

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012r. poz. 567 i z 2013r. poz. 153) oraz art. 9 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 2 pkt 8, art. 12 ust. 1, art. 27 oraz art. 33 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 XX/5/2012 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 31 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uchwala, co następuje:

**§1. 1.** Uchwala się zmianę Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/245/99 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 29 grudnia 1999r., zwaną dalej „zmianą Nr 1 Studium”.

**2.** Zmiana Nr 1 Studium dotyczy:

- 1) wyznaczenia obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> w obrębie jednostek:
  - a) **B8** – teren przy ul. Stefana Żeromskiego i ul. Adama Mickiewicza,
  - b) **A4** – teren przy Alei 3-go Maja, ul. Jana Kilińskiego i ul. Ferdynanda Focha;
- 2) wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej i usług w części enklaw leśnych i terenów przeznaczonych pod zalesienie w jednostkach: **B1, B2, B5** (obszar **B5a, B5b, B5c**), **B7, B9, C10, C11** (obszar **C11a, C11b**), **C13** i **D1**;
- 3) wprowadzenia zabudowy przemysłowej, rzemieślniczej i usługowej w części enklaw leśnych i terenów przeznaczonych pod zalesienie w jednostce **C12** (obszar **C12a, C12b, C12c**).

**§2. 1.** Zakres zmiany Nr 1 Studium został przedstawiony w następujących załącznikach do niniejszej uchwały:

- 1) w załączniku Nr 1, stanowiącym załącznik tekstowy, gdzie dokonano zmiany postanowień w rozdziałach: **II.1.8, II.4.3, IV.2, V.2.3, V.3** oraz **VI**;
- 2) w załączniku Nr 2, stanowiącym załącznik graficzny w skali 1:10 000, pod nazwą „Mapa polityki przestrzennej miasta”, na którym dokonano zmian w jednostkach **A4, B1, B2, B5, B7, B8, B9, C10, C11, C12, C13** i **D1**.

**2.** Pozostała treść Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/245/99 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 29 grudnia 1999r., pozostaje bez zmian.

**3.** Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały zawiera rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany Nr 1 Studium.

**§3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

**§4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**RADY MIASTA OSTROWCA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO**  
z dnia .....

**w sprawie sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 1445 i z 2013r. poz. 21), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uwag wniesionych do projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, zwanego dalej „projektem Zmiany Nr 1 Studium”, **Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego rozstrzyga, co następuje:**

1. Nie uwzględnić w części dotyczącej powierzchni nowowydzielanych działek uwag wniesionych przez właścicieli działek nr ew.: 9/2 i 10 (obręb 4, arkusz 1) oraz 14/1, 14/3 i 14/5 (obręb 4, arkusz 2) położonych w jednostce oznaczonej w projekcie Zmiany Nr 1 Studium symbolem **B2**.

**Uzasadnienie**

Wniesione uwagi odnoszą się do zmiany w ustaleniach Studium w zakresie jednostki **B2** i dotyczą wielkości nowowydzielonych działek w tej jednostce w obrębie enklaw leśnych, na terenie których dopuszczono w projekcie Zmiany Nr 1 Studium wprowadzenie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej. Uprawnieni wniesli o podział terenu na działki o powierzchni mniejszej (tj. w granicach 600m<sup>2</sup> – 1000m<sup>2</sup>) niż wielkość określona w projekcie Zmiany Nr 1 Studium, która wynosi minimum 1500m<sup>2</sup>.

Działki nr ew.: 9/2 i 10 (obręb 4, arkusz 1) oraz 14/1, 14/3 i 14/5 (obręb 4, arkusz 2) położone są na obszarze oznaczonym na rysunku Zmiany Nr 1 Studium symbolem – **ZM1 (obszar B2)**. Obszary enklaw leśnych w jednostce **B2** położone są w granicy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Zmiana Nr 6 części miejscowego planu ogólnego, zatwierdzona uchwałą Nr LII/830/2002 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 25 kwietnia 2002r. Obszary te stanowią trzy niepowiązane ze sobą enklawy. Są to prywatne działki gruntu, nie posiadające aktualnego planu urządzenia lasu, co nie pozwala na ich racjonalne gospodarcze wykorzystanie. W ocenie przyrodniczej lasy te stanowią wartość ze względu na dojrzały drzewostan kompleksów boru świeżego i mieszanego oraz grądów liściastych i sosnowych o dobrze wykształconym runie i poszyciu. Występują tu gatunki roślin objętych częściową ochroną, a także gatunki zwierząt, w tym ściśle chronionych.

