzeniami fabrycznymi, a także z układem wodnym przeznaczonym do zachowania oraz z bocznicą kolejową przeznaczoną do rozbiórki.

4. W zakresie prawa budowy, rozbudowy i nadbudowy w granicy:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **1MN** ustala się prawo budowy, rozbudowy i nadbudowy w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3m, ale nie mniejszej niż 1,5m od granicy z działką, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na rysunku planu dodatkowo oznaczono graficznie fragmenty granic dopuszczone do lokalizacji zabudowy w granicy lub w odległości mniejszej niż 3m, ale nie mniejszej niż 1,5m.

5. Na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych. Dla terenów zainwestowanych odległości nowej zabudowy od krawędzi jezdni dróg publicznych określa §13 ust.2, z uwzględnieniem §13 ust. 3.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§18.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P, 2P i 3P**, dla których ustala się, z uwzględnieniem zakazu zawartego w §7 pkt 1, następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja, składowanie, magazynowanie, handel hurtowy, handel detaliczny o wielkości powierzchni sprzedaży do 2000m², usługi ogólnomiejskie, rzemiosło usługowe i produkcyjne z dopuszczeniem przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach odrębnych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem następujących przedsięwzięć: instalacji do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego lub instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej, instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub

- j) ogrodzenie niskie – do wysokości 1,5m, ażurowe, żywopłoty,
- k) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących.

§27.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN**, dla którego ustala się przeznaczenie: zabudowa jednorodzinna niskiej intensywności.

2. Teren **2MN** objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, ustanowioną planem, dla którego zasady ochrony określa §8 ust.5.

3. Obsługa komunikacyjna działek od strony drogi **4KDW**.

4. Podział terenu **2MN** zbliżony do określonego na rysunku planu; szerokość działek nie mniejsza niż 18m, powierzchnia działek nie mniejsza niż 500m².

5. Układ szczytowy w stosunku do drogi **4KDW**.

6. Wskaźnik intensywności zabudowy określa w §12 ust.1 pkt.1.

7. W zakresie pozostałych ustaleń szczegółowych planu dotyczących terenu **2MN** stosuje się §26 ust.6.

§28.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1US,ZP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja oraz zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii jako wbudowane w obiekt o przeznaczeniu podstawowym.

2. Teren **1US,ZP** jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej, ustanowionej planem, dla którego zasady ochrony określa §8 ust.5.

3. Wskaźnik intensywności zabudowy określa §12 ust.1 pkt.4.

4. Na rysunku planu oznaczono część terenu **1US,ZP** preferowaną do zabudowy w formie parterowego pawilonu związanego z obsługą urządzeń sportowych, dla którego ustala się następujące cechy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1 000m²;
- 2) wysokość do górnej krawędzi attyki – do 5m;
- 3) geometria dachu – dach płaski;
- 4) pawilonowy charakter architektury – lekka konstrukcja w zieleni.

5. Zagospodarowanie terenu **1US,ZP** związane z projektowanym zainwestowaniem należy rozwiązać kompleksowo dla całego terenu, ze szczególnym uwzględnieniem ukształtowania terenu i istniejącej zieleni.

~~6. Wprowadza się zakaz podziału terenu **1US,ZP**.~~ *patn Rozstrzygnięcie Naczelnic*

DZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§29.1. Dla terenów: 1US,ZD; 1ZD,MN; 2MN i 1MW,UP ustala się stawkę procentową w wysokości 10%, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dla pozostałych terenów objętych planem nie nalicza się stawki procentowej, o której mowa w ust. 1, ze względu na ich zainwestowanie i dotychczasowe przeznaczenie na cele budowlane.

§30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

§31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta
Janusz Wojciech Kotasiak
mgr Janusz Wojciech Kotasiak