

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA OSTROWCA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO**

z dnia ..... 2013 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu 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 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 i poz. 405), po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, uchwalonego uchwałą Nr XXII/245/99 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 29 grudnia 1999r. wraz ze zmianą Nr 1 przyjętą uchwałą Nr XXXVII/28/2013 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 26 marca 2013r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, uchwalonego uchwałą Nr XIII/138/2003 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 25 września 2003r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 236, poz. 2220 z późniejszymi zmianami), w części obejmującej teren położony przy ul. Adama Mickiewicza oznaczony numerami ewidencyjnymi działek: 1, 51/2, 51/3, 52/1, 52/2, 52/6, 53/8, 53/10, 53/12, 53/13, 53/14, 53/15 (obręb 37 arkusz 1) w granicach określonych na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. W granicach objętych zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1.

3. Zmiana planu składa się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, stanowiącej tekst zmiany planu oraz z załączników stanowiących integralną część uchwały:

- 1) Załącznika Nr 1 – Rysunek zmiany planu – plansza w skali 1:1000 wykonana na urzędowej kopii mapy zasadniczej zarejestrowanej w zasobach Starosty Ostrowieckiego – Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ostrowcu Świętokrzyskim,
- 2) Załącznika Nr 2 – zawierającego rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w sprawie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury

technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

## **DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 2. 1.** Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznej,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie (ustalonych na podstawie przepisów odrębnych), w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
- 10) granice terenów, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zmiana planu nie zawiera ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się scalenia i podziału gruntów.

**§ 3. 1.** Do ustaleń obowiązujących należą następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem cyfrowo-literowym,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granica terenu ochrony wału przeciwpowodziowego **OWP** ,
- 5) przeznaczenie poszczególnych terenów, oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym.

2. Pozostałe oznaczenia, występujące na rysunku zmiany planu, mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń zmiany planu.

3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały,
- 2) uchwalę – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z jej treści nie wynika inaczej,
- 3) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część zmiany planu, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały,
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw lub aktów wykonawczych do ustaw, bądź ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 5) obszarze obowiązywania zmiany planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku zmiany planu,
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym,
- 7) usługach komercyjnych ogólnomiejskich – rozumie się przez to usługi realizowane ze środków niepublicznych lub publicznych i niepublicznych realizowanych w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego, w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła, urządzeń i obiektów turystyki, sportu i rekreacji, biurowe i administracji, instytucje finansowe, biura projektowe i badawczo - rozwojowe, szkół, obiektów ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali i domów pomocy społecznej), przedszkoli, placówek opiekuńczo - wychowawczych, infrastruktury technicznej, obiektów kultury i kultu oraz inne usługi o zbliżonym charakterze np. usługi niematerialne (konsultingowe, prawne, biurowe, reklamowe itp.), usługi komunikacji,
- 8) powierzchni zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy określoną według definicji zawartych w obowiązujących w dniu uchwalenia zmiany planu przepisach odrębnych,
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych obowiązujących na dzień uchwalenia zmiany planu,
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi publicznej, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem zmiany planu, bez prawa przekroczenia tak wyznaczonej linii przez związane z budynkami schody, okapy, tarasy i balkony (nie dotyczy elementów zagospodarowania terenu),
- 11) modernizacji systemów komunikacji i infrastruktury – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w ramach istniejących systemów, polegających na wprowadzeniu nowych rozwiązań technicznych i materiałowych oraz zmianie charakterystycznych parametrów w zakresie nie wymagającym zmiany granic pasa drogowego,
- 12) powierzchni sprzedaży – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych obowiązujących w dniu uchwalenia zmiany planu.

**DZIAŁ II.**  
**USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE W CAŁYM OBSZARZE ZMIANY**  
**PLANU**

**Rozdział 1.**

**Zasady zgodności ze zmianą planu**

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zagospodarowania terenów objętych zmianą planu.

2. Zgodność z ustaleniami zmiany planu jest uwarunkowana kompleksowym odniesieniem ogólnych i szczegółowych ustaleń do podejmowania działań w granicach obszaru objętego zmianą planu.