Z powyższych względów dopuszczalnym kompromisem między wnioskami właścicieli gruntów a wymogami ochrony przyrody jest taki podział gruntów i sposób zagospodarowania, który pozwoli pogodzić ekstensywną funkcję mieszkaniową z zachowaniem kompleksów leśnych towarzyszących zabudowie w formie parku leśnego.

Zapisy Zmiany Nr 1 Studium ograniczające wielkość działek do wielkości nie mniejszej niż 0,15 ha, mają na celu, by po przeznaczeniu pod zabudowę, przekształceniu uległo ok. 500m<sup>2</sup> (do 30% pow. działki), zaś pozostała część działki o minimalnej powierzchni 1000m<sup>2</sup> nie straciła charakteru działki leśnej.

W rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz. U. Nr 101 poz. 444 z późn. zm.) lasem jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10ha. Zmniejszenie powierzchni działek, zgodnie z wniesionymi uwagami uprawnionych, byłoby sprzeczne z generalnym założeniem Zmiany Nr 1 Studium o nienaruszaniu równowagi przyrodniczej i nieuszczerplaniu zasobów środowiska przy równoczesnym dopuszczeniu do realizacji ekstensywnej, rezydencjonalnej zabudowy.

Zmiana Studium nie może polegać na całkowitym wycięciu lasu i rozparcelowaniu terenu na miejskie działki. Rozwiązanie powyższe naruszałoby szereg przepisów odrębnych o ochronie gatunkowej, nie uzyskałoby wymaganych uzgodnień Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Zmiana Nr 1 Studium w zakresie dopuszczenia odlesienia w części enklaw leśnych daje promesę do sporządzenia miejscowego planu danego obszaru. Plan ten będzie poprzedzony szczegółowymi badaniami ekofizjograficznymi, które mogą określić obiektywnie większe ograniczenia zabudowy niż dopuszczają ustalenia Studium.

Przepis art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, że każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Studium stanowi zapis polityki przestrzennej gminy, założenia do przyszłych planów miejscowych, z którymi te plany muszą być zgodne.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowi przywołany na wstępie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Daje on Radzie Miasta kompetencje uwzględnienia lub odrzucenia uwag złożonych do projektu Zmiany Nr 1 Studium, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 19.12.2012r. – 21.01.2013r..

Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w art. 7 nakłada na gminę zadania i obowiązki między innymi z zakresu ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska. Rozpatrując kompleksowo uwarunkowania środowiskowe i proponowane kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, zgodne z ideą wiodącej roli uwarunkowań przyrodniczych w jego strukturze, uwagi zmierzające do intensywnego zabudowania istniejących enklaw leśnych nie mogą być przyjęte.

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego

Na podstawie uchwały Nr XX/5/2012 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 31 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego przeprowadzona została stosowna procedura planistyczna, o której mowa w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.).

Przedmiotem w/w opracowania, zwanego dalej „zmianą Nr 1 Studium”, są jedynie zmiany jednostkowe dotyczące:

1. wyznaczenia obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> w obszarze jednostki **B8** przy ul. Stefana Żeromskiego i ul. Adama Mickiewicza oraz w obszarze jednostki **A4** przy Alei 3 Maja, ul. Jana Kilińskiego i ul. Ferdynanda Focha;
2. wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej i usług w części enklaw leśnych i terenów przeznaczonych pod zalesienie w jednostkach: **B1, B2, B5** (obszary **B5a, B5b, B5c**), **B7, B9, C10, C11** (obszary **C11a, C11b**), **C13, D1**;
3. wprowadzenie zabudowy przemysłowej, rzemieślniczej i usługowej w części enklaw leśnych oraz terenów przeznaczonych pod zalesienie w jednostce **C12** (obszary **C12a, C12b, C12c**).

