

**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego**  
**z dnia .....**

**ROZSTRZYGNIECIA**  
**RADY MIASTA OSTROWCA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO**

**o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Las Rzeczki, Hłzecka, Grabowiecka.**

Na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i z 2014r. poz. 379), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Las Rzeczki, Hłzecka, Grabowiecka, zwanego dalej „projektem planu”, Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego postanawia, w odniesieniu do uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu, nie uwzględnić następujących uwag:

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1.	Marcin Pająk, Rafał Pająk	Brak zgody na strefę koncentracji powierzchni biologicznie czynnej	Działki nr ew.: 67, 69, 71, 73, 75, 76 i 77 (obręb 2, arkusz 1)	MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uzasadnienie poniżej
2.	Rafał Grzesik	Brak zgody na ustaloną linię zabudowy w odległości 18m, na rzecz odległości 8m, jak w obszarze innych jednostek.	Działki nr ew.: 68 i 70/1 (obręb 2, arkusz 1)	MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uzasadnienie poniżej
3.	Łukasz Pająk	Brak zgody na strefę koncentracji powierzchni biologicznie czynnej. Brak zgody na dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej	Działki nr ew.: 74/2, 78, 79/2 i 82/2 (obręb 2, arkusz 1)	MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uzasadnienie poniżej
4.	Bogdan Bryll	Umożliwienie zabudowy działki.	Działki nr ew.: 56 i 57 (obręb 2, arkusz 3)	Dz. nr ew. 56: WS – Teren wód powierzchniowych śródlądowych; Dz. nr ew. 57: ZL – Las	Uzasadnienie poniżej
5.	Damian Batugowski, Magdalena Batugowska	Zmniejszenie strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej o 5m w kierunku wschodnim.	Działka nr ew. 13/3 (obręb 1, arkusz 5)	MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uzasadnienie poniżej
6.	Damian Batugowski, Magdalena Batugowska	Zmniejszenie strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej o 5m w kierunku wschodnim.	Działka nr ew. 14/1 (obręb 1, arkusz 5)	MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uzasadnienie poniżej

## UZASADNIENIE

Zespół projektowy, któremu powierzone zostało sporządzenie projektu przedmiotowego planu, podjął prace planistyczne nad bardzo szczególnym w skali kraju obszarem, które związane były ze swego rodzaju wskrzeszeniem historycznego założenia urbanistycznego "Miasta ogrodu". Bardzo szczegółowo przeanalizowane zostały wszelkie uwarunkowania mogące mieć wpływ na kształt projektu planu, w szczególności charakterystyczne elementy idei "Miasta ogrodu" lansowane od końca XIX w. przez Ebenezera Howarda. Myśląc o szczególności obszaru, objętego przedmiotowym projektem planu, należy uwzględnić fakt, iż w okresie międzywojennym nastąpił etap zaniechania realizacji pierwotnych założeń urbanizacyjnych, ograniczony jedynie do podziału geodezyjnego. W takim stanie obszar ten przetrwał do dnia dzisiejszego.

Polska urbanistyka zna wiele przykładów "Miast ogrodów", które niestety na przestrzeni lat, zwłaszcza w okresie powojennym zostały przekształcone, zapomniane, a wręcz ze względów ideologicznych zatarte procesami urbanizacyjnymi okresu socrealizmu. W dniu dzisiejszym nadarza się szczególna szansa na próbę osadzenia historycznej idei we współczesnych realiach. Mając pełną świadomość, że próba zaszczepienia wprost każdego "zdyscyplinowanego" elementu historycznej idei na polskim, słowiańskim gruncie, charakteryzującym się swoistą nonszalancją w traktowaniu krajobrazu jako sfery estetycznej, posiadającej wartość samą w sobie, niekoniecznie jest skuteczna, znajdująca akceptację i realna do wdrożenia.

W związku z powyższym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Las Rzeczki, Iłżecka, Grabowiecka wprowadzono swego rodzaju obszary elastyczności w postaci niewyznaczania obowiązujących linii zabudowy, orientacji geometrii dachu w stosunku do pasa drogowego, wprowadzenia parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu oraz stref koncentracji powierzchni biologicznie czynnej w sposób dający znaczną swobodę w lokalizowaniu zabudowy przez przyszłych inwestorów, czego nie należy uznać za rozwiązanie wzorcowe z punktu widzenia idei "Miasta ogrodu".