3. Zmiana lub wprowadzenie przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń zmiany planu nie powoduje potrzeby zmiany ustaleń planu, jeżeli w sposób oczywisty daje się odnieść ich treść do zmienionego stanu prawnego bez zmiany ich istoty.

4. W granicach objętych zmianą planu dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg technologicznych koniecznych dla obsługi wyznaczonej funkcji, pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu.

**Rozdział 2.**

**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.**

§ 5. 1. Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów odnosi się do oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem cyfrowo-literowym terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Na rysunku zmiany planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujące tereny oznaczone symbolem cyfrowo – literowym:

- 1) **1UC, 2UC, 3UC** – tereny usług komercyjnych ogólnomiejskich, w tym obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- 2) **1W** – kanał Młynówka,
- 3) **1CE** – teren zieleni urządzonej towarzyszącej kanałowi Młynówki,
- 4) **1KP** – teren dróg wewnętrznych i parkingów,
- 5) **1KDW** – teren drogi wewnętrznej dojazdowej,
- 6) **1KPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego – droga techniczna do obsługi i eksploatacji wału przeciwpowodziowego.
- 7) **1KDZ** – teren poszerzenia pasa drogowego ulicy Adama Mickiewicza.

**Rozdział 3.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) wprowadzenie na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- 2) wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych zmiany planu,
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na obszarze objętym zmianą planu.

#### **Rozdział 4.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznej.**

§ 7. 1. Nie ustala się wymagań dotyczących przestrzeni publicznych, gdyż dla terenu objętego zmianą planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowiec Świętokrzyski nie została wyznaczona przestrzeń publiczna w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Funkcję ogólnodostępnej przestrzeni o charakterze ogólnomiejskim i regionalnym pełnić będzie teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1CE** – teren zieleni urządzonej oraz kanał Młynówka, a także strefa przedwejsiowa do obiektów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **UC** – tereny usług komercyjnych ogólnomiejskich.

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej ustala się:

1) nakazy:

- a) wykształcenia w ramach kompozycji architektonicznej elementów integrujących (place, pasaże),
  - b) szczególnej dbałości o właściwe przenikanie wnętrz urbanistycznych, z uwzględnieniem otwarć widokowych,
  - c) wyznaczenia czytelnych kierunków kompozycji architektonicznej z określeniem dominant, na etapie opracowania projektu zagospodarowania terenów **1UC**, **2UC**, **3UC** (w ramach projektu budowlanego),
  - d) wyposażenia w elementy małej architektury (w tym reklamy, szyldy), o współczesnej stylistyce tak, aby stanowiły jednolity element przestrzenny,
  - e) kształtowania pieszej dostępności terenu ze szczególną dbałością o osoby niepełnosprawne oraz segregacji komunikacji kołowej i pieszej;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam w formie tablic wielkowymiarowych,
  - 3) dopuszczenie lokalizacji masztów reklamowych o wysokości do 30m,
  - 4) obowiązek stosowania komponowanej zieleni o charakterze parkowym z wykorzystaniem elementu wody na terenie **1CE**.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 8. 1. W celu ochrony środowiska na obszarze objętym zmianą planu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675 z późniejszymi

zmianami), których lokalizację dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **1UC, 2UC, 3UC**,

- 2) budowa centrów handlowych o określonej w przepisach odrębnych wielkości powierzchni terenu zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 59 ust.1, pkt.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz.1227 z późniejszymi zmianami),
- 3) obowiązek odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) obowiązek odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do zbiorczego systemu kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w systemie indywidualnym lub zbiorczym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) obowiązek przestrzegania norm hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska:
  - a) tereny zabudowy usługowej komercyjnej – usług ogólnomiejskich UC – podporządkowuje się do terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - b) dla zabudowy usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży dotrzymanie obowiązującego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych należy realizować poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w strefach wyodrębnionych w ramach wielofunkcyjnego terenu usług,
  - c) dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) obowiązek przedstawienia w projekcie budowlanym zasad gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne oraz przepisy gminne w zakresie systemu usuwania odpadów.