#### Charakterystyka przyjętych rozwiązań:

**Zmiany dotyczące wyznaczenia obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> w obszarze jednostki B8 przy ul. Stefana Żeromskiego i ul. Adama Mickiewicza oraz w obszarze jednostki A4 przy Al. 3 Maja, ul. Jana Kilińskiego i ul. Ferdynanda Focha.**

Teren w jednostce B8 przy ul. Adama Mickiewicza, oznaczony na rysunku zmiany Nr 1 Studium symbolem „**ZM1 (obszar B8)**”, polega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/138/2003 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 25 września 2003r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2003r. Nr 236, poz. 2220 z późn. zm.). Jest on w całości zainwestowany – istniejący wielkopowierzchniowy obiekt handlowy „Galeria Ostrowiec” z towarzyszącą infrastrukturą (m.in. parkingi). Teren ten ma uregulowane od strony prawnej kwestie zainwestowania strefy ochrony wału przeciwpowodziowego rzeki Kamiennej. Znajduje się w niej zrealizowany parking, dla którego inwestor pozyskał w 2003r. stosowną zgodę Marszałka Województwa Świętokrzyskiego, o której mowa w art. 88n ust. 3 Prawa wodnego.

Zmiana Nr 1 Studium w odniesieniu do w/w terenu ma na celu wypełnienie obowiązku art. 10 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzenie wyznaczenia w Studium już istniejących funkcji handlu wielkopowierzchniowego ma służyć w przyszłości do określenia zgodności ze Studium projektów zmiany planu miejscowego w rejonie ul. Mickiewicza w związku z planowaną rozbudową obiektu.

Dla obszaru jednostki A4, określonego na rysunku zmiany Nr 1 Studium symbolem „**ZM1 (obszar A4)**”, również obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla „Śródmieście” w Ostrowcu Świętokrzyskim, zatwierdzony uchwałą Nr II/12/2002 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 4 grudnia 2002r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2003r. Nr 7, poz. 91). Teren przewidziany w projekcie zmiany Nr 1 Studium pod obiekty usług w tym handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, przeznaczony jest w w/w planie miejscowym głównie pod funkcję usług miastotwórczych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>. Zmiana Nr 1 Studium, wyznaczając w tym miejscu możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego, nie zmienia generalnego zakresu ustaleń prawa miejscowego dla omawianego obszaru w zakresie funkcji, ani intensywności zabudowy mających znaczenie dla środowiska.

Tereny, o których mowa powyżej, są położone na obszarze potencjalnie zagrożonym 1% przewyższeniem wód. W powyższej sprawie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej pismem znak: NZO-UW-PG/0210/15/2012 z dnia 27 lipca 2012r. uznał, że teren poza wałem nie jest terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi i nie podlega kompetencjom RZGW.

**Zmiany dotyczące wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w części enklaw leśnych w jednostkach B2, B7, B9, C10, C11, C13, D1.**

Zmiana studium w wymienionych wyżej obszarach ma charakter jednostkowych zmian incydentalnych umożliwiających racjonalizację wykorzystania terenów części enklaw leśnych w skali nie mającej większego znaczenia dla bilansowania strat środowiska.

Zmiana oznaczona na rysunku zmiany Nr 1 Studium symbolem „**ZM1 obszar B2**” – dotyczy terenów zakwalifikowanych w ewidencji jako lasy (łączna powierzchnia ok. 10ha). W obowiązującym dla tego terenu



miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – zmiana Nr 6 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, obejmująca obszar położony w rejonie ulic: Grabowiecka, Graniczna i Las Rzeczeki, zatwierdzona uchwałą Nr LII/830/2002 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 25 kwietnia 2002r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2002r. Nr 84, poz. 979), teren ten określony jest jako tereny lasów stanowiące trzy niepowiązane ze sobą enklawy. Są to prywatne działki gruntu, o wielkości do 0,5 ha, dla których brak jest planu urządzenia lasu, co nie pozwala na ich racjonalne gospodarcze wykorzystanie. Ewentualne przekształcenie ich w funkcję parku leśnego ogólnodostępnego, spełniającego zarówno funkcje przyrodnicze jak i rekreacyjne wymagałoby przejęcia i utrzymania ich przez Gminę, co wiąże się z nakładami finansowymi, których Gmina nie jest w stanie podjąć, a Lasy Państwowe nie są zainteresowane nabyciem terenów poza kompleksem leśnym. Dopuszczenie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej każdej działki gruntu, w granicach możliwego 30% odlesienia bez rozdrobnienia podziałów, pozwoli utrzymać i gospodarować na pozostałych gruntach leśnych w formie przyległych, przynależnych do zabudowy rezydencjonalnej parków leśnych.