Analizując treść uwag oraz założenia projektu planu, a także aspekt ochrony zasobu przyrodniczego w kontekście faktycznego obszaru lasu przewidzianego do wyłączenia podczas inwestycji, należy stwierdzić, co następuje:

### **Ad. pkt 1.**

Analizując założenia projektu planu np. wobec działki nr ew. 71 uzyskujemy następujące wyniki: jeżeli chciano by wybudować budynek na użytku rolnym, zlokalizowanym w granicach w/w działki, należałoby zrealizować na użytku leśnym dojazd oraz miejsce na odpady. Zakładając tylko szerokość samego dojazdu 4,5m oraz głębokość użytku leśnego, otrzymujemy powierzchnię do wyłączenia 202,5m<sup>2</sup>. Realizując natomiast budynek w linii zabudowy wyznaczonej w projekcie planu i przeznaczając pod powierzchnie zabudowane 200m<sup>2</sup> plus dojazd o szerokości jw., uzyskujemy łącznie 236m<sup>2</sup>, zatem różnica jest nieznacząca. Biorąc jednak pod uwagę dłuższą perspektywę, tj. fakt że fizyczne wyłączenie użytku leśnego zostanie ograniczone zapewne do minimum oraz fakt, że użytek rolny w tylnej części działki ma pozostać jako biologicznie czynny, realnie uzyskamy znaczenie bardziej skuteczną ochronę zasobu przyrodniczego, w sprawie którego wzywał do wyjaśnienia na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Ponadto podkreślić należy, iż rozwiązania przyjęte w projekcie planu zapewniają docelowe ukształtowanie przestrzeni z zachowaniem ładu przestrzennego. Zapewniają uporządkowane relacje terenu, na którym zlokalizowane są działki nr ew.: 67, 69, 71, 73, 75, 76 i 77 (obręb 2, arkusz 1) z sąsiednimi nieruchomościami.

Zapewnienie znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce (min. 60%), jej koncentracja w obrębie grup sąsiadujących ze sobą nieruchomości ma na celu zachowanie enklaw istniejącej roślinności, umożliwiając funkcjonowanie biocenoz leśnych

w sposób zrównoważony. Wynika to również z uzyskanej pozytywnej opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, która stała się w dalszej części procedury planistycznej kluczowym dokumentem w zakresie merytorycznym i formalnym, na podstawie którego uzyskano zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Po wejściu w życie projektu przedmiotowego planu, jako aktu prawa miejscowego, indywidualni inwestorzy w ramach realizacji zamierzenia budowlanego będą mogli ubiegać się o zgodę właściwego organu na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji leśnej.

#### **Ad. pkt 2.**

W wyniku szczegółowej analizy uwarunkowań mających wpływ na kształt projektu planu, w szczególności strukturę istniejącej zabudowy oraz kompozycję urbanistyczną historycznego podziału geodezyjnego, jak również specyficznych elementów idei "Miasta ogrodu", wyodrębniono elementy charakterystyczne, w tym hierarchię elementów kompozycyjnych, determinujących założenie przestrzenne. Kluczowym elementem dla całego układu jest oś "symetrii" północ – południe, przebiegająca w szczególności przez tereny: 14.KDL, E1.KPJ, 25.KDD i 22.KDD. Z racji jej uprzywilejowanej rangi i biorąc pod uwagę układ istniejącej zabudowy w bezpośrednim otoczeniu, zasadne było wzmocnienie głównej osi kompozycyjnej poprzez uporządkowanie jej bezpośredniego otoczenia. W tym celu między innymi wyznaczono obowiązujące linie zabudowy na terenach UP/MN oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach F3.MN i G1.MN – w nawiązaniu do już zrealizowanych budynków, przy założeniu utrzymania zasady symetrii w stosunku do głównej osi kompozycyjnej.