2. W obszarze zmiany planu brak jest obiektów objętych obszarową lub indywidualną formą ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu; granice terenu objętego zmianą planu nie sąsiadują z granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej; obszar objęty zmianą planu położony jest w odniesieniu do obszarów objętych Europejską siecią ekologiczną Natura 2000 – w odległości ok. 2km od obszaru „Wzgórza Kunowskie” PLH 260039 oraz 4km od obszaru „Dolina Kamiennej” PLH 260019.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.**

§ 9. 1. Obszar objęty zmianą planu nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ położony jest w granicach administracyjnych miasta.

2. Obszar objęty zmianą planu znajduje się poza granicami terenów górniczych, stref ochronnych ujęć wód głębinowych a także poza terenami narażonymi na erozję i osuwanie się mas ziemnych.

3. Cały obszar zmiany planu znajduje się w strefie zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia  $P=0,1\%$  i podlega wymogom zawartym w przepisach odrębnych;

4. Dla całego obszaru objętego zmianą planu zakazuje się lokalizacji budynków podpiwniczonych.

5. Na terenie 50-metrowej strefy ochrony wału przeciwpowodziowego rzeki Kamiennej obowiązują ustalenia zawarte w decyzji Marszałka Województwa Świętokrzyskiego znak: ŚZMiUW.TT.442a/7/38/03 z dnia 01.09.2003r., zwalniające od zakazów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych. Wszelkie roboty budowlane związane z przebudową istniejących urządzeń komunikacyjnych na terenie oznaczonym symbolem **1KP** należy wykonywać na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

6. Na całym obszarze zmiany planu obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) stacji paliw,
- 2) budynków podpiwniczonych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 10. 1. W obszarze objętym zmianą planu nie występują żadne obiekty objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

## **Rozdział 8.**

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

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu zapewnia układ istniejących dróg wewnętrznych oraz istniejące zjazdy z drogi publicznej – ul. Adama Mickiewicza.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące zjazdy publiczne z drogi zbiorczej publicznej **KZ1/4** – ul. Adama Mickiewicza (poza obszarem zmiany planu), oraz poprzez istniejące i projektowane zjazdy indywidualne z drogi wewnętrznej dojazdowej niepublicznej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **1KDW**.

3. Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na terenach o symbolach **1UC, 2UC, 3UC** dla:

- 1) obiektów administracji, sportu i rekreacji – 12 m.p./100 użytkowników,
- 2) obiektów hotelowych i gastronomicznych – 18m.p./100 użytkowników,
- 3) obiektów kultury – 8m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 4) sal widowiskowych i konferencyjnych – 20m.p./100 widzów,
- 5) obiektów handlu i usług – 18m.p./1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 6) obiektów pozostałych – 2m.p./ 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Istniejący parking o symbolu **1KP** przeznacza się do pozostawienia, z możliwością przebudowy na warunkach określonych w §9 ust. 5.

§ 12. 1. Obszar objęty zmianą planu obsługiwany będzie w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków bytowo - gospodarczych, odprowadzenia wód opadowych oraz ścieków deszczowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną oraz sieć telekomunikacji – z istniejących i rozbudowywanych systemów uzbrojenia miejskiego. Istniejący układ infrastruktury wraz z jej parametrami uwidoczniono na rysunku planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe ustala się:

- 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w oparciu o przepisy odrębne i techniczno-budowlane,
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej zakładowej związanej z „Galerią Ostrowiec”, położoną przy ul. Adama Mickiewicza,
- 3) wyposażenie projektowanej sieci w hydranty naziemne przeciwpożarowe – według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej, w oparciu o istniejący układ sieci kanalizacji oraz poprzez jego rozbudowę (system tłoczny) i ewentualną przebudowę w oparciu o przepisy odrębne oraz techniczno-budowlane.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i ścieków deszczowych ustala się:

- 1) budowę kanalizacji deszczowej powiązanej z gminną siecią kanalizacji deszczowej,
- 2) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności.