W obszarze jednostki B2 występują kompleksy borów świeżych i mieszanych oraz grądy liściaste i sosnowe o dojrzałym drzewostanie, o dobrze wykształconym runie i poszyciu. Występujące na terenie gatunki krzewów objętych częściową ochroną, w ramach odlesienia dotyczącego obrzeżnych fragmentów działek, mogą być w większości zachowane. Dotyczy to również gatunków zwierząt w tym ściśle chronionych, mogących wystąpić na tym obszarze. Obrzeżne, ekstensywne zagospodarowanie terenu, reżimy dotyczące terminów wycinki fragmentów lasu pod zabudowę (ograniczane również ekonomicznie opłatą za wyłączenie z produkcji leśnej) rozłożony w czasie proces indywidualnego inwestowania – nie powinny stworzyć drastycznych, skokowych zmian uwarunkowań ekologicznych. Można prognozować stopniowe przemieszczanie się populacji w głąb terenów leśnych lub do pobliskich kompleksów Lasów Państwowych. Skala zmiany przeznaczenia gruntów leśnych może dotyczyć w tym obszarze szacunkowo ok. 2ha terenu.

Zmiana oznaczona na rysunku zmiany Nr 1 Studium symbolem „**ZM1 obszar B9**” stanowi enklawę o wielkości ok. 5ha gruntów na rozdrobnionej parcelacji (12 działek prywatnych). Program planowanej zabudowy rezydencjonalnej w granicy maksymalnie 30% terenów przeznaczonych do odlesienia, oznacza maksymalny wyłączony z produkcji leśnej teren o powierzchni ok. 1,5 ha.

Pozostała część terenu w formie parku leśnego przejmie część funkcji ekologicznych enklawy leśnej.

Mogące występować tu gatunki chronione zwierząt, w tym również objętych ścisłą ochroną, w związku z rozłożoną w czasie realizacją oraz przestrzeganiem zasad dotyczących sposobów i terminów wycinki drzew – będą się przemieszczać w głąb obszaru lub do pobliskich kompleksów leśnych.

Struktura własności z wydzieloną drogą wewnętrzną wskazuje na kierunek zainwestowania wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego. Uwalnia to od ingerencji w teren o miąższości ok. 120 m stanowiący obrzeżne partie lasu pełniące funkcje lokalnych korytarzy ekologicznych.

Zmiany oznaczone na rysunku zmiany Nr 1 Studium symbolami: „**ZM1 (obszar B7)**”, „**ZM1 (obszar C10)**”, „**ZM1 (obszar C11a)**”, „**ZM1 (obszar C11b)**”, „**ZM1 (obszar C13)**”, „**ZM1 (obszar D1)**” – dotyczą pojedynczych wniosków właścicieli prywatnych zalesionych działek o wielkościach od 1 do 2 ha, położonych na krawędzi większych obszarów zalesionych, przy już istniejących drogach. Dopuszczenie do lokalizacji pojedynczych budynków mieszkalnych dopełniających tereny mieszkaniowe, są bez znaczenia w skali miasta dla zachodzących relacji między systemami przyrodniczymi a terenami zurbanizowanymi, w aspekcie zachowania równowagi. Stanowią korektę granicy leśnej z istniejącą zabudową.

### **Zmiany dotyczące wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w części enklaw leśnych w jednostce B5, oznaczone na rysunku zmiany N1 Studium symbolami:**

„**ZM1 (obszar B5a)**” – zmiana dotyczy działek przeznaczonych w studium głównie pod dolesienie, na parcelacji wykonanej pod zabudowę jednorodziną wzdłuż istniejących wydzielonych dróg. Dotyczy to ok. 20 działek, na pow. ok. 2 ha.