#### **Ad. pkt 3.**

Analizując treść uwagi oraz założenia projektu planu, zespół projektowy skłania się ku pozostawieniu ustaleń planu w kształcie wyłożonym do publicznego wglądu oraz nieprzyjmowaniu jej treści. Strefa koncentracji powierzchni biologicznie czynnej obejmuje niewielki fragment w głębi zespołu przedmiotowych działek i stanowi integralny element strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonej na sąsiednich nieruchomościach. Należy zaznaczyć, że zespół działek obejmuje wyłącznie użytki rolne, w związku czym nie jest konieczne zapewnienie większej elastyczności w sposobie zagospodarowania działki, w celu ochrony lasu. Należy ponadto podkreślić, że projekt planu dopuszcza wyłącznie lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek ustalona na poziomie 2000m<sup>2</sup> dodatkowo eliminuje powstawanie takich rozwiązań w granicach założenia urbanistycznego, które zatarłyby historyczny podział geodezyjny.

Ponadto dalece dyskusyjna ze względów formalnych staje się ewentualna rezygnacja ze strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej. Pozostaje to w ścisłym związku z uzyskaną pozytywną opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, która została wydana, po wcześniejszym wezwaniu do wyjaśnienia, gdzie został podniesiony i dalej wyjaśniony mechanizm ochrony zasobu przyrodniczego poprzez wyznaczenie w projekcie planu integralnych stref koncentracji powierzchni biologicznie czynnej.

Pozytywna opinia RDOŚ stała się kluczowym dokumentem, na podstawie którego uzyskano zgodę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **Ad. pkt 4.**

W wyniku przeprowadzonej przez zespół projektowy analizy, w szczególności polegającej na:

1. wizji w terenie;
2. analizie szaty roślinnej;
3. analizie danych wysokościowych ARC/INFO ASCII GRID pochodzących z lotniczego skaningu laserowego (LIDAR), w standardzie II, uzyskanych z generalizacji 12pkt na 1m<sup>2</sup>;
4. analizie zdjęć lotniczych;

zostały wyodrębnione tereny, w granicach których występują cieki oraz zastoiska wodne

o charakterze ciągłym i okresowym wraz z bezpośrednim otoczeniem.

Fizyczne granice zostały zdefiniowane poprzez wygenerowanie rzędnych na podstawie danych wysokościowych oraz buforów dla zjawisk o charakterze liniowym. W kształcie ostatecznym uzyskano obraz terenów o złożonych warunkach gruntowo – wodnych, pokrywający się ze stanem faktycznym, tj.: właściwościami utworów geologicznych, modelem hipsometrycznym analizowanego terenu oraz szatą roślinną, przy założeniu braku przekształcenia istniejących warunków topograficznych w wyniku procesów urbanizacyjnych i w konsekwencji zachowania obecnych stosunków wodnych.

W wyniku dalszej analizy wprowadzono między innymi ograniczenie w zabudowie na terenach niezainwestowanych i usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie zastoisk oraz cieków wodnych o charakterze ciągłym. Ograniczenia w zabudowie zostały wprowadzone poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania tj. lasu, jak w przypadku działek nr ew. 56 i 57 (obręb 2, arkusz 3), będących przedmiotem uwagi.

Utrzymanie przyrodniczego charakteru przedmiotowych działek oraz innych, posiadających analogiczne uwarunkowania, jest konieczne ze względu na gospodarowanie przestrzenią w sposób ograniczający do minimum zagrożenie zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także negatywne skutki ekonomiczne dla gminy. W szczególności celowe jest:

1. zabezpieczenie nowej zabudowy przed skutkami technicznymi złożonych warunków gruntowo-wodnych;
2. utrzymanie dotychczasowego kierunku spływu wód opadowych i roztopowych;
3. zapewnienie naturalnej retencji;
4. ograniczenie procesów urbanizacyjnych skutkujących nadsypywaniem terenu;
5. ograniczenie procesów urbanizacyjnych skutkujących zmianą stosunków wodnych na terenach sąsiednich;
6. zapewnienie (w miarę możliwości) dostępu do cieku wodnego w celu jego konserwacji.