5. Dopuszcza się przebudowę i przełożenie kanału Młynówka w formie zakrytego, skanalizowanego odcinka mijającego teren zainwestowania kubaturowego, w oparciu o przepisy odrębne oraz techniczno-budowlane na następujących zasadach:

- 1) należy wykonać dokumentację hydrologiczną określającą zasady retencji, z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego dla terenów przyległych,
- 2) zrzut wody należy wykonać do kanału otwartego, oznaczonego symbolem **1W**, w terenie **1CE**,
- 3) należy zastosować zabezpieczenia przed wprowadzeniem nieoczyszczonych ścieków deszczowych na całym odcinku przejścia kanału Młynówki przez obszar objęty zmianą planu.

6. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie z układu sieci kablowej średniego napięcia (15kV) i niskiego napięcia poprzez jego rozbudowę, remont i przebudowę, w uzgodnieniu i na warunkach określonych poprzez zarządcę sieci,
- 2) możliwość realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- 3) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% itp.) lub zaopatrzenie z systemu centralnej sieci ciepłowniczej.



8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się budowę i rozbudowę sieci gazowej podłączonej do ogólnomiejskiego systemu gazowniczego.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się budowę i rozbudowę sieci, w tym sieci szerokopasmowych, w uzgodnieniu z właściwym operatorem.

**§ 13.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów stałych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, a następnie ich wywóz na gminne wysypisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi.

**§ 14. 1.** W zakresie urządzeń obrony cywilnej ustala się:

- 1) zmiana planu dopuszcza na obszarze jej obowiązywania lokalizację urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej,
- 2) projektowana zabudowa powinna uwzględniać wymogi w zakresie obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) obszar obowiązywania zmiany planu znajduje się w zasięgu oddziaływania sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej.

2. Zmiana planu nie określa specjalnych zasad dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa, ponieważ plan nie przewiduje lokalizacji urządzeń o zwiększonym ryzyku występowania poważnych awarii; ustalenia zmiany planu nie kolidują z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń wojskowych.

## **Rozdział 9.**

### **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.**

**§ 15. 1.** Teren objęty zmianą planu funkcjonuje jako urządzony zespół usług komercyjnych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Zmiana planu dopuszcza rozbudowę kubatury obiektu lub budowę nowych obiektów w miejscu istniejących parkingów, które mogą zostać spiętrzone i wbudowane w obiekty kubaturowe.

2. Do czasu realizacji założeń zmiany planu dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, bez określenia terminu tymczasowego użytkowania.

## **DZIAŁ III.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny usług komercyjnych ogólnomiejskich oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1UC**, **2UC**, **3UC**, dla których ustala się następujące przeznaczenie: usługi komercyjne ogólnomiejskie z zakresu handlu o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła usługowego, turystyki, sportu i rekreacji, biur i administracji, instytucji finansowych, biur projektowych i badawczo – rozwojowych, szkolnictwa, obiektów ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej), opieki weterynaryjnej, przedszkoli, placówek opiekuńczo – wychowawczych, obiektów kultury i kultu, usługi prawne, konsultingowe, reklamowe wraz z infrastrukturą techniczną, w tym parkingi wbudowane związane z obsługą wymienionych usług.

2. Ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, na warunkach określonych w ustaleniach zmiany planu, istniejącej zabudowy kubaturowej na terenie oznaczonym symbolem **1UC** wraz z infrastrukturą techniczną, placem manewrowym, placem postojowym.

3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na rysunku zmiany planu wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległościach nie mniejszych niż 10m od krawędzi jezdni ulicy Adama Mickiewicza oraz 6m od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW**,
- 2) dopuszcza się przekształcenie powierzchni terenu poprzez tworzenie nasypów i wykopów, pod warunkiem obsadzenia skarp zielenią oraz maskowanie murów oporowych zielenią kaskadową lub pnączami,
- 3) projektowane place manewrowe odsłonięte należy osłonić zielenią wysoką, kształtowaną kulisowo, w sposób zapewniający powstanie kompozycji zharmonizowanej z krajobrazem naturalnym, dającej wrażenie przenikania się obszaru zurbanizowanego z terenami zieleni miejskiej,
- 4) parkingi należy rozwiązać w formie zgrupowań lub jako wbudowane, wielokondygnacyjne garaże zamknięte lub częściowo otwarte,
- 5) elewację frontową należy rozwiązać od strony ul. Adama Mickiewicza, w miejscu głównej ekspozycji terenu. W tym rejonie dopuszcza się lokalizację maszty reklamowego o wysokości do 30m,
- 6) elewacje tylne należy rozwiązać w sposób eliminujący duże płaszczyzny ścian poprzez wprowadzenie różnorodnych materiałów budowlanych, stosowanie ryzalitów lub kształtowanie zieleni pnącej w sposób łagodzący przemysłową formę obiektu,
- 7) wprowadza się zakaz stosowania jaskrawych barw na elewacjach budynków.