„**ZM1 (obszar B5b)**” – stanowi kompleks prywatnych lasów na obszarze ok. 22ha. Pod zabudowę dopuszcza się w zmianie studium przeznaczyć maksymalnie 30% terenu. Będą to głównie działki położone przy istniejących drogach, w tym ul. Grzybowej, nowej drodze zbiorczej przecinającej w miarę ciągly dotychczas system ekologiczny miasta. Dopuszczenie ograniczonej do 30% powierzchni odlesień w zmianie Nr 1 Studium oraz ukształtowanie terenu na dużych spadkach wewnątrz obszaru spowoduje ograniczenie zabudowy do obrzeżnej, wzdłuż istniejących dróg, pozostawiając główny kompleks lasów nienaruszony o pow. ok. 20 ha. Przyjmie on funkcje ekologicznych terenów dopuszczonych do zainwestowania, głównie funkcje związane z przemieszczeniem się gatunków chronionych zwierząt mogących występować na tym obszarze.

W obrębie „**ZM1 (obszar B5b)**” występują gatunki roślin objęte ochroną częściową oraz kruszczyk błotny objęty ochroną ścisłą. Ze względu na stanowisko bagienne związane z terenami nie przydatnymi pod zabudowę, należy przewidywać ich naturalną ochronę poprzez wyłączenie stanowisk z gruntów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych.

Bilansując potencjalne możliwości zabudowy określone w studium – powierzchni możliwej do odlesienia oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 50% - można przewidzieć, że

antropopresji ulegnie łącznie maksymalnie 4 ha terenu przyległego do istniejących dróg – Grzybowej, Sienkiewicza, Nowe Piaski.

**„ZM1 (obszar B5c)”** – stanowi teren lasów przyległy do szpitala przy ul. Szymanowskiego i Sienkiewicza. Potrzeby związane z doinwestowaniem szpitala, budową parkingu, ładowiska, ewentualną rozbudową szpitala, będą wiązać się z częściowym odlesieniem gruntów w tym rejonie pod doraźne potrzeby szpitala.

Podsumowując można stwierdzić, że ciąg terenów objętych zmianą jednostkową w jednostce B5, poprzez ekstensywny obrzeżny sposób zainwestowania niską zabudową dotychczasowych działek leśnych, nie spowoduje znacznego ograniczenia wiodącej funkcji ekologicznej tego obszaru jako systemu dolin rzecznych oraz systemu płaskich dolin bocznych stanowiących główne korytarze wymiany i regeneracji powietrza miasta. W otwarciu pod zabudowę wewnątrz kompleksów leśnych można upatrywać poprawę wentylacji i spływu powietrza z północnych stoków doliny. Warunkiem jest tu oczywiście spełnienie dla nowej zabudowy wszystkich standardów sanitarnych jakości powietrza oraz gospodarki wodno-ściekowej.

### **Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w części enklawy leśnej w jednostce B1, oznaczonej na rysunku zmiany Nr 1 Studium symbolem „ZM1 (obszar B1)”.**

Powyższa zmiana stanowi najpoważniejszą z proponowanych zmian funkcjonalnych studium. Teren, w całości przeznaczony pod lasy i odlesienia, równocześnie był wskazywany w Studium jako teren, gdzie: *„pożądane jest utrzymanie zakresu zmian historycznej parcelacji założenia urbanistycznego „Miasta ogród” i ewentualne odtworzenie całości osiedla”.*

Od czasu parcelacji z 1934r. – spontaniczne zadrzewienie gruntów spowodowało w okresie 70-letnim, że teren porasta kompleks leśny o dojrzałym drzewostanie, o dobrze wykształconym runie i poszyciu. W aspekcie ekonomicznym jest to okres właściwy do odlesienia części gruntów leśnych umożliwiając wprowadzenie zabudowy na już istniejących działkach.

Utrzymanie gospodarki leśnej na tak bardzo rozdrobnionej parcelacji wymagałoby świadomego założenia spółki leśnej lub kompleksowego wykupu całości terenu przez Lasy Państwowe, co przy braku kwalifikacji jako celu publicznego nie jest możliwe.