Ze względów przyrodniczych celowe jest dopełnienie wszelkich starań pozwalających na zachowanie równowagi pomiędzy procesami urbanizacyjnymi a środowiskiem naturalnym, zwłaszcza w sytuacji kiedy mowa jest o "Mieście ogrodzie", gdzie te dwa, dość zróżnicowane zjawiska zazębiają się w sposób szczególny. Sąsiedztwo cieków wodnych charakteryzuje się bogatą fauną i florą, której należy zapewnić przynajmniej w stopniu niezbędnym odpowiednie warunki do egzystencji, w tym poprzez ograniczenie zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniające utrzymanie ciągłości (w zakresie możliwym do spełnienia) korytarzy ekologicznych i tym samym migrację przedstawicieli fauny i flory. W odniesieniu do przedmiotowego obszaru jedynym skutecznym sposobem jest pozostawienie użytku leśnego, nieszukanie rozwiązań pośrednich, jakim może być np. zieleń urządzona czy zabudowa letniskowa oraz radykalne wykluczanie działek spod jakichkolwiek procesów inwestycyjnych, które często wymykają się spod kontroli.

Należy podkreślić, że w wyniku procesów klimatycznych jakie zachodzą w środowisku coraz częściej dochodzi do zjawisk ekstremalnych jakimi są np. obfite deszcze, obfite opady śniegu, brak pośrednich pór roku, co w wypadku przełomu zimy i wiosny skutkuje gwałtownymi roztopami. W takich okolicznościach należy dostosować gospodarowanie przestrzenią do warunków klimatycznych – innego wyjścia nie ma biorąc pod uwagę troskę o mieszkańców oraz skutki ekonomiczne uchwalenia planu.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami organ sporządzający projekt planu jakim jest prezydent i rada miasta jako organ stanowiący prawo ponoszą odpowiedzialność za skutki władztwa planistycznego gminy, w tym negatywne skutki wynikające z prawa miejscowego. W związku z tym faktem, celowe jest zastosowanie wszelkich dostępnych środków, które ograniczą do minimum szeroko rozumiane negatywne konsekwencje społeczne i ekonomiczne. Obszar opracowania daje bardzo duże możliwości inwestycyjne, stąd też niezasadne jest przeznaczanie działek o skomplikowanych uwarunkowaniach pod zabudowę do czasu wyczerpania zasobów, w tym wypadku mieszkaniowych. Niewykluczone jest, że w miarę postępujących procesów urbanizacyjnych, w przyszłości dojdzie do drobnych korekt planu i przeznaczenia niektórych działek pod niemożliwe do przewidzenia na dzień dzisiejszy zainwestowania.

## **Ad. pkt 5, 6.**

Biorąc pod uwagę wymienione na wstępie unikatowe cechy charakteryzujące obszar, objęty przedmiotowym projektem planu, związane z ideą "Miasta ogrodu" lansowaną od końca XIX oraz fakt, że działki nr ew. 13/3 i 14/1 (obręb 1, arkusz 5), będące przedmiotem wniesionej uwagi, stanowią dysonans w relacji do pierwotnego podziału geodezyjnego, doprowadzony poprzez wydzielenie drugiego rzędu działek pod zabudowę wraz z dojazdem (taka sytuacja nie ma miejsca na całym obszarze planu i należy ją uznać za formę zacierania historycznego założenia urbanistycznego). Mając jednak świadomość, że podział został wykonany na podstawie prawomocnej decyzji, rozwiązania przyjęte w projekcie planu umożliwiają ich zabudowę. W tym celu ustalona została strefa koncentracji powierzchni biologicznie czynnej (SKPBC) w odległości 15m od zachodniej granicy działek, co w zupełności pozwala na zlokalizowanie budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami planu, koncentrując zarazem kubaturę w sąsiedztwie terenu 3.KDL. Należy zwrócić uwagę, że analogiczna odległość została ustalona na łącznie pięciu sąsiadujących działkach, co optycznie można uznać za rozwiązanie zamierzone, niewprowadzające dużych anomalii w układzie przyszłej zabudowy. Przyjęcie uwagi stanowiłoby stworzenie kolejnego odstępstwa pogłębiającego proces zacierania historycznego założenia urbanistycznego.

Ponadto dalece dyskusyjne ze względów formalnych staje się ewentualne pomniejszenie strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, która między innymi była przedmiotem pozytywnej opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.