4. W ramach zagospodarowania terenów **2UC** i **3UC** należy rozwiązać strefę przestrzeni ogólnodostępnej w formie określonej w §7 ust.3.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się, że:

- 1) dla terenów o symbolu **1UC**, **2UC**, **3UC** wskaźniki intensywności zabudowy, określonej stosunkiem całkowitej (łącznie) powierzchni zabudowy działki budowlanej lub terenu inwestycji do jej powierzchni, wynoszą:
  - a) maksymalnie **0,90**,
  - b) minimalnie **0,60**,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązuje w ramach terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym,
- 3) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenów o symbolu **1UC**, **2UC**, **3UC** wynosi minimum 5% terenu inwestycji bilansowanego odrębnie dla każdego terenu, jeśli każdy z terenów stanowi odrębne przedsięwzięcie inwestycyjne lub bilansowane łącznie, jeśli przedmiotem inwestycji jest rozbudowa istniejących obiektów, lub zakres inwestycji obejmuje więcej niż jeden teren oznaczony symbolem **UC**,
- 4) wysokość obiektu do górnej krawędzi attyki lub kalenicy od terenu projektowanego w partii głównego wejścia nie może przekraczać 20m,
- 5) dach należy rozwiązać jako płaski. Należy zwrócić uwagę na sposób rozmieszczenia urządzeń technicznych na dachu w sposób zapewniający uporządkowanie form i ich

osłonięcie attyką. Dopuszcza się inne formy zwieńczenia dachu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, pod warunkiem nie przekroczenia wysokości obiektu określonej w pkt. 4.

6) na terenach oznaczonych symbolem **1UC**, **2UC**, **3UC** zakazuje się lokalizacji budynków podpiwniczonych, zgodnie z §9 ust. 4.

6. Zmiana planu dopuszcza możliwość dokonywania podziałów istniejących działek gruntu w celu uregulowania stanu prawnego lub połączenia i ponownego podziału gruntu na podstawie przepisów odrębnych. Wielkość nowopowstałych działek nie może być mniejsza niż 5000m<sup>2</sup>.

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren istniejących dróg wewnętrznych oraz istniejącego parkingu związanych z obsługą usług komercyjnych, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1KP**.

2. Dopuszcza się przebudowę i modernizację układu komunikacji wewnętrznej na warunkach określonych w §9 ust. 5.

3. Ustala się drogę wewnętrzną dojazdową wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego jako dojazd technologiczny związany z eksploatacją wałów przeciwpowodziowych.

4. Wyznacza się granicę terenu ochrony wału przeciwpowodziowego na 50m od stopy wału, którego ochronę określają przepisy odrębne, w tym decyzja Marszałka Województwa Świętokrzyskiego, o której mowa w §9 ust. 5.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren zieleni urządzonej **1CE** towarzyszącej otwartemu kanałowi Młynówki, oznaczonemu na rysunku zmiany planu symbolem **1W**.

2. Odnośnie istniejącego zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 – dopuszcza się jego adaptację i przekształcenia w zakresie budowli wodnych związanych z retencją powierzchniową wód deszczowych oraz zabezpieczenia przed powodzią.

3. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy podporządkować jednolitej koncepcji zieleni urządzonej, łączącej tereny sportowo – rekreacyjne Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji „Rawszczyzna” z terenami usług.

4. Dopuszcza się łączenie nad kanałem komunikacji pieszej platformami widokowymi, mostkami.

**§ 19.** Wyznacza się ciąg pieszo-jezdny **1KPJ** w powiązaniu z terenem **1KP** jako drogę techniczną związaną z obsługą i eksploatacją wałów przeciwpowodziowych. Szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających 7m, jezdnia utwardzona minimum 3,5m.