W obecnej sytuacji, na działkach nie stanowiących gruntów leśnych w ewidencji, postępuje powolny proces chaotycznej zabudowy. Kompromisowym rozwiązaniem wydaje się świadome przeznaczenie części terenów leśnych na funkcje ekstensywnej, rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej tworzącej osadę leśną na wzór Anina czy np., Jarmały na Łotwie.

Funkcje ekologiczne lasu mogą być w części zachowane. Poprzez kroczącą formę zabudowy, rozłożoną w czasie, stworzone zostaną warunki przemieszczania się zwierząt chronionych, które występują na tym obszarze, w kierunku przyległych od północy, wschodu i zachodu kompleksów leśnych Skarbu Państwa. Ingerencja maksymalnie w 30% powierzchni terenów leśnych pozwoli na zachowanie w większości stanowisk roślin chronionych.

Ustalenie zawarte w projekcie zmiany studium mówiące, że *„Uszczegółowienie granic terenów budowlanych nastąpi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w oparciu o szczegółową analizę uwarunkowań przyrodniczych”* zobowiązujące gminę do profesjonalnego przygotowania uwarunkowań pod plany miejscowe oraz procedury odlesienia. Zmiana studium jest jedynie promesą pozwalającą na wykonanie badań i analiz szczegółowych.

### **Wprowadzenie zabudowy przemysłowej, usługowej i rzemieślniczej w części enklaw leśnych oraz terenów przeznaczonych do zalesienia w jednostce C12 – zmiany oznaczone na rysunku zmiany Nr 1 Studium symbolami” „ZM1 (obszar C12a)”, „ZM1 (obszar C12b)”, „ZM1 (obszar C12c)”.**

Obszar jednostki C12 stanowi głównie teren lasów oraz projektowanych dolesień, w tym związanych z rekultywacją terenów górniczych. W części południowej występują funkcje produkcyjne i magazynowe. Zmianie przeznaczenia poddano głównie niezalesione partie terenów gminnych w celu otwarcia nowych terenów inwestycyjnych, związanych głównie z gospodarką leśną (tartaki i przetwórstwo drewna) mając na uwadze wzrost aktywności gospodarczej gminy.

Istniejące tereny poprzemysłowe na terenie miasta sąsiadują bezpośrednio z terenami mieszkaniowymi. Wiele funkcji przemysłowych wymagających segregacji transportu nie powinna być lokowana na terach wielofunkcyjnych, w tym mieszkaniowych.

W projekcie zmiany Nr1 studium zakazano funkcji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Niewielka zalesiona część terenu oznaczonego symbolem „ZM1 (obszar C12b)” może być odlesiona w maksymalnie 30% na potrzeby inwestycji. Wszystkie tereny położone są przy istniejących drogach.

### **Przyjęte w projekcie zmiany studium rozwiązania zapewniające ochronę środowiska.**

Dla wszystkich terenów objętych zmianą Nr 1 Studium obowiązuje sporządzenie planów miejscowych, w których nastąpi *„uszczegółowienie granic terenów budowlanych w oparciu o szczegółową analizę*

uwarunkowań przyrodniczych, z zachowaniem warunku wyłączenia z produkcji leśnej nie więcej niż 30% gruntów leśnych na poszczególnych działkach”.

Wobec nowosporzadzanych planów miejscowych w projekcie zmiany Nr 1 Studium ustala się następujące wytyczne do określania zasad ochrony środowiska i przyrody:

- uwzględnienie występowania stref ekotonowych między granicą terenów przeznaczonych do zabudowy, a siedliskami leśnymi,
- zachowanie minimalnych odległości przeciwpożarowych między lasem a linią nieprzekraczalną zabudowy, określonych w przepisach odrębnych,
- ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele budowlane maksymalnie do 30% powierzchni gruntów leśnych w granicy działki.
- uwzględnienie ciągłości dolin, cieków i rowów oraz drożności korytarzy ekologicznych poprzez pozostawienie stref przeznaczonych na zieleń jako tereny biologicznie czynne,
- ograniczenie intensywności zabudowy do 20 % powierzchni działki (dotyczy terenów zabudowy jednorodzinnej),
- utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na gruncie w wielkości minimum 50 % powierzchni terenu działki,
- zachowanie podstawowych zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska przy realizacji przedsięwzięć z zakresu przemysłu, rzemiosła i usług w jednostce C12 (C12a, C12b, C12c).

**W zakresie ochrony obszarów zielonych** - możliwość pozostawienia enklaw leśnych w ramach zagospodarowania terenu,

**W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami wód podziemnych i powierzchniowych:**

- obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych związanych z ochroną wód,
- obowiązek odprowadzenia ścieków socjalno – bytowych i przemysłowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obowiązek odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów narażonych na zanieczyszczenia po uprzednim oczyszczeniu w systemie indywidualnym lub zbiorczym do sieci miejskiej.

**W zakresie ochrony przed hałasem** - wymóg stosowania przepisów określających dopuszczalny poziom hałasu w środowisku.

**W zakresie ochrony krajobrazu** - opracowanie analiz krajobrazowych w fazie sporządzania planów miejscowych.

**W zakresie ochrony gatunkowej** - w przypadku stwierdzenia na danym terenie gatunków flory lub fauny objętych ochroną prawną na mocy obowiązujących przepisów odrębnych należy stosować nakazy i zakazy wynikające z tych aktów prawnych.

**W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami** - stosowanie zasad określonych w gminnym planie gospodarki odpadami oraz w przepisach odrębnych.

**W zakresie ochrony powietrza** - zachowanie określonych w przepisach odrębnych standardów emitowanych zanieczyszczeń do powietrza.

Powyższe zapisy wraz z obowiązującymi przepisami odrębnymi powinny być wystarczające dla zapewnienia ochrony środowiska i nie naruszenia równowagi rozwoju miasta.

Decyzje i prowadzące do negatywnego oddziaływania dotyczące przeznaczenia większego kompleksu dojrzałego lasu w jednostce B1 pod funkcję mieszkaniową jest uzasadnione głównie brakiem możliwości rozwiązania problemów własnościowych utrudniających ich gospodarowanie. Przestrzeganie przepisów w zakresie ochrony gatunkowej będzie wymuszało w fazie sporządzania planu odstąpienia od zainwestowania w części terenów leśnych. Otaczające jednostkę B1 z trzech stron kompleksy leśne wraz z pozostawionym min. 70% udziałem gruntów leśnych w jednostce B1 rokuje zachowanie równowagi i symbiozy przyrodniczej tych obszarów.

Proponowane zapisy zmiany Nr 1 Studium nie naruszają zakazów dotyczących ochrony gatunkowej.

Wskazane rozwiązanie minimalizujące oddziaływanie zmiany studium na środowisko są wystarczające dla zachowania równowagi i dotrzymania standardów środowiska. Proponowane zmiany nie naruszają zawartej w studium generalnej idei wiodącej roli uwarunkowań przyrodniczych w fizjonomii miasta.

W trakcie sporządzania projektu zmiany Nr 1 Studium przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) procedurę formalno-prawną. Projekt zmiany Nr 1 Studium poddano również strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, obejmującej m.in.: uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych



w prognozie oddziaływania na środowisko i uzyskanie wymaganych opinii, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.)

Projekt zmiany Nr 1 Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu właściwych organów i instytucji.

W dniach od 19.12.2012r. do 21.01.2013r. w/w projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 7.01.2013r. odbyła się dyskusja publiczna w czasie której do projektu zmiany Nr1 Studium planu nie zostały wniesione uwagi. Do dnia 19.02.2013r. zainteresowane osoby mogły wnosić uwagi. Z zachowaniem w/w terminu wpłynęło pięć pism zawierające uwagi do projektu zmiany Nr 1 Studium dotyczące zapisów dla jednostki B2. Wnoszący uwagi żądali dopuszczenia możliwości zagospodarowania działek leśnych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz podziału tych działek na działki o powierzchni w granicach  $600\text{m}^2$  -  $1000\text{m}^2$ , tj. mniejszej niż określona w projekcie zmiany Nr 1 Studium ( $1500\text{m}^2$ ). Przedmiotowe uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego – Zarządzenie Nr III/119/2013 z dnia 11.03.2013r., który nie uwzględnił ich w części dotyczącej powierzchni nowowydzielanych działek.

Wobec powyższego przedmiotowy projekt zmiany Nr 1 Studium wraz z listą nieuwzględnionych uwag przedkłada się Radzie Miasta.