**§ 20.** Wyznacza się teren o symbolu **1KDW**, stanowiący część istniejącej drogi wewnętrznej – do obsługi terenów usług. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10m, szerokość jezdni minimum 5m.

**§ 21.** Wyznacza się teren o symbolu **1KDZ** poszerzenia pasa drogowego ul. Adama Mickiewicza o szerokości 3m, bez zmiany kategorii drogi.

**DZIAŁ IV.**  
**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 22. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 10% dla terenów 2UC, 3UC, ponieważ nastąpiła zmiana wartości gruntu związana ze zmianą przeznaczenia w zmienionym planie. Dla pozostałych gruntów stawki procentowej nie ustala się, w związku z brakiem zmiany ich przeznaczenia.

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

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

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

Projektodawca: Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego

Przedstawiający imieniu Projektodawcy:

Halina Pająk - Zastępca Naczelnika Wydziału Planowania i Rozwoju



## ZAŁĄCZNIK NR 2

do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego  
z dnia .....

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445 i z 2013r. poz. 21 i poz. 405), po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, obejmującej teren położony przy ul. Adama Mickiewicza oznaczony numerami ewidencyjnymi działek: 1, 51/2, 51/3, 52/1, 52/2, 52/6, 53/8, 53/10, 53/12, 53/13, 53/14, 53/15 (obręb 37 arkusz 1), zwanego dalej „zmianą planu” **Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego p o s t a n a w i a :**

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające z przedstawionego Radzie Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego projektu zmiany planu, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców), stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub w części, ze środków budżetu Gminy Ostrowiec Świętokrzyski oraz źródeł zewnętrznych, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Sukcesywne realizowanie inwestycji, o których mowa w ust. 1, będzie się odbywać zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Ostrowiec Świętokrzyski.

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, na wniosek Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, podjęła w dniu 28 grudnia 2011r. uchwałę Nr XVIII/191/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/138/2003 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 25 września 2003r. i zmienionego w części dotyczącej MOSiR „Rawszczyzna” uchwałą Nr VIII/62/2007 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 13 marca 2007r.

Zmiana w/w planu obejmuje teren położony w rejonie ul. Adama Mickiewicza, w części oznaczonej działkami numer ewidencyjny: 1, 51/2, 51/3, 52/1, 52/2, 52/6, 53/8, 53/10, 53/12, 53/13, 53/14 i 53/15 (obręb 37, arkusz 1)

Zasadniczą przesłanką podjęcia prac planistycznych był wniosek dotyczący umożliwienia rozbudowy istniejącej „Galerii Ostrowiec” na terenie KP – przestrzeni parkingowej.

Inwestor zaproponował wysokiej jakości koncepcję przestrzeni, której realizacja:

- przyczyni się do powstania nowych form rozrywki i odpoczynku dla mieszkańców,
- wpłynie korzystnie na charakter przestrzeni poprzez umiejscowienie parkingów w kubaturze budynku,
- przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy,
- stworzy dodatkowe miejsca pracy dla miejscowych firm budowlanych.

Projekt zmiany planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 7ha, na którym istnieje wielkopowierzchniowy obiekt handlowy „Galeria Ostrowiec”. Jest on położony w centralnej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie MOSiR „Rawszczyzna”, Parku Miejskiego im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rzeki Kamiennej i kanału Młynówka.

Ustalenia przyjęte w zmianie planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/245/99 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 29.12.1999r. i zmienionym uchwałą Nr XXXVII/28/2013 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 26 marca 2013r. i nie naruszają jego ustaleń. Zgodnie z załącznikiem graficznym do Studium dla jednostki oznaczonej symbolem: „B8 – MOSiR” przedmiotowy teren określony jest jako: „obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>”

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu 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 planu 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 planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe organy i instytucje.

W dniach od 30.01.2013r. do 28.02.2013r. projekt w/w zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 18.02.2013r. odbyła się dyskusja publiczna w czasie której do projektu planu nie zostały wniesione uwagi. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 22.03.2013r., nie wpłynęły żadne uwagi do projektu zmiany planu.

Wobec powyższego projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedkłada się Radzie Miasta.